

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

- *Estados Financieros y Opinión de los Auditores*
- *Al 31 de diciembre del 2011 y 2010*
- *Informe final*

ÍNDICE

	<u>Página</u>
<i>Opinión de los Auditores Independientes</i>	3-4
<i>Estados Financieros</i>	
<i>Balances de Situación</i>	5
<i>Estados de Resultados</i>	6
<i>Estados de Variaciones en el Patrimonio</i>	7-8
<i>Estados de Flujos de Efectivo</i>	9
<i>Notas a los Estados Financieros</i>	11-32
<i>Informe complementario del auditor externo</i>	33-35

OPINIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva de Inmobiliaria Coocique S.A.

Hemos efectuado la auditoría del balance de situación adjunto ***Inmobiliaria Coocique, S.A.***, al 31 de diciembre del 2011 y 2010 y los estados conexos de ingresos y gastos, de variaciones en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración del ***Inmobiliaria Coocique, S.A.***, es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las bases contables descritas en la nota 2. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno relacionado con la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de errores u omisiones importantes, ya sea por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la realización de estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no presentan errores u omisiones de importancia relativa.


Una auditoría implica efectuar procedimientos para la obtención de evidencia sobre los montos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores u omisiones de importancia relativa en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al realizar esta evaluación, el auditor considera el control interno relacionado con la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte de la entidad, con el objetivo de diseñar los procedimientos de auditoría que son apropiados en las circunstancias y no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

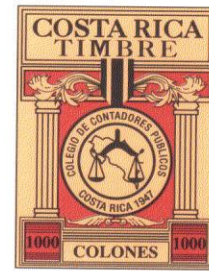
Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del **Inmobiliaria Coocique, S.A.**, al 31 de diciembre del 2011 y 2010, los resultados de sus operaciones, las variaciones en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las bases contables descritas en la nota 2.

DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS


Lic. Ricardo Montenegro Guillén
Contador Público Autorizado N° 5607
Póliza de Fidelidad No. 0116 FIG 3
Vence el 30 de setiembre del 2012



San José, Costa Rica, el 21 de enero del 2012

“Timbre de Ley número por ₡1.000 del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, se adhiere y cancela en el original”

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.
(Alajuela, Costa Rica)

BALANCES GENERALES

Por los periodos terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

	NOTA	2011	2010
ACTIVOS			
<i>Disponibilidades</i>	4, 11.1	7.093.106	3.887.656
Entidades financieras del país		7.093.106	3.887.656
<i>Participaciones en el capital de otras empresas (neto)</i>	11,2	14.835	14.071
<i>Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)</i>	11,3	842.136.239	661.967.922
<i>Otros activos</i>		4.113.870	4.073.717
Otros activos		4.113.870	4.073.717
TOTAL DE ACTIVOS		853.358.051	669.943.366
PASIVOS Y PATRIMONIO			
<i>Pasivos</i>			
<i>Obligaciones con entidades</i>	11,4	260.113.979	245.638.517
A plazo		257.860.326	243.505.572
Cargos financieros por pagar		2.253.653	2.132.945
<i>Cuentas por pagar y provisiones</i>	11,5	59.694.173	39.188.998
Otras Cuentas por pagar diversas		59.694.173	39.188.998
TOTAL DE PASIVOS		319.808.152	284.827.515

(Continúa...)

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.
(Alajuela, Costa Rica)

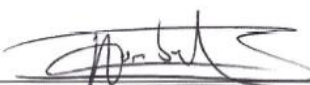
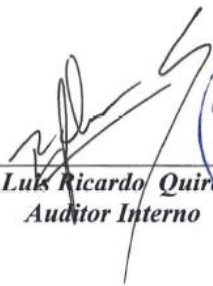

BALANCES GENERALES

Por los periodos terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

	NOTA	2011	2010
PATRIMONIO			
Capital social		255.533.468	211.373.241
Capital pagado	11.6, 14	255.533.468	211.373.241
Ajustes al patrimonio		251.834.262	164.424.218
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		251.834.262	164.424.218
Reservas patrimoniales	11,6	2.163.636	1.109.651
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		8.208.742	0
Resultado del período	17	15.809.790	8.208.742
TOTAL DEL PATRIMONIO		533.549.898	385.115.852
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		853.358.051	669.943.366

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

 Lic. Berny Calderón F. MBA Gerente General Grupo COOCIQUE	 Lic. Humberto Ortiz G. Contador General Lic. Humberto Ortiz G. Contador Corporativo Grupo Coocique	 Lic. Luis Ricardo Quirós G. Auditor Interno	
--	---	--	---

INMOBILIARIA COOCLIQUE, S.A.
(Alajuela, Costa Rica)


ESTADOS DE RESULTADOS

Por los periodos terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

	NOTA	2011	2010
<i>Ingresos Financieros</i>			
Por disponibilidades	11,7	5.781	129.299
Por otros ingresos financieros		0	10.692
<i>Total de Ingresos Financieros</i>		5.781	139.991
<i>Gastos Financieros</i>			
Por Obligaciones con Entidades Financieras		30.487.035	21.297.808
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD		426.491	109.816
<i>Total de Gastos Financieros</i>		30.913.527	21.407.624
<i>RESULTADO FINANCIERO</i>		(30.907.746)	(21.267.633)
<i>Otros Ingresos de Operación</i>			
Por comisiones por servicios	11,8	4.894.104	0
Por otros ingresos operativos	11,8	64.548.115	40.494.463
<i>Total Otros Ingresos de Operación</i>	11,8	69.442.219	40.494.463
<i>Otros Gastos de operación</i>			
Por otros gastos operativos		941.362	944.698
<i>Total Otros Gastos de Operación</i>		941.362	944.698
<i>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</i>		37.593.111	18.282.132
<i>Gastos Administrativos</i>			
Por otros gastos de Administración	11,9	16.513.391	7.349.366
<i>Total Gastos Administrativos</i>		16.513.391	7.349.366
<i>RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD</i>		21.079.720	10.932.765
Impuesto sobre la renta		4.215.944	(2.188.998)
<i>RESULTADO DEL PERIODO</i>	17	16.863.776	8.743.767

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros


Lic. Berny Calderón F.
MBA Gerente General
Grupo COOCLIQUE


Lic. Humberto Ortiz G.
Contador General
Lic. Humberto Ortiz G.
Contador Corporativo
Grupo Cooclique


Lic. Luis Ricardo Quirós G.
Auditor Interno



INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.
(Alajuela, Costa Rica)

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO

Por los períodos terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

Notas	<u>Capital Social</u>	<u>Superávit por Revaluación</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
Revaluación de Activos	0	88.818.050	0	0	88.818.050
Disminución de Activos	0	(1.408.006)	0	0	(1.408.006)
Traslado a la reserva legal	0	0	1.053.986	(1.053.986)	0
Aporte de Capital	44.160.227	0	0	0	44.160.227
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	¢ 255.533.468	251.834.262	2.163.636	24.018.532	533.549.898

(Continua...)

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.

(Alajuela, Costa Rica)

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO

Por los períodos terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

Notas		<u>Capital social</u>	<u>Superávit por Revaluación</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
Revaluación de Activos		0	24.133.176	0	0	24.133.176
Disminución 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 ¢	211.373.241	164.424.225	1.109.650	8.208.742	385.115.851

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros


Lic. Berny Calderón F.
 MBA Gerente General
 Grupo COOCIQUE


Lic. Humberto Ortiz G.
 Contador General
 Lic. Humberto Ortiz G.
 Contador Corporativo
 Grupo Coocique


Lic. Luis Ricardo Quirós G.
 Auditor Interno



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

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

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
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:			
Depreciaciones y amortizaciones		8.863.912	2.329.829
		25.727.688	13.274.818
Valoración en los activos (aumento), o disminución:			
Otros Activos		(40.153)	(3.668.926)
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:		20.625.883	35.616.006
Flujos netos de efectivo usados en actividades de operación:		46.313.418	45.221.898
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo		(122.814.718)	(129.935.561)
Venta y Retiro Propiq Mob y Equipo		21.192.534	0
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		(764)	(10.691)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		(101.622.949)	(129.946.252)
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 ¢	7.093.106	3.887.656

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros





INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A
(Alajuela, Costa Rica)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al y por los periodos terminados el 31 de Diciembre del 2011 y 2010
(En colones sin céntimos)

Nota 1. Información general

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A. se constituye el 22 de Junio de 2007 su cédula jurídica es la número 3-101-491282, con domicilio en Ciudad Quesada, provincia de Alajuela pudiendo establecer sucursales en cualquier parte del país y fuera, con la finalidad de dedicarse al comercio, la industria y las actividades agropecuarias en general, la prestación de servicios y carácter inmobiliario.

Para el 2008 el capital de **INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.**, está representado por 12 acciones comunes y nominativas de diez millones de colones cada una, totalmente suscritas y pagadas. Para 2010 el capital social es la suma de ciento noventa y tres millones trescientos sesenta y tres mil ochenta y nueve colones con sesenta céntimos representado por una acción común y nominativa de Ciento noventa y tres millones trescientos sesenta y tres mil ochenta y nueve colones con sesenta céntimos totalmente suscritas y pagadas de la siguiente forma: Una acción emitida por el único socio sea la **COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DE LA COMUNIDAD DE CUIDAD QUESADA COOCIQUE, R.L.**

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

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.** valuaría y ajustaría sus activos y pasivos denominados en monedas extranjeras, si los hubiera, al tipo de cambio vigente a la fecha de cierre, así:

Conceptos	Valuación	Criterio
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

La corrección de errores 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. 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.

2.19. 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.

2.20. 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.

Para normar su implementación el CONASSIF emitió la “Normativa Contable Aplicable a las Entidades Supervisadas por la SUGEF, la SUGIVAL y la SUPEN, y a los emisores no financieros.

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen un tratamiento alternativo.

Algunas estimaciones, provisiones y reservas se establecen con base en la legislación pertinente o requerimientos de las entidades reguladoras, con valores que no conforman necesariamente la realidad económica de los hechos que fundamentan la aplicación de las normas. Tales estimaciones y provisiones incluyen principalmente las siguientes:

3.1 Estimación por deterioro del valor e incobrabilidad de cuentas y comisiones por cobrar

Independientemente de la probabilidad de cobro, si una partida no se recupera en un lapso de 120 días desde la fecha de su exigibilidad se debe contabilizar una estimación de 100% del valor registrado, tratamiento que difiere de las NIC.

3.2 Estimación por deterioro e incobrabilidad para cartera de créditos

La evaluación de cobrabilidad de créditos se limita a parámetros y porcentajes de estimación que a veces no contemplan otros aspectos que son válidos en la determinación de las expectativas de cobrabilidad y realización de esos activos.

3.3 Estimación por deterioro de bienes realizables

Los bienes realizables no vendidos en el plazo de dos años contados a partir de la fecha de su adquisición deben estimarse por su valor contable independientemente de su valor de mercado, mientras que las normas requieren que este tipo de activos se valúe al menor entre su valor en libros y el avalúo.

3.4 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. Así mismo la presentación de los estados financieros de la Cooperativa difiere del formato establecido por la NIC 1.

3.5 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.

3.6 Norma Internacional de Contabilidad No.12: Impuesto a las Ganancias

El CONASSIF no ha contemplado la totalidad del concepto de impuesto de renta diferido dentro del Plan de Cuentas. Las entidades han debido registrar estas partidas en cuentas que no son las apropiadas, según lo establece la NIC 12. El ingreso por impuesto de renta diferido no se incluye dentro de la cuenta de resultados del gasto por impuesto de renta diferido.

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

La Norma Internacional de Contabilidad 16, permite a la entidad elegir entre el método del costo o el método de revaluación para valorar sus activos Propiedades, Planta y Equipo, mientras que el CONASSIF exige que los bienes inmuebles deben ser contabilizados a su valor revaluado, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de pérdidas por deterioro de valor.

La Norma requiere que la revaluación de activos se efectúe mediante la tasación por avalúo de los bienes.

La SUGEF permite a los bancos del estado el capitalizar el superávit por revaluación generado por sus activos revaluados. Esta práctica se aleja de lo establecido en las NIIF. Asimismo, en caso de requerir registrar un deterioro en el valor de los activos revaluados el efecto se deberá incluir en resultados cuando lo requerido por la NIC 36, era disminuir el superávit por revaluación.

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

3.8 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.

3.9 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 realizar 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.

3.10 Norma Internacional de Contabilidad No.28: Inversiones en Asociadas

El CONASSIF requiere que independientemente de cualquier consideración de control, las inversiones en compañías con participación del 25% o más, se consoliden. La NIC 27 y la NIC 28 mantienen principios relacionados al control sobre una entidad que pueden requerir la consolidación con menos del 25% de participación o no requerir la consolidación con más del 25% de participación, esto dependiendo del control que se tenga sobre una entidad.

Según la Superintendencia en los estados financieros individuales, las inversiones en subsidiarias que están incluidas en los estados financieros consolidados deben ser contabilizadas utilizando el método de participación, según se describe en la NIC 28, lo cual se aparta de lo establecido por la NIC 27, que establece que las inversiones en subsidiarias se deben mantener al costo.

3.11 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.

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 se mantienen inversiones en títulos valores.

Nota 6. Cartera de crédito

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

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><u>7,093,106</u></u>	<u><u>3,887,656</u></u>

11.2 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	<u>0</u>	<u>0</u>
TOTAL	<u><u>14,835</u></u>	<u><u>14,071</u></u>

11.3 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		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		-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
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

11.4 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>

11.5 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>

11.6 Capital, ajustes y reservas patrimoniales

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 esta partida se detalla así:

	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>

11.7 Ingresos financieros.

Por los años terminados 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>

11.8 Ingresos Operativos Diversos.

Los ingresos financieros por comisiones por servicios en los años terminados 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

11.9 Otros gastos de administración.

Por los periodos terminados el 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 10 Concentraciones de activos y pasivos y partidas fuera del balance

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A. no ha determinado otras concentraciones que deban ser reveladas.

Nota 11 Vencimiento de activos y pasivos.

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

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
Total recuperación activos	4.250	0	0	0	0	0	0	0	4.250
Recuperación pasivos en MN:									
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
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)
Diferencia MN Y ME	7.093	(21.019)	(2.594)	(2.594)	(7.781)	(15.562)	(210.565)	0	(253.022)

Nota 12. Riesgos Financieros

Los principales riesgos que pueden tener un efecto sobre los instrumentos financieros son el riesgo de tasa de interés, liquidez y cambiario, las cuales se resumen a continuación:

12.1 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.

12.2. 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.

Reporte de brechas en moneda nacional
(en miles de colones)

A) Año 2011

Cuenta	1-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
Recuperación de pasivos:							
Obligaciones con entidades financieras	(222.906)	0	0	0	0	0	(222.906)
Total vencimiento de pasivos	(222.906)	0	0	0	0	0	(222.906)
Diferencia	(222.906)	0	0	0	0	0	(222.906)
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	(260.292)	0	0	0	0	0	(260.292)
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos ¢	(260.292)	0	0	0	0	0	(260.292)

Reporte de brechas en moneda extranjera convertido en colones
(en miles de colones)

Cuenta	1-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
Recuperación de pasivos ME:							
Obligaciones con entidades							
financieras	(37.386)	0	0	0	0	0	(37.386)
Total vencimiento de pasivos	(37.386)	0	0	0	0	0	(37.386)
Diferencia ME	(37.386)	0	0	0	0	0	(37.386)
Totales de recuperación							
sensibles a tasas:							
Total recuperación de							
pasivos sensibles a tasas	(260.292)	0	0	0	0	0	(260.292)
Diferencia recuperación							
activos vencimientos pasivos	(260.292)	0	0	0	0	0	(260.292)

Nota 13. Riesgo por tasa de interés

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

Nota 14 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 está construyendo con recursos de Coocique.

Así mismo se está tramitando el financiamiento por medio del Banco Popular, lo cual el mismo va bastante avanzado.

Nota 19. Autorización para emitir estados financieros

No Aplica

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.

INFORME COMPLEMENTARIO DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LAS DEBILIDADES SIGNIFICATIVAS RELACIONADAS CON LA EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA LEGAL - APLICABLE AL SECTOR FINANCIERO, LOS AJUSTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS, EL CONTROL INTERNO Y LOS SISTEMAS AUTOMATIZADOS

Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva de Inmobiliaria Coocique, S.A. y a la Superintendencia General de Entidades Financieras

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros de **Inmobiliaria Coocique, S.A.**, al 31 de diciembre del 2011 y por el período terminado en esa misma fecha y emitimos el dictamen sin salvedades sobre esos estados financieros fecha 20 de enero del 2012.

En la planeación y ejecución de la auditoría de esos estados financieros de **Inmobiliaria Coocique, S.A.**, consideramos su estructura de control interno, y los requerimientos mínimos establecidos por la Superintendencia General de Entidades Financieras sobre el cumplimiento de la normativa legal aplicable al sector financiero, la necesidad de ajustes a los estados financieros intermedios remitidos a esa Superintendencia, los mecanismos de control interno de **Inmobiliaria Coocique, S.A.** y el análisis efectuado a los sistemas automatizados que utiliza para determinar los procedimientos de auditoría con el propósito de expresar opinión sobre los estados financieros, y no de proporcionar seguridad sobre el cumplimiento de los aspectos señalados. No notamos asuntos relacionados con su funcionamiento que considerará condiciones que deben ser informadas bajo las Normas Internacionales de Auditoría. Las condiciones que deberían ser informadas son asuntos de los cuales tendríamos conocimiento y que a nuestro juicio se relacionaría con deficiencias importantes en el cumplimiento de la normativa vigente, el diseño u operación del control interno y con los resultados del análisis de los sistemas computarizados y ajustes a los estados financieros intermedios, que podrían afectar adversamente la habilidad de **Inmobiliaria Coocique, S.A.**, para registrar, procesar, resumir y presentar la información financiera de manera consistente con las afirmaciones de la Gerencia en los estados financieros.

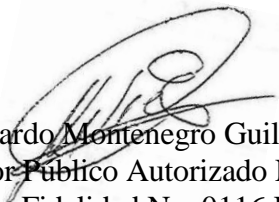
En carta CG 1-2011 de fecha 25 de julio del 2011, CG 2-2011 de fecha 26 de noviembre del 2010, CG 3-2011 del 21 de enero del 2012 y CG T.I., de fecha 08 de diciembre del 2010, hemos informado a la Gerencia de Inmobiliaria Coocique, S.A., sobre las condiciones del cumplimiento de la normativa vigente y del control interno, que fueron observadas durante la auditoría. Estos informes han sido analizados por la administración de **Inmobiliaria Coocique, S.A.** y su Junta Directiva General que les han dado seguimiento.

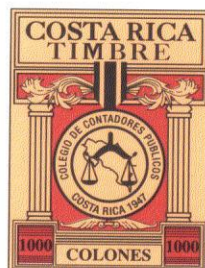
Al respecto una debilidad significativa representa una condición que debe ser informada en la cual el cumplimiento de la normativa vigente, el diseño u operación de los componentes del control interno así como los resultados del análisis a los sistemas computarizados y ajustes a los estados financieros intermedios no reducen el riesgo de que errores o irregularidades en montos que serían importantes en relación con los estados financieros sujetos a auditoría, ocurran y no sean detectados oportunamente por el personal de **Inmobiliaria Coocique, S.A.**, en el curso normal del trabajo asignado.

Sin embargo, ninguna de las condiciones que deben ser informadas descritas en las cartas antes mencionadas, se considera debilidades significativas.

Este informe es para conocimiento de la Superintendencia General de Entidades Financieras, de la Gerencia General de **Inmobiliaria Cooquire, S.A.**

***DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS
CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS***


Lic. Ricardo Montenegro Guillén
Contador Público Autorizado No. 5607
Póliza de Fidelidad No. 0116 FIG 3
Vence el 30 de setiembre del 2012



San José, Costa Rica 20 de enero del 2012.

“Timbre de Ley número por ₡1.000 del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, se adhiere y cancela en el original”