

Inmobiliaria Cooquite, S.A.

**Estados financieros y
opinión de los auditores**

Al 31 de diciembre de 2023

Inmobiliaria Cooquite, S.A.

**Estados financieros y
opinión de los auditores**

Al 31 de diciembre de 2023

Inmobiliaria Coocique, S.A.

Índice de contenido

	Cuadro	Índice
Informe de auditoría emitido por el contador público independiente		1
Estado de situación financiera	A	5
Estado de resultados integrales	B	6
Estado de cambios en el patrimonio	C	7
Estado de flujos de efectivo	D	8
Notas a los estados financieros		9

Informe de auditoría emitido por el contador público independiente

A la Junta Directiva de
Inmobiliaria Coocique, S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Coocique, S.A., (la Inmobiliaria), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Inmobiliaria al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Entidades Financieras.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Inmobiliaria de conformidad con el Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica que es aplicable a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis-Base de contabilidad

Llamamos la atención sobre la nota 2 de los estados financieros, que describe las bases de la contabilidad. Los estados financieros están preparados en cumplimiento de lo requerido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF). Estos estados financieros, han sido preparados para ser usados únicamente por la administración de Inmobiliaria Coocique S.A., y la SUGEF. Consecuentemente los estados financieros pueden no ser adecuados para otros propósitos.

Otros asuntos

Sin que afecte la opinión, se emitió con fecha 23 de febrero de 2024 los estados financieros auditados separados de la Cooperativa de Ahorro y Crédito de la Comunidad de Ciudad Quesada, R.L. (la matriz), por el periodo de un año terminado al 31 de diciembre de 2023. Por lo tanto, los presentes estados financieros auditados de Inmobiliaria Coocique, S.A., deben ser leídos en conjunto con dichos estados financieros y sus notas.

El “Manual de Procedimientos para Cálculo de Estimación o Pérdida Esperada Inversiones” hace referencia a la utilización de la “Metodología de Cálculo de estimaciones suministrada por la Asesoría Externa” y el “Procedimiento para el Cálculo de la Pérdida esperada portafolio de inversiones COOCIQUE R.L.”, sin que al 31 de diciembre de 2023 hayamos evidenciado el cálculo del deterioro del portafolio de inversión según la “Metodología de Cálculo de estimaciones suministrada por la Asesoría Externa” ni que el Manual haya definido cuál de las dos Metodologías deben utilizarse, incluso el tratamiento de las diferencias que pudieran existir en el cálculo del deterioro al utilizar metodologías distintas. La metodología implementada por Coocique al cierre de 2023 para los instrumentos financieros cuyo modelo de negocio es costo amortizado y valor razonable con cambios en otro resultado integral, requiere incorporar los criterios para determinar cuándo un instrumento financiero ha experimentado un incremento significativo del riesgo crediticio para diferenciar la probabilidad de incumplimiento a utilizar, ya sea para los próximos 12 meses o por el resto de vida del instrumento, así como la consideración de tasas de interés efectivas para la determinación del valor presente de los flujos de efectivo, de acuerdo con lo requerido por la NIIF 9.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno corporativo de la Inmobiliaria en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Entidades Financieras, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Inmobiliaria de continuar como entidad en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de entidad en funcionamiento excepto si los responsables del gobierno corporativo tienen intención de liquidar la Inmobiliaria o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno corporativo de la Inmobiliaria son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Inmobiliaria.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de entidad en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Inmobiliaria para continuar como entidad en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Inmobiliaria deje de ser una entidad en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la administración, supervisión y realización de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

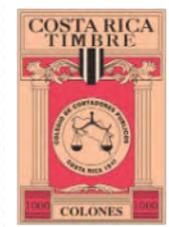
Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo de la Inmobiliaria en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría que planificamos y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno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

Nuestra responsabilidad sobre este informe de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2023 se extiende hasta el 23 de febrero de 2024. La fecha de este informe indica al usuario, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que han ocurrido hasta dicha fecha; en consecuencia, no se amplía por la referencia de la fecha en que se firme digitalmente.

San José, Costa Rica
23 de febrero de 2024

Dictamen firmado por
Fabián Zamora Azofeifa No. 2186
Póliza 0116FID001004809 vence 30-set.-2024
Timbre Ley 6663 €1.000
Adherido al original

Nombre del CPA: FABIAN
ZAMORA AZOFEIFA
Carné: 2186
Cédula: 302870450
Nombre del Cliente:
Inmobiliaria Cococique, S.A.
Identificación del cliente:
3101491282
Dirigido a:
Inmobiliaria Cococique, S.A.
Fecha:
14-02-2024 03:25:11 PM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría
Timbre de €1000 de la Ley
6663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-9336

Inmobiliaria Coocique, S.A.
Estado de situación financiera
 Al 31 de diciembre de 2023
 (con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
 (en colones sin céntimos)

	Nota	2023	2022
Activos			
Disponibilidades	3 y 6.1	¢ 12,983,897	6,198,805
Efectivo		869,400	522,075
Entidades financieras del país		12,114,497	5,676,730
Inversiones en instrumentos financieros	2.7, 4, 6.2	239,138,248	235,328,442
Al valor razonable con cambios en resultados		2,343,002	5,114,900
Al costo amortizado		237,000,000	231,000,000
Productos por cobrar		799,213	382,334
(Estimación por deterioro)		(1,003,967)	(1,168,792)
Cuentas y comisiones por cobrar	6.3	1,553,254	591,812
Impuesto diferido e impuesto por cobrar		977,658	383,614
Otras cuentas por cobrar diversas		575,596	208,198
Otros activos	6.4	3,840,779	2,919,783
Otros activos		3,840,779	2,919,783
Total de activos		<u>257,516,178</u>	<u>245,038,842</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos			
Cuentas por pagar y provisiones	6.5	2,289,309	1,686,193
Otras cuentas por pagar		2,289,309	1,686,193
Otros pasivos	6.6	563,562	183,289
Ingresos diferidos		6,174	0
Otros pasivos		557,388	183,289
Total pasivos		<u>2,852,871</u>	<u>1,869,482</u>
Patrimonio			
Capital social	6.7 y 11	222,000,000	222,000,000
Capital pagado		222,000,000	222,000,000
Ajustes al patrimonio-otros resultados integrales	6.7	0	0
Ajuste por valuación de inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral		0	0
Reservas	6.7	9,554,635	8,979,938
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		11,614,725	3,404,862
Resultado del período	13	11,493,947	8,784,560
Total patrimonio		<u>254,663,307</u>	<u>243,169,360</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>¢ 257,516,178</u>	<u>245,038,842</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Lic. Luis Ricardo Quirós González
Gerente General

Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General

Lic. Danilo Miranda Rodríguez
Auditor Interno

Céd. 3101491282
 INMOBILIARIA COOCIQUE
 SOCIEDAD ANÓNIMA
 Atención: Inmobiliaria S.A.
 Registro Profesional: 17476
 Contador: ORTIZ GUTIERREZ JOSE
 HUMBERTO
 Estado de Situación Financiera
 2024-02-26 10:48:56 -0900



TIMBRE 300.0 COLONES

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

Inmobiliaria Coocique, S.A.
Estado de resultados integrales
 Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023
 (con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
 (en colones sin céntimos)

	Nota	2023	2022
Ingresos financieros			
Por disponibilidades	6.8	¢ 241,954	4
Por inversiones en instrumentos financieros	6.8	20,637,070	11,359,482
Por ganancia por diferencias de cambio	6.9	2,216	153
Total de ingresos financieros		<u>20,881,240</u>	<u>11,359,639</u>
Gastos financieros			
Por obligaciones con entidades financieras	6.11	560,845	510,402
Por pérdidas por diferencias de cambio	6.9	0	0
Total de gastos financieros		<u>560,845</u>	<u>510,402</u>
Por estimación de deterioro de activos		93,896	671,409
Por recuperación de activos y desminución de estimaciones y provisiones		258,721	1,722
Resultado financiero		<u>20,485,220</u>	<u>10,179,550</u>
Otros ingresos de operación			
Por otros ingresos operativos	6.10	24,156,410	21,623,886
Total otros ingresos de operación		<u>24,156,410</u>	<u>21,623,886</u>
Otros gastos de operación			
Por comisiones por servicios		59,012	66,630
Por otros gastos operativos		1,387,132	1,059,135
Total otros gastos de operación		<u>1,446,144</u>	<u>1,125,765</u>
Resultado operacional bruto		<u>43,195,486</u>	<u>30,677,671</u>
Gastos administrativos			
Por gastos de personal	6.13	10,772,103	11,574,325
Por otros gastos de administración	6.12	19,886,276	9,958,326
Total gastos administrativos		<u>30,658,379</u>	<u>21,532,651</u>
Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad		<u>12,537,107</u>	<u>9,145,020</u>
Impuesto sobre la renta	14	(1,026,678)	(477,371)
Impuesto sobre la renta diferido		(25,771)	116,911
Disminución de impuesto sobre la renta		9,289	0
Resultado del periodo	13	<u>11,493,947</u>	<u>8,784,560</u>
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral		0	(499,105)
Resultados integrales totales del periodo	¢	<u>11,493,947</u>	<u>8,285,455</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Lic. Luis Ricardo Quirós González
Gerente General

Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General

Lic. Danilo Miranda Rodríguez
Auditor interno

Céd. 3101491282
INMOBILIARIA COOCIQUE
SOCIEDAD ANONIMA
Atención: Inmobiliaria S.A
Registro Profesional: 17476
Contador: ORTIZ GUTIERREZ JOSE
HUMBERTO
Estado de Flujos de Efectivo
2024-02-26 10:48:57 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

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

Inmobiliaria Coocique, S.A.

Estado de cambios en el patrimonio

Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en colones sin céntimos)

	Nota	Capital social	Aportes patrimoniales	Ajustes al patrimonio	Reservas patrimoniales	Utilidad (pérdida) por distribuir	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2021	6.7	¢ 222,000,000	0	499,105	8,540,710	3,844,090	234,883,905
Resultado del período	13	0	0	0	0	8,784,560	8,784,560
Ajuste reserva	13	0	0	0	439,228	(439,228)	0
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral		0	0	(499,105)	0	0	(499,105)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	6.7	<u>222,000,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8,979,938</u>	<u>12,189,422</u>	<u>243,169,360</u>
Resultado del período	13	0	0	0	0	11,493,947	11,493,947
Ajuste reserva	13	0	0	0	574,697	(574,697)	0
Saldos al 31 de diciembre de 2023	6.7	¢ <u>222,000,000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9,554,635</u>	<u>23,108,672</u>	<u>254,663,307</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Lic. Luis Ricardo Quirós González
Gerente General

Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General

Lic. Danilo Miranda Rodríguez
Auditor Interno

Céd. 3101491282
INMOBILIARIA COOCIQUE
SOCIEDAD ANONIMA
Atención: Inmobiliaria S.A
Registro Profesional: 17476
Contador: ORTIZ GUTIERREZ JOSE
HUMBERTO
Estado de Cambios en el Patrimonio
2024-02-26 10:48:57 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

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

Inmobiliaria Coocique, S.A.

Estado de flujos de efectivo

Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en colones sin céntimos)

	Nota	2023	2022
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período	13	€ 11,493,947	8,784,560
Partidas aplicadas resultados que no requieren uso de fondos:			
Deterioro de inversiones		(164,825)	669,687
		<u>11,329,122</u>	<u>9,454,247</u>
Flujo de efectivo por actividades de operación			
Instrumentos financieros - Al valor razonable con cambios en el otro resultado integral		0	140,000,000
Cuentas y comisiones por cobrar		(961,442)	439,180
Otros activos		(920,997)	463,542
Otras cuentas por pagar y provisiones		4	399,977
Otros pasivos		380,275	67,315
Impuesto sobre la renta		603,110	519,735
Flujos netos de efectivo provisto en actividades de operación		<u>10,430,072</u>	<u>151,343,996</u>
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión			
Instrumentos financieros al costo amortizado		(6,000,000)	(156,000,000)
Productos y dividendos cobrados		(416,878)	(97,979)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		<u>(6,416,878)</u>	<u>(156,097,979)</u>
Flujos netos de efectivo usados durante el año		4,013,194	(4,753,983)
Efectivo e inversiones equivalentes de efectivo al inicio del año	3	<u>86,313,705</u>	<u>91,067,688</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3	€ <u>90,326,899</u>	<u>86,313,705</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Lic. Luis Ricardo Quirós González
Gerente General

Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General

Lic. Danilo Miranda Rodríguez
Auditor Interno

Céd. 3101491282
INMOBILIARIA COOCIQUE
SOCIEDAD ANONIMA
Atención: Inmobiliaria S.A
Registro Profesional: 17476
Contador: ORTIZ GUTIERREZ JOSE
HUMBERTO
Estado de Resultados Integral
2024-02-26 10:48:56 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

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

Inmobiliaria Coocique, S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(en colones sin céntimos)

Nota 1. Información general

Inmobiliaria Coocique S.A es una entidad domiciliada y constituida el 24 de mayo de 2007 de conformidad con las leyes de la República de Costa Rica. Sus oficinas administrativas se localizan en Ciudad Quesada, San Carlos. Su actividad principal es la inversión y administración de bienes para alquiler a la compañía Coocique R.L y a terceras personas, además, cuenta con un parqueo o servicio de estacionamiento de vehículos.

Inmobiliaria Coocique S.A., no tiene sucursales ni agencias, y su página web es www.coocique.fi.cr

A la fecha Inmobiliaria Coocique S.A., no mantiene funcionarios.

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

A) Base de preparación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y según los requerimientos generales aplicables de información solicitados por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF).

B) Principales políticas contables utilizadas

A continuación, se presenta un resumen de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros:

2.1. Moneda funcional y de presentación de los estados financieros

La moneda de curso legal en Costa Rica es el colón costarricense y la Inmobiliaria Coocique S.A., adoptó dicha moneda como la moneda funcional y de presentación de sus estados financieros, debido a que dicha moneda refleja de mejor manera los eventos y transacciones efectuadas por la subsidiaria. Toda la información financiera está expresada en colones (con redondeo sin decimales).

2.2. Transacciones en moneda extranjeras

Las transacciones efectuadas en moneda extranjera se registran a la tasa de cambio vigente en la fecha de la transacción según el tipo de cambio del Banco Central de Costa Rica (BCCR) que es la entidad encargada de la administración del Sistema Bancario Nacional y de regular la paridad de la moneda respecto al valor de otras monedas.

Fecha	Tipo de cambio
31 de diciembre de 2023	526.88
31 de diciembre de 2022	601.99

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los resultados en moneda extranjera, que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados, bajo el rubro “Ganancia por diferencial cambiario” o “Pérdida por diferencial cambiario”.

Conceptos	Valuación	Criterio
Activos	Tipo de cambio de venta	BCCR
Pasivos	Tipo de cambio de venta	BCCR

2.3. Cambios en políticas contables

Los cambios en las políticas contables se reconocen retroactivamente, a menos que los importes de cualesquier ajustes resultantes relacionados con períodos anteriores no puedan ser determinados razonablemente.

El ajuste resultante que corresponde al período corriente es incluido en la determinación del resultado del mismo período, o tratado como modificación a los saldos iniciales de las utilidades acumuladas al inicio del período cuando el ajuste se relacione con cambios en políticas contables de períodos anteriores.

2.4. Errores fundamentales

El importe de la corrección que se determine en el período corriente es incluido en la determinación del resultado del período.

2.5. Beneficios de empleados

A la fecha Inmobiliaria Coocique S.A., no cuenta con empleados, no obstante, en caso de tenerlos, aplica lo establecido por la casa matriz Coocique R.L.

Los siguientes, forman parte de los beneficios e incentivos que Inmobiliaria Coocique S.A otorgaría a sus trabajadores:

Salario: el posicionamiento de la escala salarial de la Inmobiliaria Coocique S.A., es ajustado de acuerdo con el comportamiento del mercado laboral en las respectivas clases (encuesta salarial). Las decisiones salariales son analizadas por el Comité de Remuneraciones de Coocique R.L., siempre vigilantes del cumplimiento de las garantías sociales y la aplicación de la legislación laboral vigente.

Vacaciones: se conceden diferentes periodos de vacaciones de acuerdo con la antigüedad laboral, adicionándose a los 12 días que aplican por ley, 3 días más. El cálculo del salario que el trabajador recibe durante sus vacaciones se hace con el promedio de las remuneraciones ordinarias y extraordinarias devengadas durante los últimos doce meses.

Cesantía: dependiendo de la antigüedad en la Inmobiliaria Coocique S.A., el tope del auxilio de cesantía puede variar de 8 a 16 años, o bien, los años alcanzados por el colaborador al 5 de mayo de 2017. Además, a partir de 5 años y un día de servicio ininterrumpido, los trabajadores que finalicen la relación laboral, se les reconoce un porcentaje de la diferencia entre lo trasladado a la Asociación Solidarista (ASEMCO) y el pasivo laboral, conforme una tabla escalonada de aplicación de dicho reconocimiento.

En caso de que Inmobiliaria Coocique S.A., cuente con colaboradores aportaría un 5.33% a la cesantía, a favor de los asociados de ASEMCO, por todo el tiempo en que este permanezca afiliado, sin límite de años.

Incapacidades: aquellos colaboradores que ingresaron antes de 24 agosto del 2020 se les reconoce el siguiente beneficio: *“A partir del cuarto día se reconoce un subsidio por el porcentaje que no cubra (40%) la Caja Costarricense de Seguro Social o el Instituto Nacional de Seguros, sobre el salario base de la clase de puesto”*. Lo anterior, como un apoyo económico para la posible necesidad de compra de medicamentos y pago de obligaciones ya adquiridas, contribuyendo a que el colaborador pueda mantener sus finanzas personales sanas.

Vestimenta: En caso de que Inmobiliaria Coocique S.A. cuente con colaboradores cubriría un 32% del costo del uniforme base y financia el monto restante sin intereses a un plazo máximo de dieciocho meses.

Tasa de interés: según lo establecido en el reglamento de beneficios e incentivos de la casa matriz Coocique R.L., todo trabajador tiene derecho a 1% más de la tasa de interés en colones de las inversiones que realice mediante depósitos a plazo iguales o mayores a un año; además, un 2% menos de la tasa de interés en colones vigente, para los créditos otorgados en ciertas líneas.

Ahorro Escolar: según lo establecido en el reglamento de beneficios e incentivos de la casa matriz Coocique R.L., todo trabajador puede acceder al ahorro voluntario bajo el concepto de “Ahorro Escolar”, el cual corresponde al descuento de un 2% sobre el salario bruto mensual.

Reconocimiento para estudios: En caso de que Inmobiliaria Coocique S.A. cuente con colaboradores, cubrirá por una única vez, los gastos justificados para la elaboración de tesis y/o pruebas de grado de licenciatura y maestría, hasta por un monto máximo de US\$1,000 o su equivalente en colones.

Licencia por nacimiento de hijos o adopción de un menor de edad: El 3 de junio de 2022 fue publicada en La Gaceta la Ley N°10211 que establece una serie de licencias especiales en caso de maternidad, paternidad y adopción, además de garantizar fueros de protección a las personas que se acojan a estas licencias.

Se concederá licencia por paternidad de dos días hábiles por semana durante las primeras cuatro semanas de vida del menor cuando se presente el nacimiento de un hijo. También, una licencia de tres meses para las personas que adopten de forma individual o de forma conjunta a un menor de edad. En casos de adopción, la licencia se iniciará el día inmediato siguiente a la fecha en que sea entregada la persona menor de edad. Para gozar de la licencia, el adoptante deberá presentar una certificación, extendida por el Patronato Nacional de la Infancia o el juzgado de familia correspondiente, en la que consten los trámites de adopción.

La trabajadora, una vez que finalice la licencia por maternidad, podrá solicitar un permiso sin goce de salario, por un periodo de 1 a 6 meses, mismo que debe ser analizado y aprobado por la jefatura inmediata, según niveles de servicio o soporte requeridos e informado a Capital Humano.

Subsidio por maternidad: En caso de que Inmobiliaria Coocique S.A. cuente con colaboradores, pagará por concepto de licencia de maternidad (por parto o adopción de un menor de edad) lo establecido en el artículo 95 del Código de Trabajo, así como el Reglamento para el Otorgamiento de Incapacidades a los Beneficiarios del Seguro de Salud, de la Caja Costarricense de Seguro Social.

2.6. Efectivo y equivalentes de efectivo

Las actividades de operación en el estado de flujos de efectivo se preparan por el método indirecto y para este propósito Inmobiliaria Coocique S.A., considera como efectivo y equivalentes de efectivo el saldo del rubro de disponibilidades, correspondiente a dinero en cajas y depósitos a la vista en entidades financieras y los valores invertidos con la intención de convertirlos en efectivo, en un plazo no mayor a dos meses, negociables con la Bolsa Nacional de Valores S.A.

2.7. Instrumentos financieros

Inmobiliaria Coocique S.A., mantiene un portafolio de inversiones en instrumentos financieros conformado por:

1) Inversiones al valor razonable con cambios en resultados

- i Clasificación: las inversiones que mantiene Inmobiliaria Coocique S.A. clasificadas como Valor Razonable con cambios en Resultados, son aquellas inversiones en fondos de inversión abiertos de conformidad con la regulación vigente.
- ii Medición: los fondos de inversión se miden al precio o valor de la participación, cálculo diario ejecutado por las Sociedades Administradoras de Fondos.
- iii Reconocimiento: estos instrumentos financieros son reconocidos inicialmente de acuerdo con el valor de participación en el Fondo. Los rendimientos de los fondos de inversión se reconocen en el Estado de Resultados de la subsidiaria a medida que se generen al cierre de cada mes.

2) Costo amortizado

Todos los activos financieros no negociables se miden a costo amortizado menos las pérdidas por deterioro.

- i Clasificación: los instrumentos financieros que Inmobiliaria Coocique S.A. clasifica a costo amortizado son principalmente inversiones en depósitos a plazo en entidades financieras, bancos estatales y en entidades cooperativas, que decide mantener hasta la fecha de su vencimiento.
- ii Medición: en el caso de las inversiones a costo amortizado que corresponden a certificados de depósito a plazo en el Sistema Bancario Nacional y cooperativas, debido a que no se valoran con base a un vector de precios, se miden por medio del método de interés efectivo de acuerdo con la periodicidad de pago de los cupones.

- iii Reconocimiento: estos instrumentos financieros son reconocidos inicialmente a su valor de compra más costos de transacción. Se valoran posteriormente al costo amortizado usando el método de interés efectivo, que corresponde al método de cálculo del costo amortizado de un activo financiero y de la asignación de los ingresos por intereses durante todo el período correspondiente.

La estimación por deterioro de inversiones a costo amortizado se registra mensualmente en una cuenta de Gasto por estimación contra la cuenta de activo Estimación por inversiones al costo amortizado.

Reconocimientos de ingresos por intereses

Los intereses sobre las inversiones en instrumentos financieros se registran por el método de acumulación o devengado, con base en el saldo principal y el interés pactado.

Pérdida esperada portafolio de inversiones

El registro de estimaciones o pérdida esperada de inversiones que la Inmobiliaria Coocique S.A. tiene en otras entidades financieras de país, se implementa mediante la siguiente metodología:

Metodología de medición mediante una sensibilización por bucket

Mediante el cálculo de tres bucket se realiza una sensibilización de la probabilidad de incumplimiento mediante un cálculo de duración modificada entre la fecha de emisión y la fecha de vencimiento de cada inversión.

Para el cálculo, se toma como referencia la curva soberana, la cual representa el rendimiento o estructura temporal de tasas de interés; es una representación de la relación entre las tasas de rendimiento y el plazo al vencimiento de instrumentos de deuda, que poseen riesgos de crédito y liquidez similares, y que se transan en un mercado y periodo de tiempo determinado.

La curva soberana se actualiza cada mes, donde se descartan los datos de plazos más antiguos y se actualizan con los datos más recientes emitidos por la SUGEF. Siempre manteniendo el dato exacto de 252 variaciones de la curva soberana.

Para la realización del cálculo se toma la información de curva soberana semanal emitida por el BCCR tomando el dato de entre 360 a 539 días para ser exactos, y se toma solamente la variación de los últimos 252 datos.

Esta metodología se aplica para los dos tipos de cartera de inversiones que existen (costo amortizado y valor razonable).

Para este cálculo se utiliza información importante de cada uno de los títulos como la fecha de emisión, tasa de interés, tipo de instrumento, fecha vencimiento, valor de mercado, moneda, datos de la curva soberana, tasa pasiva nacional, tipo cambio, categoría de cartera y modelo de negocio al que pertenece.

El siguiente es un resumen de los pasos utilizados para el cálculo de estimación de inversiones basado en la sensibilización por bucket:

1. Se utiliza como aplicación la metodología exposición positiva esperada (EPE) efectiva con parámetros de tensión para cuantificación de riesgo contraparte de Basilea III.
2. Se basa en el concepto de percepción de Mercado recomendado en el papel de trabajo bcbs235 de Basilea III.
3. El concepto de percepción de mercado se indica para épocas de incertidumbre y de distorsiones coyunturales.
4. La propuesta metodológica del papel de trabajo recomienda trabajar con carteras homologadas y no así por instrumentos individuales.
5. La percepción de mercado se conceptualiza identificando un precio referencial de mercado, cuantificando la volatilidad como medida de respuesta del mercado inversor y la percepción del riesgo de contraparte.
6. Se utiliza para los instrumentos ORI (considerando que son títulos de Gobierno Central), el precio de curva soberana de Costa Rica tomando el dato de entre 360 a 539 días plazo reportado por el BCCR.
7. Se realizan los cálculos de variabilidad sobre la base de dos metodologías, 1) VAR paramétrico y 2) VAR histórico.
8. Se utiliza un nivel de confianza de un 95% para la medición del factor en ambos modelos.
9. Se determina un factor de posible pérdida para el grupo de instrumentos a valor amortizado y para el grupo de instrumentos ORI.

10. Se obtiene el nivel de estimación multiplicando el resultado de los factores por el saldo a valor de mercado colonizado del total de instrumentos de cada grupo.
11. El factor de probabilidad de incumplimiento en dólares se ve sensibilizado por una variable de tipo de cambio.

Administración de capital

El capital base de Inmobiliaria Coocique S.A. asciende a ¢254,663,307.

El capital regulatorio de las empresas no sujetas a supervisión individual o empresas administradoras de bienes inmuebles, asciende a ¢51,503,236.

2.8. Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros de conformidad con la base contable y regulaciones descritas anteriormente requiere que Inmobiliaria Coocique S.A., realice estimaciones y supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos y los montos de los ingresos y gastos durante el período de referencia. Aunque la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados en la preparación de estos estados financieros se han adecuado a las circunstancias, los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones y suposiciones.

2.9. Propiedad, mobiliario y equipo

A la fecha Inmobiliaria Coocique S.A. no presenta depreciaciones ni pérdidas por venta de activos.

2.10. Deterioro en el valor de los activos

A la fecha Inmobiliaria Coocique S.A. no presenta ningún deterioro en el valor de los activos.

2.11. Provisión para prestaciones legales

A la fecha Inmobiliaria Coocique S.A. no cuenta con empleados, no obstante, en caso de tenerlos, aplica lo establecido para la casa matriz Coocique R.L.

El Código de Trabajo de Costa Rica establece el pago por indemnización a los empleados, en el caso de muerte, retiro o despido sin justa causa. Esta compensación es determinada de acuerdo con el período de servicio y los pagos por indemnización se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

Grupo Financiero Coocique provisiona durante el año 8.33% de los salarios de los empleados, de los cuales traslada mensualmente 5.33% a la Asociación Solidarista de Empleados y liquida la parte proporcional al régimen complementario de pensiones de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS).

Por acuerdo del Consejo de Administración de Coocique R.L., en calidad de casa matriz se tomó la política de reconocer como obligación real a los empleados, el derecho de cesantía por porcentajes ascendentes de acuerdo con su antigüedad laboral.

2.12. Acumulación de vacaciones

A la fecha Inmobiliaria Coocique S.A. no cuenta con empleados, no obstante, en caso de tenerlos, aplica lo establecido para la casa matriz Coocique R.L.

Por acuerdo se concede diferentes periodos de vacaciones de acuerdo con la antigüedad laboral, los cuales podrán ser disfrutados dentro de las quince semanas posteriores al día en que se cumplan las cincuenta semanas de servicio continuo, o bien, el trabajador podrá disfrutar de vacaciones proporcionales a los meses laborados (que no exceden los 12 días que aplican por ley), cuando prevalezca su beneficio y esto no afecte la operativa o los niveles de servicio del área o sucursal.

El cálculo del salario que el trabajador recibe durante sus vacaciones se hace con el promedio de las remuneraciones ordinarias y extraordinarias devengadas durante los últimos doce meses. La compensación de vacaciones se efectuará solamente si se cumple con las excepciones indicadas en el artículo 156 del Código de Trabajo.

2.13. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

El impuesto sobre la renta corriente sobre la utilidad contable se calcula excluyendo ciertas diferencias entre la utilidad contable y la utilidad gravable. El impuesto sobre la renta diferido es determinado usando el método pasivo sobre todas las diferencias que existen a la fecha de los estados financieros entre la base fiscal de activos y pasivos y los montos para propósitos financieros. Es reconocido sobre todas las diferencias temporales gravables y las diferencias temporales deducibles, siempre y cuando exista la posibilidad de que los pasivos y activos se lleguen a realizar.

La entidad adoptó esta política a partir del periodo contable 2022.

Impuesto sobre la renta

El gasto por impuesto sobre la renta se determina con base en la utilidad contable, ajustada por ingresos no gravables, gastos no deducibles y créditos fiscales.

- **Impuesto corriente**

El impuesto por pagar corriente se basa en las ganancias fiscales registradas durante el año. La ganancia fiscal difiere de la ganancia reportada en el estado de ganancias o pérdidas y otro resultado integral, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la entidad por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa impositiva de la Compañía, que es del 20%.

- **Impuesto sobre la renta diferido**

El impuesto sobre la renta diferido se contabiliza usando el método del pasivo y se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos y los valores utilizados para efectos fiscales. Un pasivo por impuesto diferido representa una diferencia temporal gravable, y un activo por impuesto diferido representa una diferencia temporal deducible. El activo o pasivo no es reconocido si la diferencia temporal se origina de un crédito mercantil o por el registro inicial de un activo o pasivo (distinto a una combinación de negocios) que no afecta la utilidad fiscal o contable.

Los activos por impuesto sobre la renta diferido se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización.

Los impuestos corrientes y diferidos deberán reconocerse en ganancias o pérdidas, excepto cuando se relacionan con partidas de resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto corriente o diferido también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

El valor registrado del impuesto diferido activo es revisado a la fecha de cada estado de situación financiera y ajustado si se estima que no es probable obtener suficientes ingresos gravables u otras fuentes de ingresos que permitan que el activo sea recuperado total o parcialmente.

Los impuestos de renta diferidos activos y pasivos son medidos a la tasa de impuesto que se espera que sea aplicada en el período en el cual el activo será realizado o el pasivo pagado.

2.14. Tratamiento del efecto del impuesto sobre la renta

Se determina según las disposiciones establecidas por la Ley del Impuesto sobre la Renta, las cuales establecen presentar sus declaraciones de impuesto sobre la renta (D-101) por el año terminado el 31 diciembre de cada año. De resultar algún impuesto originado de ese cálculo, se reconoce en los resultados del año y se acredita a una cuenta pasiva del estado de situación financiera.

Además, parte de las obligaciones fiscales de Inmobiliaria Coocique S.A. por su actividad en el arrendamiento de inmuebles, es la presentación de declaraciones de impuesto de rentas de capital inmobiliario (D-125), que se presentan dentro de los primeros quince días naturales del mes siguiente a la fecha en que se dio el hecho generador.

2.15. Impuesto al valor agregado

La Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, Ley No. 9635, publicada en el diario oficial La Gaceta, Alcance 102, del 4 de diciembre de 2018, establece el impuesto sobre el valor agregado en la venta de bienes y en la prestación de servicios, el cual es de aplicación para las entidades supervisadas, obligación tributaria que no existía antes de la promulgación de dicha Ley.

I. Corriente

Los ingresos por servicios de parqueo y arrendamientos de bienes inmuebles son registrados por Inmobiliaria Coocique S.A. por los importes netos, sin considerar los impuestos al valor agregado; estos se reconocen como un pasivo en el estado de situación financiera por el importe del impuesto al valor agregado que corresponda (parqueo 13%, arrendamientos 13%).

Los gastos, compras y la adquisición de activos son registrados por Inmobiliaria Coocique S.A. también por los importes netos. No obstante, si tales impuestos al valor agregado son acreditables a favor de la Inmobiliaria por las autoridades fiscales, se reconoce entonces el importe soportado en el estado de situación financiera y en aquellos casos en donde el impuesto al valor agregado no sea acreditable, se incluye el impuesto como parte del gasto.

II. Exoneraciones y beneficios fiscales

Referente a los beneficios fiscales que aplican para la Inmobiliaria o los clientes de esta:

- Arrendamientos de bienes inmuebles: Están exentos del pago de este impuesto los arrendamientos utilizados por las microempresas y pequeñas empresas inscritas en el Ministerio de Economía, Industria y Comercio (MEIC), así como las micro y pequeñas empresas agrícolas registradas ante el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), cuando el monto de la renta mensual no exceda del uno coma cinco (1,5) del salario base.

2.16. Reserva legal

De acuerdo con el Código de Comercio se deben destinar anualmente no menos de un 5% de sus utilidades líquidas a la constitución de una reserva hasta que alcance un 20% del capital social. Esta reserva se utilizará, en primera instancia, para cubrir eventuales pérdidas de la entidad.

2.17. Reconocimiento de ingresos por parqueo

Los ingresos se reconocen cuando se origina la evidencia persuasiva de un acuerdo existente, la entrega del bien o servicio se ha producido, los honorarios se han fijado o pueden ser determinados y el cobro del servicio es probable.

Inmobiliaria Coocique S.A. registra los ingresos por concepto de parqueo y se reconocen cuando se ha realizado la entrega del bien o servicio.

2.18. Ingresos por alquileres

Todos los ingresos se reconocen al momento de que ocurran (materializados y facturados). Corresponden a ingresos por administración de alquileres. Los saldos recibidos sobre arrendamientos operativos, de acuerdo con las tarifas establecidas en los contratos respectivos, son reconocidos como ingresos a lo largo del plazo de arrendamiento.

2.19. Contratos por arrendamientos

Arrendador

Los arrendamientos en los cuales la arrendadora retiene sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo son considerados arrendamientos operativos. Los cobros sobre estos arrendamientos, de acuerdo con las tarifas establecidas en los contratos respectivos, son reconocidos como ingresos a lo largo del plazo de arrendamiento.

Podría darse que se transfieran sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo arrendado, que sería un arrendamiento financiero, posteriormente, el arrendador deberá reconocer los ingresos financieros a lo largo del periodo de arrendamiento en función de un modelo que refleje una rentabilidad periódica constante de la inversión neta del arrendador en el arrendamiento.

2.20. Ingresos y gastos por intereses

Los ingresos financieros se contabilizan de acuerdo con la base de acumulación o devengado y tomando en cuenta los criterios de temporalidad, con base en el saldo principal pendiente y la tasa de interés pactada.

Los gastos por intereses se contabilizan en la parte de resultados del periodo en que se incurran y los mismos son por el registro de la erogación y distribución de los intereses sobre las operaciones financieras.

A la fecha Inmobiliaria Coocique no presenta créditos y obligaciones a terceros.

Nota 3. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista y los equivalentes de efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo. Están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Al 31 de diciembre, el efectivo y equivalentes se detalla como sigue:

	2023	2022
Efectivo	¢ 869,400	522,075
Depósitos a la vista en entidades financieras del país	10,818,973	1,037,852
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas	1,295,524	4,638,878
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	2,343,002	5,114,900
Inversiones a costo amortizado	75,000,000	75,000,000
Saldo en el estado de flujos de efectivo	¢ <u>90,326,899</u>	<u>86,313,705</u>

Nota 4. Inversiones en instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en el plan de cuentas para entidades financieras vigente. Instrumentos a mediano y larga plazo que representan valores negociables u otro tipo de títulos.

Al 31 de diciembre, las inversiones en instrumentos financieros se detallan así:

	2023	2022
Inversiones a valor razonable con cambio en resultados	¢ 2,343,002	5,114,900
Inversiones a costo amortizado	237,000,000	231,000,000
Cuentas y productos por cobrar	799,213	382,334
Estimación por deterioro	<u>(1,003,967)</u>	<u>(1,168,792)</u>
Total	¢ <u>239,138,248</u>	<u>235,328,442</u>

El detalle de las inversiones por calificación de riesgo se desglosa en el siguiente cuadro:

Calificación de riesgo AA+	¢ 237,000,000	231,000,000
Sin calificación de riesgo	<u>2,343,002</u>	<u>5,114,900</u>
Subtotal	<u>239,343,002</u>	<u>236,114,900</u>
Cuentas y productos por cobrar	799,213	382,334
Estimación por deterioro	<u>(1,003,967)</u>	<u>(1,168,792)</u>
Total	¢ <u>239,138,248</u>	<u>235,328,442</u>

La metodología aplicada para el cálculo de estimaciones PD (Pérdida Esperada), en inversiones clasificadas a costo amortizado de Inmobiliaria Coocique S.A., resume las principales variables:

		2023		
Tipo de inversión	Monto	Valor efectivo	Factor PD	PD calculado
Costo amortizado	<u>237,000,000</u>	<u>946,181</u>	<u>0.4236%</u>	<u>1,003,967</u>
Total	¢ <u>237,000,000</u>	<u>946,181</u>	<u>0.4236%</u>	<u>1,003,967</u>

		2022		
Tipo de inversión	Monto	Valor efectivo	Factor PD	PD calculado
Costo amortizado	<u>231,000,000</u>	<u>1,080,286</u>	<u>0.5060%</u>	<u>1,168,792</u>
Total	¢ <u>231,000,000</u>	<u>1,080,286</u>	<u>0.5060%</u>	<u>1,168,792</u>

Nota 5. Operaciones con partes relacionadas

Saldos de cuentas en las que, al menos una de las demás compañías del Grupo Coocique y Subsidiarias tiene participación parcial o total sobre Inmobiliaria Coocique, S.A. El detalle de los saldos de las cuentas entre compañías relacionadas es el siguiente:

A) Coocique R.L

Concepto	2023	2022
Patrimonio	¢ 254,663,307	243,169,360

Nota 6. Composición de los rubros de los estados financieros

6.1 Disponibilidades

Comprende los activos que por su liquidez cuentan con disponibilidad inmediata como el dinero efectivo, remesas en tránsito o documentos de cobro inmediato.

	2023	2022
Efectivo	¢ 869,400	522,075
Depósitos a la vista en entidades financieras del país	10,818,973	1,037,852
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas	<u>1,295,524</u>	<u>4,638,878</u>
Total	¢ <u>12,983,897</u>	<u>6,198,805</u>

6.2 Inversiones en instrumentos financieros

El detalle de inversiones según su naturaleza al 31 de diciembre es:

2023

<u>Instrumento</u>	<u>Disponibilidad</u>	<u>Emisor</u>	<u>Sector</u>	<u>Moneda</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Costo</u>
Fideicomiso Inversiones	Valor razonable	Fiduciaria FICQ S.A	Sector privado	Colones	No aplica	No aplica	2,343,002
CDP-CI	Costo amortizado	Banco de Costa Rica	Sector público	Colones	25-03-2024	4.02%	16,000,000
CDP-CI	Costo amortizado	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	Sector público	Colones	28/12/2024	5.53%	20,000,000
CDP-CI	Costo amortizado	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	Sector público	Colones	28/12/2024	6.12%	50,000,000
CDP-CI	Costo amortizado	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	Sector público	Colones	09-01-2024	9.70%	75,000,000
CDP-CI	Costo amortizado	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	Sector público	Colones	08-06-2024	7.38%	76,000,000
Subtotal							¢ 239,343,002
Productos							799,213
Estimación por deterioro							(1,003,967)
Total							¢ 239,138,248

2022

<u>Instrumento</u>	<u>Disponibilidad</u>	<u>Emisor</u>	<u>Sector</u>	<u>Moneda</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Costo</u>
Fideicomiso Inversiones	Valor razonable	Fiduciaria FICQ S.A	Sector privado	Colones	No aplica	No aplica	5,114,900
CDP-CI	Costo amortizado	Banco de Costa Rica	Sector público	Colones	07-01-2023	3.74%	75,000,000
CDP-CI	Costo amortizado	Banco de Costa Rica	Sector público	Colones	07-06-2023	3.49%	70,000,000
CDP-CI	Costo amortizado	Banco de Costa Rica	Sector público	Colones	25-03-2024	4.02%	16,000,000
CDP-CI	Costo amortizado	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	Sector público	Colones	28-12-2023	9.80%	70,000,000
Subtotal							¢ 236,114,900
Productos							382,334
Estimación por deterioro							(1,168,792)
Total							¢ 235,328,442

Los movimientos contables para las cuentas patrimoniales por el deterioro y por valuación de inversiones al costo amortizado son los siguientes:

	2023	2022
Saldo inicial	¢ 0	499,105
Rendimientos no realizables incluidos	0	671,409
Rendimientos liquidados	0	(1,170,514)
Saldo final	¢ 0	0

6.3 Cuentas y productos por cobrar

En este grupo de cuentas se registra el activo por impuestos diferidos, originado por las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en ejercicios futuros y cuentas pendientes de cobro comercial y con partes relacionadas.

Al 31 de diciembre, el detalle de los saldos de las cuentas y productos por cobrar es el siguiente:

	2023	2022
Otras cuentas por cobrar ⁽¹⁾	¢ 575,596	208,198
Impuesto diferido e impuestos por cobrar	977,658	383,614
Total	¢ 1,553,254	591,812

⁽¹⁾ Cuentas relacionadas con los cobros de servicios de parqueo

6.4 Otros activos

En este grupo comprenden otros activos de la entidad no incluidos en los demás grupos de clases de activos como lo podrían ser gastos pagados por anticipados, cargos diferidos, bienes diversos, activos intangibles y activos restringidos:

Al 31 de diciembre, el detalle de los otros activos es el siguiente:

	2023	2022
Impuestos pagados por anticipados	¢ 2,593,861	2,160,343
Pólizas pagadas por anticipado ⁽¹⁾	1,246,918	759,440
Total	¢ 3,840,779	2,919,783

⁽¹⁾ Las pólizas de seguros son amortizadas utilizando los períodos de cobertura establecidos por los proveedores de los seguros.

6.5 Cuentas por pagar y provisiones

Este grupo comprende saldos de acreedores de las cuentas por pagar originadas en las operaciones de Inmobiliaria Coocique S.A. que pueden ser derivados de la prestación de servicios, así como provisiones de obligaciones de la sociedad u otros pasivos.

Al 31 de diciembre las cuentas por pagar y provisiones se detallan así:

	2023	2022
Impuesto por pagar de la entidad	¢ 1,415,004	790,466
Impuestos retenidos por pagar	124,294	145,720
Otras retenciones a terceros	750,000	750,000
Otras cuentas y comisiones por pagar	11	7
Total	¢ <u>2,289,309</u>	<u>1,686,193</u>

6.6 Otros pasivos

Al 31 de diciembre los otros pasivos se detallan así:

	2023	2022
Ingresos diferidos	¢ 6,174	0
Sobrantes de caja	5,250	28,525
Otras operaciones pendientes de imputación ⁽¹⁾	552,138	154,764
Total	¢ <u>563,562</u>	<u>183,289</u>

⁽¹⁾ Corresponde a transacciones de servicios de estacionamiento (parqueo) pendientes de aplicación.

6.7 Capital, reservas y ajustes patrimoniales

En este grupo se registran los instrumentos de capital que incorporan un derecho a una participación sobre los activos de Inmobiliaria Coocique S.A. Las fuentes principales de las cuales proviene el capital social son las contribuciones aportadas por los propietarios, las utilidades acumuladas de ejercicios anteriores y las donaciones recibidas capitalizadas por la entidad.

Al 31 de diciembre, el detalle de la cuenta es como sigue:

	2023	2022
Capital		
Capital pagado ordinario	¢ <u>222,000,000</u>	<u>222,000,000</u>
Total capital	<u>222,000,000</u>	<u>222,000,000</u>
Reservas patrimoniales		
Reserva legal	¢ <u>9,554,635</u>	<u>8,979,938</u>
Total reservas patrimoniales	<u>9,554,635</u>	<u>8,979,938</u>
Ajustes al patrimonio		
Ajuste al valor de los activos	<u>0</u>	<u>0</u>
Total ajustes al patrimonio	¢ <u>0</u>	<u>0</u>

6.8 Ingresos financieros

En esta cuenta se registran los ingresos financieros devengados en el período por concepto de intereses y los ajustes a éstos, por concepto de la amortización de las primas y descuentos en la adquisición de los instrumentos financieros, y comisiones, rendimientos de cuentas corrientes a la vista con distintas entidades financieras.

Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre, los ingresos financieros se detallan como sigue:

	2023	2022
Ingresos por disponibilidades	¢ 241,954	4
Ingresos por inversiones a valor razonable con cambios en resultados	107,652	34,655
Ingresos por inversiones a costo amortizado	<u>20,529,418</u>	<u>11,324,827</u>
Total	¢ <u>20,879,024</u>	<u>11,359,486</u>

6.9 Ingresos y gastos financieros por diferencial cambiario (neto)

En esta cuenta se registran los ingresos financieros devengados provenientes del diferencial cambiario, así como ingresos por el ajuste de las operaciones realizadas en Unidades de Desarrollo (UD), generados en el ejercicio.

Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre, los ingresos y gastos por diferencial cambiario, se detallan así:

	2023	2022
Ingresos por diferencias de cambio, otras cuentas por pagar	¢ 10,077	201
Gastos por diferencias de cambio, otras cuentas por pagar	<u>(7,861)</u>	<u>(48)</u>
Total	¢ <u>2,216</u>	<u>153</u>

6.10 Ingresos operativos diversos

En esta cuenta se registran los ingresos operativos de la Subsidiaria generados por las diversas actividades económicas, alquiler de bienes inmuebles, servicio de parqueo, entre otros. A continuación, el desglose por ingresos.

Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre, los ingresos operativos diversos se detallan como sigue:

	2023	2022
Servicios por alquiler de bienes inmuebles	¢ 8,409,649	5,420,819
Servicios de parqueo y estacionamientos	<u>15,746,761</u>	<u>16,203,067</u>
Total	¢ <u>24,156,410</u>	<u>21,623,886</u>

6.11 Gastos financieros por otras obligaciones financieras

Se registran los gastos financieros devengados durante el ejercicio por concepto de intereses, comisiones, pérdidas por la negociación de instrumentos financieros y obligaciones de reporto, reporto tripartito y préstamo de valores, pago de comisiones a entidades financieras por cuentas corrientes y a la vista.

Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre, los gastos financieros por otras obligaciones financieras, se detallan así:

	2023	2022
Obligaciones con entidades financieras a la vista	¢ <u>560,845</u>	<u>510,402</u>
Total	¢ <u>560,845</u>	<u>510,402</u>

6.12 Otros gastos de administración

Este grupo registra los gastos de administración incurridos durante el ejercicio por concepto de servicios externos, movilidad y comunicaciones, infraestructura y otros gastos generales necesarios para el desarrollo de las actividades de la entidad.

Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre, los gastos de administración se detallan como sigue:

	2023	2022
Servicios externos ⁽¹⁾	¢ 17,745,220	8,415,000
Generales	<u>2,141,056</u>	<u>1,543,326</u>
Total	¢ <u>19,886,276</u>	<u>9,958,326</u>

⁽¹⁾ Incremento corresponde a salario de funcionario contable.

6.13 Gastos administrativos de personal

Se registran los gastos devengados en el período por concepto de remuneraciones generadas por los empleados de la entidad y otros gastos derivados de la relación entre la entidad como empleador y sus empleados. Se incluyen también las remuneraciones devengadas por los directores y fiscales de la entidad.

Por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre, los gastos de personal se detallan así:

	2023	2022
Remuneración directores	¢ <u>10,772,103</u>	<u>11,574,325</u>
Total	¢ <u>10,772,103</u>	<u>11,574,325</u>

Nota 7. Concentraciones de activos y pasivos y partidas fuera del balance

Inmobiliaria Coocique, S.A. no ha determinado otras concentraciones que deban ser reveladas.

Nota 8. Vencimiento de activos y pasivos

El vencimiento de activos y pasivos se detalla en el cuadro que se muestra seguidamente:

2023

Calce de plazos en moneda nacional

Cuenta	A la vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	+ 365 días	Venc + 30 días	Total
Recuperación de activos en MN									
Disponibilidades MN	12,983,897	0	0	0	0	0	0	0	12,983,897
Inversiones MN	2,343,002	75,799,213	0	16,000,000	76,000,000	70,000,000	0	0	240,142,215
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	15,326,899	75,799,213	0	16,000,000	76,000,000	70,000,000	0	0	253,126,112
Recuperación pasivos en MN									
Obligaciones con el público MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN	15,326,899	75,799,213	0	16,000,000	76,000,000	70,000,000	0	0	253,126,112

Calce de plazos en moneda extranjera

Cuenta	A la vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	+ 365 días	Venc + 30 días	Total
Recuperación de activos en ME									
Disponibilidades ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recuperación pasivos en ME									
Obligaciones con el público ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN y ME	15,326,899	75,799,213	0	16,000,000	76,000,000	70,000,000	0	0	253,126,112

2022

Calce de plazos en moneda nacional

Cuenta	A la vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	+ 365 días	Venc + 30 días	Total
Recuperación de activos en MN									
Disponibilidades MN	6,198,805	0	0	0	0	0	0	0	6,198,805
Inversiones MN	5,114,900	75,382,334	0	0	70,000,000	70,000,000	16,000,000	0	236,497,234
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	11,313,705	75,382,334	0	0	70,000,000	70,000,000	16,000,000	0	242,696,039
Recuperación pasivos en MN									
Obligaciones con el público MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN	11,313,705	75,382,334	0	0	70,000,000	70,000,000	16,000,000	0	242,696,039

Calce de plazos en moneda extranjera

Cuenta	A la vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	+ 365 días	Venc + 30 días	Total
Recuperación de activos en ME									
Disponibilidades ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Recuperación pasivos en ME									
Obligaciones con el público ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN y ME	11,313,705	75,382,334	0	0	70,000,000	70,000,000	16,000,000	0	242,696,039

Nota 9. Riesgos asociados a la cartera de inversiones en instrumentos financieros

9.1 Riesgo de liquidez

Riesgo relacionado con la capacidad de la entidad para atender los compromisos adquiridos en el corto plazo. Es la posibilidad de una pérdida económica debido a la escasez de fondos que impediría cumplir las obligaciones en los términos pactados. Este riesgo también puede asociarse a un instrumento financiero particular y está ligado a la profundidad financiera del mercado en el que se negocia para demandar u ofrecer el instrumento sin afectación significativa de su valor. Inmobiliaria Coocique S.A. mantiene un buen nivel de inversiones en valores para hacer frente a las operaciones de corto plazo y asegurar niveles adecuados de liquidez.

9.2 Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero se reduzca por causa de cambios en las condiciones del mercado financiero tales como, cambios adversos en las tasas de interés, variaciones en el tipo de cambio y el precio de los instrumentos financieros sujetos a valor de mercado, así como, de la reacción de los participantes de los mercados ante eventos políticos y económicos. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y vigilar las exposiciones a dichas variaciones.

9.3 Riesgo de tasas de interés

Exposición debido a la posibilidad de que ocurra una pérdida económica producto de variaciones adversas en las tasas de interés. Se evalúa la sensibilidad de los activos a variaciones en tasas de interés mediante la elaboración de brechas por plazos y el indicador de riesgo de tasas.

Nota 10. Riesgos de liquidez de mercado y de tasas de interés

10.1 Riesgo de liquidez

Este riesgo se origina cuando la entidad financiera no posee los recursos líquidos necesarios para atender sus exigibilidades u obligaciones con terceros en el corto plazo. Durante el período en revisión Inmobiliaria Coocique S.A. no ha presentado problemas de liquidez y para evaluar este riesgo utiliza instrumentos como flujos de pago de operaciones crediticias, instrumentos de control de inversiones y evaluación del calce de plazos.

10.2 Riesgo de mercado

El riesgo de tasa de interés es la exposición a pérdidas debido a fluctuaciones en las tasas cuando se presentan descalces en los plazos de las carteras activa y pasiva, sin contarse con la flexibilidad para un ajuste oportuno. Para evaluar este riesgo Inmobiliaria Coocique S.A. utiliza instrumentos como la evaluación de brechas de tasas, políticas de análisis periódicos y aprobación de tasas activas y pasivas.

10.3 Riesgo de tasas de interés

Inmobiliaria Coocique S.A., está expuesta a varios riesgos asociados con el efecto de las fluctuaciones de mercado de las tasas de interés:

**Reporte de brechas en moneda nacional
(en colones sin céntimos)**

A) Diciembre 2023

Cuenta		1-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
Recuperación de activos								
Inversiones MN	¢	78,142,215	16,000,000	76,000,000	0	70,000,000	0	240,142,215
Cartera de crédito MN		0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos MN		78,142,215	16,000,000	76,000,000	0	70,000,000	0	240,142,215
Recuperación de pasivos								
Obligaciones con entidades financieras MN		0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con el público MN		0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos MN		0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN		78,142,215	16,000,000	76,000,000	0	70,000,000	0	240,142,215
Totales de recuperación sensibles a tasas								
Total recuperación de activos sensibles a tasas		78,142,215	16,000,000	76,000,000	0	70,000,000	0	240,142,215
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas		0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN	¢	78,142,215	16,000,000	76,000,000	0	70,000,000	0	240,142,215

**Reporte de brechas en moneda extranjera convertido en colones
(en colones sin céntimos)**

Cuenta		1-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
Recuperación de activos								
Inversiones ME	¢	0	0	0	0	0	0	0
Cartera de crédito ME		0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos ME		0	0	0	0	0	0	0
Recuperación de pasivos								
Obligaciones con entidades financieras ME		0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con el público ME		0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos ME		0	0	0	0	0	0	0
Diferencia ME		0	0	0	0	0	0	0
Totales de recuperación sensibles a tasas								
Total recuperación de activos sensibles a tasas		78,142,215	16,000,000	76,000,000	0	70,000,000	0	240,142,215
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas		0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN y ME	¢	78,142,215	16,000,000	76,000,000	0	70,000,000	0	240,142,215

**Reporte de brechas en moneda nacional
(en colones sin céntimos)**

B) Diciembre 2022

Cuenta	1-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
Recuperación de activos							
Inversiones MN	80,497,234	0	70,000,000	0	86,000,000	0	236,497,234
Cartera de crédito MN	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos MN	80,497,234	0	70,000,000	0	86,000,000	0	236,497,234
Recuperación de pasivos							
Obligaciones con entidades financieras MN	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con el público MN	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos MN	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN	80,497,234	0	70,000,000	0	86,000,000	0	236,497,234
Totales de recuperación sensibles a tasas							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	80,497,234	0	70,000,000	0	86,000,000	0	236,497,234
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN	80,497,234	0	70,000,000	0	86,000,000	0	236,497,234

**Reporte de brechas en moneda extranjera convertido en colones
(en colones sin céntimos)**

Cuenta	1-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
Recuperación de activos							
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0
Cartera de crédito ME	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos ME	0	0	0	0	0	0	0
Recuperación de pasivos							
Obligaciones con entidades financieras ME	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con el público ME	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia ME	0	0	0	0	0	0	0
Totales de recuperación sensibles a tasas							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	80,497,234	0	70,000,000	0	86,000,000	0	236,497,234
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN y ME	80,497,234	0	70,000,000	0	86,000,000	0	236,497,234

Nota 11. Capital social

El capital de la Inmobiliaria está constituido por 12 acciones suscritas y pagadas con valor de ¢18,500,000 cada una.

Nota 12. Participaciones en otras empresas

Las participaciones en sociedades anónimas y organizaciones de responsabilidad limitada no llegan a 25% y 50% del capital, ni se evidencia influencia significativa en tales entidades que amerite la valuación de estas inversiones por el método de participación.

Nota 13. Resultado del periodo

	2023	2022
Resultado del periodo antes de participaciones	¢ 11,493,947	8,784,560
Reserva legal	(574,697)	(439,228)
Resultado por distribuir	¢ 10,919,250	8,345,332

Nota 14. Impuesto sobre la renta

De acuerdo con el artículo 2 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, Inmobiliaria Coocique, S.A. está sujeta al pago del impuesto sobre las utilidades por actividades lucrativas.

A partir de la entrada en vigencia de la Ley 9635, Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, se incorpora el capítulo XI, el cual establece las regulaciones relativas al tratamiento tributario de las rentas de capital y de las ganancias y pérdidas de capital, específicamente, el artículo 27 ter en donde se establece que las rentas de capital se clasifican en rentas de capital inmobiliario, rentas de capital mobiliario y ganancias y pérdidas de capital.

El detalle de la conciliación de la utilidad del periodo a partir de la base imponible es el siguiente:

	2023	2022
Resultado antes de impuesto	¢ 12,520,625	8,784,560
Más gastos no deducibles	7,772,426	4,171,572
Menos ingresos no gravables	(8,677,658)	(5,539,420)
Base imponible	11,615,393	7,416,712
Impuesto sobre la renta (20%)	1,026,678	477,371
Menos pago parcial	(300,654)	(10,386)
Retenciones de tarjeta	(225,440)	(210,887)
Retención ISR capital mobiliario	(2,280,262)	(1,713,140)
Impuesto sobre la renta por pagar	¢ 0	0

Nota 15. Contratos

Al 31 de diciembre de 2023 la Inmobiliaria posee los siguientes contratos.

Nombre del contratista	Objeto		Estimación mensual del contrato en colones	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento
Andreina Arce Zumbado	Arrendamiento de local comercial	¢	464,602	01/07/2022	01/07/2025
Sofrajoma S.A.	Arrendamiento de local comercial		220,290	01/02/2021	01/02/2024
Asociación Solidarista de Empleados de Coocique R.L.	Servicios generales en el área de parqueo		1,200,000	01/11/2020	Indefinido

Nota 16. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas no implementadas

Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) centradas en Sostenibilidad

El Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB, por sus siglas en inglés) el pasado 26 de junio de 2023 aprobó dos Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) centradas en Sostenibilidad. Estas nuevas normas son la NIIF S1 Requerimientos Generales para la Información a Revelar sobre Sostenibilidad relacionada con la Información Financiera y la NIIF S2 Información a Revelar relacionada con el Clima.

De acuerdo con la Circular No. 33-2023, Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera Sostenibilidad, emitida por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica y publicada en La Gaceta No. 3 del 10 de enero de 2024, las Normas NIIF S1 y S2 se adoptan por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica a partir del 1 de enero de 2024. Su aplicación será voluntaria a partir del 1 de enero de 2024 y obligatoria para las compañías y entidades supervisadas y reguladas por el CONASSIF que reportarán en el 2026 la información del cierre fiscal al 31 de diciembre de 2025. No se requiere que una entidad revele información comparativa en el primer periodo anual sobre el que se informa, en el que aplique dichos estándares.

Nota 17. Hechos relevantes

Otros asuntos

Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2023 y la preparación de los estados financieros no se conocen hechos que puedan tener en el futuro una influencia o efecto significativo en el desenvolvimiento de las operaciones de Inmobiliaria Coocique, S.A. o en sus estados financieros.

Nota 18. Contingencias

Los registros contables de la Inmobiliaria pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación según prescripción hasta por los años fiscales 2023, 2022, 2021, 2020 y 2019 por lo que existe una posible contingencia por la aplicación de conceptos fiscales que pueden diferir de los que ha utilizado la Inmobiliaria para liquidar sus impuestos.

Nota 19. Autorización para emitir estados financieros

Al 31 de diciembre de 2023 los estados financieros correspondientes fueron aprobados bajo el acuerdo número 2-S 249-I 24, de la sesión extraordinaria de Junta Directiva de Inmobiliaria Coocique S.A., celebrada el 23 de febrero de 2024.