

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.
BALANCE GENERAL

Por el periodo terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011
(en colones sin céntimos)

	NOTA	2012	2011
Disponibilidades	4, 11.1	3.965.076	7.093.106
Efectivo (111)		0	0
Banco Central (112)			0
Entidades financieras del país (113)		3.965.076	7.093.106
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	14.835
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto) (170)	11,4	1.901.089.980	842.136.239
Inversiones en propiedades (190)		0	0
Otros activos		26.362.976	4.113.870
Cargos diferidos (182)			
Activos Intangibles (186)		0	0
Otros activos (180 -186 - 182)		26.362.976	4.113.870
TOTAL DE ACTIVOS		1.931.432.866	853.358.051
			Sigue....

CUADRO A
2 de 3

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.

BALANCE GENERAL

Por el periodo terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011

(en colones sin céntimos)

Viene....	NOTA	2012	2011
<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	1.181.034.152	260.113.979
A la vista (231)		0	0
A plazo (232)		1.172.465.803	257.860.326
Otras obligaciones con entidades (233 + 234)		0	0
Cargos financieros por pagar (238)		8.568.349	2.253.653
Cuentas por pagar y provisiones	11,6	2.794.242	59.694.173
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)		2.794.242	59.694.173
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		1.183.828.393	319.808.152
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social		464.643.400	255.533.468
Capital pagado (311)	11,7, 16	464.643.400	255.533.468
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

Segue....

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.
BALANCE GENERAL

Por el periodo terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011
(en colones sin céntimos)

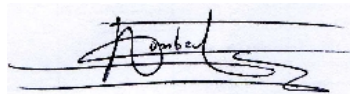
Viene...

	NOTA	2012	2011
Ajustes al patrimonio		251.834.262	251.834.262
Superavit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo (331.01)		251.834.262	251.834.262
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	2.516.825	2.163.636
Resultados acumulados de ejercicios anteriores (350)		24.018.532	8.208.742
Resultado del período (360)	19	4.591.453	15.809.790
Intereses minoritarios (370)		0	0
TOTAL DEL PATRIMONIO		747.604.473	533.549.898
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		1.931.432.866	853.358.051
CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS (610 + 630)		0	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 2012 y 2011
(en colones sin céntimos)

	NOTA	2012	2011
Ingresos Financieros			
Por disponibilidades (511)	11,8	64.587	5.781
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)		-	-
Total de Ingresos Financieros		64.587	5.781
Gastos Financieros			
Por Obligaciones con el Público (411)			-
Por Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica (412)			-
Por Obligaciones con Entidades Financieras (413)		92.689.984	30.487.035
Por otras cuentas por pagar diversas (414)			-
Por Obligaciones Subordinadas, Convertibles y Preferentes (416)			-
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD (418)		101.938	426.491
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		92.791.922	30.913.526
Por estimación de deterioro de activos (420)			-
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones (520)		-	-
RESULTADO FINANCIERO		(92.727.335)	(30.907.745)
Otros Ingresos de Operación			
Por comisiones por servicios (531)	11,9	9.308.437	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	139.597.904	64.548.115
Total Otros Ingresos de Operación	11,9	148.906.342	69.442.219

Sigue....

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.
ESTADO DE RESULTADOS

Por el periodo terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011
(en colones sin céntimos)

Viene...	NOTA	2012	2011
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)		1.564.511	941.362
Total Otros Gastos de Operación		1.564.511	941.362
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		54.614.497	37.593.111
Gastos Administrativos			
Por gastos de personal (441)		5.629.388	-
Por otros gastos de Administración (440-441)	11,11	41.921.335	16.513.391
Total Gastos Administrativos		47.550.723	16.513.391
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD	19	7.063.774	21.079.720
Participaciones sobre la Utilidad (452)			-
Impuesto sobre la renta (451)		2.119.132	4.215.944
RESULTADO DEL PERIODO	19	4.944.642	16.863.776
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 31 de Diciembre del 2012 y 2011
(en colones sin céntimos)

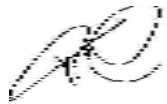
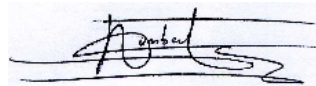
Notas	<u>Capital Social</u>	<u>Ajustes al patrimonio</u>	<u>Reservas patrimoniales</u>	<u>Utilidad (pérdida) por distribuir</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldos al 31 de Diciembre del 2011	¢ 255.533.468	251.834.262	2.163.637	24.018.532	533.549.898
Resultado del período	0	0	0	0	0
Revaluacion de Activos	0	0	0	4.591.453	4.591.453
Disminucion de Activos	0	0	0	0	0
Traslado a la reserva legal	0	0	353.188	0	353.188
Capitalización de utilidades	209.109.932	0	0	0	209.109.932
Aporte de Capital	0	0	0	0	0
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	16 ¢ 464.643.400	251.834.262	2.516.825	28.609.985	747.604.473

sigue...

CUADRO C
(2 de 2)**(INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.)
ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO**Por el período terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011
(en colones sin céntimos)

Notas	Capital social	Ajustes al patrimonio	Reservas patrimoniales	Utilidad (pérdida) por distribuir	Total patrimonio
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	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 € <u>255.533.468</u>	<u>251.834.262</u>	<u>2.163.637</u>	<u>24.018.532</u>	<u>533.549.898</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros



Lic. Berry Calderón F. MBA
Gerente General

Lic. Humberto Ortiz
Gutierrez Contador
General

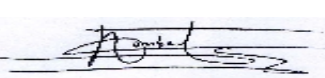
Lic. Luis Ricardo Quiros Gonzalez
Auditor Interno


(INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Por el periodo terminado al 31 de Diciembre del 2012 y 2011
 (en colones sin céntimos)

	Notas	2012	2011
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultados del período	¢	4.944.642	16.863.776
Partidas aplicadas resultados que no requieren uso de fondos:			
Pérdidas por estimación para créditos incobrables			
Pérdidas por otras estimaciones		0	0
Gastos por provisión para prestaciones sociales		0	0
Depreciaciones y amortizaciones		30.192.355	8.863.912
Ingreso por recuperación activos financieros		0	0
		<u>35.136.997</u>	<u>25.727.688</u>
Valoración en los activos (aumento), o disminución:			
Productos por cobrar		0	0
Otras cuentas por cobrar		0	0
Otros Activos		(22.249.105)	(40.153)
Subtotal:		<u>(22.249.105)</u>	<u>(40.153)</u>
Valoración neta en los pasivos aumento, o (disminución):			
Otras cuentas por pagar y provisiones		(56.899.932)	20.505.175
Productos por pagar		6.314.696	120.708
Subtotal:		<u>(50.585.236)</u>	<u>20.625.883</u>
Flujos netos de efectivo usados en actividades de operación:		<u>(37.697.344)</u>	<u>46.313.418</u>
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo		(1.153.370.332)	(122.814.718)
Venta y Retiro Prop. mobiliario y equipo		64.224.236	21.192.534
Aumento en depósitos y valores		0	0
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		0	(764)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		<u>(1.089.146.095)</u>	<u>(101.622.949)</u>
Otras obligaciones nuevas		951.874.709	28.675.261
Pago de Obligaciones		-37.269.232	-14.320.506
Aporte de Capital		209.109.933	44.160.227
Ajuste al valor de los activos		0	0
Flujos netos de efectivo originados en actividades de financiamiento		1.123.715.409	58.514.982
Flujos netos de efectivo usados durante el año		(3.128.030)	3.205.450
Efectivo e inversiones equivalentes de efectivo al inicio del año		7.093.106	3.887.656
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de Diciembre	4 ¢	<u><u>3.965.076</u></u>	<u><u>7.093.106</u></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 2012 y 2011

(INMOBILIARIA COOCIQUE .S.A.)

Estados financieros

al 31 de Diciembre del 2012 y 2011

(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 2012 y 2011
(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 2012 y 2011 el tipo de cambio para la compra de US \$1,00 era ₡502.07 y ₡ 507.13 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 2012 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 2012 y 2011 se componen de los siguientes rubros:

	2,012	2,011
Efectivo y Valores en Transito	805,346	4,191,374
Depósitos en bancos	3,159,730	2,901,732
Inversiones	0	0
Saldo en el Estado de Flujos de Efectivo	<u>3,965,076</u>	<u>7,093,106</u>

Nota 5. Inversiones en valores

Las inversiones al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 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 2012 y 2011 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 2012 y 2011 se detallan a continuación:

A) Matriz:

Concepto	2,012	2,011
Disponibilidades	805,346	4,191,374
Inversiones	0	0
Productos y Cuentas a cobrar	0	0
Inversiones capital Coocique R.L.	14,835	14,835
Otros Activos	0	0
Obligaciones con entidades finan.	0	0
Otros Pasivos	675,109	55,478,229
Patrimonio	464,643,400	255,533,468
Ingresos	148,338,013	69,558,404
Gastos Administrativos	0	0
Gastos Financieros	0	0
Otros Gastos	88,193	116,469
Gastos Financieros	0	0

Nota 8. Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 no hay activos cedidos en garantía ni sujetos a restricciones.

Nota 9. Posición monetaria en monedas extranjeras

	2,012	2,011
Activos	302,588	2,842,829
Pasivos	67,925,416	37,223,156
Posicion neta en moneda extranjera	<u>-67,622,828</u>	<u>-34,380,327</u>

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

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 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:

	2,012	2,011
Efectivo	0	0
Depósitos en el BCCR	0	0
Cuentas Corrientes en el país	3,159,730	2,901,732
Cuentas Corrientes en el exterior	0	
Depósitos a la Vista	805,346	4,191,374
TOTAL	<u>3,965,076</u>	<u>7,093,106</u>

11.2 Cuentas y productos por cobrar

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 las cuentas y productos por cobrar se detallan así:

	2,012	2,011
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 2012 y 2011 son:

	2,012	2,011
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 2012 y 2011 se detalla así:

	2,012	2,011
Participaciones en entid. finan.del país	14,835	14,835
Participaciones en empresas no financieras	<u>0</u>	<u>0</u>
TOTAL	<u>14,835</u>	<u>14,835</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 2012 y 2011 es el siguiente:

A) Año 2012

	<u>Costo</u>	<u>Revaluado</u>	<u>Total Libros</u>
Terrenos	655,084,089	208,752,651	863,836,740
Edificio	926,073,540	44,842,109	970,915,649
Equipo y mobiliario	0	0	0
Equipo de computación	37,280,921	0	37,280,921
Vehículos	77,361,038	0	77,361,038
Depreciación acumulada	-45,522,670	-2,781,697	-48,304,367
TOTAL	<u>1,650,276,918</u>	<u>250,813,062</u>	<u>1,901,089,980</u>

A) Año 2011

	<u>Costo</u>	<u>Revaluado</u>	<u>Total Libros</u>
Terrenos	248,210,088	204,528,415	452,738,503
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	-18,112,013
TOTAL	<u>594,693,431</u>	<u>247,442,809</u>	<u>842,136,240</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 2012 y 2011 son los siguientes:

a) Año 2012

	Terreno		Edificio		Vehículos	Equipo	Total
A) Costo:	Terreno	Revaluado	Edificio	Revaluado		Computo	
Al 31-12-2011	248,210,088	204,528,415	258,016,660	44,842,109	77,361,038	27,289,943	860,248,253
Adiciones	492,725,329	4,224,236	714,544,936	0	0	9,990,978	1,221,485,478
Retiros	85,851,327	0	46,488,055	0	0	0	132,339,383
Al 31-12-2012	655,084,089	208,752,651	926,073,540	44,842,109	77,361,038	37,289,921	1,949,394,349

B) Depreciación Acumulada:

Al 31-12-2011	0	0	10,745,925	1,927,715	5,438,372	0	18,112,012
Revaluacion Deprec Acumulada	0	0	0	0	0	0	0
Gastos del año	0	0	10,046,815	853,983	7,736,103	11,555,453	30,192,355
Retiros	0	0	0	0	0	0	0
Al 31-12-2012	0	0	20,792,740	2,781,698	13,174,475	11,555,453	48,304,367
Saldo en libros al 31-12-2012	655,084,089	208,752,651	905,280,800	42,060,411	64,186,563	25,725,468	1,901,089,980

a) Año 2011

A)Costo							
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	211,632,769
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	5,438,372	0	18,112,012
Saldo en libros al 31-12-2011	248,210,088	204,528,415	247,270,735	42,914,394	71,922,666	27,289,943	842,136,240

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 31/12/2012	Monto al 31/12/2011
BPDC-OP-06-010-650686-5	2,007	15	12.50%	Hipotecaria	117,812,547	123,234,524
BPDC-OP-06-017-657731-3	2,012	10	12.50%	Hipotecaria	891,589,661	0
BCAC-OP 101003863	2,010	15	17.25%	Hipotecaria	95,399,174	97,502,349
BCAC-OP 32688661	2,012	7	7.50%	Hipotecaria	30,248,337	0
Banco Improsa	2,010	5	9.27%	Fidei Garantia	9,967,234	12,766,125
Leasing Financiero Ricoh	2,011	4	10.00%	Contrato	27,448,850	24,357,327
Cargos por pagar Entidades F					8,568,349	2,253,653
TOTAL					1,181,034,152	260,113,978

11.6 Otras cuentas a pagar y provisiones

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 las otras cuentas a pagar y provisiones incluyen:

	2,012	2,011
Cuentas por pagar diversas	2,794,242	59,694,173
Provisiones(1)	0	0
Cargos financieros por pagar	0	0
TOTAL	2,794,242	59,694,173

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

	2,012	2,011
Saldo Inicial	0	0
Liquidaciones	0	0
Gasto de Cesantía	0	0
Gastos de vacaciones y aguinaldo	0	0
Saldo Final de la Provisión	0	0

11.7 Capital, ajustes y reservas patrimoniales

	2,012	2,011
<u>Capital</u>		
Capital pagado ordinario	464,643,400	255,533,468
Capital donado	0	0
TOTAL capital	<u>464,643,400</u>	<u>255,533,468</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	2,516,825	2,163,637
Total reservas patrimoniales	<u>2,516,825</u>	<u>2,163,637</u>
<u>Ajustes al patrimonio:</u>		
Superávit por revaluación	251,834,262	251,834,262
Ganancia no realizada	0	0
	<u>251,834,262</u>	<u>251,834,262</u>

11.8 Ingresos financieros.

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011 los ingresos financieros por inversiones en valores son los siguientes:

	2,012	2,011
Ingresos por Disponibilidades	64,587	5,781
Ingresos por Diferencial Cambiario	1,758,388	1,074,297
Otros Ingresos Financieros	0	0
	<u>1,822,975</u>	<u>1,080,078</u>

11.9 Ingresos Operativos Diversos.

Los ingresos financieros por comisiones por servicios en el año terminado el 31 de Diciembre del 2012 y 2011 son los siguientes:

	2,012	2,011
Otras comisiones	9,308,437	4,894,104
Servicios por Alquileres bienes	139,597,904	64,548,115
TOTAL	148,906,342	69,442,219

11.10 Gastos de personal.

Al 31 de Diciembre el 2012 y 2011 la inmobiliaria no presenta partidas por gastos de personal.

	2,012	2,011
Sueldos y salarios	0	0
Remun. a Directores	5,518,172	0
Aguinaldo	0	0
Vacaciones	0	0
Preaviso y Cesantía	0	0
Cargas sociales	0	0
Otros	111,216	0
TOTAL	5,629,388	0

11.11 Otros gastos de administración.

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 los otros gastos de administración se detallan así:

	2,012	2,011
Servicios Externos	0	0
Movilidad y Comunicación	14,635,331	10,535,911
Infraestructura	24,146,149	5,635,120
Generales	3,139,855	342,361
Impuestos y Patentes	0	0
TOTAL	41,921,335	16,513,392

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

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 2012 y 2011 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

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 2012 y 2011 el capital social se detalla así:

	2,012	2,011
Capital pagado	464,643,400	255,533,468
	<u>464,643,400</u>	<u>255,533,468</u>

Los movimientos del capital social al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 son:

	2,012	2,011
Saldo al inicio	255,533,468	211,373,241
Capitalización de excedentes	0	0
Aportes de Capital	209,109,933	44,160,227
Liquidaciones de capital	0	0
Saldo Final	<u>464,643,400</u>	<u>255,533,468</u>

Nota 17. Participaciones en otras empresas

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 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 2012 y 2011 instrumentos financieros con riesgo fuera del balance.

Nota 19. Reserva sobre los excedentes

	2,012	2,011
Resultado del periodo antes de participacion	4,944,642	16,863,776
Reserva Legal	-353,188	-1,053,986
Otros	0	0
Resultado por distribuir	<u>4,591,454</u>	<u>15,809,790</u>

Nota 20. Hechos relevantes y contingencias

1. En el mes de Junio 2012 se da la apertura del edificio de Aguas Zarcas el cual se alquilo a Coocique R.L. El mismo cuenta con una auto-caja.

2. En el mes de Julio 2012 se solicita un financiamiento en el Banco Popular para adquirir los Terrenos y Edificios de Santa Rosa, Zarcero, Cutris, Fortuna y Guatuso. Con esta compra Inmobiliaria Coocique es la dueña de la mayoría de bienes muebles del grupo, mismos que alquila a Coocique para uso como puntos de servicios. De esta forma queremos separar y administrar los bienes improductivos del grupo.

Nota 21. Autorización para emitir estados financieros

No Aplica

Al 31 de Diciembre del 2012-2011 el vencimiento de los activos y pasivos más significativos es el siguiente (en miles de colones):

A) Año 2012

Calce de plazos en moneda nacional

Cuenta	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	+ 365 días	Venc + 30 días	TOTAL
Recuperación de activos en MN:								
Disponibilidades MN	₡ 3.662	0	0	0	0	0	0	3.662
Inversiones MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	3.662	0	0	0	0	0	0	3.662
Recuperación pasivos en MN:								
Obligaciones con el público MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras MN	(44.061)	(12.671)	(12.671)	(38.013)	(76.026)	(921.360)	0	(1.104.802)
Cargos por pagar MN	(8.307)	0	0	0	0	0	0	(8.307)
Total vencimiento de pasivos MN	(52.368)	(12.671)	(12.671)	(38.013)	(76.026)	(921.360)	0	(1.113.109)
Diferencia MN	₡ (48.706)	(12.671)	(12.671)	(38.013)	(76.026)	(921.360)	0	(1.109.447)

Calce de plazos en moneda extranjera en miles de colones

Cuenta	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	+ 365 días	Venc + 30 días	TOTAL
Recuperación de activos en ME:								
Disponibilidades ME	₡ 303	0	0	0	0	0	0	303
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	303	0	0	0	0	0	0	303
Recuperación pasivos en ME:								
Obligaciones con el público ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras ME	(31.400)	(2.011)	(2.011)	(6.033)	(9.389)	(16.822)	0	(67.666)
Cargos por pagar ME	(261)	0	0	0	0	0	0	(261)
Total vencimiento de pasivos ME	(31.661)	(2.011)	(2.011)	(6.033)	(9.389)	(16.822)	0	(67.927)
Diferencia ME	₡ (31.358)	(2.011)	(2.011)	(6.033)	(9.389)	(16.822)	0	(67.624)
Diferencia MN Y ME	(80.064)	(14.682)	(14.682)	(44.046)	(85.415)	(938.182)	0	(1.177.071)

Nota 14. Riesgo por tasa de interés

INMOBILIARIA S.A. está expuesta a varios riesgos asociados con el efecto de las fluctuaciones de mercado de las tasas de interés. A continuación se presenta un resumen de la exposición al riesgo de tasas de interés al 31 de Diciembre del 2012-2011, que incluye los activos y pasivos del balance que están sujetos a cambios en las tasas de interés clasificados conforme su fecha de vencimiento o fecha de revisión de tasas de interés, la que ocurra primero:

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

A) Año 2012

Cuenta	0-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
Recuperación de activos:							
Inversiones	0	0	0	0	0	0	0
Cartera de crédito	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos	0	0	0	0	0	0	0
Recuperación de pasivos:							
Obligaciones con entidades financieras	(1.116.334)	0	0	0	0	0	(1.116.334)
Total vencimiento de pasivos	(1.116.334)	0	0	0	0	0	(1.116.334)
Diferencia	(1.116.334)	0	0	0	0	0	(1.116.334)
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	(1.184.246)	0	0	0	0	0	(1.184.246)
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos	(1.184.246)	0	0	0	0	0	(1.184.246)

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 activos:							
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0
Cartera de crédito ME	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos ME	0	0	0	0	0	0	0
Recuperación de pasivos ME:							
Obligaciones con entidades financieras	(67.912)	0	0	0	0	0	(67.912)
Total vencimiento de pasivos	(67.912)	0	0	0	0	0	(67.912)
Diferencia ME	(67.912)	0	0	0	0	0	(67.912)
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	(1.184.246)	0	0	0	0	0	(1.184.246)
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos	(1.184.246)	0	0	0	0	0	(1.184.246)