

**INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.**  
**BALANCE GENERAL**

Por el periodo terminado el 30 de Setiembre del 2011 y 2010  
(en colones sin céntimos)

	NOTA	2011	2010
<b>Disponibilidades</b>	<b>4, 11.1</b>	<b>9,153,492</b>	<b>17,626,574</b>
Efectivo (111)		0	0
Banco Central (112)			0
Entidades financieras del país (113)		9,153,492	17,626,574
Entidades financieras del exterior (114)			0
Otras disponibilidades (115 + 116)			0
Productos por cobrar (118)		0	0
<b>Inversiones en instrumentos financieros</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Cartera de Créditos</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
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)			
<b>Cuentas y comisiones por cobrar</b>	<b>11.2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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)			
<b>Bienes realizables</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Participaciones en el capital de otras empresas (neto) (160)</b>	<b>11.3</b>	<b>14,071</b>	<b>14,071</b>
<b>Inmuebles, mobiliario y equipo (neto) (170)</b>	<b>11.4</b>	<b>709,217,911</b>	<b>453,753,411</b>
<b>Inversiones en propiedades (190)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Otros activos</b>		<b>3,446,226</b>	<b>122,301,809</b>
Cargos diferidos (182)			
Activos Intangibles (186)		0	0
Otros activos (180 -186 - 182)		3,446,226	122,301,809
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>721,831,700</b>	<b>593,695,865</b>

Sigue....

**CUADRO A**  
**2 de 3**

**INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.**

**BALANCE GENERAL**

Por el periodo terminado el 30 de Setiembre del 2011 y 2010

(en colones sin céntimos)

Viene....	NOTA	2011	2010
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
<b><u>PASIVOS</u></b>			
<b>Obligaciones con el público</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
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
<b>Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica</b>			
A la vista (221)		0	0
A plazo (222)		0	0
Cargos financieros por pagar (228)		0	0
<b>Obligaciones con entidades</b>	<b>11.5</b>	<b>256,075,436</b>	<b>232,402,145</b>
A la vista (231)		0	0
A plazo (232)		253,976,619	230,178,762
Otras obligaciones con entidades (233 + 234)		0	0
Cargos financieros por pagar (238)		2,098,817	2,223,383
<b>Cuentas por pagar y provisiones</b>	<b>11.6</b>	<b>67,283,332</b>	<b>0</b>
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)		67,283,332	0
Cargos financieros por pagar (248)		0	0
<b>Otros pasivos</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Ingresos diferidos (251)		0	0
Estimación por deterioro de créditos contingentes (252)		0	0
Otros pasivos (253 + 254)		0	0
<b>Obligaciones subordinadas</b>			
Obligaciones subordinadas (261)		0	0
Cargos financieros por pagar (268)		0	0
<b>Obligaciones convertibles en capital</b>			
Obligaciones convertibles en capital (271)		0	0
Cargos financieros por pagar (278)		0	0
<b>Obligaciones preferentes</b>			
Obligaciones preferentes a plazo (281)		0	0
Cargos financieros por pagar (288)		0	0
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>323,358,768</b>	<b>232,402,145</b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
<b>Capital social</b>		<b>211,373,241</b>	<b>211,373,241</b>
Capital pagado (311)	<b>11.7, 16</b>	211,373,241	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
<b>Aportes patrimoniales no capitalizados (320)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

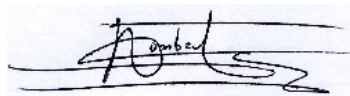
Sigue....

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.  
BALANCE GENERALPor el periodo terminado el 30 de Setiembre del 2011 y 2010  
(en colones sin céntimos)

Viene...

	NOTA	2011	2010
<b>Ajustes al patrimonio</b>		<b>164,407,497</b>	<b>141,827,526</b>
Superavit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo (331.01)		164,407,497	141,827,526
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
<b>Reservas patrimoniales (340)</b>	<b>11.7</b>	<b>1,109,651</b>	<b>562,401</b>
<b>Resultados acumulados de ejercicios anteriores (350)</b>		<b>8,208,742</b>	<b>0</b>
<b>Resultado del período (360)</b>	<b>19</b>	<b>13,373,802</b>	<b>7,530,552</b>
<b>Intereses minoritarios (370)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<b>398,472,932</b>	<b>361,293,720</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>721,831,700</b>	<b>593,695,865</b>
<b>CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS (610 + 630)</b>		<b>0</b>	
<b>ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS (710)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS (720)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS (730)</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
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 30 de Setiembre del 2011 y 2010  
(en colones sin céntimos)

	NOTA	2011	2010
<b>Ingresos Financieros</b>			
Por disponibilidades (511)	<b>11.8</b>	1,925	117,387
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
<b>Total de Ingresos Financieros</b>		<b>1,925</b>	<b>128,079</b>
<b>Gastos Financieros</b>			
Por Obligaciones con el Público (411)			-
Por Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica (412)			-
Por Obligaciones con Entidades Financieras (413)		22,466,063	14,003,932
Por otras cuentas por pagar diversas (414)			-
Por Obligaciones Subordinadas, Convertibles y Preferentes (416)			-
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD (418)		474,154	-
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)		-	-
<b>Total de Gastos Financieros</b>		<b>22,940,217</b>	<b>14,003,932</b>
Por estimación de deterioro de activos (420)			-
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones (520)		-	-
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(22,938,292)</b>	<b>(13,875,853)</b>
<b>Otros Ingresos de Operación</b>			
Por comisiones por servicios (531)	<b>11.9</b>	2,897,861	-
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)	<b>11.9</b>	45,930,596	26,300,000
<b>Total Otros Ingresos de Operación</b>	<b>11.9</b>	<b>48,828,457</b>	<b>26,300,000</b>

Sigue....

**INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**

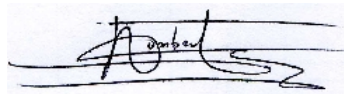
Por el periodo terminado el 30 de Setiembre del 2011 y 2010  
(en colones sin céntimos)

Viene...	NOTA	2011	2010
<b>Otros Gastos de Operación</b>			
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)		630,301	737,445
<b>Total Otros Gastos de Operación</b>		<b>630,301</b>	<b>737,445</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b>25,259,864</b>	<b>11,686,702</b>
<b>Gastos Administrativos</b>			
Por gastos de personal (441)		-	-
Por otros gastos de Administración (440-441)	11.11	11,886,062	4,156,150
<b>Total Gastos Administrativos</b>		<b>11,886,062</b>	<b>4,156,150</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD</b>	19	<b>13,373,802</b>	<b>7,530,552</b>
Participaciones sobre la Utilidad (452)			-
Impuesto sobre la renta (451)		-	
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	19	<b>13,373,802</b>	<b>7,530,552</b>
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

**(INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.)  
ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO**Por el período terminado el 30 de Setiembre del 2011 y 2010  
(en colones sin céntimos)

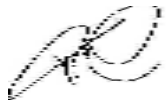
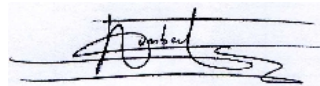
Notas	<u>Capital Social</u>	<u>Ajustes al patrimonio</u>	<u>Reservas patrimoniales</u>	<u>Utilidad (pérdida) por distribuir</u>	<u>Total patrimonio</u>
<b>Saldos al 30 de Setiembre del 2010</b>	<b>¢ 211,373,241</b>	<b>141,827,526</b>	<b>562,401</b>	<b>7,530,552</b>	<b>361,293,720</b>
Disminucion de Revaluacion de Activos	0	0	0	0	0
Resultado del período	0	0	0	14,599,241	14,599,241
Traslado a la reserva legal	0	0	547,249	(547,249)	0
Capitalización de utilidades	0	0	0	0	0
Aporte de Capital	0	0	0	0	0
Superavir por Revaluacion de Activos	0	22,579,971	0	0	22,579,971
<b>Saldos al 30 de Setiembre del 2011</b>	<b>16 ¢ 211,373,241</b>	<b>164,407,497</b>	<b>1,109,651</b>	<b>21,582,544</b>	<b>398,472,932</b>

sigue...

CUADRO C  
(2 de 2)**(INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.)  
ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO**Por el período terminado el 30 de Setiembre del 2011 y 2010  
(en colones sin céntimos)

Notas	Capital social	Ajustes al patrimonio	Reservas patrimoniales	Utilidad (pérdida) por distribuir	Total patrimonio
<b>Saldos al 30 de Setiembre del 2009</b>	¢ <b>128,363,090</b>	<b>113,818,016</b>	<b>440,163</b>	<b>1,302,100</b>	<b>243,923,368</b>
Aumento de Capital	83,010,151	0	0	0	83,010,151
Resultado del período	0	0	0	6,228,452	6,228,452
Traslado a la reserva legal	0	0	122,239	0	122,239
Capitalización de utilidades	-	0	0	0	0
Aporte de Capital	0	0	0	0	0
Superavir por Revaluación de Activos	0	28,009,510	0	0	28,009,510
<b>Saldos al 30 de Setiembre del 2010</b>	16 ¢ <b>211,373,241</b>	<b>141,827,526</b>	<b>562,401</b>	<b>7,530,552</b>	<b>361,293,720</b>

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**

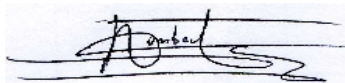
Por el periodo terminado al 30 de Setiembre del 2011 y 2010  
(en colones sin céntimos)

	Notas	2011	2010
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Resultados del período	¢	13,373,802	7,530,552
<b>Partidas aplicadas resultados que no requieren uso de fondos:</b>			
Pérdidas por estimación para créditos incobrables			
Pérdidas por otras estimaciones		0	0
Gastos por provisión para prestaciones sociales		0	0
Depreciaciones y amortizaciones		6,152,122	1,331,492
Ingreso por recuperación activos financieros		0	0
		<u>19,525,923</u>	<u>8,862,044</u>
<b>Valoración en los activos (aumento), o disminución:</b>			
Productos por cobrar		0	0
Otras cuentas por cobrar		0	0
Otros Activos		627,492	(121,897,018)
Subtotal:		<u>627,492</u>	<u>(121,897,018)</u>
<b>Valoración neta en los pasivos aumento, o (disminución):</b>			
Otras cuentas por pagar y provisiones		28,094,334	(2,255,057)
Productos por pagar		(34,129)	949,278
Subtotal:		<u>28,060,206</u>	<u>(1,305,779)</u>
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de operación:</b>		<u>48,213,620</u>	<u>(114,340,753)</u>
<b>FLUJOS NETOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo		(53,418,832)	79,277,287
Aumento en depósitos y valores		0	0
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		0	(10,691)
<b>Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión</b>		<u>(53,418,832)</u>	<u>79,266,596</u>
Otras obligaciones nuevas		20,166,758	100,000,000
Pago de Obligaciones		-9,695,711	-3,546,538
Aporte de Capital		0	15,932,094
Ajuste al valor de los activos		0	-94,678,311
<b>Flujos netos de efectivo originados en actividades de financiamiento</b>		<u>10,471,048</u>	<u>17,707,245</u>
<b>Flujos netos de efectivo usados durante el año</b>		<u>5,265,836</u>	<u>(17,366,913)</u>
<b>Efectivo e inversiones equivalentes de efectivo al inicio del año</b>		<u>3,887,656</u>	<u>34,993,487</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de Setiembre</b>	4 ¢	<u>9,153,492</u>	<u>17,626,574</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 30 de Setiembre del 2011 y 2010

(INMOBILIARIA COOCIQUE .S.A.)

Estados financieros

al 30 de Setiembre 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 30 de Setiembre 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](http://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 30 de Setiembre del 2011 y 2010 el tipo de cambio para la compra de US \$1,00 era ₡508.36 y ₡ 502.55 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:

<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 30 de Setiembre 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 30 de Setiembre del 2011 y 2010 se componen de los siguientes rubros:

	<b>2,011</b>	<b>2,010</b>
Efectivo y Valores en Transito	5,589,102	12,548,862
Depósitos en bancos	3,564,390	5,077,712
Inversiones	0	0
Saldo en el Estado de Flujos de Efectivo	<u>9,153,492</u>	<u>17,626,574</u>

**Nota 5. Inversiones en valores**

Las inversiones al 30 de Setiembre 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 30 de Setiembre 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 30 de Setiembre del 2011 y 2010 se detallan a continuación:

**A) Matriz:**

<b>Concepto</b>	<b>2,011</b>	<b>2,010</b>
Disponibilidades	5,589,102	12,548,862
Inversiones	0	0
Productos y Cuentas a cobrar	0	0
Inversiones capital Coocique R.L.	14,071	14,071
Otros Activos	0	0
Obligaciones con entidades finan.	0	0
Otros Pasivos	67,283,332	0
Patrimonio	211,373,240	211,373,241
Ingresos	48,830,381	26,417,387
Gastos Administrativos	0	0
Gastos Financieros	0	0
Otros Gastos	999	0
Gastos Financieros	0	0

**Nota 8. Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones**

Al 30 de Setiembre del 2011 y 2010 no hay activos cedidos en garantía ni sujetos a restricciones.

**Nota 9. Posición monetaria en monedas extranjeras**

	<b>2,011</b>	<b>2,010</b>
Activos	4,241,399	0
Pasivos	31,325,651	0
Posicion neta en moneda extranjera	<u>-27,084,251</u>	<u>0</u>

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

Al 30 de Setiembre 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:

	<b>2,011</b>	<b>2,010</b>
Efectivo	0	0
Depósitos en el BCCR	0	0
Cuentas Corrientes en el país	3,564,390	5,077,712
Cuentas Corrientes en el exterior	0	0
Depósitos a la Vista	5,589,102	12,548,862
TOTAL	<u>9,153,492</u>	<u>17,626,574</u>

**11.2 Cuentas y productos por cobrar**

Al 30 de Setiembre del 2011 y 2010 las cuentas y productos por cobrar se detallan así:

	<b>2,011</b>	<b>2,010</b>
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 30 de Setiembre del 2011 y 2010 son:

	<b>2,011</b>	<b>2,010</b>
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 30 de Setiembre del 2011 y 2010 se detalla así:

	<b>2,011</b>	<b>2,010</b>
Participaciones en entid. finan.del país	14,071	14,071
Participaciones en empresas no financieras	<u>0</u>	<u>0</u>
TOTAL	<u>14,071</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 30 de Setiembre del 2011 y 2010 es el siguiente:

**A) Año 2011**

	<u>Costo</u>	<u>Revaluado</u>	<u>Total Libros</u>
Terrenos	243,985,852	154,760,413	398,746,265
Edificio	258,016,660	10,016,297	268,032,957
Equipo y mobiliario	0	0	0
Equipo de computación	19,323,000	0	19,323,000
Vehículos	37,124,628	0	37,124,628
Depreciación acumulada	-13,522,673	-486,265	-14,008,938
<b>TOTAL</b>	<u>544,927,466</u>	<u>164,290,445</u>	<u>709,217,911</u>

**A) Año 2010**

	<u>Costo</u>	<u>Revaluado</u>	<u>Total Libros</u>
Terrenos	212,788,805	136,541,111	349,329,916
Edificio	88,766,137	5,388,762	94,154,899
Equipo y mobiliario	0	0	0
Equipo de computación	0	0	0
Vehículos	15,932,094	0	15,932,094
Depreciación acumulada	-5,561,151	-102,348	-5,663,499
<b>TOTAL</b>	<u>311,925,885</u>	<u>141,827,526</u>	<u>453,753,411</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 30 de Setiembre de 2011 y 2010 son los siguientes:

Los movimientos de propiedad, mobiliario y equipo en uso durante el año terminado al 30 de Setiembre de 2011 y 2010 son los siguientes

**a) Año 2011**

A) Costo:	Terreno	Terreno Revaluado	Edificio	Edificio Revaluado	Vehículos	Equipo Computo	Total
Al 30-09-2010	<b>212,788,805</b>	<b>136,541,111</b>	<b>88,766,137</b>	<b>5,388,762</b>	<b>15,932,094</b>	<b>0</b>	<b>459,416,909</b>
Adiciones	31,197,047	18,219,302	169,250,522	4,627,535	21,192,534	19,323,000	263,809,940
Retiros	0	0	0	0	0	0	0
Al 30-09-2011	<b>243,985,852</b>	<b>154,760,413</b>	<b>258,016,660</b>	<b>10,016,297</b>	<b>37,124,628</b>	<b>19,323,000</b>	<b>723,226,849</b>

B) Depreciación Acumulada:

Al 30-09-2010	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5,030,081</b>	<b>102,348</b>	<b>531,070</b>	<b>0</b>	<b>5,663,499</b>
Revaluacion Deprec Acumulada	0	0	0	250,144	0	0	250,144
Gastos del año	0	0	4,425,664	133,774	3,535,858	0	8,095,295
Retiros	0	0	0	0	0	0	0
Al 30-09-2011	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9,455,745</b>	<b>486,266</b>	<b>4,066,928</b>	<b>0</b>	<b>14,008,938</b>
Saldo en libros al 30-09-2011	<b>243,985,852</b>	<b>154,760,413</b>	<b>248,560,915</b>	<b>9,530,032</b>	<b>33,057,700</b>	<b>19,323,000</b>	<b>709,217,911</b>

**a) Año 2010**

A)Costo							
Al 30-09-2009	322,378,450	0	93,059,868	0	0	0	<b>415,438,318</b>
Adiciones	0	227,080,005	0	5,388,762	15,932,094	0	248,400,861
Retiros	109,589,646	90,538,894	4,293,730	0	0	0	204,422,270
Al 30-09-2010	<b>212,788,805</b>	<b>136,541,111</b>	<b>88,766,137</b>	<b>5,388,762</b>	<b>15,932,094</b>	<b>0</b>	<b>459,416,909</b>

B) Depreciación Acumulada:

Al 30-09-2009	0	0	3,254,758	65,360	0	0	<b>3,320,118</b>
Revaluacion Deprec Acumulada	0	0	0	0	0	0	0
Gastos del año	0	0	1,775,323	36,988	531,070	0	2,343,381
Retiros	0	0	0	0	0	0	0
Al 30-09-2010	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5,030,081</b>	<b>102,348</b>	<b>531,070</b>	<b>0</b>	<b>5,663,499</b>
Saldo en libros al 30-09-2010	<b>212,788,805</b>	<b>136,541,111</b>	<b>83,736,056</b>	<b>5,286,414</b>	<b>15,401,024</b>	<b>0</b>	<b>453,753,411</b>

### 11.5 Obligaciones con Entidades

Las obligaciones financieras al 30 de Setiembre se detallan así:

	<b>Año otorgado</b>	<b>Plazo Años</b>	<b>Tasa Actual</b>	<b>Tipo de Garantía</b>	<b>Monto al 30/09/2011</b>	<b>Monto al 30/09/2010</b>
BPDC-OP-06-010-650686-5	2,007	15	10.25%	Hipotecaria	124,677,822	130,178,762
BCAC-OP 101003863	2,010	15	14.25%	Hipotecaria	98,065,429	100,000,000
Banco Improsa	2,010	5	9.00%	Fidei Garantia	13,436,626	0
Leasing Financiero Ricoh	2,011	4	10.00%	Contrato	17,796,743	0
Cargos por pagar Entidades F					2,098,817	2,223,383
<b>TOTAL</b>					<b>256,075,436</b>	<b>232,402,145</b>

### 11.6 Otras cuentas a pagar y provisiones

Al 30 de Setiembre del 2011 y 2010 las otras cuentas a pagar y provisiones incluyen:

	<b>2,011</b>	<b>2,010</b>
Cuentas por pagar diversas	67,283,332	0
Provisiones(1)	0	0
Cargos financieros por pagar	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>67,283,332</b>	<b>0</b>

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

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

### 11.7 Capital, ajustes y reservas patrimoniales

	<b>2,011</b>	<b>2,010</b>
<u>Capital</u>		
Capital pagado ordinario	211,373,241	211,373,241
Capital donado	0	0
TOTAL capital	<u>211,373,241</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	1,109,651	562,401
Total reservas patrimoniales	<u>1,109,651</u>	<u>562,401</u>
<u>Ajustes al patrimonio:</u>		
Superávit por revaluación	164,407,497	141,827,526
Ganancia no realizada	0	0
	<u>164,407,497</u>	<u>141,827,526</u>

### 11.8 Ingresos financieros.

Por el año terminado el 30 de Setiembre del 2011 y 2010 los ingresos financieros por inversiones en valores son los siguientes:

	<b>2,011</b>	<b>2,010</b>
Ingresos por Disponibilidades	1,925	117,387
Ingresos por Diferencial Cambiario	369,604	0
Otros Ingresos Financieros		10,692
	<u>371,529</u>	<u>128,079</u>



**11.9 Ingresos Operativos Diversos.**

Los ingresos financieros por comisiones por servicios en el año terminado el 30 de Setiembre del 2011 y 2010 son los siguientes:

	<b>2,011</b>	<b>2,010</b>
Otras comisiones	2,897,861	0
Servicios por Alquileres bienes	45,930,596	26,300,000
<b>TOTAL</b>	<b>48,828,457</b>	<b>26,300,000</b>

**11.10 Gastos de personal.**

Al 30 de Setiembre del 2011 y 2010 la inmobiliaria no presenta partidas por gastos de personal.

**11.11 Otros gastos de administración.**

Al 30 de Setiembre del 2011 y 2010 los otros gastos de administración se detallan así:

	<b>2,011</b>	<b>2,010</b>
Servicios Externos	0	0
Movilidad y Comunicación	7,541,829	1,573,552
Infraestructura	4,089,872	1,830,680
Generales	254,361	751,918
Impuestos y Patentes	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>11,886,062</b>	<b>4,156,150</b>

**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 30 de Setiembre del 2011 y 2010 el capital social se detalla así:

	<b>2,011</b>	<b>2,010</b>
Capital pagado	211,373,241	211,373,241
	<u>211,373,241</u>	<u>211,373,241</u>

Los movimientos del capital social al 30 de Setiembre del 2011 y 2010 son:

	<b>2,011</b>	<b>2,010</b>
Saldo al inicio	211,373,241	128,363,090
Capitalización de excedentes	0	18,010,151
Aportes de Capital	0	65,000,000
Liquidaciones de capital	0	0
Saldo Final	<u>211,373,241</u>	<u>211,373,241</u>

**Nota 17. Participaciones en otras empresas**

Al 30 de Setiembre 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 30 de Setiembre del 2011 y 2010 instrumentos financieros con riesgo fuera del balance.

**Nota 19. Reserva sobre los excedentes**

	<b>2,011</b>	<b>2,010</b>
Resultado del periodo antes de participacion	13,373,802	7,530,552
Reserva Legal	0	0
Otros	0	0
Resultado por distribuir	<u>13,373,802</u>	<u>7,530,552</u>

**Nota 20. Hechos relevantes y contingencias**

1. Para el año 2011 se plantea la construcción de una edificación que se alquilaría a Coocique como Sucursal en Aguas Zarcas. En este momento se encuentra en trámite los permisos de construcción. Una vez que se cuente con los mismos, se buscará una entidad financiera que financie dicha construcción.

**Nota 21. Autorización para emitir estados financieros**

No Aplica

Al 30 de Setiembre 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
<b>Recuperación de activos en MN:</b>									
Disponibilidades MN	€ 4,912	0	0	0	0	0	0	0	4,912
Inversiones MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total recuperación activos</b>	<b>4,912</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4,912</b>
<b>Recuperación pasivos en MN:</b>									
Obligaciones con el público MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras MN	0	(9,586)	(1,917)	(1,917)	(5,752)	(11,503)	(192,068)	0	(222,743)
Cargos por pagar MN	0	(2,007)	0	0	0	0	0	0	(2,007)
<b>Total vencimiento de pasivos MN</b>	<b>0</b>	<b>(11,593)</b>	<b>(1,917)</b>	<b>(1,917)</b>	<b>(5,752)</b>	<b>(11,503)</b>	<b>(192,068)</b>	<b>0</b>	<b>(224,750)</b>
<b>Diferencia MN</b>	<b>€ 4,912</b>	<b>(11,593)</b>	<b>(1,917)</b>	<b>(1,917)</b>	<b>(5,752)</b>	<b>(11,503)</b>	<b>(192,068)</b>	<b>0</b>	<b>(219,838)</b>

**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
<b>Recuperación de activos en ME:</b>									
Disponibilidades ME	€ 4,241	0	0	0	0	0	0	0	4,241
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total recuperación activos</b>	<b>4,241</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4,241</b>
<b>Recuperación pasivos en ME:</b>									
Obligaciones con el público ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras ME	0	(21,466)	(611)	(611)	(1,834)	(3,669)	(3,041)	0	(31,232)
Cargos por pagar ME	0	(92)	0	0	0	0	0	0	(92)
<b>Total vencimiento de pasivos ME</b>	<b>0</b>	<b>(21,558)</b>	<b>(611)</b>	<b>(611)</b>	<b>(1,834)</b>	<b>(3,669)</b>	<b>(3,041)</b>	<b>0</b>	<b>(31,324)</b>
<b>Diferencia ME</b>	<b>€ 4,241</b>	<b>(21,558)</b>	<b>(611)</b>	<b>(611)</b>	<b>(1,834)</b>	<b>(3,669)</b>	<b>(3,041)</b>	<b>0</b>	<b>(27,083)</b>

