

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.
BALANCE GENERAL

Por el periodo terminado el 31 de Diciembre del 2011 y 2010
(en colones sin céntimos)

	NOTA	2011	2010
Disponibilidades	4, 11.1	7,093,106	3,887,656
Efectivo (111)		0	0
Banco Central (112)			0
Entidades financieras del país (113)		7,093,106	3,887,656
Entidades financieras del exterior (114)			0
Otras disponibilidades (115 + 116)			0
Productos por cobrar (118)		0	0
Inversiones en instrumentos financieros		0	0
Mantenidas para negociar (121 + 124.01.M.02 + 124.02.M.02 + 125.01)			0
Disponibles para la venta (122 + 124.01.M.03 + 124.02.M.03 + 125.02 + 125.04 + 125.19 a 125.32)			
Mantenidas al vencimiento (123 + 124.01.M.04 + 124.02.M.04 + 125.03)		0	0
Instrumentos financieros derivados (126)			
Productos por cobrar (128)		0	0
(Estimación por deterioro de instrumentos Financieros) (129)			0
Cartera de Créditos		0	0
Créditos vigentes (131.00 + 134.01)			
Créditos vencidos (132.00 + 134.02)			
Créditos en Cobro Judicial (133 + 134.03)			
Productos por cobrar (138)			
(Estimación por deterioro de la cartera de credito) (139)			
Cuentas y comisiones por cobrar	11.2	0	0
Comisiones por cobrar (142)			
Cuentas por cobrar por operaciones bursátiles (144)			
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas (145)			
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar (146)			
Otras cuentas por cobrar (147)		0	0
Productos por cobrar (148)			0
(Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar) (149)			
Bienes realizables		0	0
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos (151)			0
Otros bienes realizables (150 - 151 - 159)			0
(Estimación por deterioro y por disposición legal) (159)			0
Participaciones en el capital de otras empresas (neto) (160)	11.3	14,835	14,071
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto) (170)	11.4	842,136,239	661,967,922
Inversiones en propiedades (190)		0	0
Otros activos		4,113,870	4,073,717
Cargos diferidos (182)			
Activos Intangibles (186)		0	0
Otros activos (180 -186 - 182)		4,113,870	4,073,717
TOTAL DE ACTIVOS		853,358,051	669,943,366
			Sigue....

CUADRO A
2 de 3

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.

BALANCE GENERAL

Por el periodo terminado el 31 de Diciembre del 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

Viene....	NOTA	2011	2010
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones con el público		0	0
A la vista (211 + 212)		0	
A Plazo (213 + 218)			
Otras obligaciones con el público (214 + 215)		0	0
Cargos financieros por pagar (219)		0	0
Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica			
A la vista (221)		0	0
A plazo (222)		0	0
Cargos financieros por pagar (228)		0	0
Obligaciones con entidades	11.5	260,113,979	245,638,517
A la vista (231)		0	0
A plazo (232)		257,860,326	243,505,572
Otras obligaciones con entidades (233 + 234)		0	0
Cargos financieros por pagar (238)		2,253,653	2,132,945
Cuentas por pagar y provisiones	11.6	59,694,173	39,188,998
Cuentas por pagar por servicios bursátiles (244)		0	0
Impuesto sobre la renta diferido (246)		0	0
Cargos financieros por pagar		0	
Provisiones (243)		0	0
Otras Cuentas por pagar diversas (241 + 242 + 245)		59,694,173	39,188,998
Cargos financieros por pagar (248)		0	0
Otros pasivos		0	0
Ingresos diferidos (251)		0	0
Estimación por deterioro de créditos contingentes (252)		0	0
Otros pasivos (253 + 254)		0	0
Obligaciones subordinadas			
Obligaciones subordinadas (261)		0	0
Cargos financieros por pagar (268)		0	0
Obligaciones convertibles en capital			
Obligaciones convertibles en capital (271)		0	0
Cargos financieros por pagar (278)		0	0
Obligaciones preferentes			
Obligaciones preferentes a plazo (281)		0	0
Cargos financieros por pagar (288)		0	0
TOTAL DE PASIVOS		319,808,152	284,827,515
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social		255,533,468	211,373,241
Capital pagado (311)	11.7, 16	255,533,468	211,373,241
Capital donado (312)		0	
Capital suscrito no integrado (313)		0	
(Suscripciones de capital por integrar) (314)		0	0
(Acciones en Tesorería) (315)		0	0
Capital Mínimo de Funcionamiento Operadoras Pensiones Complementarias (316)		0	0
Aportes patrimoniales no capitalizados (320)		0	0
			Sigue....

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.
BALANCE GENERAL

Por el periodo terminado el 31 de Diciembre del 2011 y 2010
(en colones sin céntimos)

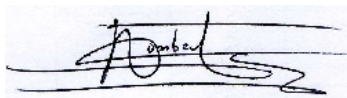
Viene...

	NOTA	2011	2010
Ajustes al patrimonio		251,834,262	164,424,218
Superavit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo (331.01)		251,834,262	164,424,218
Ajuste por valuación de Inversiones disponibles para la venta (331.02)		0	0
Ajuste por valuación de Inversiones en respaldo de capital mínimo de funcionamiento y reserva de liquidez (331.03)		0	0
Ajuste por valuación de instrumentos financieros restringidos (331.04)		0	0
Ajuste por valuación de instrumentos financieros en cesación de pagos, morosos o en litigio (331.05)		0	0
Superavit por revaluación de otros activos (331.06)		0	0
Ajuste por valoración de instrumentos derivados (331.07)		0	0
Ajuste por valoración de obligaciones de entregar títulos en reportos y préstamos de valores (331.08)		0	0
Ajuste por valuación de participaciones en otras empresas (332)		0	0
Ajuste por conversión de estados financieros (333)		0	0
Reservas patrimoniales (340)	11.7	2,163,636	1,109,651
Resultados acumulados de ejercicios anteriores (350)		8,208,742	0
Resultado del período (360)	19	15,809,790	8,208,742
Intereses minoritarios (370)		0	0
TOTAL DEL PATRIMONIO		533,549,898	385,115,852
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		853,358,051	669,943,366
CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS (610 + 630)		0	
ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS (710)		0	0
PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS (720)		0	0
PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS (730)		0	0
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS		0	0
Cuenta de orden por cuenta por cuenta propia deudoras (810)			
Cuenta de orden por cuenta por cuenta terceros deudoras (830)			
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia (850)			
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia (870)			

Las Notas son parte integrante de los estados Financieros consolidados



Lic. Berny Calderón F. MBA
Gerente General



Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General



Lic Luis Ricardo Quiros Gonzalez
Auditor Interno

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.
ESTADO DE RESULTADOS

Por el periodo terminado el 31 de Diciembre del 2011 y 2010
(en colones sin céntimos)

	NOTA	2011	2010
Ingresos Financieros			
Por disponibilidades (511)	11.8	5,781	129,299
Por inversiones en instrumentos financieros (512)		-	-
Por cartera de créditos (515 + 514+513 - (513.07+514.07))			-
Por arrendamientos financieros (513.07 + 514.07)			-
Por ganancia por diferencias de cambios y UD (518)		-	-
Por ganancia instrumentos financieros mantenidos para negociar (519.07 + 519.09 + 519.10)			-
Por ganancia instrumentos financieros disponibles para la venta (519.11 + 519.13)			-
Por ganancia inversión en propiedades (519.17 + 519.18)			-
Por ganancia en instrumentos derivados (517 + 519.14)			-
Por otros ingresos financieros (519.20 + 519.21 + 519.22 + 519.99)		-	10,692
Total de Ingresos Financieros		5,781	139,991
Gastos Financieros			
Por Obligaciones con el Público (411)			-
Por Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica (412)			-
Por Obligaciones con Entidades Financieras (413)		30,487,035	21,297,808
Por otras cuentas por pagar diversas (414)			-
Por Obligaciones Subordinadas, Convertibles y Preferentes (416)			-
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD (418)		426,491	109,816
Por pérdidas por instrumentos financieros mantenidos para negociar (419.07 + 419.10)			-
Por pérdidas por instrumentos financieros disponibles para la venta (419.11 + 419.13)			-
Por pérdidas en inversión en propiedades (419.17 + 419.18)			-
Por pérdida en instrumentos derivados (417 + 419.14)			-
Por otros gastos financieros (419.01 a 419.03 + 419.20 a 419.23 + 419.99)		-	-
Total de Gastos Financieros		30,913,527	21,407,624
Por estimación de deterioro de activos (420)			-
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones (520)		-	-
RESULTADO FINANCIERO		(30,907,746)	(21,267,633)
Otros Ingresos de Operación			
Por comisiones por servicios (531)	11.9	4,894,104	-
Por bienes realizables (532)		-	-
Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas (533)		-	-
Por ganancia por participaciones en el capital de entidades supervisadas por SUGEVAL		-	-
Por ganancia por participaciones en el capital de entidades supervisadas por SUPEN		-	-
Por cambio y arbitraje de divisas (534)		-	-
Por otros ingresos con partes relacionadas (538)		-	-
Por otros ingresos operativos (539)	11.9	64,548,115	40,494,463
Total Otros Ingresos de Operación	11.9	69,442,219	40,494,463

Sigue....

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.
ESTADO DE RESULTADOS

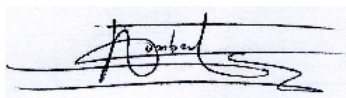
Por el periodo terminado el 31 de Diciembre del 2011 y 2010
(en colones sin céntimos)

Viene...	NOTA	2011	2010
Otros Gastos de Operación			
Por comisiones por servicios (431)		-	-
Por bienes realizables (432)			-
Por pérdida por participaciones de capital en otras empresas (433)			-
Por pérdida por participaciones en el capital de entidades supervisadas por SUGEVAL			-
Por pérdida por participaciones en el capital de entidades supervisadas por SUPEN			-
Por bienes diversos (434)		-	-
Por provisiones (435)		-	-
Por amortización de activos intangibles			-
Por cambio y arbitraje de divisas (437)			-
Impuestos, patentes y contribuciones obligatorias			-
Por otros gastos con partes relacionadas (438)			-
Por otros gastos operativos (439)		941,362	932,474
Total Otros Gastos de Operación		941,362	932,474
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		37,593,111	18,294,356
Gastos Administrativos			
Por gastos de personal (441)		-	-
Por otros gastos de Administración (440-441)	11.11	16,513,391	7,349,366
Total Gastos Administrativos		16,513,391	7,349,366
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD	19	21,079,720	10,944,990
Participaciones sobre la Utilidad (452)			-
Impuesto sobre la renta (451)		4,215,944	
RESULTADO DEL PERIODO	19	16,863,776	10,944,989
Resultados del período atribuidos a los intereses minoritarios			
Resultados del período atribuidos a la controladora			

Las notas son parte integrante de los estados financieros consolidados



Lic. Berny Calderón F. MBA
Gerente General



Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General



Lic. Luis Ricardo Quiros Gonzalez
Auditor Interno

CUADRO C
(1 de 2)

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.
ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO

Por el período terminado el 31 de Diciembre del 2011 y 2010
(en colones sin céntimos)

Notas	<u>Capital Social</u>	<u>Superavit por Revaluacion</u>	<u>Reservas patrimoniales</u>	<u>Utilidad (pérdida) por distribuir</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldos al 31 de Diciembre del 2010	¢ 211,373,241	164,424,225	1,109,650	8,208,742	385,115,851
Resultado del período	0	0	0	16,863,776	16,863,776
Revaluacion de Activos	0	88,818,050	0		88,818,050
Disminucion de Activos	0	(1,408,006)			(1,408,006)
Traslado a la reserva legal	0	0	1,053,986	(1,053,986)	0
Capitalización de utilidades	0	0	0	0	0
Aporte de Capital	44,160,227	0	0	0	44,160,227
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	16 ¢ 255,533,468	251,834,262	2,163,637	24,018,532	533,549,898

sigue...

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.
ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO

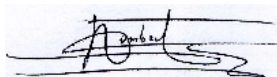
Por el período terminado el 31 de Diciembre del 2011 y 2010
(en colones sin céntimos)

Notas	<u>Capital social</u>	<u>Superavit por Revaluacion</u>	<u>Reservas patrimoniales</u>	<u>Utilidad (pérdida) por distribuir</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldos al 31 de Diciembre del 2009	€ 193,363,090	236,505,837	562,401	2,090,281	432,521,607
Resultado del período	0	0	0	8,743,767	8,743,767
Revaluacion de Activos	0	24,133,176	0	0	24,133,176
Disminucion de Activos	0	(96,214,788)	0	0	(96,214,788)
Traslado a la reserva legal	0	0	547,249	(547,249)	0
Capitalización de utilidades	2,078,057	0	0	(2,078,057)	0
Aporte de Capital	15,932,094	0	0	0	15,932,094
Saldos al 31 de Diciembre del 2010	16 € <u>211,373,241</u>	<u>164,424,225</u>	<u>1,109,650</u>	<u>8,208,742</u>	<u>385,115,851</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros



Lic Berry Calderón F. MBA
Gerente General



Lic. Humberto Ortiz
Gutierrez Contador
General



Lic. Luis Ricardo Quiros Gonzalez
Auditor Interno

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

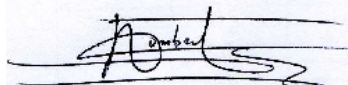
Por el periodo terminado al 31 de Diciembre del 2011 y 2010
(en colones sin céntimos)

	Notas	2011	2010
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultados del período	¢	16,863,776	10,944,989
Partidas aplicadas resultados que no requieren uso de fondos:			
Pérdidas por estimación para créditos incobrables		0	0
Pérdidas por otras estimaciones		0	0
Gastos por provisión para prestaciones sociales		8,863,912	2,329,829
Depreciaciones y amortizaciones		0	0
Ingreso por recuperación activos financieros		<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>25,727,688</u>	<u>13,274,818</u>
Valoración en los activos (aumento), o disminución:			
Productos por cobrar		0	0
Otras cuentas por cobrar		0	0
Otros Activos		<u>(40,153)</u>	<u>(3,668,926)</u>
Subtotal:		(40,153)	(3,668,926)
Valoración neta en los pasivos aumento, o (disminución):			
Otras cuentas por pagar y provisiones		20,505,175	34,757,166
Productos por pagar		120,708	858,840
Subtotal:		<u>20,625,883</u>	<u>35,616,006</u>
Flujos netos de efectivo usados en actividades de operación:		<u>46,313,418</u>	<u>45,221,898</u>
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:			
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo		(122,814,718)	(129,935,561)
Venta y Retiro Propiq Mob y Equipo		21,192,534	
Aumento en depósitos y valores		0	0
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		(764)	(10,691)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		<u>(101,622,949)</u>	<u>(129,946,252)</u>
Otras obligaciones nuevas		28,675,261	115,003,944
Pago de Obligaciones		-14,320,506	-5,223,673
Aporte de Capital		44,160,227	15,919,871
Ajuste al valor de los activos		0	-72,081,618
Flujos netos de efectivo originados en actividades de financiamiento		58,514,982	53,618,524
Flujos netos de efectivo usados durante el año		3,205,450	(31,105,830)
Efectivo e inversiones equivalentes de efectivo al inicio del año		3,887,656	34,993,486
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de Diciembre	4 ¢	<u>7,093,106</u>	<u>3,887,656</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros



Lic. Berny Calderón F. MBA
Gerente General



Lic. Humberto Ortiz Gutierrez
Contador General



Lic. Luis Ricardo Quiros Gonzalez
Auditor Interno

(INMOBILIARIA COOCIQUE .S.A.)

Estados financieros

al 31 de Diciembre del 2011 y 2010

(INMOBILIARIA COOCIQUE .S.A.)

Estados financieros

al 31 de Diciembre del 2011 y 2010

(INMOBILIARIA COOCIQUE .S.A.)

Índice de contenido

	Cuadro	Índice
Balance General	A	2
Estado de resultados	B	5
Estado de variaciones en el patrimonio	C	7
Estado de Flujos de Efectivo	D	9
Notas a los estados financieros		10

(INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.)

Notas a los estados financieros

al 31 de Diciembre del 2011 y 2010
(en colones sin céntimos)

Nota 1. Información general

INMOBILIARIA COOCIQUE., S.A. Se creó el 24 de mayo de 2007 con domicilio en Ciudad Quesada, con la finalidad de dedicarse específicamente a la Inversión de Bienes para alquilar a la compañía Coocique R.L.

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 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:

2.1. Ingresos y gastos por intereses

Todas las ventas se reconocen como ingresos en el momento que ocurran (facturadas y entregadas). Los ingresos financieros se contabilizan de acuerdo con la base de acumulación y tomando en cuenta los criterios de temporalidad.

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.

2.2. Ingresos por alquileres

Corresponden a ingresos por administración de los alquileres percibidos de los edificios y vehículos.

2.3. Propiedad, mobiliario y equipo en uso

Estos activos están valuados al costo de adquisición o de construcción. La depreciación se calcula por el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los respectivos bienes. La ganancia o pérdida resultante de ventas o retiros de activos fijos se reconoce en los resultados del año en que se realiza la transacción, así como los gastos por reparación y mantenimiento que no extienden la vida útil de los activos.

2.4. Efectivo y equivalentes a efectivo

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

2.5. Transacciones en monedas extranjeras

El Banco Central de Costa Rica (BCCR) 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.

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 el tipo de cambio para la compra de US \$1,00 era ₡507.13 y ₡ 506.89 respectivamente.

Los registros contables de INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. se llevan en colones costarricenses y se muestran con el símbolo "₡" en los estados financieros.

Valuación de activos y pasivos en monedas extranjeras:

Al determinar la situación financiera y los resultados de las operaciones, INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. valoraría y ajustaría sus activos y pasivos denominados en monedas extranjeras, si los hubiera, al tipo de cambio vigente a la fecha de cierre, así:

<u>Conceptos</u>	<u>Valuación</u>	<u>Criterio</u>
Activos	Tipo de cambio de compra	BCCR
Pasivos	Tipo de cambio de compra	BCCR

2.6. Cambios en políticas contables

Los cambios en las políticas contables se reconocen retroactivamente, a menos que los importes de cualesquiera 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.

2.7. Errores fundamentales

La corrección de errores fundamentales que se relacionen con períodos anteriores se ajusta contra utilidades acumuladas al inicio del período. El importe de la corrección que se determine en el período corriente es incluido en la determinación del resultado del período.

2.8. Beneficios de empleados

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. no cuenta con empleados por el momento.

2.9. Valuación de otras cuentas por cobrar

Independiente de la probabilidad de cobro, si una partida no es recuperada en un lapso de 180 días desde la fecha de su exigibilidad, se debe contabilizar una estimación de 100% del valor de registro.

2.10. Costos por intereses

Los costos por intereses son reconocidos como gastos en el período en que se incurren.

2.11. Valuación de activos intangibles

No Aplica.

2.12. Acumulación de vacaciones

No Aplica ya que la INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. no cuenta con empleados por el momento.

2.13. Valuación de cargos diferidos y su amortización

No hay cargos diferidos que se requiera mencionar.

2.14. Tratamiento del efecto del impuesto sobre la renta

La estimación del impuesto sobre la renta fue hecha con base en la utilidad contable, incluyendo los efectos de ciertas diferencias permanentes entre la utilidad contable y el gravable fiscal. El beneficio fiscal de la amortización de pérdidas fiscales no está disponible para INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. por ser sus operaciones de intermediación financiera.

2.15. Método de contabilización de absorciones y fusiones

Al 31 de Diciembre del 2011 no hubo absorciones ni fusiones.

2.16. Provisión para prestaciones legales

No Aplica ya que la INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. no cuenta con empleados por el momento.

2.17. Reserva legal

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

2.18. Otras reservas patrimoniales**a. Reserva por otras disposiciones**

No hay reservas para otras disposiciones.

b. Participaciones sobre los excedentes

No hay participaciones sobre los excedentes.

2.19. Deterioro en el valor de los activos

La entidad revisa al cierre de cada ejercicio contable los valores en libros de sus activos, para identificar disminuciones de valor cuando hechos o circunstancias indican que los valores registrados podrían ser no recuperables. Si dicha indicación existiese y el valor en libros excediera el importe recuperable, la entidad valúa los activos o las unidades generadoras de efectivo a su importe recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el precio de venta neto y el valor de uso. El valor de uso es determinado por el valor presente de los flujos futuros de efectivo aplicando una tasa de descuento que refleje las condiciones actuales de mercado sobre el valor del dinero en el tiempo, así como los riesgos específicos del activo. Las pérdidas que se generen por este concepto se registran en los resultados del año en que se determinan.

2.20. Impuestos diferidos

La entidad calcula el impuesto sobre la renta corriente sobre la utilidad contable, 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. El impuesto sobre la renta diferido 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.

2.21. Uso de estimaciones

Los estados financieros son preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera y requerimientos de la SUGEF, por lo que los resultados reales pueden diferir de las cifras estimadas. Los estimados hechos incluyen entre otros: provisiones, estimaciones para cuentas de cobro dudoso, vida útil de los inmuebles, mobiliario, equipo y vehículos, período de amortización de activos intangibles y otros.

Nota 3. Principales diferencias entre la base contable utilizada y las normas internacionales de información financiera.

Las diferencias más importantes entre las NIIF y las regulaciones emitidas para las entidades supervisadas son las siguientes:

NIC 12: Impuestos diferidos: la aplicación de esta normativa regula el registro de impuestos diferidos. Esta normativa es de aplicación para el período 2006. Los impuestos diferidos han sido aplicados retrospectivamente.

NIC 18: Ingresos: Esta NIC requiere el uso método del interés efectivo en el registro de primas y descuentos de las inversiones. Esta metodología no se aplicó en el período 2005 y es obligatoria al 31 de Diciembre del 2006. La entidad no estima que se requieran ajustes de importancia por lo que no los ha aplicado retrospectivamente. La NIC 18 requiere que se difieran las comisiones que forman parte del rendimiento efectivo de los instrumentos financieros. Esta normativa ha sido adoptada con gradualidad hasta el 2006 cuando se implemente en su totalidad.

NIC 36: Deterioro en el valor de los activos. Esta NIC es de aplicación hasta el 2006. La entidad no ha estimado necesario hacer ajustes retroactivos al período 2005.

El CONASSIF ha definido los tratamientos contables que se deben utilizar en los casos en que existen alternativas permitidas por las NIC.

Nota 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 se componen de los siguientes rubros:

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

	2,011	2,010
Efectivo y Valores en Transito	4,191,374	3,887,656
Depósitos en bancos	2,901,732	0
Inversiones	0	0
Saldo en el Estado de Flujos de Efectivo	<u>7,093,106</u>	<u>3,887,656</u>

Nota 5. Inversiones en valores

Las inversiones al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en el plan de cuentas para entidades financieras vigente (inversiones en valores negociables, disponibles para la venta e inversiones mantenidas hasta el vencimiento). Las inversiones donde el emisor es del país y del extranjero se cuantifican así:

La misma no cuenta con saldo ya que en el momento no hay Inversiones existente.

Nota 6. Cartera de crédito

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 la inmobiliaria no presenta partidas por cartera de credito.

Nota 7. Operaciones con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 se detallan a continuación:

A) Matriz:

Concepto	2,011	2,010
Disponibilidades	4,191,374	98,553
Inversiones	0	0
Productos y Cuentas a cobrar	0	0
Inversiones capital Coocique R.L.	14,835	14,071
Otros Activos	0	0
Obligaciones con entidades finan.	0	0
Otros Pasivos	55,478,229	37,000,000
Patrimonio	255,533,468	211,373,241
Ingresos	69,558,404	129,299
Gastos Administrativos	0	0
Gastos Financieros	0	0
Otros Gastos	116,469	0
Gastos Financieros	0	0

Nota 8. Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 no hay activos cedidos en garantía ni sujetos a restricciones.

Nota 9. Posición monetaria en monedas extranjeras

	2,011	2,010
Activos	2,842,829	0
Pasivos	37,223,156	15,030,201
Posicion neta en moneda extranjera	<u>-34,380,327</u>	<u>-15,030,201</u>

Nota 10. Depósitos de clientes a la vista y a plazo

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 la inmobiliaria no presenta partidas por depósitos a la vista y a plazo.

Nota 11. Composición de los rubros de los estados financieros**11.1 Disponibilidades**

La cuenta de disponibilidades incluye los siguientes rubros:

	2,011	2,010
Efectivo	0	0
Depósitos en el BCCR	0	0
Cuentas Corrientes en el país	2,901,732	0
Cuentas Corrientes en el exterior	0	0
Depósitos a la Vista	4,191,374	3,887,656
TOTAL	<u>7,093,106</u>	<u>3,887,656</u>

11.2 Cuentas y productos por cobrar

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 las cuentas y productos por cobrar se detallan así:

	2,011	2,010
Productos por cobrar	0	0
Comisiones por cobrar	0	0
Otras cuentas por cobrar diversas	0	0
Estimación de incobrables	0	0
TOTAL	<u>0</u>	<u>0</u>

Los movimientos de la estimación para cuentas incobrables al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 son:

	2,011	2,010
Saldo Inicial	0	0
Aumento contra gastos	0	0
Recuperación cuentas por cobrar	0	0
Créditos dados de baja	0	0
Traslado de cartera	0	0
Saldo Final de la Estimación	<u>0</u>	<u>0</u>

11.3 Participaciones en otras empresas

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 se detalla así:

	2,011	2,010
Participaciones en entid. finan.del país	14,835	14,071
Participaciones en empresas no financieras	0	0
TOTAL	<u>14,835</u>	<u>14,071</u>

11.4 Propiedad, mobiliario y equipo en uso

El detalle de la cuenta Propiedad, Mobiliario y Equipo en Uso al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 es el siguiente:

A) Año 2011

	<u>Costo</u>	<u>Revaluado</u>	<u>Total Libros</u>
Terrenos	248,210,088	204,528,415	452,738,502
Edificio	258,016,660	44,842,109	302,858,769
Equipo y mobiliario	0	0	0
Equipo de computación	27,289,943	0	27,289,943
Vehículos	77,361,038	0	77,361,038
Depreciación acumulada	-16,184,298	-1,927,715	-18,112,012
TOTAL	<u>594,693,430</u>	<u>247,442,809</u>	<u>842,136,239</u>

A) Año 2010

	<u>Costo</u>	<u>Revaluado</u>	<u>Total Libros</u>
Terrenos	212,788,805	154,760,413	367,549,218
Edificio	255,117,875	10,016,297	265,134,172
Equipo y mobiliario	0	0	0
Equipo de computación	0	0	0
Vehículos	37,124,628	0	37,124,628
Depreciación acumulada	-7,487,603	-352,492	-7,840,095
TOTAL	<u>497,543,705</u>	<u>164,424,218</u>	<u>661,967,923</u>

El equipo y el mobiliario se deprecian en 10 años y el equipo de cómputo se deprecia en 5 años, ambos en línea recta.

Los movimientos de propiedad, mobiliario y equipo en uso durante el año terminado el 31 de Diciembre de 2011 y 2010 son los siguientes:

a) Año 2011

A) Costo:	Terreno	Terreno Revaluado	Edificio	Edificio Revaluado	Vehículos	Equipo Computo	Total
Al 31-12-2010	212,788,805	154,760,413	255,117,875	10,016,297	37,124,628	0	669,808,018
Adiciones	35,421,283	49,768,002	2,898,785	34,825,812	61,428,944	27,289,943	211,632,768
Retiros	0	0	0	0	21,192,534	0	21,192,534
Al 31-12-2011	248,210,088	204,528,415	258,016,660	44,842,109	77,361,038	27,289,943	860,248,252

B) Depreciación Acumulada:

Al 31-12-2010	0	0	6,028,418	352,492	1,459,185	0	7,840,095
Revaluacion Deprec Acumulada	0	0	0	0	0	0	0
Gastos del año	0	0	4,717,507	1,575,223	8,046,115	0	14,338,845
Retiros	0	0	0	0	-4,066,928	0	-4,066,928
Al 31-12-2011	0	0	10,745,925	1,927,715	5,438,373	0	18,112,013
Saldo en libros al 31-12-2011	248,210,088	204,528,415	247,270,734	42,914,394	71,922,665	27,289,943	842,136,240

a) Año 2010

A)Costo							
Al 31-12-2009	212,788,805	227,080,005	93,059,868	5,388,762	0	0	538,317,440
Adiciones	0	18,219,302	166,351,737	10,016,297	37,124,628	0	231,711,964
Retiros	0	-90,538,894	-4,293,730	-5,388,762	0	0	-100,221,386
Al 31-12-2010	212,788,805	154,760,413	255,117,875	10,016,297	37,124,628	0	669,808,018

B) Depreciación Acumulada:

Al 31-12-2009	0	0	3,698,589	256,661	0	0	3,955,250
Revaluacion Deprec Acumulada	0	0	0	0	0	0	0
Gastos del año	0	0	2,329,829	287,132	1,459,185	0	4,076,146
Retiros	0	0	0	-191,301	0	0	-191,301
Al 31-12-2010	0	0	6,028,418	352,492	1,459,185	0	7,840,095
Saldo en libros al 31-12-2010	212,788,805	154,760,413	249,089,457	9,663,805	35,665,443	0	661,967,923

11.5 Obligaciones con Entidades

Las obligaciones financieras al 31 de Diciembre se detallan así:

	Año otorgado	Plazo Años	Tasa Actual	Tipo de Garantía	Monto al 31/12/2011	Monto al 31/12/2010
BPDC-OP-06-010-650686-5	2,007	15	11.00%	Hipotecaria	123,234,524	128,835,048
BCAC-OP 101003863	2,010	15	14.50%	Hipotecaria	97,502,349	99,666,580
Banco Improsa	2,010	5	9.00%	Fidei Garantia	12,766,125	15,003,944
Leasing Financiero Ricoh	2,011	4	10.00%	Contrato	24,357,327	0
Cargos por pagar Entidades F					2,253,653	2,132,945
TOTAL					<u>260,113,979</u>	<u>245,638,517</u>

11.6 Otras cuentas a pagar y provisiones

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 las otras cuentas a pagar y provisiones incluyen:

	2,011	2,010
Cuentas por pagar diversas	59,694,173	39,188,998
Provisiones(1)	0	0
Cargos financieros por pagar	0	0
TOTAL	<u>59,694,173</u>	<u>39,188,998</u>

(1) El movimiento de la cuenta de Provisión durante el año es:

	2,011	2,010
Saldo Inicial	0	0
Liquidaciones	0	0
Gasto de Cesantía	0	0
Gastos de vacaciones y aguinaldo	0	0
Saldo Final de la Provisión	<u>0</u>	<u>0</u>

11.7 Capital, ajustes y reservas patrimoniales

	2,011	2,010
<u>Capital</u>		
Capital pagado ordinario	255,533,468	211,373,241
Capital donado	0	0
TOTAL capital	<u>255,533,468</u>	<u>211,373,241</u>
 <u>Reservas Patrimoniales</u>		
Reservas Estatutarias	0	0
Reservas de bienestar social	0	0
Reservas de Educación	0	0
Subtotal	<u>0</u>	<u>0</u>
 <u>Reservas Voluntaria:</u>		
Reserva Empresarial		
Reserva Legal	2,163,637	1,109,651
Total reservas patrimoniales	<u>2,163,637</u>	<u>1,109,651</u>
 <u>Ajustes al patrimonio:</u>		
Superávit por revaluación	251,834,262	164,424,218
Ganancia no realizada	0	0
	<u>251,834,262</u>	<u>164,424,218</u>

11.8 Ingresos financieros.

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2011 y 2010 los ingresos financieros por inversiones en valores son los siguientes:

	2,011	2,010
Ingresos por Disponibilidades	5,781	129,299
Ingresos por Diferencial Cambiario	1,074,297	0
Otros Ingresos Financieros		10,692
	<u>1,080,078</u>	<u>139,991</u>

11.9 Ingresos Operativos Diversos.

Los ingresos financieros por comisiones por servicios en el año terminado el 31 de Diciembre del 2011 y 2010 son los siguientes:

	2,011	2,010
Otras comisiones	4,894,104	0
Servicios por Alquileres bienes	64,548,115	40,494,463
TOTAL	69,442,219	40,494,463

11.10 Gastos de personal.

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 la inmobiliaria no presenta partidas por gastos de personal.

11.11 Otros gastos de administración.

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 los otros gastos de administración se detallan así:

	2,011	2,010
Servicios Externos	0	0
Movilidad y Comunicación	10,535,911	3,504,238
Infraestructura	5,635,120	3,075,210
Generales	342,361	769,918
Impuestos y Patentes	0	0
TOTAL	16,513,391	7,349,366

Nota 12. Concentraciones de activos y pasivos y partidas fuera del balance
INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. no ha determinado otras concentraciones que deban ser reveladas.

Nota 13. Vencimiento de activos y pasivos.

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

CALCE INMOBILIARIA

Nota 14. Riesgos de liquidez y de mercado**14.1. Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez 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 2011 y 2010 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.

14.2. Riesgo de mercado**a.- Riesgo de tasas de interés**

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 evaluación del instrumento de brechas de tasas y políticas de análisis periódicos y aprobación de tasas activas y pasivas.

BRECHAS DE FIACOOCIQUE

Nota 15. Riesgo por tasa de interés

No hay operaciones con riesgo de tasa de interés que requieran revelación.

Nota 16. Capital social

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 el capital social se detalla así:

	2,011	2,010
Capital pagado	255,533,468	211,373,241
	<u>255,533,468</u>	<u>211,373,241</u>

Los movimientos del capital social al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 son:

	2,011	2,010
Saldo al inicio	211,373,241	193,363,090
Capitalización de excedentes	0	2,078,057
Aportes de Capital	44,160,227	15,932,094
Liquidaciones de capital	0	0
Saldo Final	<u>255,533,468</u>	<u>211,373,241</u>

Nota 17. Participaciones en otras empresas

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 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 18. Instrumentos financieros con riesgo fuera del balance

Por su naturaleza INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. no presenta al 31 de Diciembre del 2011 y 2010 instrumentos financieros con riesgo fuera del balance.

Nota 19. Reserva sobre los excedentes

	2,011	2,010
Resultado del periodo antes de participacion	16,863,776	10,944,989
Reserva Legal	-1,053,986	-547,249
Otros	0	-2,188,998
Resultado por distribuir	<u>15,809,790</u>	<u>8,208,742</u>

Nota 20. Hechos relevantes y contingencias

1. Al cierre del año 2011 se encuentra el proceso de Edificación de la Sucursal de Aguas Zarcas lo cual se esta construyendo con recursos de Coocique. Asi mismo se esta tramitando el financiamiento por medio del Banco Popular, lo cual el mismo va bastante avanzado.

Nota 21. Autorización para emitir estados financieros

No Aplica

Al 31 de Diciembre del 2011 el vencimiento de los activos y pasivos más significativos es el siguiente (en miles de colones):

A) Año 2011

Calce de plazos en moneda nacional

Cuenta	Vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-360 días	+ 360 días	Venc + 30 días	TOTAL
Recuperación de activos en MN:									
Disponibilidades MN	€ 4,250	0	0	0	0	0	0	0	4,250
Inversiones MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	4,250	0	0	0	0	0	0	0	4,250
Recuperación pasivos en MN:									
Obligaciones con el público MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras MN	0	(13,885)	(1,984)	(1,984)	(5,951)	(11,902)	(185,032)	0	(220,738)
Cargos por pagar MN	0	(2,154)	0	0	0	0	0	0	(2,154)
Total vencimiento de pasivos MN	0	(16,039)	(1,984)	(1,984)	(5,951)	(11,902)	(185,032)	0	(222,892)
Diferencia MN	€ 4,250	(16,039)	(1,984)	(1,984)	(5,951)	(11,902)	(185,032)	0	(218,642)

Calce de plazos en moneda extranjera
en miles de colones

Cuenta	Vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-360 días	+ 360 días	Venc + 30 días	TOTAL
Recuperación de activos en ME:									
Disponibilidades ME	€ 2,843	0	0	0	0	0	0	0	2,843
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	2,843	0	0	0	0	0	0	0	2,843
Recuperación pasivos en ME:									
Obligaciones con el público ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras ME	0	(4,880)	(610)	(610)	(1,830)	(3,660)	(25,533)	0	(37,123)
Cargos por pagar ME	0	(100)	0	0	0	0	0	0	(100)
Total vencimiento de pasivos ME	0	(4,980)	(610)	(610)	(1,830)	(3,660)	(25,533)	0	(37,223)
Diferencia ME	€ 2,843	(4,980)	(610)	(610)	(1,830)	(3,660)	(25,533)	0	(34,380)

