

Inmobiliaria Coocique, S.A.

Estados financieros y opinión de los auditores

Al 31 de diciembre de 2024



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 2024, 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 2024, 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

El estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período terminado el 31 de diciembre del 2023 fueron auditados por otros auditores, quienes en su informe fechado el 26 de febrero de 2024 emitieron una opinión limpia.

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:

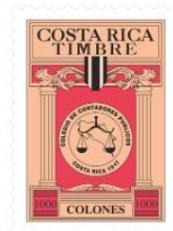
- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El 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.

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.

Lic. Luis Carlos Alvarado Rodríguez
Socio de Auditoría
Contador Público Autorizado No.2749
26 de febrero de 2025
San José, Costa Rica

Nombre del CPA: LUIS
CARLOS ALVARADO
RODRIGUEZ
Carné: 2749
Cédula: 204760592
Nombre del Cliente:
Inmobiliaria Cooquiwa, S.A.
Identificación del cliente:
3101491282
Dirigido a:
Junta Directiva y SUGEF
Fecha:
24-02-2025 05:43:18 PM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría
Timbre de \$1000 de la Ley
6663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-18088

Póliza de Fidelidad No.0116 FIG0000007
Vence el 30 de setiembre de 2025
Timbre de Ley No.6663 por ₡1.000
Adherido y cancelado en el original

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

	Notas	2024	2023
Activo			
Disponibilidades	3 y 7.1 ¢	9.327.645 ¢	12.983.897
Efectivo		343.400	869.400
Entidades financieras del país		8.984.245	12.114.497
Inversiones en instrumentos financieros	2.7, 4 y 7.2	251.443.624	239.138.248
Al valor razonable con cambios en resultados		5.954.444	2.343.002
Al costo amortizado		246.000.000	237.000.000
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)		499.747 (1.010.567)	799.213 (1.003.967)
Cuentas y comisiones por cobrar	7.3	2.075.995	1.553.254
Impuesto diferido e impuesto por cobrar		1.898.738	977.658
Otras cuentas por cobrar diversas		177.257	575.596
Otros activos	7.4	6.242.918	3.840.779
Otros activos		6.242.918	3.840.779
Total activo		¢ 269.090.183 ¢	257.516.178
Pasivo y patrimonio			
Pasivo			
Cuentas por pagar y provisiones	7.5 ¢	4.711.911 ¢	2.289.309
Otras cuentas por pagar		4.711.911	2.289.309
Otros pasivos	7.6	123.032	563.562
Ingresos diferidos		302	6.174
Otros pasivos		122.730	557.388
Total pasivo		4.834.943	2.852.871
Patrimonio			
Capital social	7.7	222.000.000	222.000.000
Capital pagado		222.000.000	222.000.000
Ajustes al patrimonio-otros resultados integrales		-	-
Ajuste por valuación de inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral		-	-
Reservas	7.7	10.034.232	9.554.635
Resultado acumulado de ejercicios anteriores		23.108.672	11.614.725
Resultado del período	14	9.112.336	11.493.947
Total patrimonio	5	264.255.240	254.663.307
Total pasivo y patrimonio		¢ 269.090.183 ¢	257.516.178

Las notas son parte integrante de los estados financieros

MBA. Luis Allam Alfaro Alarcón
Gerente GeneralLic. Danny Barrantes Jiménez
Contador GeneralMSc. Betzaida Jiménez Chaves
Auditor Interno

Céd. 3101491282
INMOBILIARIA COOCIQUE
SOCIEDAD ANONIMA
Atiende: INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.
Registro Profesional: 3936
Contador: BARRANTES JIMENEZ
DANNY ALBERTO
Estado de Situación Financiera
2025-02-24 20:01:38 -1000



TIMBRE 300.0 COLONES

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

INMOBILIARIA COOBIQUE, S.A.

Estado de Resultado Integral

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

	<u>Notas</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingresos financieros			
Por disponibilidades	7.8	¢ 337.308	¢ 241.954
Por inversiones en instrumentos financieros	7.8	16.205.706	20.637.070
Por ganancia por diferencias de cambio	7.9	-	2.216
Total de ingresos financieros		16.543.015	20.881.240
Gastos financieros			
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras	7.13	591.771	560.845
Por pérdidas por diferencias de cambio		-	-
Total gastos financieros		591.771	560.845
Por estimación de deterioro de activos	7.14	75.574	93.896
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	7.12	68.974	258.721
Resultado financiero		15.944.643	20.485.220
Otros ingresos de operación			
Por otros ingresos con partes relacionadas		48.983.632	-
Por otros ingresos operativos	7.10	30.409.607	24.156.410
Total otros ingresos de operación	7.10	79.393.238	24.156.410
Otros gastos de operación			
Por comisiones por servicios		172.145	59.012
Por provisiones		263.843	-
Por otros gastos operativos		406.194	1.387.132
Total otros gastos de operación	7.15	842.182	1.446.144
Resultado operacional bruto		94.495.699	43.195.486
Gastos administrativos			
Por gastos de personal	7.16	53.783.514	10.772.103
Por otros gastos de administración	7.17	30.383.416	19.886.276
Total gastos administrativos		84.166.930	30.658.379
Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad			
Impuesto sobre la renta		964.820	(1.026.678)
Impuesto sobre la renta diferido		4.411	(25.771)
Disminución del impuesto sobre la renta	7.11	232.396	9.289
Resultado del período	14	9.591.933	11.493.947
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral		-	-
Resultados integrales totales del período	14	¢ 9.591.933	¢ 11.493.947

Las notas son parte integrante de los estados financieros

MBA. Luis Allam Alfaró Alarcón
Gerente GeneralLic. Danny Barrantes Jiménez
Contador GeneralMSc. Betzaida Jiménez Chaves
Auditor Interno

Céd. 3101491282
INMOBILIARIA COOBIQUE
SOCIEDAD ANÓNIMA
AV. GENERAL PRIMAVERA COSTA RICA
RIGOBERTO FLORES
CARRANZA BARRIGUETE JIMÉNEZ
DANNY ALARCÓN
DIRECCIÓN DE CONTABILIDAD Y FISCALÍA
2024-03-31 10:00



TIMBRE 300.0 COLONES

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

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el período terminado al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

	<u>Notas</u>	<u>Capital acciones</u>	<u>Aportes patrimoniales</u>	<u>Ajustes al patrimonio</u>	<u>Reservas patrimoniales</u>	<u>Resultados acumulados periodos anteriores</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2022	7.7	¢ 222.000.000 ¢	- ¢	- ¢	8.979.938 ¢	12.189.422 ¢	243.169.360
Resultado del período		-	-	-	-	11.493.947	11.493.947
Ajuste reserva		-	-	-	574.697	(574.697)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2023	7.7	¢ 222.000.000 ¢	- ¢	- ¢	9.554.635 ¢	23.108.672 ¢	254.663.307
Resultado corregido		222.000.000	-	-	9.554.635	23.108.672	254.663.307
Resultado del período		-	-	-	-	9.591.933	9.591.933
Traslado a la reserva		-	-	-	479.597	(479.597)	-
Otros resultados integrales del período		-	-	-	-	-	-
Resultados integrales totales del período		-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2024	7.7	¢ 222.000.000 ¢	- ¢	- ¢	10.034.232 ¢	32.221.008 ¢	264.255.240

Las notas son parte integrante de los estados financieros

MBA. Luis Allam Alfaró Alarcón
Gerente General

Lic. Danny Barrantes Jiménez
Contador General

MSc. Betzaida Jiménez Chaves
Auditor Interno

Céd. 3101491282
INMOBILIARIA COOCIQUE
SOCIEDAD ANÓNIMA
AVENIDA EMERSON CHANGUI S.E.
Registro Patrimonial 2026
CICLADO: BARRANTES JIMENEZ
DANNY ALBERTO
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
2024-01-01 AL 2024



TIMBRE 300.0 COLONES

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

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

	<u>Notas</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período	14	¢ 9.591.933	¢ 11.493.947
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Deterioro de inversiones		6.600	(164.825)
		9.598.533	11.329.122
Flujo de efectivo por actividades de operación			
Cuentas y comisiones por cobrar		(522.740)	(961.442)
Otros activos		(2.402.139)	(920.997)
Otras cuentas por pagar y provisiones		2.533.339	4
Otros pasivos		(440.530)	380.275
Impuesto sobre la renta		(110.737)	603.110
Flujos netos de efectivo provisto en actividades de operación		8.655.726	10.430.072
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión			
Instrumentos financieros al costo amortizado		(9.000.000)	(6.000.000)
Productos y dividendos cobrados		299.466	(416.878)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		(8.700.534)	(6.416.878)
Flujos netos de efectivo usados durante el año		(44.809)	4.013.194
Efectivo e inversiones equivalentes de efectivo al inicio del año	3	90.326.899	86.313.705
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3	¢ 90.282.090	¢ 90.326.899

Las notas son parte integrante de los estados financieros

MBA. Luis Allam Alfaro Alarcón
Gerente GeneralLic. Danny Barrantes Jiménez
Contador GeneralMSc. Betzaida Jiménez Chaves
Auditor Interno

Céd. 3101491282
INMOBILIARIA COOCIQUE
SOCIEDAD ANONIMA
Atenido: INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.
Registro Promocional: XXXX
Contador: BARRANTES JIMENEZ
DANNY ALBERTO
Estado de Flujos de Efectivo
2025-02-24 20:51:46:9800



TIMBRE 300.0 COLONES

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

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses 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 y también, brinda servicios de limpieza a establecimientos.

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

Al 31 de diciembre del 2024 Inmobiliaria Coocique S.A. mantiene 7 funcionarios y para el 31 de diciembre del 2023 no contaba con 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.

<u>Fecha</u>	<u>Tipo de cambio</u>
31 de diciembre del 2024	512,73
31 de diciembre del 2023	526,88

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

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”.

<u>Conceptos</u>	<u>Valuación</u>	<u>Criterio</u>
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 a empleados

Los siguientes, forman parte de los beneficios e incentivos que el Grupo Financiero Coocique. (la Compañía) otorga a sus trabajadores:

Salario: el posicionamiento de la escala salarial del Grupo Financiero Coocique, es ajustado de acuerdo con el comportamiento del mercado laboral en las respectivas clases (ajustado al percentil 25 de las encuestas salariales) y conforme a la rentabilidad de la Inmobiliaria Coocique, S.A. 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: a los colaboradores del Grupo Financiero Coocique se le 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 el Grupo Financiero Coocique, 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.

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

Además, Grupo Financiero Coocique aporta 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: para aquellos colaboradores del Grupo Financiero Coocique que ingresaron antes de 24 julio 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: Grupo Financiero Coocique cubre un 50% el 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 del Grupo Financiero Coocique, todo colaborador 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 los beneficios del Grupo Financiero Coocique todo colaborador 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: Grupo Financiero Coocique 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\$1.000,00 o su equivalente en colones.

Licencia por nacimiento de hijos, adopción de un menor de edad o muerte materna: 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 aprobado analizado por la jefatura inmediata, según niveles de servicio o soporte requeridos e informado a Desarrollo Humano Corporativo.

El padre biológico tendrá derecho a una licencia especial posparto, cuya beneficiaria era la madre fallecida.

Subsidio por maternidad: Grupo Financiero Coocique 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.

Licencias o permisos con o sin goce salarial: Grupo Financiero Coocique otorga licencias como permisos con goce salarial para temas personales como matrimonio, muerte de familiares, graduación, servicios médicos. Además, otorga licencias como permisos sin goce de salario para que el colaborador lo solicite cuando sea requerido.

Reconocimientos por tiempo laborado: Grupo Financiero Coocique premia la antigüedad del personal, brindando un reconocimiento dependiendo de la cantidad de años que tenga de laborar un colaborador para la organización.

Teletrabajo: Grupo Financiero Coocique otorga el beneficio de teletrabajo para aquellos puestos y personal que reúnen las condiciones físicas, tecnológicas, conductuales y de contenido del puesto, para que realicen teletrabajo. Este beneficio debe tener la aprobación de la Gerencia General o Consejo de Administración.

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 al 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 (estimación por inversiones al costo amortizado) contra la cuenta de activo.

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

Para 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, fecha de vencimiento de cada inversión.

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

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 lo son 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 el 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.

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

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 ¢264.255.239.

El capital regulatorio de las empresas no sujetas a supervisión individual o empresas administradoras de bienes inmuebles, asciende a ¢53.818.036.

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, planta 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

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.

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

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

Grupo Financiero Coocique 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.

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 imponibles 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 15% para el periodo diciembre 2024 (20% a diciembre 2023).

- **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.

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

- I. **Corriente:** Los ingresos por servicios de parqueo y arrendamientos de bienes inmuebles son registrados por la Inmobiliaria Cooquite 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%, servicios de limpieza 13%).

Los gastos, compras y la adquisición de activos son registrados por la Inmobiliaria Cooquite 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 operativos

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 Cooquite S.A. registra los ingresos por concepto de parqueo, alquiler y servicios de limpieza cuando se ha realizado la entrega del bien o servicio, al momento de que ocurran (materializados y facturados).

2.18. Contratos por arrendamientos

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.

2.19. 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.

2.20 Diferencias de la base contable con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Norma Internacional de Contabilidad No.1: Presentación de estados financieros

El CONASSIF ha establecido la adopción en forma parcial de las NIIF. Esta situación se aparta del espíritu de la NIC 1 que requiere que se cumplan todas las normas y sus interpretaciones si se adoptan las NIIF.

La NIC 1 revisada prohíbe revelar información sobre partidas extraordinarias en los estados financieros. El plan de cuentas para entidades fiscalizadas por SUGEF requiere la revelación de partidas extraordinarias en el estado de resultados.

La normativa contable establecida por la Sugef, no permite presentar en forma neta algunas de las transacciones, como por ejemplo los saldos relacionados con la cámara de compensación, el diferencial cambiario, ganancias o pérdidas por venta de instrumentos financieros y el impuesto sobre la renta y otros, los cuales, por su naturaleza la NIIF requieren se presenten netos con el objetivo de no sobrevalorar los activos y pasivos o resultados.

Los intereses por cobrar y por pagar se presentar como parte de la cuenta principal tanto de activos como de pasivo y no como otros activos o pasivos.

Norma Internacional de Contabilidad No. 7: Estado de flujos de efectivo

El CONASSIF requiere la aplicación del método indirecto para la elaboración del estado de flujos de efectivo, sin la opción de poder elegir el método directo, el cual también es permitido por las NIIF.

Norma Internacional de Contabilidad No. 16: Propiedades, Planta y Equipo

El CONASSIF permite la revaluación de activos mediante el índice de Precios al Productor Industrial (IPPI) y que al menos cada cinco años se realice un peritazgo por un profesional independiente. La Norma requiere que la revaluación de activos se efectúe mediante la tasación por avalúo de los bienes.

La NIC 16 requiere que los activos que se encuentran en desuso se sigan depreciando. Las normas establecidas por SUGEF permiten el cese del registro de la depreciación en los activos en desuso.

Norma Internacional de Contabilidad No. 17: Arrendamiento

La NIC 17 ha eliminado la opción de reconocer directamente como gastos los costos directos iniciales del arrendamiento (para el arrendante), y requiere que estos costos se incluyan como parte del activo arrendado y se amorticen por el plazo del arrendamiento.

Norma Internacional de Contabilidad No. 18: Ingresos

La NIC 18 requiere el diferimiento de las comisiones y los gastos generados por las entidades financieras para el otorgamiento de los créditos en el plazo del crédito. Este diferimiento se debe registrar por medio del método del interés efectivo. La SUGEF ha permitido diferir el exceso del neto entre el ingreso por comisiones con el gasto producido para generar esas comisiones.

Norma Internacional de Contabilidad No.23: Costos por Intereses.

El CONASSIF no permite la capitalización de los costos por intereses que sean directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de algunos activos que cumplan determinadas condiciones, como así lo establecen las NIIF. La NIC 23 ha sido variada para eliminar el tratamiento por punto de referencia, que era incluir como gastos del periodo los costos de financiamiento como tratamiento alternativo, aunque se hubiesen podido capitalizar.

Norma Internacional de Contabilidad No.32: Instrumentos Financieros.

La NIC 32 establece los criterios para la clasificación de los instrumentos financieros como pasivo o patrimonio. Esta norma indica que las aportaciones de los asociados sean consideradas patrimonio si la entidad tiene el derecho incondicional a rechazar su devolución. En el caso de las asociaciones cooperativas la devolución de los aportes es obligatoria y no es discreción de la Cooperativa, por lo que no se tiene un derecho incondicional a rechazarla y por lo tanto deberían considerarse como un pasivo.

En la Sesión Extraordinaria número 006-2008, celebrada el 20 de abril del 2008, la Junta Directiva del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, mediante acuerdo número 283-2008, ratificado en Sesión Ordinaria número 11 celebrada el 26 abril del 2008, aprobó la Circular número 12-2008. 28.

Este pronunciamiento dispone que las Asociaciones Cooperativas, Asociaciones Solidaritas, y otras de naturaleza similar, puedan al tenor de sus respectivas legislaciones, exponer y presentar sus estados financieros incluyendo las aportaciones sociales como Capital Social, dentro de su estructura patrimonial. Además dispone que los haberes sociales, (Patrimonio), pasarán a exponerse y presentarse dentro del pasivo de dichas entidades, una vez que sus respectivas autoridades resolvieron expresamente su correspondiente reembolso y éste fuere exigible de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias y estatutarias vigentes.

Norma Internacional de Contabilidad No.36: Deterioro del Valor de los Activos

La NIC 36 establece la plusvalía, que es un tipo de activos intangibles de vida indefinida, por lo que prohíbe su amortización, aunque requiere una evaluación anual del deterioro de este activo. La normativa emitida requiere que la plusvalía comprada se siga amortizando, hasta por un período de veinte años.

Norma Internacional de Contabilidad No 37: Provisiones, activos y pasivos contingentes

Algunas superintendencias requieren que se mantenga el registro de algunas provisiones que no cumplen con lo establecido por las NIIF.

La NIC 37 requiere que las provisiones se reconozcan por el valor presente de las erogaciones futuras que se realizarían como parte del pago de beneficios económicos. El catálogo de cuentas homologado requiere el reconocimiento de la obligación presente.

Norma Internacional de Contabilidad No.39: Instrumentos Financieros Reconocimiento y Medición

La NIC 39 revisada introdujo cambios en relación con la clasificación de los instrumentos financieros, los cuales no han sido adoptados. Algunos de estos cambios son:

- Se establece la opción de clasificar los préstamos y las cuentas por cobrar como Inversiones al Valor Razonable con Cambios en otros resultados Integrales.
- Los valores cotizados en un mercado activo podrán clasificarse como Inversiones al Valor Razonable con Cambios en otros resultados Integrales, mantenidos para Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados.
- La categoría de préstamos y cuentas por cobrar se amplió para incluir a los préstamos y cuentas por cobrar comprados y no cotizados en un mercado activo.

El Consejo ha establecido montos máximos de ventas de inversiones mantenidas hasta el vencimiento, que no tienen efecto en la clasificación del portafolio de inversiones.

La NIC 39 requiere clasificar los instrumentos financieros de acuerdo con su tenencia lo que podría implicar otras clasificaciones posibles como lo son mantenidas al vencimiento y al valor razonable con cambios en resultados.

Las Cooperativas supervisadas por SUGEF no pueden clasificar inversiones en instrumentos financieros como mantenidos hasta el vencimiento. 29

El Consejo requiere para carteras mancomunadas, fondos de inversión y fondos de pensión, que las inversiones se mantengan al Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales. La NIC 39 permite otras clasificaciones de acuerdo con la intención para lo cual se han adquirido.

INMOBILIARIA COOIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

El CONASSIF requiere que la cartera de préstamos se clasifique según lo establecido en el Acuerdo 14-21 y que la estimación para incobrables se determine según esa clasificación, además que permite el registro de excesos en las estimaciones. La NIC requiere que la estimación para incobrables se determine mediante un análisis financiero de las pérdidas incurridas. Adicionalmente, la NIC no permite el registro de provisiones para cuentas contingentes. Cualquier exceso en las estimaciones, se debe registrar como una asignación de las utilidades retenidas a estimaciones o reservas por riesgos. Esto último no es permitido por la SUGEF, por lo que los activos y pasivos pueden estar sub o sobre valuados.

Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Inversiones en propiedades

El CONASSIF no permite reconocer como ingreso la actualización del valor de las propiedades mantenidas para inversión. La NIC 40 requiere reconocer en resultados esta valuación.

Norma Internacional de Información Financiera No.5: Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Descontinuadas

La SUGEF requiere estimar al 100% del valor de los Bienes Mantenidos para la Venta después de cuatro años de haber sido poseídos. La NIIF 5 requiere que dichos activos se registren y valoren a costo o valor neto de realización, el menor.

2.21 Normas Sobre Sostenibilidad y Cambio Climático, S1 y S2

Estas normas requieren la divulgación de los riesgos y oportunidades en materia de sostenibilidad y cambio climático. El Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica adopta gradualmente estas normas de acuerdo con la circular 33-2023 mediante la cual establece una adopción voluntaria para el año 2025 (a presentar durante 2026), para los entes regulados para el período 2026 (a presentar durante 2027) y para los Grandes Contribuyentes para el período 2027 (a presentar durante 2028). A la fecha del informe, la Compañía se encuentra determinando los impactos de la adopción de dichas normas.

Notas Sobre Cuentas de Activo Relacionadas al Estado de Situación Financiera de Inmobiliaria Coocique S.A

Esta clase de cuentas comprende todos los recursos representativos de los bienes propiedad de la entidad y los derechos que la misma tiene frente a terceros, además de los que espera obtener en el futuro beneficios económicos.

Nota 3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre, 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.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Efectivo	¢ 343.400	¢ 869.400
Depósitos a la vista en entidad financiera del país	8.466.029	10.818.973
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista entidades financieras privadas	518.217	1.295.524
Inversiones al valor razonable cambios en resultados	5.954.444	2.343.002
Inversiones costo amortizado	75.000.000	75.000.000
Total	<u>¢ 90.282.090</u>	<u>¢ 90.326.899</u>

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

Nota 4. Inversiones en instrumentos financieros

Al 31 de diciembre, 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.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Inversiones al valor razonable cambios en resultados	¢ 5.954.444	¢ 2.343.002
Inversiones al costo amortizado	246.000.000	237.000.000
Cuentas y productos por cobrar inversiones	499.747	799.213
Estimación por deterioro	<u>(1.010.567)</u>	<u>(1.003.967)</u>
Total	¢ <u>251.443.625</u>	¢ <u>239.138.248</u>

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Calificación de riesgo AA+	¢ 246.000.000	¢ 237.000.000
Sin calificación de riesgo	<u>5.954.444</u>	<u>2.343.002</u>
Subtotal	251.954.444	239.343.002
Productos por cobrar	499.747	799.213
Estimación por deterioro	<u>(1.010.567)</u>	<u>(1.003.967)</u>
Total	¢ <u>251.443.624</u>	¢ <u>239.138.248</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:

<u>Tipo de inversión</u>	<u>Monto</u>	<u>Valor efectivo</u>	<u>Factor PD</u>	<u>PD calculado</u>
2024				
Costo amortizado	¢ 246.000.000	¢ 962.037	0,4108%	¢ 1.010.567
Total	¢ <u>246.000.000</u>	¢ <u>962.037</u>	<u>0,4108%</u>	¢ <u>1.010.567</u>
2023				
Costo amortizado	¢ 237.000.000	¢ 946.181	0.4236%	¢ 1.003.967
Total	¢ <u>237.000.000</u>	¢ <u>946.181</u>	<u>0.4236%</u>	¢ <u>1.003.967</u>

Nota 5. Operaciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre, los 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:

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

A) Coocique R.L

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Patrimonio	¢ 264.255.239	¢ 254.663.307
	<u>¢ 264.255.239</u>	<u>¢ 254.663.307</u>

B) Fiduciaria FICQ, S.A.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Valor adquisición IF con partes relacionadas del país	¢ 5.954.444	¢ 2.343.002
	<u>¢ 5.954.444</u>	<u>¢ 2.343.002</u>

Nota 6. Posición en monedas extranjeras

Al 31 de diciembre, la posición en moneda extranjera corresponde a la diferencia entre los activos y los pasivos totales en moneda extranjera que posee la entidad, más la posición neta en moneda extranjera por operaciones con derivados cambiarios.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Activos	¢ -	¢ 55.219
Pasivos y patrimonio	-	-
	<u>¢ -</u>	<u>¢ 55.219</u>

La posición neta en monedas extranjeras se convirtió a colones al tipo de cambio de venta de la transacción.

Nota 7. Composición de los rubros de los estados financieros**7.1 Disponibilidades**

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Efectivo	¢ 343.400	¢ 869.400
Depósitos a la vista en entidades financieras del país	8.466.029	10.818.973
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista entidades financieras privadas	<u>518.216</u>	<u>1.295.524</u>
Total	<u>¢ 9.327.645</u>	<u>¢ 12.983.897</u>

7.2 Inversiones en instrumentos financieros

Representan un contrato que simultáneamente da lugar a un activo financiero en Inmobiliaria Coocique S.A, los cuales pueden estar incorporados o no en un documento, según sea su naturaleza pueden ser objeto de negociación en un mercado financiero o en una bolsa de valores reconocida y debidamente regulada.

INMOBILIARIA COOIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

<u>Instrumento</u>	<u>Disponibilidad</u>	<u>Emisor</u>	<u>Sector</u>	<u>Moneda</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Costo</u>
2024							
Fideicomiso Inversiones	Valor razonable	Fiduciaria FICQ S.A.	Sector Privado	Colones	No aplica	No aplica	¢ 5.954.444
CDP-CI	Costo amortizado	Banco de Costa Rica	Sector Público	Colones	25-03-2025	5,05%	16.000.000
CDP-CI	Costo amortizado	Banco de Costa Rica	Sector Público	Colones	30/12/2025	4,59%	35.000.000
CDP-CI	Costo amortizado	Banco de Costa Rica	Sector Público	Colones	30/12/2025	4,59%	30.000.000
CDP-CI	Costo amortizado	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	Sector Público	Colones	10/01/2025	6,15%	75.000.000
CDP-CI	Costo amortizado	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	Sector Público	Colones	11/06/2025	4,89%	90.000.000
Subtotal							<u>251.954.444</u>
Productos							499.747
Estimación por deterioro							<u>(1.010.567)</u>
Total							<u>¢ 251.443.625</u>
2023							
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							<u>239.343.002</u>
Productos							799.213
Estimación por deterioro							<u>(1.003.967)</u>
Total							<u>¢ 239.138.248</u>

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, no existen movimientos en las cuentas patrimoniales por deterioro y por valuación de inversiones al costo amortizado.

7.3 Cuentas 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.

El detalle de los saldos de las cuentas y productos por cobrar es el siguiente:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Otras cuentas por cobrar ⁽¹⁾	¢ 177.257	¢ 575.596
Impuesto diferido e impuesto por cobrar	1.898.738	977.658
Total	<u>¢ 2.075.994</u>	<u>¢ 1.553.254</u>

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

Cuentas relacionadas a remantes del cajero electrónico del parqueo por cierre de mes que quedan en tránsito y se liquidan al inicio del siguiente mes.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
De 1 a 30 días	¢ 175.104	¢ 575.596
De 31 a 60 días	1	-
De 61 a 90 días	2.056	-
Más de 121 días	96	-
Total	<u>¢ 177.257</u>	<u>¢ 575.596</u>

Las pólizas de seguros son amortizadas utilizando los períodos de cobertura establecidos por los proveedores de dichos seguros.

7.4 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:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Impuestos pagados por anticipados	¢ 4.817.870	¢ 2.593.861
Pólizas pagadas por anticipado ⁽¹⁾	1.425.048	1.246.918
Total	<u>¢ 6.242.918</u>	<u>¢ 3.840.779</u>

Notas Sobre Cuentas de Pasivo Relacionadas al Estado de Situación Financiera de Inmobiliaria Coocique S.A.

En estas notas se reflejan las obligaciones presentes de la entidad, surgidas a raíz de sucesos pasados, al vencimiento del cual, y para cancelarlas, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

7.5 Cuentas por pagar y provisiones

Al 31 de diciembre, 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 entidad:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Impuesto por pagar de la entidad	¢ 1.730.440	¢ 1.415.004
Aportaciones patronales por pagar	658.336	-
Impuestos retenidos por pagar	151.882	124.295
Aportaciones laborales retenidas por pagar	261.338	-
Otras retenciones a terceros	1.100.000	750.000
Vacaciones acumuladas por pagar	631.339	-
Aguinaldo acumulado por pagar	178.576	-
Otras cuentas y comisiones por pagar	-	11
Total	<u>¢ 4.711.911</u>	<u>¢ 2.289.308</u>

7.6 Otros pasivos

Al 31 de diciembre, la Inmobiliaria Coocique S.A posee cuentas correspondientes a otros pasivos provenientes de ingresos recibidos de manera anticipada, sobrantes de caja y saldos acreedores de las operaciones que por razones operativas internas o por las características de la operación no es posible imputar inmediatamente a las cuentas definitivas.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingresos diferidos	¢ 302	¢ 6.174
Sobrantes de caja	-	5.250
Otras operaciones pendientes de imputación	122.730	552.138
Total	<u>¢ 123.032</u>	<u>¢ 563.562</u>

Notas Sobre Cuentas de Patrimonio Relacionadas al Estado de Situación Financiera de Inmobiliaria Coocique S.A.

El patrimonio comprende el derecho de los propietarios a los activos de la entidad. Se puede identificar saldos de participaciones en el capital social, aportes patrimoniales, reservas patrimoniales, resultados de periodos anteriores y actuales.

7.7 Capital, ajustes y reservas patrimoniales

Al 31 de diciembre, para las cuentas correspondientes al capital, ajustes y reservas patrimoniales 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.

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Capital		
Capital pagado ordinario	¢ <u>222.000.000</u>	¢ 222.000.000
Total capital	¢ <u>222.000.000</u>	¢ <u>222.000.000</u>
Reservas patrimoniales		
Reserva legal	¢ <u>10.034.232</u>	¢ 9.554.635
Total reservas patrimoniales	¢ <u>10.034.232</u>	¢ <u>9.554.635</u>
Ajustes al patrimonio		
Ajuste al valor de los activos	¢ _____ -	¢ _____ -
Total ajuste al patrimonio	¢ _____ -	¢ _____ -

Notas Sobre Cuentas de Ingresos Relacionadas al Estado de Resultados Integral de Inmobiliaria Coocique S.A.

Este segmento incluye los incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como decrementos de los pasivos, que dan como resultado aumentos del patrimonio, y no están relacionados con las aportaciones de los propietarios a este patrimonio.

7.8 Ingresos financieros

Por el período terminado el 31 de diciembre 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.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Por disponibilidades	¢ <u>337.308</u>	¢ 241.954
Por valor razonable con cambios en resultados	<u>52.974</u>	107.652
Por inversiones a costo amortizado	<u>16.152.733</u>	20.529.418
Total	¢ <u>16.543.015</u>	¢ <u>20.879.024</u>

7.9 Ingresos y gastos financieros por diferencial cambiario

Por el período terminado el 31 de diciembre en lo que corresponde a ingresos y gastos por diferencial cambiario se reflejan 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.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingresos diferencias de cambio, otras cuentas por pagar y provisiones	¢ _____ -	¢ 10.077
Gastos diferencias de cambio, otras cuentas por pagar y provisiones	_____ -	(7.861)
Total	¢ _____ -	¢ <u>2.216</u>

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

7.10 Ingresos operativos diversos

Por el período terminado el 31 de diciembre en este rubro contempla 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.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Servicios de limpieza parte relacionadas	¢ 48.983.632	¢ -
Servicios alquiler de bienes inmuebles	14.777.020	8.409.649
Servicios de parqueo y estacionamientos	15.605.837	15.746.761
Total	<u>¢ 79.366.489</u>	<u>¢ 24.156.410</u>

7.11 Ingresos por disminución de impuestos y participaciones sobre la utilidad

Por el período terminado el 31 de diciembre esta subcuenta registra la disminución de las diferencias temporarias imponibles del período que dieron origen a la constitución de pasivos de impuestos diferidos.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Disminución impuesto renta	¢ 232.396	¢ 9.289
Total	<u>¢ 232.396</u>	<u>¢ 9.289</u>

7.12 Ingresos por disminución de estimaciones y provisiones

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Disminución estimación de inversiones	¢ 68.974	¢ 258.721
Disminución provisiones por obligaciones	26.750	-
Total	<u>¢ 95.724</u>	<u>¢ 258.721</u>

Notas Sobre Cuentas de Gastos Relacionadas al Estado de Resultados Integral de Inmobiliaria Coocique S.A.

Comprende los decrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien por la generación o aumento de los pasivos, que dan como resultado decrementos en el patrimonio, y no están relacionados con las distribuciones realizadas a los propietarios de este patrimonio.

7.13 Gastos financieros por otras obligaciones financieras

Por el período terminado el 31 de diciembre 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.

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Obligaciones entidades financieras a la vista	¢ <u>591.771</u>	¢ <u>560.845</u>
Total	¢ <u>591.771</u>	¢ <u>560.845</u>

7.14 Gasto estimación por deterioro de activos

Por el período terminado el 31 de diciembre en esta cuenta se registran los gastos por deterioro incurridas durante el ejercicio para las operaciones registradas en el grupo "120 Inversiones en instrumentos"

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Gasto Estimación Deterioro IF VA Camb Otr Resu	¢ <u>6.489</u>	¢ <u>17.573</u>
Gasto Estimación Deterioro IF Costo Amortizado	<u>69.085</u>	<u>76.323</u>
Total	¢ <u>75.574</u>	¢ <u>93.896</u>

7.15 Gastos operativos

Por el período terminado el 31 de diciembre en este grupo comprende las cuentas para el registro de gastos operativos incurridos durante el ejercicio. Los gastos operativos tienen la característica de ser ineludibles, identificables y razonablemente cuantificables, causados por el desarrollo de actividades financieras de la entidad.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Comisiones por servicios	¢ <u>172.145</u>	¢ <u>59.012</u>
Provisiones	<u>263.843</u>	-
Otros gastos operativos	<u>406.194</u>	<u>1.387.132</u>
Total	¢ <u>842.182</u>	¢ <u>1.446.144</u>

7.16 Gastos administrativos de personal

Por el período terminado el 31 de diciembre en esta cuenta 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.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Sueldos y bonificaciones de personal	¢ <u>29.133.468</u>	¢ -
Remuneraciones a Directores y Fiscales	<u>10.209.824</u>	<u>10.772.103</u>
Tiempo extraordinario	<u>512.072</u>	-
Viáticos	<u>41.240</u>	-
Decimotercer sueldo	<u>2.445.949</u>	-
Vacaciones	<u>878.078</u>	-
Incentivos	<u>360.000</u>	-
Auxilio de Cesantía	<u>1.453.973</u>	-
Cargas sociales patronales	<u>7.426.353</u>	-
Capacitación	<u>93.137</u>	-
Seguros para el personal	<u>786.711</u>	-
Fondo de capitalización laboral	<u>442.709</u>	-
Total	¢ <u>53.783.514</u>	¢ <u>10.772.103</u>

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

7.17 Otros gastos de administración

Por el período terminado el 31 de diciembre, este grupo contiene 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.

	<u>2024</u>		<u>2023</u>
Servicios externos	¢ 15.998.114	¢	17.745.220
Gastos infraestructura	11.225.554		-
Generales	3.159.748		2.141.056
Total	<u>¢ 30.383.416</u>	¢	<u>19.886.276</u>

Otras Notas Relevantes**Nota 8. Concentraciones de activos y pasivos y partidas fuera del balance**

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

Nota 9. Vencimiento de activos y pasivos

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

INMOBILIARIA COOIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

Calce de plazos en moneda nacional 2024

Cuenta	A la vista	1 – 30 días	31 – 60 días	61 – 90 días	91 – 180 días	181 – 365 días	+ 365 días	Ven + 30 días	Total
Recuperación de activos en MN									
Disponibilidades MN	¢ 9.327.645	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 9.327.645
Inversiones MN	5.954.444	75.499.747	-	16.000.000	90.000.000	65.000.000	-	-	252.454.192
Cartera crédito MN	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total recuperación activos	¢ 15.282.090	¢ 75.499.747	¢ -	¢ 16.000.000	¢ 90.000.000	¢ 65.000.000	¢ -	¢ -	¢ 261.781.837

Recuperación pasivos en MN

Obligaciones con el público MN	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Obligaciones con entidades financieras MN	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cargos por pagar MN	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total vencimiento de pasivos MN	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diferencia MN	¢ 15.282.090	¢ 75.499.747	¢ -	¢ 16.000.000	¢ 90.000.000	¢ 65.000.000	¢ -	¢ -	¢ 261.781.837

Calce de plazos en moneda extranjera 2024

Recuperación de activos en ME

Disponibilidades ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Inversiones ME	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera crédito ME	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total recuperación activos	¢ -								

Recuperación pasivos en ME

Obligaciones con el público ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Obligaciones con entidades financieras ME	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cargos por pagar ME	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total vencimiento de pasivos ME	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diferencia ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Diferencia MN y ME	¢ 15.282.090	¢ 75.499.747	¢ -	¢ 16.000.000	¢ 90.000.000	¢ 65.000.000	¢ -	¢ -	¢ 261.781.837

INMOBILIARIA COOIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

Calce de plazos en moneda nacional 2023

Cuenta	A la vista	1 – 30 días	31 – 60 días	61 – 90 días	91 – 180 días	181 – 365 días	+ 365 días	Ven + 30 días	Total
Recuperación de activos en MN									
Disponibilidades MN	¢ 12.983.897	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ 12.983.897
Inversiones MN	2.343.002	75.799.213	-	16.000.000	76.000.000	70.000.000	-	-	240.142.215
Cartera crédito MN	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total recuperación activos	¢ 15.326.899	¢ 75.799.213	¢ -	¢ 16.000.000	¢ 76.000.000	¢ 70.000.000	¢ -	¢ -	¢ 253.126.112
Recuperación pasivos en MN									
Obligaciones con el público MN	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	-
Obligaciones con entidades financieras MN	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cargos por pagar MN	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total vencimiento de pasivos MN	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diferencia MN	¢ 15.326.899	¢ 75.799.213	¢ -	¢ 16.000.000	¢ 76.000.000	¢ 70.000.000	¢ -	¢ -	¢ 253.126.112

Calce de plazos en moneda extranjera 2023
Recuperación de activos en ME

Disponibilidades ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	-
Inversiones ME	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera crédito ME	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total recuperación activos	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	-

Recuperación pasivos en ME

Obligaciones con el público ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	-
Obligaciones con entidades financieras ME	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cargos por pagar ME	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total vencimiento de pasivos ME	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diferencia ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	-
Diferencia MN y ME	¢ 15.326.899	¢ 75.799.213	¢ -	¢ 16.000.000	¢ 76.000.000	¢ 70.000.000	¢ -	¢ -	¢ 253.126.112

Nota 10. Riesgos asociados a la cartera de inversiones en instrumentos financieros

10.1 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.

10.2 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.

10.3 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 11. Riesgos de liquidez de mercado y de tasas de interés

11.1 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.

11.2 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.

11.3 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:

INMOBILIARIA COOIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

Reporte de brechas en moneda nacional 2024

Cuenta	1 – 30 días	31 – 90 días	91 – 180 días	181 – 360 días	361 – 720 días	+ 720 días	Total
Recuperación de activos							
Inversiones MN	¢ 81.454.192	¢ 16.000.000	¢ 90.000.000	¢ -	¢ 65.000.000	¢ -	¢ 252.454.192
Cartera crédito MN	-	-	-	-	-	-	-
Total recuperación activos MN	¢ 81.454.192	¢ 16.000.000	¢ 90.000.000	¢ -	¢ 65.000.000	¢ -	¢ 252.454.192
Recuperación pasivos							
Obligaciones con entidades financieras MN	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Obligaciones con el público MN	-	-	-	-	-	-	-
Total vencimiento de pasivos MN	-	-	-	-	-	-	-
Diferencia MN	¢ 81.454.192	¢ 16.000.000	¢ 90.000.000	¢ -	¢ 65.000.000	¢ -	¢ 252.454.192
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	81.454.192	16.000.000	90.000.000		65.000.000		252.454.192
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	-	-	-		-		-
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN	¢ 81.454.192	¢ 16.000.000	¢ 90.000.000	¢ -	¢ 65.000.000	¢ -	¢ 252.454.192
Reporte de brechas en moneda extranjera convertido en colones 2024							
Recuperación de activos							
Inversiones ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Cartera crédito ME	-	-	-	-	-	-	-
Total recuperación activos ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Recuperación pasivos							
Obligaciones con entidades financieras ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Obligaciones con el público ME	-	-	-	-	-	-	-
Total vencimiento de pasivos ME	-	-	-	-	-	-	-
Diferencia ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	81.454.192	16.000.000	90.000.000	-	65.000.000	-	252.454.192
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	-	-	-	-	-	-	-
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN y ME	¢ 81.454.192	¢ 16.000.000	¢ 90.000.000	¢ -	¢ 65.000.000	¢ -	¢ 252.454.192

INMOBILIARIA COOIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

Reporte de brechas en moneda nacional 2023

Cuenta	1 – 30 días	31 – 90 días	91 – 180 días	181 – 360 días	361 – 720 días	+ 720 días	Total
Recuperación de activos							
Inversiones MN	¢ 78.142.215	¢ 16.000.000	¢ 76.000.000	¢ -	¢ 70.000.000	¢ -	¢ 240.142.215
Cartera crédito MN	-	-	-	-	-	-	-
Total recuperación activos MN	¢ 78.142.215	¢ 16.000.000	¢ 76.000.000	¢ -	¢ 70.000.000	¢ -	¢ 240.142.215
Recuperación pasivos							
Obligaciones con entidades financieras MN	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Obligaciones con el público MN	-	-	-	-	-	-	-
Total vencimiento de pasivos MN	-	-	-	-	-	-	-
Diferencia MN	¢ 78.142.215	¢ 16.000.000	¢ 76.000.000	¢ -	¢ 70.000.000	¢ -	¢ 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	-	70.000.000	-	240.142.215
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	-	-	-	-	-	-	-
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN	¢ 78.142.215	¢ 16.000.000	¢ 76.000.000	¢ -	¢ 70.000.000	¢ -	¢ 240.142.215

Reporte de brechas en moneda extranjera convertido en colones 2023

Recuperación de activos							
Inversiones ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Cartera crédito ME	-	-	-	-	-	-	-
Total recuperación activos ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Recuperación pasivos							
Obligaciones con entidades financieras ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Obligaciones con el público ME	-	-	-	-	-	-	-
Total vencimiento de pasivos ME	-	-	-	-	-	-	-
Diferencia ME	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -	¢ -
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	78.142.215	16.000.000	76.000.000	-	70.000.000	-	240.142.215
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	-	-	-	-	-	-	-
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN y ME	¢ 78.142.215	¢ 16.000.000	¢ 76.000.000	¢ -	¢ 70.000.000	¢ -	¢ 240.142.215

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

Nota 12. Capital social

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

Nota 13. 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 14. Resultado del periodo

El resultado del periodo terminado al 31 de diciembre, proviene de los ingresos obtenidos durante el mes menos los gastos que genera la Inmobiliaria Cooquite S.A durante ese mismo periodo contable.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultado del periodo antes de participaciones	¢ 9.591.933	¢ 11.493.947
Reserva legal	<u>479.597</u>	<u>(574.697)</u>
Resultado final	<u>¢ 9.112.336</u>	<u>¢ 10.919.250</u>

Nota 15. Impuesto sobre la renta

De acuerdo con el artículo 2 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, Inmobiliaria Cooquite, 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:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Resultado antes de impuesto	¢ 10.556.753	¢ 12.520.625
Más gastos no deducibles	916.418	7.772.426
Menos ingresos no gravables	<u>301.370</u>	<u>(8.677.658)</u>
Base imponible	11.171.802	11.615.393
Impuesto sobre la renta (2024;8.63%; 2023; 8.83%)	<u>964.820</u>	<u>1.026.678</u>
Pago parcial	<u>(770.010)</u>	<u>(300.654)</u>
Retenciones de tarjeta	<u>(250.789)</u>	<u>(225.440)</u>
Retención ISR capital mobiliario	<u>(1.852.610)</u>	<u>(2.280.261)</u>
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>¢ -</u>	<u>¢ -</u>

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

Nota 16. Contratos

La Inmobiliaria posee los siguientes contratos al cierre del periodo actual:

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	01/02/2025 (Renovable Anualmente)
Asociación Solidarista de Empleados de Coocique R.L.	Servicios generales en el área de parqueo	1.200.000	01/11/2020	Indefinido
Coocique R.L.	Servicios de Limpieza	3.561.222	01/01/2024	31/12/2024 (Renovable Anualmente)
Jonathan Villegas Rodríguez	Arrendamiento de local comercial	350.000, la renta será ajustada anualmente.	05/02/2024	05/02/2029

Nota 17. Contingencias

Los registros contables de la Inmobiliaria Coocique pueden ser revisados por la Dirección General de Tributación según prescripción hasta por los 4 periodos fiscales, 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 18. Hechos relevantes**Otros asuntos**

Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 2024 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.

- Debido al regreso de funcionarios de la cooperativa a las oficinas, se utilizó para este fin un área que anteriormente estaba disponible para alquiler en la Inmobiliaria, por lo que, en adelante se presenta una limitación para generar ingresos con el edificio que ahora ocupa de la Unidad de Vivienda y el Área de Ventas.
- Se registraron los gastos por servicios de Casa Matriz entre la Inmobiliaria Coocique S.A. y Coocique R.L.

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2024 y 2023

(Cifras expresadas en colones costarricenses sin céntimos)

Nota 19. Autorización para emitir estados financieros

Al 31 de diciembre del 2024 los Estados Financieros correspondientes fueron aprobados bajo el acuerdo número 1- S 265- I-25: Analizada la información presentada por la Administración, la Junta Directiva da por recibidos y aprobados los Estados Financieros Auditados de Inmobiliaria Cooquite, S.A., y la respectiva Carta de Gerencia al 31 de diciembre del año 2024, información emitida por la firma de auditores externos Despacho Asesores Gerenciales Corporativos, S.A. (Moore AGC - Costa Rica). Acuerdo firme y unánime.