

## **Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015**

**Estados financieros al 31 de octubre de 2023 y 31 de diciembre de 2022**

**(Expresado en colones costarricenses con céntimos)**

Estos estados financieros y sus notas de detalle e informativas, han sido revisados y aprobados por:

**Katherine Hernández Cruz**  
**Contadora Fideicomisos CPI 36483**  
**Banco de Costa Rica-Fiduciario**

**Alexander Marín Guillén**  
**Responsable Contable CPI 35009**  
**Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015**

**Carlos Arbuola López**  
**Jefatura Fideicomisos de Obra Pública**  
**Banco de Costa Rica-Fiduciario**

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO PODER JUDICIAL 2015**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE OCTUBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**EN COLONES COSTARRICENSES CON CENTIMOS**

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b>31/10/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Depósitos a la Vista en Entidades Financieras del País	4	18.533.532.840,59	17.797.625.117,61
Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados	5	1.925.801.827,30	4.601.382,80
Productos por Cobrar Asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros	5	19.681.481,84	20.323,18
Anticipo a Proveedores	6	0,00	600.513.397,99
Gastos Pagados por Anticipado	7	21.753.721,41	0,00
Impuesto al Valor Agregado-Crédito Fiscal IVA	14	1.818.175,45	0,00
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>20.502.588.046,59</b>	<b>18.402.760.221,58</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Edificios, Mobiliario y Equipos Arrendados	8	26.692.897.195,28	0,00
Construcciones en Proceso	8	147.162.572,78	21.233.230.088,63
Bienes Intangibles	21	2,00	0,00
Depósitos en Garantía	9	21.200.000,00	34.200.000,00
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>26.861.259.770,06</b>	<b>21.267.430.088,63</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>47.363.847.816,65</b>	<b>39.670.190.310,21</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Obligaciones con Entidades Financieras a Plazo	10	870.484.800,00	0,00
Cargos por Pagar por Obligaciones con Entidades Financieras a Plazo	10	41.220.519,38	52.518.065,11
Impuestos Retenidos a Terceros por Pagar	11	787.668,74	33.748.220,16
Retenciones a Proveedores por Pagar	12	22.008.483,98	925.744.284,85
Honorarios por Pagar	13	8.737.067,66	6.995.813,05
Impuesto al Valor Agregado-Débito Fiscal IVA	14	42.863.499,45	0,00
Impuesto Sobre Rentas de Capital Inmobiliario por Pagar	23	42.039.201,00	0,00
Acreedores Varios	15	10.947.494,25	0,00
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>1.039.088.734,46</b>	<b>1.019.006.383,17</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Obligaciones con Entidades Financieras a Largo Plazo	10	18.232.473.011,64	11.500.057.680,32
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>18.232.473.011,64</b>	<b>11.500.057.680,32</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>19.271.561.746,10</b>	<b>12.519.064.063,49</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Aportaciones en Efectivo	16	27.999.219.528,47	27.151.126.246,72
Derechos de Uso de Inmuebles	21	2,00	0,00
Resultado Neto del Periodo		93.066.540,08	0,00
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>28.092.286.070,55</b>	<b>27.151.126.246,72</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>47.363.847.816,65</b>	<b>39.670.190.310,21</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>			
Cuentas de Orden Deudoras del Fideicomiso	17	<b>903.453.254,42</b>	<b>5.227.018.782,65</b>
Cuentas de Orden Acreedoras del Fideicomiso	17	<b>-903.453.254,42</b>	<b>-5.227.018.782,65</b>

Las notas de detalle e informativas son parte integrante de los estados financieros.

Céd. 3112708054  
CONTRATO DE FIDEICOMISO  
INMOBILIARIO PODER JUDICIAL 2015  
Atención: Corte Suprema de Justicia  
Poder Judicial  
Registro Profesional: 35009  
Contador: MARIN GUILLEN  
ALEXANDER  
Estado de Situación Financiera  
2023-11-15 17:19:14 -0600



**TIMBRE 300.0 COLONES**

VERIFICACIÓN: ef21D1sV  
<https://timbres.contador.co.cr>

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO PODER JUDICIAL 2015**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE OCTUBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**EN COLONES COSTARRICENSES CON CENTIMOS**

	Notas	31/10/2023	31/12/2022
<b>INGRESOS:</b>			
Ingresos Financieros por Disponibilidades		29,47	0,00
Ingresos Financieros por Inversiones en Instrumentos Financieros		20.122.677,19	0,00
Ganancias por Diferencial Cambiario		20.198.780,31	0,00
Otros Ingresos Financieros		2.147,15	
Ingresos por Arrendamientos	18	1.439.773.957,11	0,00
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>1.480.097.591,23</b>	<b>0,00</b>
<b>GASTOS:</b>			
Gastos Financieros por Obligaciones con Entidades Financieras		-527.030.839,68	0,00
Pérdidas por Diferencial Cambiario		-29.455.818,95	0,00
Otros Gastos Financieros		-22.806,80	0,00
Otros Gastos Operativos	19	-830.521.585,72	0,00
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>-1.387.031.051,15</b>	<b>0,00</b>
<b>RESULTADO NETO DEL PERIODO</b>		<b>93.066.540,08</b>	<b>0,00</b>

Las notas de detalle e informativas son parte integrante de los estados financieros.

Céd. 3112708054

CONTRATO DE FIDEICOMISO  
INMOBILIARIO PODER JUDICIAL 2015  
Atención: Corte Suprema de Justicia  
Poder Judicial

Registro Profesional: 35009

Contador: MARIN GUILLEN  
ALEXANDER

Estado de Resultados Integral

2023-11-15 17:19:14 -0600



**TIMBRE 300.0 COLONES**

VERIFICACIÓN: ef21D1sV  
<https://timbres.contador.co.cr>

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO PODER JUDICIAL 2015**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE OCTUBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**EN COLONES COSTARRICENSES CON CENTIMOS**

Patrimonio	Aportaciones en Efectivo	Derechos de Uso de Inmuebles	Resultado Neto del Periodo	Total Patrimonio
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>44.996.627.558,01</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>44.996.627.558,01</b>
Liquidación valor capitalizado de activos Proyecto Torre Judicial (Acta de recepción y entrega de activos del 24-1-2022)	-18.739.018.286,80	0,00	0,00	-18.739.018.286,80
Aporte en efectivo del Fideicomitente (1-3-2022)	967.300.000,00	0,00	0,00	967.300.000,00
Aporte en efectivo del Fideicomitente (6-5-2022)	2.124.097.660,00	0,00	0,00	2.124.097.660,00
Liquidación valor capitalizado de activo Proyecto O.I.J. al 31-5-2022 (Oficio FIDOP-2022-05-533)	-5.250.548.301,27	0,00	0,00	-5.250.548.301,27
Liquidación valor capitalizado de activo Placa Acreditación Leed del Edificio Torre Judicial al 22-6-2022 (Oficio FIDOP-2022-05-515)	-1.388.122,22	0,00	0,00	-1.388.122,22
Aporte en efectivo del Fideicomitente (16-8-2022)	5.389.410,00	0,00	0,00	5.389.410,00
Aporte en efectivo del Fideicomitente (18-10-2022)	209.427.339,00	0,00	0,00	209.427.339,00
Aporte en efectivo del Fideicomitente (23-12-2022)	2.839.238.990,00	0,00	0,00	2.839.238.990,00
Resultado neto del periodo	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>27.151.126.246,72</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27.151.126.246,72</b>
Liquidación valor adicional capitalizado al activo Edificio Torre Judicial, incurrido durante el periodo comprendido del 25/1/2022 al 27/1/2023 (Finiquito firmado en enero 2023)	-119.206.718,25	0,00	0,00	-119.206.718,25
Liquidación depósito garantía ambiental SETENA de proyecto Torre Judicial (Finiquito firmado en enero 2023)	-13.000.000,00	0,00	0,00	-13.000.000,00
Aporte en efectivo del Fideicomitente (6-3-2023)	13.000.000,00	0,00	0,00	13.000.000,00
Aporte en efectivo del Fideicomitente (14-4-2023)	967.300.000,00	0,00	0,00	967.300.000,00
Derechos de uso de terrenos propiedad del Poder Judicial	0,00	2,00	0,00	2,00
Resultado neto del periodo	0,00	0,00	93.066.540,08	93.066.540,08
<b>Saldos al 31 de octubre de 2023</b>	<b>27.999.219.528,47</b>	<b>2,00</b>	<b>93.066.540,08</b>	<b>28.092.286.070,55</b>

Las notas de detalle e informativas son parte integrante de los estados financieros.

Céd. 3112708054  
CONTRATO DE FIDEICOMISO  
INMOBILIARIO PODER JUDICIAL 2015  
Atención: Corte Suprema de Justicia  
Poder Judicial

Registro Profesional: 35009  
Contador: MARIN GUILLEN  
ALEXANDER

Estado de Cambios en el Patrimonio  
2023-11-15 17:19:15 -0600



**TIMBRE 300.0 COLONES**

VERIFICACIÓN: ef21D1sV  
<https://timbres.contador.co.cr>

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO PODER JUDICIAL 2015**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE OCTUBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022**  
**EN COLONES COSTARRICENSES CON CENTIMOS**

	Notas	31/10/2023	31/12/2022
<b>Actividades de operación:</b>			
Resultado neto del periodo		93.066.540,08	0,00
<b>Cargos a los resultados del periodo que no requirieron uso de efectivo:</b>			
Depreciación de activos		708.795.709,62	0,00
Amortización de seguros		12.594.259,75	0,00
<b>Cambios netos en activos y pasivos de operación:</b>			
Productos por cobrar sobre inversiones en instrumentos financieros		-19.661.158,66	675.430,79
Anticipo a proveedores		600.513.397,99	1.820.853.403,85
Gastos pagados por anticipado		-34.347.981,16	0,00
Impuesto al Valor Agregado-Crédito Fiscal IVA		-1.818.175,45	0,00
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras a plazo		-11.297.545,73	52.368.159,73
Impuestos retenidos a terceros por pagar		-32.960.551,42	-17.481.307,19
Retenciones a proveedores por pagar		-903.735.800,87	46.204.967,74
Honorarios por pagar		1.741.254,61	-67.450,63
Impuesto al valor agregado-Débito fiscal IVA		42.863.499,45	0,00
Impuesto Sobre Rentas de Capital Inmobiliario por Pagar		42.039.201,00	0,00
Acreedores varios		10.947.494,25	-261.099.807,52
<b>Efectivo neto generado por actividades de operación</b>		<b>508.740.143,46</b>	<b>1.641.453.396,77</b>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Edificios, mobiliario y equipos arrendados		-501.268.837,62	0,00
Construcciones en proceso		-5.933.563.269,68	-23.786.232.994,14
<b>Efectivo neto usado en actividades de inversión</b>		<b>-6.434.832.107,30</b>	<b>-23.786.232.994,14</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>			
Obligaciones con entidades financieras a plazo		7.602.900.131,32	11.475.844.015,92
Aportes patrimoniales en efectivo		980.300.000,00	6.145.453.399,00
<b>Efectivo neto generado por actividades de financiamiento</b>		<b>8.583.200.131,32</b>	<b>17.621.297.414,92</b>
Aumento (disminución) del efectivo y equivalentes de efectivo en el periodo		2.657.108.167,48	-4.523.482.182,45
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		17.802.226.500,41	22.325.708.682,86
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>4 y 5</b>	<b>20.459.334.667,89</b>	<b>17.802.226.500,41</b>

Las notas de detalle e informativas son parte integrante de los estados financieros.

Céd. 3112708054  
CONTRATO DE FIDEICOMISO  
INMOBILIARIO PODER JUDICIAL 2015  
Atención: Corte Suprema de Justicia  
Poder Judicial

Registro Profesional: 35009  
Contador: MARIN GUILLEN  
ALEXANDER

Estado de Flujos de Efectivo

2023-11-15 17:19:15 -0600



**TIMBRE 300.0 COLONES**

VERIFICACIÓN: ef21D1sV  
<https://timbres.contador.co.cr>

**Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de octubre de 2023 y 31 de diciembre de 2022**  
(En colones costarricenses con céntimos)

**Nota 1 Constitución y operaciones**

El 24 de setiembre de 2015, se suscribe el contrato de fideicomiso denominado “Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015”, entre la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial como fideicomitente-fideicomisario y el Banco de Costa Rica como fiduciario, y sus adendas No. 1 el 28 de octubre de 2015, No. 2 el 18 de abril de 2016, No. 3 el 21 de setiembre de 2016, No. 4 el 11 de enero de 2017, No. 5 el 29 de agosto de 2017, No. 6 el 29 de noviembre de 2017, No. 7 el 10 de setiembre de 2018, No. 8 el 8 de octubre de 2020 y No. 9 el 19 de agosto de 2022 . El contrato de fideicomiso fue refrendado por la Contraloría General de la República, mediante oficio DCA-3142 del 26 de noviembre de 2015.

Los fines del Fideicomiso, según se establece en la cláusula 1.5 del contrato de Fideicomiso, son los siguientes:

- a) Gestionar, obtener, administrar y repagar las obligaciones financieras adquiridas, necesarias para el desarrollo del Proyecto, mediante acuerdos, convenios o contratos financieros que se concreten con los inversionistas, siendo el Fideicomiso el “prestatario” ante éstos.
- b) El Fideicomitente, previo cronograma acordado y verificación del cumplimiento de requisitos, solicitará la elaboración del diseño y aprobará el mismo, girará la orden de inicio que se requiera para la ejecución del contrato de Fideicomiso, siguiendo las fechas y plazos establecidos en el cronograma acordado entre las partes. Durante el desarrollo del Proyecto, el Fideicomitente podrá solicitar los cambios o mejoras que sean necesarios y viables, siempre y cuando formen parte de la concepción inicial del Proyecto, y que no modifiquen sustancialmente las obras originalmente proyectadas. La facultad de modificar deberá entenderse ejercida en forma razonable y proporcionada, no debe implicar cambios que varíen la concepción original del proyecto. La lista de obras a construir y en las zonas en que se desarrollarán las mismas, es la que se incorpora en la cláusula 8.1., no obstante, su ejecución estará sujeta a que el Fideicomitente así lo disponga conforme su disponibilidad presupuestaria.
- c) Adquirir los terrenos que sean necesarios para cumplir con el objeto del presente contrato de fideicomiso, para aquellos casos en donde el Poder Judicial no cuenta con terrenos propios para que el Fiduciario lleve a cabo la construcción de las sedes judiciales. Para tales fines, la formalización de la escritura de traspaso de los bienes inmuebles adquiridos se efectuará a través de la Notaría del Estado, registrándose los mismos a nombre del Fideicomitente y posteriormente, otorgándose el Derecho de Uso correspondiente a favor del Fiduciario en los términos regulados en la cláusula 8.1 del contrato de Fideicomiso. (Modificada así, mediante el apartado primero de la adenda número 8 al contrato de Fideicomiso, firmada el 8 de octubre de 2020).
- d) Adquirir edificaciones en obra gris o terminada a solicitud del Poder Judicial, para cumplir con el objeto del presente contrato de fideicomiso.

- e) Permitir que la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial disponga de las obras para el correcto e idóneo desempeño de sus funciones, así como albergar al personal administrativo, según lo dispone el marco normativo de dicha entidad.
- f) Contratar los bienes y servicios necesarios para el diseño, construcción, supervisión y ejecución, desarrollo, operación y arrendamiento de las instalaciones. El Fideicomitente queda facultado para asumir directamente y con cargo a su presupuesto las tareas relacionadas a la contratación de bienes y servicios que requieren y que se relacionen directamente con el mantenimiento, así como la seguridad física y electrónica de las instalaciones, o bien instruir al Fiduciario para que con cargo a los recursos del Fideicomiso asuma parcial o totalmente dichas labores. Las funciones totales o parciales en materia de mantenimiento deberán definirse claramente en el Contrato de Arrendamiento correspondiente. En los contratos de arrendamiento deberá definirse quién asume el mantenimiento, operación, vigilancia y seguridad de las instalaciones, lo cual está directamente relacionado con el tipo de arrendamiento por el que se opte (operativo o financiero), valoraciones presupuestarias, técnicas y de costo-beneficio, garantizando la satisfacción de las necesidades al menor costo para el erario público. En cuanto a las garantías de los equipos, cuando se valore su traslado del Fiduciario a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial, la misma deberá disponer de personal calificado y en los contratos de adquisición de los equipos debe constar esa posibilidad.
- g) Arrendar las instalaciones a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial junto con el equipamiento que se haya acordado entre las partes. Al momento en que se defina el equipamiento a implementarse, las partes designarán el responsable por el mantenimiento preventivo o correctivo o la sustitución del equipamiento durante el plazo de arrendamiento, se excluye de esta cláusula el equipamiento de computadoras y servidores. Para la definición del mobiliario, se deben valorar diferentes factores, tales como disponibilidad presupuestaria, conveniencia institucional, entre otros.
- h) Cualquier otro objetivo y finalidad que se desprenda de la naturaleza del presente contrato, los cuales formarán parte integral del mismo, siempre que no atente contra la buena fe en los negocios o las normas jurídicas pertinentes.

#### **Arrendamiento de las instalaciones:**

**La cláusula 4.1 “Obligaciones del Fideicomitente” inciso e) del contrato de Fideicomiso, establece lo siguiente:** “Firmar, en los casos que corresponda, como arrendatario, los contratos de arrendamiento de las instalaciones que serán desarrolladas por los proyectos. No obstante, lo anterior, si las obras son desarrolladas cien por ciento (100%) con fondos aportados por el Fideicomitente, no se generará ningún arrendamiento del inmueble construido, el cual se le traspasará al Fideicomitente, una vez terminada la obra y recibida a su satisfacción. En aquellos casos, donde el Fideicomitente, aporte recursos para atender una construcción o una adquisición, y estos no cubran la totalidad del costo, se requerirá un financiamiento parcial por parte del Fideicomiso. Al momento de suscribir el respectivo contrato de arrendamiento, la cuota se calculará considerando únicamente la parte financiada por el Fideicomiso.” (Modificada así, mediante el apartado tercero de la adenda número 3 al contrato de Fideicomiso, firmada el 21 de setiembre de 2016).

**La cláusula 5.6 “Arrendamiento de las Instalaciones” del contrato de Fideicomiso, establece lo siguiente:** “El Fiduciario se compromete a arrendar, en los casos que corresponda y por el monto que le sea aplicable al financiamiento del Fideicomiso, conforme la cláusula 4.1 Obligaciones del Fideicomitente inciso e), las

instalaciones a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial.” (Modificada así, mediante el apartado cuarto de la adenda número 3 al contrato de Fideicomiso, firmada el 21 de setiembre de 2016).

Los Proyectos deberán contar con las pólizas de seguro y las coberturas que involucren las fases de construcción y operación de las instalaciones, las cuales en la etapa pre-operativa serán cubiertas por las empresas desarrolladoras. Los costos relativos a las pólizas de seguro en la fase de arrendamiento se realizarán con cargo a los recursos del Fideicomiso.

La Corte Suprema de Justicia Poder Judicial y el Fideicomiso firmarán un Contrato de Arrendamiento por cada instalación que se desarrolle. Para el arrendamiento de las instalaciones resultantes de cada proyecto, la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial deberá adoptar las medidas necesarias para hacer frente a los compromisos, incorporando en cada presupuesto institucional las partidas que correspondan para ese propósito.

Es responsabilidad de las partes motivar la decisión que se adopte en cuanto a los arrendamientos de las instalaciones objeto de este Fideicomiso, acreditando en el expediente los estudios realizados por profesionales competentes. Para la toma de esa decisión, debe considerarse la normativa contable y fiscal que rige la materia, así como el riesgo de los acreedores o de los inversionistas, y el impacto financiero de dichos arrendamientos.

Los contratos de arrendamiento deberán contener necesariamente indicación expresa de cuál parte asume, total o parcialmente, la operación, seguridad, vigilancia y mantenimiento de las instalaciones. Sin embargo, el mantenimiento de equipo electromecánico, mobiliario o bienes en general que se encuentren cubiertos por garantías, lo deberán brindar los proveedores. Para estos efectos, entre otros, se entenderá como equipo electromecánico las tuberías de aguas negras, pluviales, así como planta eléctrica, UPS, ascensores, acometida eléctrica, iluminación, cableado estructurado. En el caso de mobiliario, se deberá comprender en este concepto, entre otros, escritorios, muebles aéreos, "lockers", archivadores, mesas, sillas en diferentes tipos, entre otros. Por bienes en general, serán todos aquellos que no forman parte de equipo electromecánico o mobiliario, y que son parte de la generalidad en este tipo de construcciones. El control o exigencia para la ejecución del cumplimiento de los respectivos contratos de mantenimiento, será asignado en el contrato de arrendamiento de cada proyecto.

La Corte Suprema de Justicia Poder Judicial podrá ejecutar las funciones descritas en el párrafo anterior, por medio de contrataciones de terceros especializados en las funciones de que se traten, o ejecutarlas con sus propios recursos. En ambos casos, el Fideicomitente establecerá las previsiones legales, presupuestarias y administrativas necesarias para poder asumir con eficiencia dichas labores.

En el caso de que se acuerde que las funciones señaladas sean asumidas por el Fideicomiso, éste deberá con cargo a los recursos del Fideicomiso, contratar los bienes y servicios necesarios para ello, e incorporará en cada uno de los casos, todos los costos que ello represente dentro de la cuota de arrendamiento.

En el caso de que existieran funciones no incorporadas en los contratos de arrendamiento, éstas serán asumidas por el Fideicomiso, para lo cual se requiere la aceptación por escrito, del Fideicomitente y el Fiduciario, para que formen parte del contrato de arrendamiento. En el caso de aceptarse la inclusión, la misma se plasmará mediante una adenda al contrato. Por funciones no incorporadas en los contratos de arrendamiento, se deberán entender todas aquellas que no fueron incorporadas en los respectivos contratos de arrendamiento y que sean necesarias para el Poder Judicial, y que surjan durante el desarrollo del Fideicomiso, en procura de no desmejorar el servicio y las instalaciones que formen parte de este contrato de fideicomiso.”



**La cláusula 6.4 “Del Servicio de la Deuda y de la Prelación de Pagos” del contrato de Fideicomiso, establece lo siguiente:** “Las sumas de dinero que reciba el presente Fideicomiso por concepto del arrendamiento de las instalaciones a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial, serán destinadas a realizar los siguientes pagos y de acuerdo con el siguiente orden de prelación:

- a) Impuestos del Fideicomiso.
- b) La comisión del Fiduciario, los honorarios la Unidad Administradora de Mantenimiento y las dietas del Comité de Vigilancia.
- c) Todos los gastos ordinarios y extraordinarios del Fideicomiso.
- d) Intereses del financiamiento asumido por el Fideicomiso.
- e) La amortización del principal del financiamiento.
- f) Cualquier otro pago al que se haya obligado el Fideicomiso con respeto a lo acordado en el presente contrato.”

**Contrato de arrendamiento operativo de los Tribunales de Justicia de Puntarenas:**

Con base en lo normado en el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015, es que el Banco de Costa Rica y la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial, firmaron el 19 de diciembre de 2018, el Contrato de Arrendamiento Operativo de los Tribunales de Justicia de Puntarenas.

El Contrato de Arrendamiento Operativo cuenta con una adenda firmada digitalmente por los responsables en fechas 14, 15 y 16 de junio de 2023; y las principales modificaciones realizadas con esta adenda a las cláusulas del Contrato de Arrendamiento, son las siguientes:

**“CLÁUSULA SEGUNDA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO:**

Por concepto del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, el ARRENDATARIO pagará incondicionalmente al ARRENDANTE el precio del arrendamiento, cuyo monto se estimará (en colones moneda de curso legal de la República de Costa Rica) utilizando la siguiente fórmula financiera:

$$P = \left[ i + \frac{i}{(1+i)^{n-1}} \right] * \left[ VCA - \frac{VR}{(1+i)^n} \right]$$

**Donde:**

P= precio mensual del arrendamiento.

i= tasa implícita mensual del arrendamiento.

n= número total de pagos del contrato en meses.

VCA= valor capitalizado del activo.

VR= valor residual.

Los pagos serán realizados por la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA PODER JUDICIAL, por mes adelantado, dentro de los primeros siete días hábiles de cada mes, o según sea acordado por las partes, mediante depósito bancario en una cuenta corriente que el ARRENDANTE señale al inicio del arrendamiento.

Los valores resultantes de la aplicación del modelo financiero, constituyen elementos esenciales en la aplicación de las distintas variables que conforman la fórmula de cálculo de la cuota de arrendamiento.”

Mediante la cláusula tercera del Contrato de Arrendamiento, las partes acuerdan que la cuota de arrendamiento será revisada y ajustada cuando existan eventos que afectan el equilibrio financiero del contrato, después de la fecha de inicio del arrendamiento.

**“CLÁUSULA CUARTA: PLAZO DEL ARRENDAMIENTO:**

El plazo del arrendamiento será definido de acuerdo con el resultado que arroje la estructuración financiera del proyecto, el cual será comunicado por parte del ARRENDANTE al ARRENDATARIO y empezará a correr a partir de la recepción definitiva del edificio por parte del FIDEICOMISO, fecha que se considerará el INICIO DEL ARRENDAMIENTO. EL ARRENDATARIO se compromete a tomar en arrendamiento el “INMUEBLE ARRENDADO” objeto del presente contrato a partir de la fecha indicada, momento en que el ARRENDATARIO iniciará con el pago de la (s) cuota (s) del arrendamiento.”

La fecha de recepción definitiva del edificio por parte del Fideicomiso y el Fideicomitente (fecha de inicio del arrendamiento), según Acta de Recepción Definitiva del Proyecto Tribunales de Justicia de Puntarenas fue 20 de junio de 2023.

El plazo del arrendamiento en fase operativa del proyecto, según la estructuración financiera (modelo financiero) es de 161 meses, a partir del 20 de junio de 2023.

Mediante la cláusula sexta “Opción de Compra” del Contrato de Arrendamiento, las partes acuerdan: “En cualquier momento, durante la vigencia de este arrendamiento o bien al finalizar el plazo del arrendamiento, el ARRENDATARIO, podrá ejercer una opción de compra del edificio que ha sido objeto del presente contrato, por un monto igual al valor del bien registrado en libros por el ARRENDANTE al momento del ejercicio, más las sumas derivadas de esta compra, como pueden ser los costos por cancelación de financiamiento, intereses u otras sumas necesarias para atender todas las obligaciones que tenga el Fideicomiso a la fecha de compra del edificio. En este cálculo se deben considerar los costos acordados en los contratos de financiamiento que se hubiesen suscrito para la construcción del edificio.”

**“CLÁUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE:**

El ARRENDANTE, sin perjuicio de lo establecido en otras cláusulas de este contrato y en la legislación aplicable, y de conformidad con la cláusula 4.1 inciso e) del contrato de fideicomiso, asume las siguientes obligaciones:

- a) Arrendar el INMUEBLE al ARRENDATARIO durante todo el plazo convenido.
- b) Gestionar a través de la UAM, todo lo referente a los reclamos de garantías ante la empresa constructora del INMUEBLE ARRENDADO.
- c) Gestionar a través de la UAM, todo lo referente a los reclamos de garantías ante las empresas proveedoras de equipos para el INMUEBLE ARRENDADO.
- d) Tomar un seguro de Edificio Terminado cuyas coberturas garanticen la integridad y seguridad del INMUEBLE ARRENDADO, a partir de la recepción final y durante todo plazo del arrendamiento por un valor total de reposición en colones costarricenses. El costo de esa póliza, así como los pagos periódicos por concepto de primas y cualquier otro costo adicional que se genere por la relación contractual con cualquier entidad aseguradora, serán cancelados por el FIDEICOMISO.

- e) Elaborar a través de la UAM, el plan de mantenimiento y sustitución de activos de acuerdo con la naturaleza de la OBRA y las especificaciones técnicas de los equipos, el cual será entregado al FIDEICOMISO en un plazo no mayor a seis meses antes del inicio del arrendamiento.
- f) Cualquier otra obligación que se derive de la relación jurídica que se ha formalizado mediante este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.”

“CLÁUSULA DECIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

El ARRENDATARIO, sin perjuicio de lo establecido en otras cláusulas de este contrato y en la legislación aplicable, asume las siguientes obligaciones:

- a) Utilizar el INMUEBLE ARRENDADO para realizar las actividades que estime necesarias y según su actividad.
- b) Pagar oportunamente la cuota de arrendamiento establecida en este contrato, según las fechas fijadas.
- c) En caso de no estar exonerado, pagar y asumir todas aquellas tasas, gastos o impuestos que pudieren gravar el INMUEBLE ARRENDADO, tales como patentes municipales, permisos sanitarios y demás servicios públicos o derechos que solicite o instale en el INMUEBLE ARRENDADO, que resultan necesarios para llevar a cabo sus actividades.
- d) Asumir con sus propios recursos cualquier daño que sufra el INMUEBLE ARRENDADO con ocasión del uso del área arrendada o cualquier otro tipo de actividades realizadas por parte de sus empleados o de terceros. El ARRENDATARIO podrá solicitarle al ARRENDANTE, que asuma estas reparaciones, previo acuerdo entre las partes, en cuanto a sus alcances y costos.
- e) Respetar los protocolos de seguridad y mantenimiento que se dispongan para el INMUEBLE ARRENDADO; y acatar las leyes, decretos y reglamentos pertinentes en estas materias. Asimismo, deberá cumplir con las normas legales, técnicas y de seguridad relacionadas con la actividad autorizada.
- f) No hacer ni permitir alteraciones al INMUEBLE ARRENDADO, que bajo criterios de razonabilidad afecten la funcionalidad y estética de este, sin contar previamente con la autorización por escrito del ARRENDANTE.
- g) No instalar equipo eléctrico o electromecánico en el INMUEBLE, que exceda la capacidad diseñada de este.
- h) Realizar las actividades de aseo, limpieza, seguridad, vigilancia y recolección de basura dentro del INMUEBLE ARRENDADO, así como de sus zonas verdes y espacios de estacionamiento.
- i) No ceder o traspasar los derechos que le otorga el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.
- j) Asumir la responsabilidad por la correcta operación, custodia y conservación del INMUEBLE ARRENDADO.
- k) Cumplir con la legislación costarricense en materia ambiental en todos sus alcances y, en general, a aplicar las prácticas recomendadas para prevenir cualquier impacto que la ocupación y operación del INMUEBLE ARRENDADO, pudiese ocasionar sobre el ambiente, relevando en este acto de toda responsabilidad al ARRENDANTE por cualquier contingencia derivada de este tema.
- l) Cumplir cualquier otra obligación que se derive de la relación jurídica que se ha formalizado mediante este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.”

Mediante la cláusula décima segunda “Mejoras a Realizar en el Inmueble” del Contrato de Arrendamiento, las partes acuerdan: “Todas las mejoras, remodelaciones o modificaciones que sean requeridas por parte del ARRENDATARIO, serán asumidas por el ARRENDANTE, con cargo a la cuota del arrendamiento, para lo cual se harán los ajustes correspondientes en dicha cuota. Todas y cada una de las mejoras y modificaciones al INMUEBLE ARRENDADO, se incorporan y quedan en beneficio de este. Para todo lo anterior, se establecerá un procedimiento de uso, mejoras o modificaciones, que aplicará para el INMUEBLE del presente Arrendamiento.”

**“CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: SERVICIOS PÚBLICOS DEL BIEN ARRENDADO:**

El INMUEBLE ARRENDADO deberá contar con todas las instalaciones requeridas para los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, de telefonía, electricidad y servicios telemáticos. El pago por dichos servicios será responsabilidad del ARRENDATARIO.

La falta de prestación de los servicios indicados, ya sea en forma total o parcial, que resulte de hechos que escapen del control directo del ARRENDANTE, no implicará responsabilidad de este ni una rebaja en el monto de la cuota de arrendamiento.

En los casos de que EL ARRENDATARIO requiera contratar servicios adicionales a los indicados en esta cláusula, deberá informarlo previamente al ARRENDANTE, para que este brinde su visto bueno y coordine con la UAM y el Poder Judicial, el ingreso del personal de la (s) empresa(s) que brinden el servicio.”

**“CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE:**

Es responsabilidad del ARRENDANTE, a través de la empresa encargada de la Administración del edificio o quién él designe, brindar los servicios de mantenimiento preventivo y correctivo de acuerdo con las especificaciones del fabricante, que se deban ejecutar sobre el INMUEBLE ARRENDADO; así como sobre su equipamiento eléctrico, mobiliario y electromecánico para su funcionamiento. El ARRENDANTE garantizará que se respeten los principios básicos de calidad y eficiencia en los servicios que contrate para tales efectos.

El ARRENDANTE se hará cargo también de la ejecución del mantenimiento extraordinario que se requiera en el INMUEBLE ARRENDADO. Para estos efectos, se entiende por mantenimiento extraordinario aquel que se gestione con una solicitud expresa y escrita del ARRENDANTE o del ARRENDATARIO, según corresponda, no esté contemplado en el plan de mantenimiento que para tal efecto deberá elaborarse, y que puede originarse en razón de una necesidad imprevista, por vencimiento de la vida útil del equipamiento o para su actualización tecnológica.

Para el caso del mantenimiento correctivo por defectos o fallas estructurales o constructivas (e.g., vicios ocultos de la cosa) que surjan durante la operación del INMUEBLE ARRENDADO y que no se encuentren dentro del mantenimiento ordinario o extraordinario, indicado en esta cláusula, el ARRENDANTE gestionará, de conformidad con los contratos que posea y los derechos que conserve en razón de la construcción del INMUEBLE ARRENDADO, las acciones administrativas y judiciales tendientes a la indemnización por los daños y perjuicios causados; todo esto, a fin de que el ARRENDATARIO no se vea afectado (de manera directa ni indirecta) en la prestación del servicio o en su patrimonio económico.

Respecto a cualquiera de las formas de mantenimiento indicadas anteriormente, el ARRENDATARIO le comunicará al ARRENDANTE de inmediato (o a más tardar dentro de las treinta y seis horas de conocido el problema) para que se efectúen todas las reparaciones necesarias, de tal suerte que se eviten así daños mayores o la interrupción en la prestación de los servicios públicos. Es entendido que el costo de las reparaciones de los daños que se originen en el abuso, culpa o negligencia del ARRENDATARIO o sus empleados, y/o visitantes estarán a cargo del ARRENDATARIO.

Las Partes, a través de la UAM definirán un listado de los activos que requerirán mantenimiento por parte del FIDEICOMISO y del ARRENDANTE.

## **Nota 2 Patrimonio del Fideicomiso**

El patrimonio del Fideicomiso, según se establece en la cláusula 2.2 del contrato de Fideicomiso, estará constituido por:

- a) “Los bienes y derechos que de conformidad con lo estipulado en los artículos 633 y 634 del Código de Comercio son transmitidos al Fiduciario en concepto de patrimonio fideicometido.
- b) Los estudios, planos y otros documentos esenciales de todo tipo relacionados con los Proyectos, que se llegaren a elaborar y que sean del dominio del fideicomitente.
- c) También formarán parte del patrimonio del Fideicomiso, los recursos que obtenga el Fideicomiso de las diferentes fuentes de financiamiento que sean gestionadas, tales como créditos bancarios con entidades nacionales o internacionales, bancos regionales o de desarrollo, emisión privada de valores y eventualmente la emisión pública de valores dependiendo de la conveniencia operativa y financiera de los proyectos.
- d) Las instalaciones que resulten del proceso de construcción y desarrollo de los Proyectos, sus mejoras, remodelaciones, restauraciones y obras complementarias.
- e) El equipamiento de las instalaciones que instruya expresa y oportunamente el Fideicomitente al fiduciario y que sea necesario para el desarrollo de las actividades de la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial.
- f) Las utilidades del periodo y retenidas que genere el Fideicomiso.
- g) Los aportes con recursos propios que realice el Fideicomitente, sean económicos y/o en especie, entendiéndose los últimos, sin que sea una lista taxativa o un catálogo cerrado, por ejemplo: los estudios preliminares, planos constructivos y anteproyecto, entre otros, dependiendo de la conveniencia operativa y financiera de los proyectos, siempre que sea para la consecución de los fines del Contrato de Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015. (Modificada así, mediante apartado quinto de la adenda número 6 al contrato de Fideicomiso, firmada el 29 de noviembre de dos mil diecisiete).”

La cláusula 8.7 del contrato de Fideicomiso, referente a la transferencia de los bienes y derechos del Fideicomiso, establece lo siguiente: “En la fecha en que expire o se extinga el presente contrato de Fideicomiso, y no existiendo impuestos pendientes de cancelar, obligaciones del Fideicomiso con inversionistas, contratistas, el fiduciario u otros directamente relacionados con la ejecución del contrato; el patrimonio del Fideicomiso será transferido de pleno derecho al Fideicomitente, quien será en definitiva el legítimo titular.”

## **Nota 3 Base de preparación de los Estados Financieros y principales políticas contables**

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

Los estados financieros del Fideicomiso son preparados con base en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés); y en ciertos aspectos de conformidad con los contratos de fideicomiso y arrendamiento de edificaciones.

El Fideicomiso inició su etapa operativa el 20 de junio de 2023, fecha en que se realizó la recepción definitiva del edificio Tribunales de Justicia de Puntarenas, según acta de recepción definitiva del Proyecto, fecha en que entró en vigencia el arrendamiento operativo de esas edificaciones a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial, generándose a partir de esa fecha ingresos y gastos operativos relacionados a este arrendamiento.

### **Principales políticas contables:**

Las principales políticas contables que utiliza el Fideicomiso son las siguientes:

#### ***Moneda de registro contable y de 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.

#### ***Registro de transacciones y saldos en moneda extranjera:***

Las transacciones en dólares estadounidenses (US\$), se reconocen contablemente en colones al tipo de cambio de venta de US\$1.00 de referencia del Banco Central de Costa Rica (BCCR), vigente a la fecha de cada transacción.

Al cierre contable de cada periodo mensual, se actualiza el valor en colones de los saldos monetarios denominados en US dólares, al tipo de cambio de venta de US\$1.00 de cierre de mes de referencia del Banco Central de Costa Rica (BCCR), realizando el ajuste contable respectivo. Al 31 de octubre de 2023 y 31 de diciembre del 2022, los tipos de cambio de venta usados fueron ₡536,88 y ₡601.99 respectivamente.

#### ***Efectivo y equivalentes:***

El efectivo incluye los fondos en cuenta corriente bancaria y en cuenta Caja Única en Tesorería Nacional del Ministerio de Hacienda. Los equivalentes de efectivo, cuando se den, corresponden a instrumentos financieros de inversión a la vista o con vencimientos menores o iguales a tres meses, que se presentan a su valor de mercado.

#### ***Período económico contable:***

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

#### ***Inversiones en valores:***

Los instrumentos de inversión clasificados como Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados, se actualizan mensualmente al valor razonable, para lo cual se tomará como referencia el valor de mercado. En el caso de las participaciones en fondos de inversión, se valúan mensualmente de acuerdo con las variaciones de valor de las participaciones de cada fondo. En la fase pre-operativa de las obras del Fideicomiso, las ganancias o pérdidas generadas por estas inversiones se registran en una cuenta de capitalización como parte del costo de las obras. En la etapa operativa de las obras del Fideicomiso, esas ganancias o pérdidas, se registran en los resultados del periodo.

Los instrumentos de inversión que se clasifiquen como Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Otro Resultado Integral, se actualizarán mensualmente al valor razonable, para lo cual se tomará como referencia el “vector de precios”. Las ganancias o pérdidas que surjan de la variación del valor razonable se registrarán en una cuenta patrimonial, hasta su realización por la venta o vencimiento del instrumento financiero, que serán reconocidos en los resultados del periodo. En la fase pre-operativa de las obras del Fideicomiso, las ganancias o

pérdidas generadas por la valoración de estas inversiones a precios de mercado, se registran en una cuenta de capitalización como parte del costo de las obras.

Los instrumentos de inversión que se clasifiquen como Inversiones al Costo Amortizado, se valúan a su costo si el Fideicomiso tiene la intención de mantener los valores hasta su vencimiento y cuenta con la capacidad financiera para hacerlo. En la fase pre-operativa de las obras del Fideicomiso, las ganancias o pérdidas generadas por los rendimientos, primas o descuentos en estas inversiones se registran en una cuenta de capitalización como parte del costo de las obras. En la etapa operativa de las obras del Fideicomiso, esas ganancias o pérdidas, se registran en los resultados del periodo.

### ***Construcciones en proceso:***

En esta cuenta contable, se registran y acumulan los costos directos e indirectos, distribuibles y de asignación específica, que se incurran en el desarrollo de las obras y actividades de cada proyecto, objeto del contrato de Fideicomiso.

Los costos directos de los proyectos en ejecución, se registran al costo de construcción y/o adquisición de los inmuebles, según contratos con las empresas proveedoras. Los costos indirectos de asignación específica y los costos indirectos generales o comunes distribuibles, se registran al costo real pagado de acuerdo con los contratos y acuerdos establecidos con los proveedores. Los costos indirectos de asignación específica, se identifican y registran directamente en cada proyecto, de acuerdo con la partida presupuestaria egresada asignada específicamente a cada proyecto. Los costos indirectos generales o comunes son distribuidos en cada mes, entre los proyectos en ejecución (con orden de inicio), ponderados sobre la base de metros cuadrados de construcción estimados para cada proyecto.

### ***Edificios, mobiliario, equipos en arrendamiento operativo:***

El edificio, mobiliario y equipos del proyecto Tribunales de Justicia de Puntarenas, fue recibido por el Fideicomitente (Corte Suprema de Justicia Poder Judicial) el 20 de junio de 2023, para su ocupación y operación.

El Fideicomiso inició su etapa operativa el 20 de junio de 2023, fecha en que se realizó la recepción definitiva del edificio Tribunales de Justicia de Puntarenas y fecha en que entró en vigencia el arrendamiento operativo de esas edificaciones a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial, generándose a partir de esa fecha ingresos y gastos operativos relacionados a este arrendamiento operativo.

El plazo de arrendamiento operativo de esas edificaciones, según la estructuración financiera (modelo financiero) del proyecto es de 161 meses, a partir del 20 de junio de 2023.

Tanto el arrendatario (Corte Suprema de Justicia Poder Judicial) como el arrendante (Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015), tienen pleno conocimiento y han aceptado todos los riesgos y obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento operativo.

**Reconocimiento inicial:** El Fideicomiso reconocerá en su estado de situación financiera, el importe de la inversión neta realizada en el edificio, mobiliario y equipos construidos y/o adquiridos, y entregados a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial para su ocupación y operación mediante un contrato de arrendamiento operativo.

**Medición posterior:** El reconocimiento de los ingresos por cuota de arrendamiento operativo por cobrar a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial, se basará en la fórmula definida en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento. Asimismo, será necesario registrar la depreciación de los activos registrados en el Fideicomiso y que fueron arrendados a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial.

Las sumas de dinero que recibe el Fideicomiso por concepto de cuotas de arrendamiento operativo a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial de las instalaciones del proyecto Tribunales de Justicia de Puntarenas, serán destinadas a realizar los pagos de impuestos, comisión del Fiduciario, honorarios de la Unidad Administradora de Mantenimiento (UAM), gastos de mantenimiento, dietas del Comité de Vigilancia, seguros, auditoría externa, reserva gradual, gastos ordinarios y extraordinarios del Fideicomiso, amortización del principal y gastos financieros (intereses y comisiones) del financiamiento asumido para el desarrollo de las obras y cualquier otro pago al que se haya obligado el Fideicomiso, todos relacionados a este contrato de arrendamiento operativo.

El 19 de noviembre de 2019, mediante FIDOP-2019-11-939 emitido por el Fiduciario, se instruye sobre la clasificación de los contratos de arrendamiento firmados como operativos para su contabilización futura en el Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015; en tal sentido se indica: "... informo que por medio del oficio DCN-0811-2019 de la Dirección General de Contabilidad Nacional, mismo que adjunto para su conocimiento, esa dirección emite su criterio técnico y realiza un análisis del contrato del Fideicomiso así como de los contratos de arrendamiento operativo de las nuevas obras de construcción, la adquisición de terrenos o edificaciones y el equipamiento de varias sedes judiciales para el Poder Judicial. Sobre el análisis mencionado, es criterio de la Dirección General de Contabilidad Nacional del Ministerio de Hacienda, que los contratos de arrendamiento en cuestión son de carácter Financiero, lo cual encuentra sustento en una serie de elementos que se mencionan en su oficio. Ante esta posición, procedimos a realizar un análisis profundo de los puntos indicados por esa dirección, del cual se desprende el oficio FIDOP-2019-10-874, mismo que fue remitido a la Dirección Ejecutiva del Poder Judicial, en el que se exponen las razones por las cuales esta gerencia discrepa sobre el criterio emitido y en contra posición explica de manera clara y fundamentada, las características existentes tanto en el contrato de Fideicomiso como en los de arrendamiento, lo cual hace que estos sean de carácter operativo."

#### ***Depreciación acumulada:***

La depreciación se calcula usando el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los activos fijos dados en arrendamiento y es cargada a gastos operativos.

La vida útil estimada de las edificaciones de los Tribunales de Justicia de Puntarenas, está limitada al plazo del contrato de arrendamiento operativo que es de 161 meses, a partir del 20 de junio de 2023.

#### ***Obligaciones con entidades financieras:***

En esta cuenta se registran las obligaciones del Fideicomiso con entidades financieras públicas del país, contratadas para el financiamiento de la construcción de las obras del programa de proyectos. Estas obligaciones financieras son reconocidas inicialmente a su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, luego de su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros serán medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. En la fase constructiva-preoperativa de los proyectos, los gastos financieros por comisiones e intereses que generan estas obligaciones financieras se registran en la cuenta Construcciones en Proceso, capitalizados como parte del costo de las edificaciones en construcción. A partir del inicio de la etapa operativa de cada proyecto específico, los gastos financieros por comisiones e intereses relacionados a las obligaciones financieras específicas de cada proyecto, son registrados en cuentas de resultados del Fideicomiso.



### ***Cuentas y retenciones por pagar diversas-Impuestos retenidos a terceros:***

El Fideicomiso realiza retenciones de impuestos sobre los pagos efectuados a proveedores, los cuales son:

- Retención de 2% sobre pagos y adelantos de efectivo de contrataciones a personas físicas o jurídicas con domicilio en el país.
- Retención de 15% sobre pago de dietas 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.

### ***Reconocimiento de ingresos y gastos:***

La política contable para el reconocimiento de ingresos, la cual se basa en la normativa contable (NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes y NIIF 16 Arrendamientos), establece que el ingreso ordinario del Fideicomiso está compuesto por arrendamientos operativos, los cuales se utilizan para cubrir todos los gastos del Fideicomiso. El reconocimiento de los ingresos por el arrendamiento por cobrar, se basará en una fórmula definida en el contrato de arrendamiento.

Los gastos operativos y financieros se reconocen en el mes en que se incurran.

### ***Impuesto sobre la renta:***

De acuerdo con la Ley de Impuesto sobre la Renta, el Fideicomiso debe presentar su declaración anual de Impuesto sobre la Renta por los doce meses que terminan el 31 de diciembre de cada año.

En comunicado DGCN-073-2017 de la Dirección General de Tributación emitida el 15 de mayo de 2017, se indica: “*Ahora, conforme al inciso a) del artículo 3 de la Ley de Impuesto sobre la Renta, No.7092, el Poder Judicial es una entidad no sujeta al impuesto de cita, a su vez, mediante la Ley Reguladora de todas las Exoneraciones Vigentes en el inciso i) del artículo 2 se mantuvo la exención tributaria a ese Poder de la República. Por lo expuesto, siendo el Poder Judicial una entidad no sujeta al impuesto sobre la renta y siendo que el fideicomiso en cuestión busca dar cumplimiento a los fines de esta institución, debe considerarse que el Fideicomiso Poder Judicial 2015 no se encuentra sujeto de dicho impuesto.*”

### ***Aprobación de estados financieros:***

Los estados financieros del Fideicomiso son revisados y aprobados por funcionarios del fiduciario y del fideicomitente para autorizar su divulgación.

## **Nota 4 Depósitos a la vista en entidades financieras del país**

Los recursos disponibles en efectivo se detallan así:

		<b>31/10/2023</b>
Cuenta Corriente BCR Colones	¢	27.173.640,05
Cuenta Corriente BCR Dólares		527.269,85

Cuenta Caja Única Tesorería Nacional-Ministerio de Hacienda Colones (1)	18.505.830.909,62
Cuenta Corriente BNCR Colones	1.021,07
<b>Total</b>	<b>¢ 18.533.532.840,59</b>

(1) Los recursos aportados por el Fideicomitente se mantienen depositados en la cuenta Caja Única en Tesorería Nacional del Ministerio de Hacienda a nombre del Fideicomiso y son egresados por medio de solicitudes de pago a proveedores o de traslado de recursos a la cuenta corriente del Fideicomiso en BCR, en cumplimiento del plan de pagos. A continuación, detallamos el uso de los fondos de Caja Única, realizado durante el mes de octubre de 2023:

<b>Fondo 1: Pagos generales de proyectos (Saldo inicial):</b>	<b>¢ 2.993.809.797,19</b>
<b>Ingresos de efectivo:</b>	
Aporte en efectivo del Fideicomitente	0,00
<b>Total, ingresos de efectivo durante el mes</b>	<b>0,00</b>
<b>Egresos de efectivo durante el mes, netos de retenciones e impuestos:</b>	
Traslado a cuenta corriente BCR colones para pagos operativos varios	0,00
<b>Total, egresos de efectivo durante el mes</b>	<b>0,00</b>
<b>Efectivo disponible en Fondo 1</b>	<b>2.993.809.797,19</b>
<b>Fondo 4: Proyecto Quepos (Saldo inicial):</b>	<b>4.454.745.661,52</b>
<b>Ingresos de efectivo:</b>	
Aporte en efectivo del Fideicomitente	0,00
<b>Total, ingresos de efectivo durante el mes</b>	<b>0,00</b>
<b>Egresos de efectivo durante el mes, netos de retenciones e impuestos:</b>	
Traslado a cuenta corriente BCR colones para pagos operativos varios	-10.645.313,32
<b>Total, egresos de efectivo durante el mes</b>	<b>-10.645.313,32</b>
<b>Efectivo disponible en Fondo 4</b>	<b>4.444.100.348,20</b>
<b>Fondo 5: Proyecto OIJ (Saldo inicial):</b>	<b>6.110.662.581,62</b>
<b>Ingresos de efectivo:</b>	
Aporte en efectivo del Fideicomitente	0,00
<b>Total, ingresos de efectivo durante el mes</b>	<b>0,00</b>
<b>Egresos de efectivo durante el mes, netos de retenciones e impuestos:</b>	
Traslado a cuenta corriente BCR colones para pagos operativos varios	0,00
<b>Total, egresos de efectivo durante el mes</b>	<b>0,00</b>
<b>Efectivo disponible en Fondo 5</b>	<b>6.110.662.581,62</b>
<b>Fondo 7: Proyecto Sala Constitucional (Saldo inicial):</b>	<b>4.965.949.192,76</b>
<b>Ingresos de efectivo:</b>	
Aporte en efectivo del Fideicomitente	0,00
<b>Total, ingresos de efectivo durante el mes</b>	<b>0,00</b>
<b>Egresos de efectivo durante el mes, netos de retenciones e impuestos:</b>	
Traslados a cuenta corriente BCR colones para pagos operativos varios	-8.691.010,15
<b>Total, egresos de efectivo durante el mes</b>	<b>-8.691.010,15</b>
<b>Efectivo disponible en Fondo 7</b>	<b>4.957.258.182,61</b>
<b>TOTAL, EFECTIVO DISPONIBLE CAJA ÚNICA COLONES AL 31-10-2023</b>	<b>¢ 18.505.830.909,62</b>

Las Normas Internacionales de Información Financiera requieren una conciliación entre el saldo del efectivo e inversiones equivalentes de efectivo revelado en el estado de flujos de efectivo y los saldos en el estado de situación financiera. Al 31 de octubre de 2023, el detalle de esa conciliación es el siguiente:

	<b>31/10/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Efectivo en cuentas corrientes y Caja Única	¢ 18.533.532.840,59	17.797.625.117,61
Inversiones con vencimiento menor a tres meses	1.925.801.827,30	4.601.382,80
<b>Total efectivo y equivalentes en el estado de flujos de efectivo</b>	<b>¢ 20.459.334.667,89</b>	<b>17.802.226.500,41</b>

### **Nota 5 Inversiones al valor razonable con cambios en resultados**

El detalle de las participaciones en fondos de inversión a la vista mantenidos en BCR SAFI, es el siguiente:

	<b>31/10/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-8 (Reserva Efectivo Dólares)	¢ 0,00	4.601.382,80
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-10 (Garantía UAM-VICOSI)	9.417.114,90	0,00
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-11 (Fondo Trabajo \$ Puntarenas)	1.073.760.000,00	0,00
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-12 (Garantía Contador)	1.123.446,00	0,00
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-13 (Reserva Cambiaria)	2.513.165,66	0,00
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-14 (Servicio Deuda)	545.429.697,14	0,00
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-15 (Comisión Fiduciario)	28.300.547,69	0,00
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-16 (Mantenimiento)	74.683.003,54	0,00
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-17 (Reserva Gradual)	56.986.042,05	0,00
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-18 (Comisión UAM)	49.329.960,12	0,00
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-19 (Seguro Edificio)	27.239.413,40	0,00
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-20 (Auditoría Externa)	419.065,56	0,00
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-21 (Dietas)	1.855.052,87	0,00
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-23 (Impuestos)	54.745.318,37	0,00
<b>Total</b>	<b>¢ 1.925.801.827,30</b>	<b>4.601.382,80</b>

Las participaciones en fondos de inversión a la vista mantenidos en BCR SAFI, presentan un rendimiento promedio anual de 5.46% y 5.56% en colones y de 2.78% en dólares.

El Fideicomiso mantiene en sus fondos de inversión, subcuentas referenciadas con el nombre de los rubros que incorpora la cuota de arrendamiento del Edificio Tribunales de Justicia de Puntarenas, con el fin de controlar por componente, el uso de los recursos que se administran. Una vez que los recursos de la cuota de arrendamiento son depositados en la cuenta corriente BCR colones, el Fideicomiso los invierte en fondos de inversión de forma separada por componente de la cuota de arrendamiento.

Los productos por cobrar ganados sobre los fondos de inversión a la vista mantenidas en BCR SAFI, son los siguientes:

	<b>31/10/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-8 (Reserva Efectivo Dólares)	¢ 0,00	20.323,18
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-10 (Garantía UAM-VICOSI)	384.269,03	0,00

Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-11 (Fondo Trabajo \$ Puntarenas)	14.520.735,66	0,00
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-12 (Garantía Contador)	22.664,32	0,00
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-13 (Reserva Cambiaria)	39.818,33	0,00
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-14 (Servicio Deuda)	2.748.400,89	0,00
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-15 (Comisión Fiduciario)	173.086,84	0,00
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-16 (Mantenimiento)	634.267,34	0,00
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-17 (Reserva Gradual)	483.528,99	0,00
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-18 (Comisión UAM)	264.686,47	0,00
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-19 (Seguro Edificio)	181.068,22	0,00
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-20 (Auditoría Externa)	5.436,89	0,00
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-21 (Dietas)	12.465,25	0,00
Fondos Inversión-BCR SAFI 22059-23 (Impuestos)	211.053,61	0,00
<b>Total</b>	<b>€ 19.681.481,84</b>	<b>20.323,18</b>

## Nota 6 Anticipo a proveedores

Esta cuenta se detalla así:

	31/10/2023	31/12/2022
Anticipo a EDICA Limitada (a)	€ 0,00	600.513.397,99
<b>Total</b>	<b>€ 0,00</b>	<b>600.513.397,99</b>

(a) Corresponde al anticipo de efectivo realizado a EDICA Limitada para la ejecución del contrato de construcción del Edificio Tribunales de Justicia Puntarenas, y fue amortizado conforme se pagaron las facturas de avance de obra presentadas por el contratista.

## Nota 7 Gastos pagados por anticipado

Esta cuenta se detalla así:

	31/10/2023	31/12/2022
Seguros Pagados por Anticipado (a)	€ 34.347.981,16	0,00
Amortización Seguros Pagados por Anticipado (a)	-12.594.259,75	0,00
<b>Total</b>	<b>€ 21.753.721,41</b>	<b>0,00</b>

(a) Corresponde a la póliza de seguro de incendio multirriesgo de Instituto Nacional de Seguros (INS), que asegura el Edificio Tribunales de Justicia Puntarenas sujeto al contrato de arrendamiento con Corte Suprema de Justicia Poder Judicial. El plazo asegurado es de un año comprendido del 19 de junio de 2023 al 19 de junio de 2024, que corresponde al periodo de amortización de la prima.

## Nota 8 Edificios, mobiliario y equipos en arrendamiento operativo y Construcciones en proceso

El edificio, mobiliario y equipos de los Tribunales de Justicia de Puntarenas, fue entregado por el contratista EDICA Limitada y recibido por el Fideicomitente-Arendatario Corte Suprema de Justicia Poder Judicial, el 20

de junio de 2023 para su ocupación y operación; dando inicio en esa fecha la vigencia del arrendamiento operativo de estas edificaciones a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial.

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

<b>Costo y Depreciación Acumulada:</b>	<b>31/10/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Edificios	€ 23.135.284.066,50	0,00
Depreciación Acumulada Edificios	-574.789.666,25	
Mobiliario	1.164.174.089,21	0,00
Depreciación Acumulada Mobiliario	-29.154.519,87	0,00
Equipos Electromecánicos	3.102.234.749,19	0,00
Depreciación Acumulada Equipos	-104.851.523,50	0,00
<b>Total</b>	<b>€ 26.692.897.195,28</b>	<b>0,00</b>

La depreciación de estos activos se registra con cargo a gastos por depreciación en los resultados del periodo y se calcula usando el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los activos dados en arrendamiento operativo. La vida útil estimada de las edificaciones de los Tribunales de Justicia de Puntarenas está limitada al plazo del contrato de arrendamiento operativo, que es de 161 meses, por lo cual la vida útil de estos activos no puede ser mayor al plazo de este contrato.

### **Construcciones en proceso:**

Las Construcciones en proceso acumulan los costos directos e indirectos de los proyectos vigentes a la fecha de corte contable y se detallan por proyecto así:

	<b>31/10/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Proyecto Edificio Torre Judicial	€ 0,00	122.468.910,72
Proyecto Edificio Puntarenas	4.281.496,06	21.094.647.135,42
Proyecto Edificio Sala Constitucional	86.734.144,24	16.114.042,49
Proyecto Edificio Quepos	56.146.932,48	0,00
<b>Total (1)</b>	<b>€ 147.162.572,78</b>	<b>21.233.230.088,63</b>

(1) El detalle de los saldos por concepto de costo de cada proyecto, es el siguiente:

#### **Proyecto Edificio Puntarenas (Mejoras Plan Remedial Bomberos):**

<b>Costos directos de construcción edificio</b>	€	<b>0,00</b>
<b>Costos indirectos de asignación específica:</b>		
Comisión transferencias bancarias (BCR)		0,00
<b>Total, Costos indirectos de asignación específica</b>		<b>0,00</b>
<b>Costos indirectos generales distribuidos (2)</b>		<b>4.281.496,06</b>
<b>Total, Costos Proyecto Mejoras Edificio Puntarenas</b>	€	<b>4.281.496,06</b>

#### **Proyecto Edificio Sala Constitucional:**

<b>Costos directos de adquisición de terreno</b>	€	<b>0,00</b>
<b>Costos directos de construcción edificio</b>		<b>0,00</b>
<b>Costos indirectos de asignación específica:</b>		
Honorario avalúo propiedades para el proyecto		0,00
Comisión transferencias bancarias (BCR)		0,00

<b>Total, Costos indirectos de asignación específica</b>	<u>0,00</u>
<b>Costos indirectos generales distribuidos (2)</b>	<u>86.734.144,24</u>
<b>Total, Costos Proyecto Edificio Sala Constitucional</b>	<b>¢ 86.734.144,24</b>
<b><u>Proyecto Edificio Quepos:</u></b>	
<b>Costos directos de construcción edificio</b>	<b>¢ 0,00</b>
<b>Costos indirectos de asignación específica:</b>	
Honorario avalúo propiedades para el proyecto	0,00
Comisión transferencias bancarias (BCR)	<u>0,00</u>
<b>Total, Costos indirectos de asignación específica</b>	<u>0,00</u>
<b>Costos indirectos generales distribuidos (2)</b>	<u>56.146.932,48</u>
<b>Total, Costos Proyecto Edificio Quepos</b>	<b>¢ 56.146.932,48</b>
<b>Total, Construcciones en proceso</b>	<b>¢ 147.162.572,78</b>

(2) El detalle de los Costos indirectos generales distribuidos es el siguiente:

**Proyecto Edificio Puntarenas (Mejoras Plan Remedial Bomberos):**

**Costos indirectos generales:**

Honorarios Unidad Administradora de Proyectos (ICC)	¢ 3.062.852,94
Honorarios Fiduciario (BCR)	1.002.607,06
Honorario responsable contable	195.948,12
Dietas Comité Vigilancia	<u>20.087,93</u>
<b>Total, Costos indirectos generales</b>	<b>¢ 4.281.496,06</b>

**Proyecto Edificio Sala Constitucional:**

**Costos indirectos generales:**

Honorarios Unidad Administradora de Proyectos (ICC)	¢ 58.584.329,12
Honorarios Fiduciario (BCR)	25.463.338,69
Honorario responsable contable	1.628.349,21
Dietas Comité Vigilancia	533.534,54
Honorarios auditoría externa	508.819,66
Tasaciones fiscales	9.707,60
Otros generales	<u>6.065,41</u>
<b>Total, Costos indirectos generales</b>	<b>¢ 86.734.144,24</b>

**Proyecto Edificio Quepos:**

**Costos indirectos generales:**

Honorarios Unidad Administradora de Proyectos (ICC)	¢ 38.828.627,06
Honorarios Fiduciario (BCR)	14.405.055,87
Honorario responsable contable	1.994.301,06
Dietas Comité Vigilancia	284.083,46
Honorarios auditoría externa	623.201,50
Tasaciones fiscales	11.666,55
Otros generales	<u>-3,02</u>
<b>Total, Costos indirectos generales</b>	<b>¢ 56.146.932,48</b>

<b>Total, Costos indirectos generales de proyectos</b>	<b>¢ 147.162.572,78</b>
--------------------------------------------------------	-------------------------

### **Clasificación y distribución de los costos por proyecto, de acuerdo con política contable aprobada vigente:**

Los costos directos de los proyectos en ejecución, se registran al costo de construcción y/o adquisición de los activos, según contratos con las empresas proveedoras. Los costos indirectos de asignación específica y los costos indirectos generales o comunes, se registran al costo real pagado de acuerdo con los contratos y acuerdos establecidos con los proveedores. Los costos indirectos de asignación específica, se identifican y registran directamente en cada proyecto, de acuerdo con la partida presupuestaria egresada asignada específicamente a cada proyecto. Los costos indirectos generales o comunes son distribuidos en cada mes, entre los proyectos en ejecución (con orden de inicio), ponderados sobre la base de metros cuadrados de construcción estimados para cada proyecto. La base de distribución de los costos comunes aplicada a partir de julio 2023 es la siguiente:

<b>DETALLE DISTRIBUCIÓN COSTOS COMUNES-GENERALES</b>	<b>METROS CUADRADOS</b>	<b>DISTRIBUCIÓN GENERAL</b>	<b>METROS CUADRADOS</b>	<b>DISTRIBUCIÓN UAP</b>
Etapa Operativa-Arrendamiento Edificio Puntarenas (a)	15.952	44,07%		
Proyecto Mejoras Edificio Puntarenas-Plan Remedial (b)	1.038	2,87%	1.038	5,13%
Proyecto Edificio Quepos (c)	10.573	29,21%	10.573	52,23%
Proyecto Edificio Sala Constitucional (c)	8.632	23,85%	8.632	42,64%
<b>Total</b>	<b>36.195</b>	<b>100,00%</b>	<b>20.243</b>	<b>100,00%</b>

(a) Área (m2) estimada del edificio arrendado, construida con financiamiento.

(b) Área (m2) estimada a intervenir para mejoras al edificio (plan remedial a observaciones de Bomberos).

(c) Área (m2) estimada de construcción o adquisición del edificio.

### **Nota 9 Depósitos en garantía**

Esta cuenta se detalla así:

	<b>31/10/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Depósito Garantía Ambiental SETENA-Proyecto Edificio Torre Judicial (Expediente Administrativo D1-23060-2018-SETENA)	€ 0,00	13.000.000,00
Depósito Garantía Ambiental SETENA-Proyecto Edificio Puntarenas (Expediente Administrativo D1-23412-2018-SETENA)	21.200.000,00	21.200.000,00
<b>Total</b>	<b>€ 21.200.000,00</b>	<b>34.200.000,00</b>

### **Nota 10 Obligaciones con entidades financieras a plazo**

Las obligaciones con entidades financieras a plazo, se detallan así:

	<b>31/10/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Banco Nacional de Costa Rica-Op.35957359 (a)	€ 19.102.957.811,64	0,00
Banco de Costa Rica-Op.6033867	0,00	8.280.041.530,07
Banco BAC San José S.A.-Op.200268681	0,00	3.220.016.150,25
<b>Total</b>	<b>€ 19.102.957.811,64</b>	<b>11.500.057.680,32</b>

(a) Esta operación de crédito fue formalizada por el Fideicomiso con el BNCR el 16 de mayo de 2023, algunas de las condiciones aprobadas son las siguientes:

**Plan de Inversión:** Cancelación de pasivos en dólares utilizados para el desarrollo constructivo del Circuito Judicial Puntarenas, cancelación de los pagos pendientes de los proveedores hasta el cierre del proyecto, gastos asociados a la operación y administración del Fideicomiso, así como el financiamiento de intereses durante el período de gracia, comisiones y gastos asociados a la formalización del presente financiamiento. Todos los rubros correspondientes a la etapa preoperativa.

**Monto del crédito:** ₡30.298.961.070,00

**Plazo total:** 165 meses incluido el periodo de gracia.

**Plazo de amortización de la deuda:** 161 meses que coincide con el periodo del arrendamiento de los activos.

**Tasa de interés:** Tasa Básica Pasiva del Banco Central de Costa Rica + 1.7 puntos porcentuales, ajustable mensualmente.

**Comisión de formalización:** 0.50% sobre los montos girados

**Garantía:** Pagaré, Contrato Mercantil y garantía mobiliaria, sobre la cesión de los flujos futuros del Contrato de Arrendamiento del Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015.

**Forma de pago:** Cuotas variables, mensuales, ajustables y consecutivas, que comprenden intereses vencidos y amortización, los cuales se harán el día 20 de cada mes. Cualquier saldo deberá pagarse al vencimiento de la operación.

**Periodo de gracia en amortización de la deuda:** Cuatro (4) meses a partir del momento de la formalización del presente financiamiento. El monto que corresponda a intereses sobre saldos sí se pagará en forma mensual durante el periodo de gracia. El monto equivalente a 4 meses de intereses indicados forma parte del presente financiamiento.

**Intereses moratorios:** En caso de que la deudora garante se atrase en el pago de las obligaciones de este crédito, deberá cancelar intereses moratorios al mismo tipo de los intereses corrientes más dos puntos porcentuales.

Los cargos por pagar de estas obligaciones con entidades financieras a plazo, se detallan así:

	31/10/2023	31/12/2022
Banco Nacional de Costa Rica-Op.35957359 (a)	₡ 41.220.519,38	0,00
Banco de Costa Rica-Op.6033867	0,00	37.403.938,30
Banco BAC San José S.A.-Op.200268681	0,00	15.114.126,81
<b>Total</b>	<b>₡ 41.220.519,38</b>	<b>52.518.065,11</b>



(a) Los intereses mensuales de esta operación de crédito se pagan al BNCR el día 20 de cada mes, por lo cual, el saldo contable de los intereses acumulados por pagar sobre la base contable de devengado, corresponde al cálculo de los intereses por los días restantes hasta la fecha de cierre de cada mes.

### Nota 11 Impuestos retenidos a terceros por pagar

Esta cuenta corresponde a las retenciones de impuestos realizadas por el Fideicomiso a los pagos a terceros, registradas por pagar al Ministerio de Hacienda, en cumplimiento de la Ley del Impuesto sobre la Renta y su Reglamento, y se detallan así:

	<b>31/10/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Retención en la fuente - 15% sobre pagos de dietas	¢ 64.383,00	26.475,35
Retención en la fuente - 2% sobre pagos a proveedores	723.285,74	33.721.744,81
<b>Total</b>	<b>¢ 787.668,74</b>	<b>33.748.220,16</b>

### Nota 12 Retenciones a proveedores por pagar

Esta cuenta corresponde a las retenciones del 5% realizadas a los pagos de facturas por avance de obras a la constructora EDICA Limitada, como garantía adicional para el cumplimiento del contrato de construcción del Edificio Tribunales de Justicia de Puntarenas, y se detallan así:

	<b>31/10/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Retenciones 5% Volio & Trejos Asociados-Torre Judicial	¢ 0,00	96.486.373,29
Retenciones 5% EDICA Limitada-Tribunales Puntarenas (1)	22.008.483,98	829.257.911,56
<b>Total</b>	<b>¢ 22.008.483,98</b>	<b>925.744.284,85</b>

(1) A la fecha de corte contable ese saldo corresponde a US\$40.993,30.

### Nota 13 Honorarios por pagar

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

	<b>31/10/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Banco de Costa Rica - Honorario Fiduciario (1)	¢ 8.737.067,66	6.995.813,05
<b>Total</b>	<b>¢ 8.737.067,66</b>	<b>6.995.813,05</b>

(1) En esta cuenta se registran mensualmente los honorarios por pagar al Fiduciario (BCR) por la administración del Fideicomiso, según cláusula siete (7) del contrato de Fideicomiso. Esa cláusula establece un honorario que se calculará porcentualmente sobre el saldo total de activos registrados (desarrollados-construidos o adquiridos) por el Fideicomiso en el balance de situación al final de cada mes. Los rangos de activos registrados y los correspondientes porcentajes anuales de honorarios son los siguientes:

Porcentaje anual de comisión	Rango de aplicación sobre el monto de activos registrados
0,35%	Hasta ¢24.554.999.999,99
0,30%	Mayor a ¢24.555.000.000,00 y hasta ¢38.179.999.999,99
0,25%	Mayor a ¢38.180.000.000,00 y hasta ¢51.804.999.999,99

0,20%

Mayor a ¢51.805.000.000,00 y hasta ¢65.429.999.999,99

0,15%

Mayor a ¢65.430.000.000,00

Si el cálculo resultante es inferior a ¢4.000.000,00 mensuales, se establece este último monto como el honorario mínimo mensual a percibir por el Fiduciario. Este honorario se pagará por mes vencido con cargo a los recursos del Fideicomiso.

#### Nota 14 Impuesto al valor agregado (IVA)

Esta cuenta por pagar corresponde a débito fiscal del impuesto al valor agregado (IVA) cobrado al Poder Judicial en factura de arrendamiento operativo y su cancelación en noviembre 2023 se ejecutará así:

	31/10/2023	31/12/2022
Impuesto al valor agregado-Débito fiscal IVA por ingresos gravados 13%	¢ 42.863.499,45	0,00
<b>Subtotal</b>	<b>42.863.499,45</b>	<b>0,00</b>
Impuesto al valor agregado-Crédito fiscal IVA por compras gravados 13% (a)	-1.818.175,45	0,00
<b>Neto a pagar de IVA al Ministerio de Hacienda</b>	<b>¢ 41.045.324,00</b>	<b>0,00</b>

(a) Corresponde a crédito fiscal del impuesto al valor agregado (IVA) por compras con IVA soportado acreditable de octubre 2023, relacionadas con el arrendamiento operativo del Edificio Tribunales de Justicia Puntarenas.

#### Nota 15 Acreedores varios

Esta cuenta por pagar corresponde a garantías recibidas en efectivo por proveedores y se detalla así:

<b>Garantías de cumplimiento depositadas en efectivo:</b>	31/10/2023	31/12/2022
VICOSI VCS S.A. (Unidad Administradora de Mantenimiento edificio Tribunales de Justicia Puntarenas)	¢ 9.801.383,93	0,00
Alexander Marín Guillén (responsable contable)	1.146.110,32	0,00
<b>Total</b>	<b>¢ 10.947.494,25</b>	<b>0,00</b>

#### Nota 16 Aportaciones patrimoniales

Los aportes patrimoniales en efectivo realizados por el Fideicomitente Corte Suprema de Justicia Poder Judicial, se detallan así:

	31/10/2023	31/12/2022
Aportes patrimoniales en efectivo del Fideicomitente (1)	¢ 27.999.219.528,47	27.151.126.246,72
<b>Total</b>	<b>¢ 27.999.219.528,47</b>	<b>27.151.126.246,72</b>

<u>(1) Detalle por número de depósito</u>	<u>Fecha del depósito</u>	<u>Monto</u>	<u>Referencia al cuadro asignación aportes por proyecto</u>
330518	11/11/2016	¢ 1.147.040.425,00	1
335170	5/12/2016	853.554.158,00	2
349290	14/2/2017	17.331.353.673,00	3

383502	31/7/2017	125.530.775,00	4
383504	31/7/2017	5.014.738.304,00	5
383506	31/7/2017	320.775.000,00	6
414992	19/12/2017	5.116.768.562,00	7
424709	13/2/2018	5.252.274.259,00	8
442331	10/5/2018	987.000.000,00	9
518582	21/3/2019	987.000.000,00	10
555061	20/8/2019	2.000.000.000,00	11
598897	28/1/2020	1.662.700.000,00	12
694576	19/3/2021	1.906.260.000,00	13
722825	29/7/2021	90.000.000,00	14
Liquidación valor capitalizado de activo Proyecto Ministerio Público al 31-8-2021 (según oficios 2778-DE-2021 y 2816-DE-2021)	31/8/2021	-2.107.130.777,99	15
736534	14/9/2021	3.925.854.023,00	16
773208	21/12/2021	382.909.157,00	17
Liquidación valor capitalizado de activos Proyecto Torre Judicial (según Acta de recepción y entrega de activos del 24-1-2022)	24/1/2022	- 18.739.018.286,80	18
796041	1/3/2022	967.300.000,00	19
842044	6/5/2022	2.124.097.660,00	20
Liquidación valor capitalizado de activo Proyecto O.I.J. al 31-5-2022 (según oficio FIDOP-2022-05-533)	31/5/2022	-5.250.548.301,27	21
Liquidación valor capitalizado de activo Placa Acreditación Leed del Edificio Torre Judicial al 22-6-2022 (según oficio FIDOP-2022-05-515)	22/6/2022	-1.388.122,22	22
884448	16/8/2022	5.389.410,00	23
933003	18/10/2022	209.427.339,00	24
966810	23/12/2022	2.839.238.990,00	25
Liquidación valor adicional capitalizado al activo Edificio Torre Judicial, incurrido durante el periodo comprendido del 25/1/2022 al 27/1/2023 (según finiquitos firmados en enero 2023)	27/1/2023	-119.206.718,25	26
Liquidación depósito garantía ambiental SETENA de proyecto Torre Judicial (según finiquitos firmados en enero 2023)	27/1/2023	-13.000.000,00	26
998868	10/3/2023	13.000.000,00	27
1010832	14/4/2023	967.300.000,00	28
<b>Saldo Aportaciones en efectivo (2)</b>		<b>¢ 27.999.219.528,47</b>	

(2) El detalle de la asignación por proyecto de los aportes de efectivo, de acuerdo con las instrucciones de la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial y el Fiduciario, es el siguiente:

<u>Proyecto / Detalle</u>	<u>Fondos Caja Única</u>	<u>Monto</u>	<u>Referencia del cuadro Aportes por número de depósito</u>
<b>Fondo general de proyectos:</b>	<b>Fondo 1</b>		
Oficio 888-DE-2017 del 16-2-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		¢ 1.147.040.425,00	1
Oficio 888-DE-2017 del 16-2-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		853.554.158,00	2
Oficio 3720-DE-2017 del 24-8-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		928.000.000,00	5
Oficio 5811-DE-2017 del 4-12-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial	Traslado al Fondo 7	-1.000.000.000,00	
Oficio 1380-DE-2018 del 20-3-2018 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		4.252.274.259,00	8
Oficio 62-CC-2019 del 11-7-2019 Comisión Construcciones Poder Judicial	Traslado al Fondo 2	-5.389.637.000,00	

Oficio 7032-2021 del 6-8-2021 Secretaría General Corte Suprema de Justicia	Traslado al Fondo 6	-7.179.896,99	
Oficio 30-DE-2022 del 3-1-2022 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		382.909.157,00	17
Liquidación valor capitalizado de activos Proyecto Torre Judicial (Acta de recepción y entrega de activos del 24-1-2022). Costos generales iniciales del Proyecto asumidos por Fondo 1.	Traslado al Fondo 2	-364.080.898,29	
Oficio 1815-DE-2022 del 25-5-2022 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		2.124.097.660,00	20
Liquidación valor capitalizado de activo Proyecto O.I.J. al 31-5-2022 (según oficio FIDOP-2022-05-533). Costos generales iniciales del Proyecto asumidos por Fondo 1.	Traslado al Fondo 5	-35.227.426,89	
Oficio 2907-DE-2022 del 24-8-2022 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		5.389.410,00	23
Oficio 3609-DE-2022 del 25-10-2022 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		209.427.339,00	24
Oficio 27-DE-2023 del 12-1-2023 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		2.839.238.990,00	25
Oficio FIDOP-2023-01-122 del 26-1-2023 Fiduciario (BCR)	Traslado del Fondo 2	1.757.140.128,02	
Aporte por devolución garantía ambiental SETENA del proyecto Torre Judicial	10/3/2023	13.000.000,00	27
Oficio 1619-DE-2023 del 29-5-2023 Dirección Ejecutiva Poder Judicial	Traslado al Fondo 4	-2.000.000.000,00	
Oficio FIDOP-2023-8-1346 del 22-8-2023 Fiduciario (BCR)	Traslado al Fondo 4	-2.500.000.000,00	
<b>Proyecto Torre Judicial:</b>	<b>Fondo 2</b>		
Oficio 888-DE-2017 del 16-2-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		12.831.457.053,00	3
Oficio 888-DE-2017 del 16-2-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		1.000.000.000,00	3
Oficio 1380-DE-2018 del 20-3-2018 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		1.000.000.000,00	8
Oficio 62-CC-2019 del 11-7-2019 Comisión Construcciones Poder Judicial	Traslado del Fondo 1	5.389.637.000,00	
Oficio 62-CC-2019 del 11-7-2019 Comisión Construcciones Poder Judicial	Traslado del Fondo 4.1	44.578.304,00	
Liquidación valor capitalizado de activos Proyecto Torre Judicial (Acta de recepción y entrega de activos del 24-1-2022). Costos generales iniciales del Proyecto asumidos por Fondo 1.	Traslado del Fondo 1	364.080.898,29	
Oficio FIDOP-2023-01-122 del 26-1-2023 Fiduciario (BCR)	Traslado al Fondo 1	-1.757.140.128,02	
<b>Proyecto Puntarenas:</b>	<b>Fondo 3</b>		
Oficio 888-DE-2017 del 16-2-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		3.499.896.620,00	3
Oficio 366-DE-2020 del 30-1-2020 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		675.700.000,00	12
Oficio 1026-DE-2021 del 22-3-2021 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		1.029.000.000,00	13
Oficio 3143-DE-2021 del 17-9-2021 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		3.925.854.023,00	16
<b>Proyecto Quepos:</b>	<b>Fondo 4</b>		
Oficio 1619-DE-2023 del 29-5-2023 Dirección Ejecutiva Poder Judicial	Traslado del Fondo 1	2.000.000.000,00	
Oficio FIDOP-2023-8-1346 del 22-8-2023 Fiduciario (BCR)	Traslado del Fondo 1	2.500.000.000,00	
<b>Proyecto Upala:</b>	<b>Fondo 4.1</b>		
Oficio 3720-DE-2017 del 24-8-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		4.086.738.304,00	5
Oficio 5811-DE-2017 del 4-12-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial	Traslado al Fondo 7	-4.042.160.000,00	
Oficio 62-CC-2019 del 11-7-2019 Comisión Construcciones Poder Judicial	Traslado al Fondo 2	-44.578.304,00	
<b>Proyecto OIJ:</b>	<b>Fondo 5</b>		
Oficio 3720-DE-2017 del 24-8-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		320.775.000,00	6
Oficio 3720-DE-2017 del 24-8-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		125.530.775,00	4
Oficio 1-DE-2018 del 8-1-2018 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		3.016.817.681,00	7

Oficio 3292-DE-2018 del 12-7-2018 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		987.000.000,00	9
Oficio 1471-DE-2019 del 29-3-2019 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		987.000.000,00	10
Oficio 3819-DE-2019 del 23-8-2019 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		2.000.000.000,00	11
Oficio 367-DE-2020 del 30-1-2020 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		987.000.000,00	12
Oficio 1024-DE-2021 del 22-3-2021 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		877.260.000,00	13
Oficio 2560-DE-2021 del 3-8-2021 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		90.000.000,00	14
Oficio 863-DE-2022 del 4-3-2022 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		967.300.000,00	19
Liquidación valor capitalizado de activo Proyecto O.I.J. al 31-5-2022 (según oficio FIDOP-2022-05-533). Costos generales iniciales del Proyecto asumidos por Fondo 1.	Traslado del Fondo 1	35.227.426,89	
Oficio 1190-DE-2022 del 24-4-2023 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		967.300.000,00	28
<b>Proyecto Ministerio Público:</b>	<b>Fondo 6</b>		
Oficio 1-DE-2018 del 8-1-2018 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		2.099.950.881,00	7
Oficio 7032-2021 del 6-8-2021 Secretaría General Corte Suprema de Justicia	Traslado del Fondo 1	7.179.896,99	
<b>Proyecto Sala Constitucional:</b>	<b>Fondo 7</b>		
Oficio 5811-DE-2017 del 4-12-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial	Traslado del Fondo 1	1.000.000.000,00	
Oficio 5811-DE-2017 del 4-12-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial	Traslado del Fondo 4.1	4.042.160.000,00	
<b>Liquidaciones valor capitalizado de activos:</b>			
Liquidación valor capitalizado de activo Proyecto Ministerio Público al 31-8-2021 (según oficios 2778-DE-2021 y 2816-DE-2021)		-2.107.130.777,99	15
Liquidación valor capitalizado de activos Proyecto Torre Judicial (según Acta de recepción y entrega de activos del 24-1-2022)		18.739.018.286,80	18
Liquidación valor capitalizado de activo Proyecto O.I.J. al 31-5-2022 (según oficio FIDOP-2022-05-533)		-5.250.548.301,27	21
Liquidación valor capitalizado de activo Placa Acreditación Leed del Edificio Torre Judicial al 22-6-2022 (según oficio FIDOP-2022-05-515)		-1.388.122,22	22
Liquidación valor adicional capitalizado al activo Edificio Torre Judicial, incurrido durante el periodo comprendido del 25/1/2022 al 27/1/2023 (según finiquitos firmados en enero 2023)		-119.206.718,25	26
Liquidación depósito garantía ambiental SETENA de proyecto Torre Judicial (según finiquitos firmados en enero 2023)		-13.000.000,00	26
<b>Saldo Aportaciones Patrimoniales en efectivo</b>		¢ 27.999.219.528,47	

Estos recursos fueron depositados a nombre del Fideicomiso, en la cuenta número 7399999999940171 Caja Única en Tesorería Nacional del Ministerio de Hacienda.

## Nota 17 Cuentas de orden del Fideicomiso

Las cuentas de orden deudoras y acreedoras del Fideicomiso, se detallan así:

		<b>31/10/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Garantías de cumplimiento (1)	¢	878.753.254,42	5.176.968.782,65
Garantías de participación (2)		24.700.000,00	50.050.000,00
<b>Total</b>	¢	<b>903.453.254,42</b>	<b>5.227.018.782,65</b>

<b>(1) Garantías de cumplimiento:</b>			
<b>Proveedor</b>	<b>Detalle contrato</b>	<b>Entidad garante</b>	<b>Monto</b>
Proyectos ICC, S.A.	Unidad Administradora de Proyectos (UAP)	Banco BCT, S.A.	₡ 6.150.000,00
Gensler Costa Rica, S.R.L.	Diseño e Inspección Edificio Puntarenas	BAC San José, S.A.	201.400.000,00
EDICA Limitada	Construcción Tribunales de Justicia de Puntarenas (Garantía colateral-Saldo retenciones 5%)	Banco CATHAY de Costa Rica S.A.	520.036.090,52
VICOSI VCS S.A.	Unidad Administradora de Mantenimiento (UAM) Edificio Puntarenas	Depósito en Efectivo	9.417.114,90
Alexander Marín Guillén	Responsable contable del Fideicomiso	Depósito en Efectivo	1.123.446,00
OPB Arquitectos Costa Rica S.A.	Contratación de roles de diseño e inspección, concurso de ofertas FIPJ2015 No.CDO-009-2019	Banco BCT, S.A.	13.000.000,00
Arquitectura y Diseño SCGMTD S.A.	Contratación de roles de diseño e inspección, concurso de ofertas FIPJ2015 No.CDO-009-2019	Banco BAC San José, S.A.	127.626.603,00
<b>Total, Garantías de cumplimiento</b>			₡ <b>878.753.254,42</b>
<b>(2) Garantías de participación:</b>			
<b>Oferente</b>	<b>Detalle proceso contratación</b>	<b>Entidad garante</b>	<b>Monto</b>
Arquitectura y Diseño SCGMTD S.A.	Contratación de roles de diseño e inspección, concurso de ofertas FIPJ2015 No.CDO-009-2019	Banco General (Costa Rica) S.A.	₡ 12.350.000,00
Arquitecto Daniel Lacayo y Asociados S.A.	Contratación de roles de diseño e inspección, concurso de ofertas FIPJ2015 No.CDO-009-2019	INS (Instituto Nacional de Seguros)	12.350.000,00
<b>Total, Garantías de participación</b>			₡ <b>24.700.000,00</b>
<b>Total</b>			₡ <b>903.453.254,42</b>

## Nota 18 Ingresos por arrendamientos

El Fideicomiso inició su etapa operativa el 20 de junio de 2023, fecha en que se realizó la recepción definitiva del edificio Tribunales de Justicia de Puntarenas y fecha en que entró en vigencia el arrendamiento operativo de esas edificaciones a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial para su ocupación y operación, generándose a partir de esa fecha ingresos y gastos operativos relacionados a este arrendamiento.

El cálculo de los ingresos por el arrendamiento de edificaciones a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial, se basa en una fórmula definida en el contrato de arrendamiento y se facturan mensualmente. Al 31 de octubre de 2023, los ingresos acumulados por el arrendamiento operativo del Edificio Tribunales de Justicia de Puntarenas son por ₡1.439.773.957,11.

## Nota 19 Otros gastos operativos

Los gastos operativos relacionados al arrendamiento operativo del Edificio Tribunales de Justicia de Puntarenas, se detallan así:

		<b>31/10/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Dietas Comité Vigilancia	₡	308.458,27	0,00
Fiduciario-BCR		15.395.433,07	0,00
UAM-VICOSI VCS S.A.		48.228.640,30	0,00
Seguros		12.594.259,75	0,00
Depreciación Edificios		574.789.666,25	0,00
Depreciación Mobiliario y Equipos		134.006.043,37	0,00
Servicios Contables		3.008.861,61	0,00

Servicios SICOP-RACSA		151.022,10	0,00
Impuestos rentas de capital inmobiliario		42.039.201,00	0,00
<b>Total</b>	¢	<b>830.521.585,72</b>	<b>0,00</b>

## Nota 20 Posición financiera en moneda extranjera (US\$)

La posición financiera en moneda extranjera (US\$) es la siguiente:

<b>Activos en US\$:</b>		<b>31/10/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Cuenta corriente BCR \$	US\$	982,10	87.741,18
Participación en fondos de inversión-BCR SAFI \$		2.000.000,00	7.643,62
Intereses por cobrar Fondos de inversión-BCR SAFI \$		27.046,52	33,76
Anticipo por cobrar a constructora EDICA \$		0,00	997.547,13
<b>Total activos en US\$</b>	<b>US\$</b>	<b>2.028.028,62</b>	<b>1.092.965,69</b>
<b>Pasivos en US\$:</b>			
Retenciones a proveedores por pagar-constructora EDICA \$		-40.993,30	-1.537.806,75
<b>Total pasivos en US\$</b>	<b>US\$</b>	<b>-40.993,30</b>	<b>-1.537.806,75</b>
<b>Posición neta activa (pasiva) en US\$</b>	<b>US\$</b>	<b>1.987.035,32</b>	<b>-444.841,06</b>

## Nota 21 Traspaso al Fideicomiso del derecho de uso de terrenos de la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial

**La cláusula 2.1 del contrato de Fideicomiso establece:** “Los bienes y derechos que de conformidad con lo estipulado en los artículos 633 y 634 del Código de Comercio, son transmitidos al Fiduciario en concepto de patrimonio fideicomitado son los siguientes:

El traspaso al fideicomiso del cien por ciento (100%) de los derechos de uso de los terrenos propiedad del Fideicomitente, en donde se llevará a cabo las obras, cuyo inicio queda supeditado entre otros aspectos a que se haga efectivo dicho traspaso. Los terrenos respecto a los cuales se otorgará el derecho de uso, son los que se indican en la cláusula 8.1. del contrato de Fideicomiso.”

**La cláusula 8.1 del contrato de Fideicomiso establece:** “A efecto de llevar a cabo la construcción y posterior arriendo de las instalaciones a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial, el Fideicomitente deberá traspasar al Fideicomiso el cien por ciento (100%) del derecho de uso de los inmuebles de su propiedad, que se utilicen para el cumplimiento del objeto de este contrato. Cuando los inmuebles se adquieran a través del Fideicomiso, se celebrará la constitución de la escritura de traspaso a través de la Notaría del Estado y a nombre del Fideicomitente; este último procederá de forma inmediata a suscribir el Derecho de Uso correspondiente a favor del Fiduciario. El derecho de uso se entenderá como un derecho de mera ocupación temporal para que el Fiduciario pueda cumplir con los objetivos propuestos del Fideicomiso, sin que se pueda imponer gravámenes sobre los mismos, más que los que sean estrictamente necesarios para y durante la construcción y posterior arrendamiento del Proyecto, en atención a los mejores intereses del Fideicomiso. Los terrenos sobre los cuales se dará la cesión de los derechos de uso son los que se indican en esta cláusula. En caso de que el Fideicomitente

decida ceder otros terrenos, estos se especificarán mediante adenda. (Modificada así, mediante el apartado tercero de la adenda número 8 al contrato de Fideicomiso, firmada el 8 de octubre de 2020).

Con el fin de desarrollar el Proyecto, el Fideicomitente se compromete a suministrar al Fiduciario toda la información registral y catastral que pueda requerir para verificar que las obras del Proyecto se construirán, en su totalidad, sobre los inmuebles cuya autorización de uso se otorga en este acto a favor del Fiduciario.

El traslado del cien por ciento (100%) del derecho de uso y que se otorga en este contrato a favor del Fideicomiso, tendrá los siguientes atributos y limitaciones:

a) Es de carácter instrumental. Con ello se quiere decir, exactamente, que el derecho de uso tiene como objetivo permitir la realización de las obras en los inmuebles propiedad del Fideicomitente, sin que se incurra en una conducta potencialmente configuradora de un injusto penal. La constitución del derecho de uso a favor del Fiduciario, representa una forma de consentimiento contractual que excluye anticipadamente la posible comisión de un delito o acto ilegal, salvaguardando de esa forma las acciones del Fiduciario y del Fideicomitente. Al acordar y consignar por escrito la posibilidad de que el Fiduciario utilice los terrenos específicos propiedad del Fideicomitente, se inhibe una eventual imputación por el delito de usurpación u otro tipo penal, que salvede y cobije el derecho de propiedad o el carácter especial de los bienes demaniales.

b) Se circunscribe a dos fines específicos: a) Tanto el Fiduciario como el Fideicomitente, están plenamente conscientes que el derecho de uso se otorga para la construcción de las obras que el Fideicomitente designe. En ningún caso podrá el Fiduciario trasladar la titularidad de dicho derecho ni tampoco ejercerla para fines distintos a los aquí consignados, tal y como indica el artículo 368 del Código Civil. b) Una vez construidas las obras requeridas, el derecho de uso, correspondiente a la obra específica, se prorrogará a efectos de que el Fiduciario proceda a arrendársela a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial.

c) Es de carácter temporal: El derecho de uso que nace en este acto se otorga únicamente por el periodo de vigencia del contrato de Fideicomiso.

d) Es de naturaleza revocable: En cualquier momento en que el Fideicomitente lo decida, puede en forma razonada y por motivos de interés público, revocar el derecho de uso que aquí se establece, asumiendo la cancelación de obligaciones y gastos de cualquier naturaleza, así como las indemnizaciones a terceros que esa acción genere. La única limitación a este acuerdo radica en el tiempo de vigencia del Fideicomiso, tal y como se indicó en el punto anterior. Cumplido el propósito por el cual se constituyó el Fideicomiso o disuelto éste, se dará también por terminado el derecho de uso instituido. Lo anterior implica que existe una dependencia funcional entre el contrato de Fideicomiso y el derecho de uso, que abarca tanto el factor temporal como el espacial.”

### **Contrato de traspaso al Fideicomiso del cien por ciento (100%) del derecho de uso del terreno para la construcción del edificio Tribunales de Justicia de Puntarenas:**

El 11 de marzo de 2019, se firmó el contrato de traspaso al Fideicomiso del cien por ciento (100%) del derecho de uso de la finca matrícula folio real 163655, ubicada en la provincia de Puntarenas, cantón 1 Puntarenas, en los distritos 8 Barranca y 15 El Roble. Contrato firmado entre el fideicomitente Corte Suprema de Justicia Poder Judicial y el fiduciario Banco de Costa Rica, cuyo terreno es destinado por el Fideicomitente para la construcción del edificio Tribunales de Justicia de Puntarenas; todo con base en las cláusulas 2.1 y 8.1 del Contrato de



Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015. Los derechos cedidos mediante este acto, se estiman para efectos fiscales en **un colón (₡1,00)**.

### **Contrato de traspaso al Fideicomiso del cien por ciento (100%) del derecho de uso del terreno para la construcción del edificio Tribunales de Justicia de Quepos:**

El 30 de junio de 2023, se firmó el contrato de traspaso al Fideicomiso del cien por ciento (100%) del derecho de uso de la finca matrícula folio real 186944, ubicada en la provincia de Puntarenas, cantón 6 Quepos, en el distrito 1 Quepos. Contrato firmado entre el fideicomitente Corte Suprema de Justicia Poder Judicial y el fiduciario Banco de Costa Rica, cuyo terreno es destinado por el Fideicomitente para la construcción del edificio Tribunales de Justicia de Quepos; todo con base en las cláusulas 2.1 y 8.1 del Contrato de Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015. Los derechos cedidos mediante este acto, se estiman para efectos fiscales en **un colón (₡1,00)**.

### **Nota 22 Litigios y Contingencias**

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias y compromisos se reconocen cuando existe una obligación presente resultante de eventos pasados y es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros.

El área legal del Fiduciario es la encargada de atender los posibles asuntos litigiosos que se puedan presentar, y a la fecha de este informe contable, no se tiene conocimiento de la existencia de ningún proceso legal a favor o en contra del Fideicomiso.

### **Nota 23 Hechos relevantes**

#### **Rentas de capital inmobiliario:**

A partir del 4 de octubre de 2023, con la entrada en vigencia 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 inmobiliario, mobiliario y ganancias y pérdidas de capital. Por lo tanto, el Fiduciario procederá con la gestión y modificación respectiva ante el Ministerio de Hacienda, a partir de dicha resolución. A partir de octubre 2023, se registrará al cierre de cada mes, el impuesto de rentas de capital inmobiliario por pagar, el cual será cancelado al Ministerio de Hacienda con fecha límite, el día 15 del mes siguiente.

## Anexo I: Balance de comprobación al 31 de octubre de 2023

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO PODER JUDICIAL 2015**  
**BALANCE DE COMPROBACION**  
**DEL 1 DE OCTUBRE DE 2023 AL 31 DE OCTUBRE DE 2023**  
**EN COLONES COSTARRICENSES CON CENTIMOS**

### CUENTAS DE BALANCE DE SITUACION

<b>ACTIVO</b>	<b>SALDO INICIAL</b>	<b>DEBITOS</b>	<b>CREDITOS</b>	<b>SALDO FINAL</b>
Depósitos a la Vista en Entidades Financieras del País	18.548.811.132,40	848.643.382,98	863.921.674,79	18.533.532.840,59
Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados	1.806.673.715,87	372.582.726,31	253.454.614,88	1.925.801.827,30
Productos por Cobrar Asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros	15.609.803,29	5.998.651,52	1.926.972,97	19.681.481,84
Gastos Pagados por Anticipado	26.439.486,69	1.818.175,45	4.685.765,28	23.571.896,86
Edificios, Mobiliario y Equipos Arrendados	26.870.096.122,68	0,00	177.198.927,40	26.692.897.195,28
Construcciones en Proceso	126.773.775,96	20.388.796,82	0,00	147.162.572,78
Bienes Intangibles	2,00	0,00	0,00	2,00
Depósitos en Garantía	21.200.000,00	0,00	0,00	21.200.000,00
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>47.415.604.038,89</b>	<b>1.249.431.733,08</b>	<b>1.301.187.955,32</b>	<b>47.363.847.816,65</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>				
<b>PASIVO</b>				
Obligaciones con Entidades Financieras a Plazo	19.155.714.852,10	74.934.256,52	22.177.216,06	19.102.957.811,64
Cargos por Pagar por Obligaciones con Entidades Financieras a Plazo	38.206.466,88	38.206.466,88	41.220.519,38	41.220.519,38
Impuestos Retenidos a Terceros por Pagar	9.771.309,54	9.771.309,54	787.668,74	787.668,74
Retenciones a Proveedores por Pagar	22.232.717,34	224.233,36	0,00	22.008.483,98
Honorarios por Pagar	8.781.359,52	8.781.359,52	8.737.067,66	8.737.067,66
Impuesto al Valor Agregado-Débito Fiscal IVA	42.863.499,45	42.863.499,45	42.863.499,45	42.863.499,45
Acreedores Varios	10.911.702,67	0,00	35.791,58	10.947.494,25
Impuesto Sobre Rentas de Capital Inmobiliario por Pagar	0,00	0,00	42.039.201,00	42.039.201,00
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>19.288.481.907,50</b>	<b>174.781.125,27</b>	<b>157.860.963,87</b>	<b>19.271.561.746,10</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Aportaciones en Efectivo	27.999.219.528,47	0,00	0,00	27.999.219.528,47
Derechos de Uso de Inmuebles	2,00	0,00	0,00	2,00
Resultado Neto del Periodo	127.902.600,92	374.494.531,18	339.658.470,34	93.066.540,08
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>28.127.122.131,39</b>	<b>374.494.531,18</b>	<b>339.658.470,34</b>	<b>28.092.286.070,55</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>47.415.604.038,89</b>	<b>549.275.656,45</b>	<b>497.519.434,21</b>	<b>47.363.847.816,65</b>
<b>SUMAS IGUALES CUENTAS DE BALANCE DE SITUACION</b>	<b>0,00</b>	<b>1.798.707.389,53</b>	<b>1.798.707.389,53</b>	<b>0,00</b>
<b>CUENTAS DE ESTADO DE RESULTADOS</b>				
<b>GASTOS</b>				
Gastos Financieros por Obligaciones con Entidades Financieras	-408.504.157,73	118.526.681,95	0,00	-527.030.839,68
Pérdidas por Diferencial Cambiario	-14.637.441,66	14.818.377,29	0,00	-29.455.818,95
Otros Gastos Financieros	-17.392,27	5.414,53	0,00	-22.806,80
Otros Gastos Operativos	-589.377.528,31	241.144.057,41	0,00	-830.521.585,72
<b>INGRESOS</b>				
Ingresos Financieros por Disponibilidades	27,36	0,00	2,11	29,47
Ingresos Financieros por Inversiones en Instrumentos Financieros	14.159.817,25	0,00	5.962.859,94	20.122.677,19
Ganancias por Diferencial Cambiario	16.222.398,84	0,00	3.976.381,47	20.198.780,31
Otros Ingresos Financieros	2.147,15	0,00	0,00	2.147,15
Ingresos por Arrendamientos	1.110.054.730,29	0,00	329.719.226,82	1.439.773.957,11
<b>SUMAS TOTALES CUENTAS DE ESTADO DE RESULTADOS</b>	<b>127.902.600,92</b>	<b>374.494.531,18</b>	<b>339.658.470,34</b>	<b>93.066.540,08</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>				
<b>Cuentas de Orden Deudoras del Fideicomiso</b>	<b>3.372.868.564,53</b>	<b>0,00</b>	<b>2.469.415.310,11</b>	<b>903.453.254,42</b>
<b>Cuentas de Orden Acreedoras del Fideicomiso</b>	<b>-3.372.868.564,53</b>	<b>2.469.415.310,11</b>	<b>0,00</b>	<b>-903.453.254,42</b>
<b>SUMAS IGUALES CUENTAS DE ORDEN</b>	<b>0,00</b>	<b>2.469.415.310,11</b>	<b>2.469.415.310,11</b>	<b>0,00</b>