

INDICE

Página

<i>Opinión de los Auditores Independientes</i>	1-2
<i>Estados Financieros</i>	
<i>Balances de Generales</i>	3
<i>Estados de Resultados</i>	4
<i>Estados de Variaciones en el Patrimonio</i>	5
<i>Estados de Flujos de Efectivo</i>	6
<i>Notas a los Estados Financieros</i>	7-30
<i>Informe complementario del auditor externo</i>	31-32

OPINION DE LOS A UDITORES 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 2013 y los estados conexos de ingresos y gastos, de variaciones en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

Estos estados financieros individuales son responsabilidad de la administración de ***Inmobiliaria Coocique, S.A.***

Los estados financieros y la información financiera complementaria que se acompaña, fueron preparados por ***Inmobiliaria Coocique, S.A.*** de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias y normativa emitida por el Banco Central de Costa Rica, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras, relacionadas con la actividad de intermediación financiera, las cuales en cumplimiento de esas disposiciones, difieren en ciertos aspectos con las normas internacionales de información financiera tal y como se describe en la nota 2.

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.

Continúa...

- 1 -

Viene pág. Anterior...

Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y nuestra apropiada para expresar 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 2013, el resultado de sus operaciones, las variaciones en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las bases contables descritas en la nota 2

Otros aspectos a revelar

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2012 fueron auditados por otros Contadores Públicos Autorizados, y en su informe de fecha 4 de febrero del 2013 expresaron una opinión sin salvedades.

31 de enero del 2014

Por Despacho Castillo, Dávila & Asociados



Lic. José Erick Dávila Sácida
Contador Público Autorizado No. 1269
Póliza de Fidelidad No. 0116-FIG 007
Vence el 30 de setiembre del 2014



Timbre Según ley 6663 por ₡1.000
adherido y cancelado en el original


CUADRO A

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.
BALANCE GENERAL
 Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012
 (en colones sin céntimos)

	NOTA	2013	2012
Disponibilidades	4, 11.2	24.234.908	3.965.076
Entidades financieras del país		24.234.908	3.965.076
Inversiones en instrumentos financieros		20.344.235	0
Disponibles para la venta	5,11.1	20.316.484	
Productos por cobrar	5	27.751	0
Participaciones en el capital de otras empresas (neto)	11.4	0	14.835
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	11.5	1.816.605.488	1.901.089.980
Otros activos		27.328.076	26.362.976
Otros activos		27.328.076	26.362.976
TOTAL DE ACTIVOS		1.888.512.707	1.931.432.867
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones con entidades	11.6	1.127.392.227	1.181.034.152
A plazo		1.120.232.650	1.172.465.803
Cargos financieros por pagar		7.159.577	8.568.349
Cuentas por pagar y provisiones	11.7	4.773.548	2.794.242
Otras Cuentas por pagar diversas		4.773.548	2.794.242
TOTAL DE PASIVOS		1.132.165.775	1.183.828.394
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social		464.643.400	464.643.400
Capital pagado	11.8, 16	464.643.400	464.643.400
Ajustes al patrimonio		251.834.262	251.834.262
Superavit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		251.834.262	251.834.262
Reservas patrimoniales	11.8	3.141.287	2.516.826
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		28.609.985	24.018.532
Resultado del período	19	8.117.998	4.591.453
TOTAL DEL PATRIMONIO		756.346.932	747.604.473
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	€	1.888.512.707	1.931.432.867

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros


 Lic. Berny Calderón Fonseca MBA
 Gerente General


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


 Lic. Luis Ricardo Quirós González
 Auditor Interno


CUADRO B

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

Por el periodo terminado el 31 de Diciembre del 2013 y 2012
(en colones sin céntimos)

	NOTA	2.013	2.012
Ingresos Financieros			
Por disponibilidades	11.9 €	156	64.587
Por inversiones en instrumentos financieros	11.9	1.472.682	0
Por ganancia por diferencias de cambios y UD	11.10	887.813	0
Total de Ingresos Financieros		2.360.651	64.588
Gastos Financieros			
Por Obligaciones con Entidades Financieras		119.544.733	92.689.984
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD		0	101.938
Por pérdidas por instrumentos financieros disponibles para la venta (419.11)		29.889	0
Total de Gastos Financieros		119.574.622	92.791.922
RESULTADO FINANCIERO		(117.213.971)	(92.727.334)
Otros Ingresos de Operación			
Por comisiones por servicios	11.11	11.559.183	9.308.437
Por otros ingresos operativos		196.146.522	139.597.905
Total Otros Ingresos de Operación		207.705.705	148.906.342
Otros Gastos de Operación			
Por bienes diversos		11.984.151	0
Por provisiones		135.086	0
Por otros gastos operativos		3.278.731	1.564.510
Total Otros Gastos de Operación		15.397.968	1.564.510
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		75.093.766	54.614.498
Gastos Administrativos			
Por gastos de personal	11.12	10.874.637	5.629.388
Por otros gastos de Administración	11.13	51.729.903	41.921.335
Total Gastos Administrativos		62.604.540	47.550.723
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		12.489.227	7.063.775
Impuesto sobre la renta		3.746.768	2.119.132
RESULTADO DEL PERIODO	€	8.742.459	4.944.643

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Lic. Berny Calderón Fonseca MBA
Gerente General


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


Lic. Luis Ricardo Quirós González
Auditor Interno

CUADRO C

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

Por el período terminado el 31 de Diciembre del 2013 y 2012
(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	2.163.636	24.018.532	533.549.898
Resultado del período	0	0	0	4.944.643	4.944.643
Traslado a la reserva legal	0	0	353.190	(353.190)	0
Aporte de Capital	16 209.109.932	0	0	0	209.109.932
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	¢ 464.643.400	251.834.262	2.516.826	28.609.985	747.604.473
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	¢ 464.643.400	251.834.262	2.516.826	28.609.985	747.604.473
Resultado del período	0	0	0	8.742.459	8.742.459
Traslado a la reserva legal	0	0	624.461	(624.461)	0
Saldos al 31 de Diciembre del 2013	¢ 464.643.400	251.834.262	3.141.287	36.727.983	756.346.935

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Lic. Berny Calderón Fonseca MBA
Gerente General


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


Lic. Luis Ricardo Quirós González
Auditor Interno

Cuadro D

(INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Por el periodo terminado al 31 de Diciembre del 2013 y 2012
 (en colones sin céntimos)

	Notas	2013	2012
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultados del período	¢	8.742.459	4.944.643
Partidas aplicadas resultados que no requieren uso de fondos:			
Depreciaciones y amortizaciones		36.450.343	30.192.355
		45.192.802	35.136.998
Valoración en los activos (aumento), o disminución:			
Productos por cobrar		(27.751)	0
Otras cuentas por cobrar		0	0
Otros Activos		(965.100)	(22.249.105)
Subtotal:		(992.851)	(22.249.105)
Valoración neta en los pasivos aumento, o (disminución):			
Otras cuentas por pagar y provisiones		1.979.306	(56.899.933)
Otros pasivos		0	6.314.696
Productos por pagar		(1.408.772)	0
Subtotal:		570.534	(50.585.237)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de operación:		44.770.485	(37.697.344)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo		(4.452.407)	(1.153.370.332)
Venta de propiedades, mobiliario y equipo		52.486.556	64.224.236
Aumento en depósitos y valores		(20.316.484)	0
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		14.835	0
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		27.732.500	(1.089.146.096)
Otras obligaciones nuevas		5.356.451	951.874.709
Pago de Obligaciones		(57.589.604)	(37.269.232)
Aporte de Capital		0	209.109.933
Flujos netos de efectivo originados en actividades de financiamiento		(52.233.153)	1.123.715.410
Flujos netos de efectivo usados durante el año		20.269.832	(3.128.030)
Efectivo e inversiones equivalentes de efectivo al inicio del año		3.965.076	7.093.106
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de Diciembre	4 ¢	24.234.908	3.965.076

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


 Lic. Berny Calderón Fonseca MBA
 Gerente General


 Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
 Contador General
 Lic. Humberto Ortiz G.
 Contador Corporativo
 Grupo Cocique


 Lic. Luis Ricardo Quirós González
 Auditor Interno

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012
(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 alquiler 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. mantiene 1 funcionario.

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 2013 y 2012 el tipo de cambio para la compra de US \$1,00 era ₡495.59 y ₡502.07 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:

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 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 empleado

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A. no tiene planes de aportes definidos o planes de beneficios definidos para los empleados excepto los requeridos por el Código de Trabajo y la Ley de Protección al Trabajador; sin embargo participa en una solidarista de los empleados del grupo financiero Coocique.

2.9. Valuación de otras cuentas por cobrar

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. no cuenta con cuentas por cobrar por lo que no se toma la cuenta de Estimaciones.

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

Para el período terminado el 31 de diciembre del 2012, la política de acumulación y registro contable de vacaciones, se efectuaba cuando éstas eran devengadas por los empleados, con cargo a resultados del período y crédito a la provisión respectiva.

Para el periodo 2013 se adopta como política institucional que todos los colaboradores disfruten sus vacaciones y no acumularlas y/o pagarlas en efectivo. Dichas erogaciones son reconocidas en el rubro de gastos por salarios de los colaboradores, en el período que se disfruten.

Considerando que un porcentaje pequeño de colaboradores renuncian o se despiden, lo que implica el reconocimiento de un gasto por vacaciones en la liquidación respectiva, se definió como política contable mantener una provisión de 10% el cálculo de vacaciones acumuladas al final del periodo, como provisión.

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 2013 y 2012 no hubo absorciones ni fusiones.

2.16. Provisión para prestaciones legales

Las compensaciones legales que se acumulan a favor de los empleados según el tiempo de servicio de acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo, pueden serles pagadas en caso de despido, pensión o muerte.

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. durante el año 8,33% de los salarios de los empleados, de los cuales traslada mensualmente 5,33% a la Asociación Solidarista de Empleados y liquida la parte proporcional al régimen complementario de pensiones de la Caja Costarricense del Seguro Social (C.C.S.S.)

Por acuerdo de Consejo de Administración de Coocique R.L. en calidad de matriz se tomó la política de reconocer como obligación real a los empleados de derecho de cesantía por porcentajes ascendentes de acuerdo con su antigüedad laboral. Lo anterior se registró como cargo diferido a ser amortizado en tres años a partir del año 2004 previa autorización de la SUGEF

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:

a. 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.

b. 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.

c. 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.

d. 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.

El CONASSIF no permite la revaluación de activos mediante el Índice de Precios al Productor Industrial (IPPI) y que al menos cada cinco años se realice un peritazgo por un profesional independiente. La Norma requiere que la revaluación de activos se efectúe mediante la tasación por avalúo de los bienes.

La 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 reevaluación.

e. Norma Internacional de Contabilidad No. 18: Ingresos

Los ingresos por comisiones e intereses de operaciones de préstamos y descuentos vencidas, de los entes supervisados por SUGEF, a más de ciento ochenta días, devengados y no percibidos, se suspenderá su registro contable hasta cuando sean cobrados. Esta práctica no contempla otros aspectos que establece la NIC 18 para el posible reconocimiento de estos ingresos.

f. 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.

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

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

Se establece la opción de clasificar los préstamos y las cuentas por cobrar como disponibles para la venta.

- Los valores cotizados en un mercado activo podrán clasificarse como disponibles para la venta, mantenidos para negociar o mantenidos hasta su vencimiento.
- La categoría de préstamos y cuentas por cobrar se amplió para incluir a los préstamos y cuentas por cobrar comprados y no cotizados en un mercado activo.

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

El CONASSIF requiere para carteras mancomunadas, fondos de inversión y fondos de pensión, que las inversiones se mantengan como disponibles para la venta. La NIC 39 permite otras clasificaciones de acuerdo con la intención para lo cual se han adquirido.

La metodología de valoración de las inversiones de la SUGEF permite la amortización de las primas y descuentos por compra de las inversiones mantenidas para la venta, la cual se reconoce directamente en los resultados del periodo.

Nota 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 se componen de los siguientes rubros:

	2013	2012
Efectivo y Valores en Transito	0	805,346
Depósitos en bancos	24,234,908	3,159,730
Inversiones	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo en el Estado de Flujos de Efectivo	<u>24,234,908</u>	<u>3,965,076</u>

Nota 5. Inversiones en valores

Las inversiones al 31 de diciembre del 2013 y 2012 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:

	2013	2012
Inversiones en que el emisor es del país	20,316,484	0
Cuentas y Productos por Cobrar Inversiones en instrumentos financ.	<u>27,751</u>	<u>0</u>
	<u><u>20,344,235</u></u>	<u><u>0</u></u>

Nota 6. Cartera de crédito

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 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 2013 y 2012 se detallan a continuación:

A) Matriz

Concepto	2013	2012
Disponibilidades	0	805,346
Productos y Cuentas a cobrar	0	0
Inversiones capital Coocique R.L.	0	14,835
Otros Pasivos	7,841	675,109
Patrimonio	756,346,932	464,643,400
Ingresos	204,913,708	148,338,013
Otros Gastos	20,185	88,193

B) Fiacococique S.A.

Concepto	2013	2012
Otras cuentas por pagar y provisiones	816,390	0

Nota 8. Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 no existen activos cedidos en garantía ni sujetos a restricciones.

Nota 9. Posición monetaria en monedas extranjeras

	2013	2012
Activos	0	302,588
Pasivos	<u>55,783,349</u>	<u>67,925,416</u>
Posición neta en moneda extranjera	<u><u>-55,783,349</u></u>	<u><u>-67,622,828</u></u>

10. Depósitos de clientes a la vista y a plazo

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 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:

	2013	2012
Efectivo	0	0
Depósitos en el BCCR	0	0
Cuentas Corrientes en el país	24,234,908	3,159,730
Cuentas Corrientes en el exterior	0	0
Depósitos a la Vista	0	805,346
Total	<u>24,234,908</u>	<u>3,965,076</u>

11.2 Inversiones en valores y depósitos

El detalle de las inversiones según su naturaleza al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es:

Año 2013

<u>A-1) Colones:</u>	<u>Emisor</u>	<u>Instrumento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Costo</u>
1) Para negociación:				0
2) Disponible para la venta:	BCAC	CDP	4.23%	20,316,484
3) Mantenedos hasta su vencimiento:				0
Total inversiones en colones			¢	<u>20,316,484</u>
<u>A-2) Dólares:</u>				
1) Para negociación:	-	-	-	¢ 0
2) Disponible para la venta:	-	-	-	0
3) Mantenedos hasta su vencimiento:	-	-	-	0
Total inversiones en dólares			¢	<u>0</u>
Total colones y dólares sector público (A-1+A-2)			¢	<u>20,316,484</u>

Año 2012

<u>A-1) Colones:</u>	<u>Emisor</u>	<u>Instrumento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Costo</u>
1) Para negociación:				0
2) Disponible para la venta:				0
3) Mantenedos hasta su vencimiento:				0
Total inversiones en colones			¢	0
<u>A-2) Dólares:</u>				
1) Para negociación:	-	-	-	¢ 0
2) Disponible para la venta:	-	-	-	0
3) Mantenedos hasta su vencimiento:	-	-	-	0
Total inversiones en dólares			¢	0
Total colones y dólares sector público (A-1+A-2)			¢	0

11.3 Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 se detalla así:

	2013	2012
Productos por cobrar	27,751	0
Comisiones por cobrar	0	0
Otras cuentas por cobrar diversas	0	0
Estimación de incobrables	0	0
Total	27,751	0

11.4 Participaciones en otras empresas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 se detalla así:

	2013	2012
Participaciones en entidades financieras del país	0	14,835
Participaciones en empresas no financieras	0	0
Total	0	14,835

11.5 Propiedad, mobiliario y equipo en uso

El detalle de la cuenta Propiedad, Mobiliario y Equipo en Uso al 31 de diciembre del 2013 y 2012 es el siguiente:

A) Año 2013

	<u>Costo</u>	<u>Revaluado</u>	<u>Total Libros</u>
Terrenos	631,197,450	208,752,651	839,950,101
Edificio	897,285,069	44,842,109	942,127,178
Equipo y mobiliario	0	0	0
Equipo de computación	41,733,328	0	41,733,328
Vehículos	77,361,038	0	77,361,038
Depreciación acumulada	<u>-80,871,084</u>	<u>-3,695,073</u>	<u>-84,566,157</u>
Total	<u><u>1,566,705,801</u></u>	<u><u>249,899,687</u></u>	<u><u>1,816,605,488</u></u>

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	<u>-45,522,670</u>	<u>-2,781,697</u>	<u>-48,304,367</u>
Total	<u><u>1,650,276,918</u></u>	<u><u>250,813,062</u></u>	<u><u>1,901,089,980</u></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 2013 y 2012 son los siguientes:

a) Año 2013

A) Costo:	Terreno	Terreno Revaluado	Edificio	Edificio Revaluado	Vehículos	Mobiliario y Equipo	Total
Al 31-12-2012	655,084,089	208,752,651	926,073,540	44,842,109	77,361,038	37,280,921	1,949,394,348
Adiciones	0	0	0	0	0	4,452,407	4,452,407
Retiros	23,886,639	0	28,788,470		0	0	52,675,109
Al 31-12-2013	631,197,450	208,752,651	897,285,069	44,842,109	77,361,038	41,733,328	1,901,171,646

B) Depreciación Acumulada:

Al 31-12-2012	0	0	20,792,740	2,781,698	13,174,475	11,555,453	48,304,366
Revaluacion Deprec Acumulada	0	0	0	0	0	0	0
Gastos del año	0	0	17,994,073	913,376	7,736,103	9,808,498	36,452,050
Retiros	0	0	-188,553	0	0	-1,707	-190,260
Al 31-12-2013	0	0	38,598,260	3,695,073	20,910,579	21,362,245	84,566,156
Saldo en libros al 31-12-2013	631,197,450	208,752,651	858,686,809	41,147,036	56,450,459	20,371,083	1,816,605,488

a) Año 2012

A) Costo:	Terreno	Terreno Revaluado	Edificio	Edificio Revaluado	Vehículos	Mobiliario y Equipo	Total
Al 31-12-2011	248,210,088	204,528,415	258,016,659	44,842,109	77,361,038	27,289,943	860,248,252
Adiciones	492,725,329	4,224,236	714,544,936	0	0	9,990,978	1,221,485,479
Retiros	85,851,327	0	46,488,055	0	0	0	132,339,382
Al 31-12-2012	655,084,089	208,752,651	926,073,540	44,842,109	77,361,038	37,280,921	1,949,394,348

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

11.6 Obligaciones con Entidades

Las obligaciones financieras al 31 de diciembre del 2013 y 2012, se detallan así:

	Año otorgado	Plazo Años	Tasa Actual	Tipo de Garantía	Monto al 31/12/2013	Monto al 31/12/2012
BPDC-OP-06-010-650686-5	2007	15	9.55%	Hipotecaria	110,691,258	117,812,547
BPDC-OP-06-017-657731-3	2012	10	9.55%	Hipotecaria	861,521,025	891,589,661
BCAC-OP 101003863	2010	15	13.55%	Hipotecaria	92,460,199	95,399,174
BCAC-OP 32688661	2012	7	7.50%	Hipotecaria Fideicomiso	26,153,974	30,248,337
Banco Improsa	2010	5	9.00%	Garantía	6,942,175	9,967,234
Leasing Financiero Ricoh	2011	4	10.00%	Contrato	22,464,019	27,448,850
Cargos por pagar Entidades F					<u>7,159,577</u>	<u>8,568,349</u>
Total					<u><u>1,127,392,227</u></u>	<u><u>1,181,034,152</u></u>

11.7 Otras cuentas a pagar y provisiones

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las otras cuentas a pagar y provisiones incluyen:

	2013	2012
Cuentas por pagar diversas	4,773,548	2,794,242
Provisiones(1)	0	0
Cargos financieros por pagar	<u>0</u>	<u>0</u>
Total	<u><u>4,773,548</u></u>	<u><u>2,794,242</u></u>

(1) El movimiento de la cuenta Provisión al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 es:

Provisiones (1)

	2,013	2,012
Saldo Inicial	0	0
Liquidaciones	0	0
Gasto de Cesantía	0	0
Gastos de vacaciones y aguinaldo	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo Final de la Provisión	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

11.8 Capital, ajustes y reservas patrimoniales

Al 31 de diciembre estas partidas se detallan como sigue:

	2013	2012
<u>Capital</u>		
Capital pagado ordinario	464,643,400	464,643,400
Capital donado	<u>0</u>	<u>0</u>
Total capital	<u><u>464,643,400</u></u>	<u><u>464,643,400</u></u>
<u>Reservas Patrimoniales</u>		
Reservas Estatutarias	0	0
Reservas de bienestar social	0	0
Reservas de Educación	<u>0</u>	<u>0</u>
Subtotal	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
<u>Reservas Voluntaria:</u>		
Reserva Empresarial		
Reserva Legal	<u>3,141,287</u>	<u>2,516,825</u>
Total reservas patrimoniales	<u><u>3,141,287</u></u>	<u><u>2,516,825</u></u>
<u>Ajustes al patrimonio:</u>		
Superávit por revaluación	251,834,262	251,834,262
Ganancia no realizada	<u>0</u>	<u>0</u>
Total ajustes al patrimonio:	<u><u>251,834,262</u></u>	<u><u>251,834,262</u></u>

11.9 Ingresos financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 los ingresos financieros por inversiones en valores son los siguientes:

	2013	2012
Ingresos por Disponibilidades	156	64,587
Ingresos por Inversiones	1,472,682	0
Otros Ingresos Financieros		<u>0</u>
Total	<u><u>1,472,838</u></u>	<u><u>64,587</u></u>

11.10 Diferencias de Cambiario

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 y 2012 los ingresos financieros por diferencial cambiario son los siguientes:

	2013	2012
Por disponibilidades	4,142	46,508
Por Otras Obligaciones Financieras	<u>1,807,900</u>	<u>1,711,880</u>
Subtotal	<u>1,812,042</u>	<u>1,758,388</u>
Gastos por Diferencias de Cambiario	<u>(924,229)</u>	<u>(1,860,325)</u>
Total	<u><u>887,813</u></u>	<u><u>-101,938</u></u>

11.11 Ingresos operativos diversos

Los ingresos financieros por comisiones por servicios en los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 son los siguientes:

	2013	2012
Otras comisiones	11,559,183	9,308,437
Servicios por Alquileres bienes	<u>196,146,522</u>	<u>139,597,905</u>
Total	<u><u>207,705,705</u></u>	<u><u>148,906,342</u></u>

11.12 Gastos de personal

Al 31 de diciembre el 2013 y 2012 la inmobiliaria presenta partidas por gastos de personal, de la siguiente forma:

	2013	2012
Sueldos y salarios	1,621,680	0
Remuneraciones a Directores	8,674,666	5,518,172
Aguinaldo	135,086	0
Vacaciones	67,462	0
Cargas sociales	359,526	0
Otros	<u>16,217</u>	<u>111,216</u>
Total	<u><u>10,874,637</u></u>	<u><u>5,629,388</u></u>

11.13 Otros gastos de administración.

Por los periodos terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012 los otros gastos de administración se detallan así:

	2013	2012
Servicios Externos	0	0
Movilidad y Comunicación	17,477,762	14,635,331
Infraestructura	33,324,945	24,146,149
Generales	927,196	3,139,855
Impuestos y Patentes	<u>0</u>	<u>0</u>
Total	<u><u>51,729,903</u></u>	<u><u>41,921,335</u></u>

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 (en miles de colones):

A) Año 2013

Calce de plazos en moneda nacional en miles de colones

	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	€ 24,235	0	0	0	0	0	0	24,235
Inversiones MN	20,344	0	0	0	0	0	0	20,344
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	44,579	0	0	0	0	0	0	44,579
Recuperación pasivos en MN:								
Obligaciones con el público MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras MN	(145,175)	(10,875)	(10,875)	(32,626)	(65,253)	(799,867)	0	(1,064,671)
Cargos por pagar MN	(6,936)	0	0	0	0	0	0	(6,936)
Total vencimiento de pasivos MN	(152,111)	(10,875)	(10,875)	(32,626)	(65,253)	(799,867)	0	(1,071,607)
Diferencia MN	€ (107,532)	(10,875)	(10,875)	(32,626)	(65,253)	(799,867)	0	(1,027,028)

Calce de plazos en moneda extranjera en miles de colones

	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	€ 0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	0	0	0	0	0	0	0	0
Recuperación pasivos en ME:								
Obligaciones con el público ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras ME	(41,785)	(952)	(952)	(2,858)	(5,713)	(3,300)	0	(55,560)
Cargos por pagar ME	(223)	0	0	0	0	0	0	(223)
Total vencimiento de pasivos ME	(42,008)	(952)	(952)	(2,858)	(5,713)	(3,300)	0	(55,783)
Diferencia ME	€ (42,008)	(952)	(952)	(2,858)	(5,713)	(3,300)	0	(55,783)
Diferencia MN Y ME	(149,540)	(11,827)	(11,827)	(35,484)	(70,966)	(803,167)	0	(1,082,811)

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

B) Año 2012

**Calce de plazos en moneda nacional
en miles de colones**

Recuperación de activos en MN:

	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	+ 365 días	Venc + 30 días	TOTAL
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**

Recuperación de activos en ME:

	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	+ 365 días	Venc + 30 días	TOTAL
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. 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 2013 y 2012 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.

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

A) Año 2013

Cuenta	1-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
Recuperación de activos:							
Inversiones	¢ 20,344	0	0	0	0	0	20,344
Cartera de crédito	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos	<u>20,344</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>20,344</u>
Recuperación de pasivos:							
Obligaciones con entidades financieras	(1,072,420)	0	0	0	0	0	(1,072,420)
Total vencimiento de pasivos	<u>(1,072,420)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,072,420)</u>
Diferencia	<u>(1,052,076)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,052,076)</u>
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	20,344	0	0	0	0	0	20,344
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	(1,127,862)	0	0	0	0	0	(1,127,862)
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos	¢ <u>(1,107,518)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,107,518)</u>

**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	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Recuperación de pasivos ME:							
Obligaciones con entidades financieras	(55,442)	0	0	0	0	0	(55,442)
Total vencimiento de pasivos	<u>(55,442)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(55,442)</u>
Diferencia ME	<u>(55,442)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(55,442)</u>
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	20,344	0	0	0	0	0	20,344
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	(1,127,862)	0	0	0	0	0	(1,127,862)
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos	¢ <u>(1,107,518)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,107,518)</u>

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

B) Año 2012

Cuenta	1-30 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	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Recuperación de pasivos:							
Obligaciones con entidades financieras	(1,116,334) [▼]	0 [▼]	0	0	0	0	(1,116,334)
Total vencimiento de pasivos	<u>(1,116,334)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,116,334)</u>
Diferencia	<u>(1,116,334)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,116,334)</u>
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	¢ <u>(1,184,246)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,184,246)</u>

**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	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Recuperación de pasivos ME:							
Obligaciones con entidades financieras	(67,912) [▼]	0 [▼]	0	0	0	0	(67,912)
Total vencimiento de pasivos	<u>(67,912)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(67,912)</u>
Diferencia ME	<u>(67,912)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(67,912)</u>
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	¢ <u>(1,184,246)</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(1,184,246)</u>

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 2013 y 2012 el capital social se detalla así:

	2013	2012
Capital pagado	464,643,400	464,643,400
Total final	<u>464,643,400</u>	<u>464,643,400</u>

Los movimientos del capital social al 31 de diciembre del 2013 y 2012 son:

	2013	2012
Saldo al inicio	464,643,400	255,533,468
Capitalización de excedentes	0	0
Aportes de Capital	0	209,109,932
Liquidaciones de capital	0	0
Saldo Final	<u>464,643,400</u>	<u>464,643,400</u>

Nota 17. Participaciones en otras empresas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 las participaciones en sociedades anónimas y organizaciones de responsabilidad limitada no llegan a 25% y 50% del capital, ni se evidencia influencia significativa de 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 de 2013 y 2012 instrumentos financieros con riesgo fuera del balance.

Nota 19. Reservas sobre los excedentes

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 las reservas sobre excedentes se detallan así:

	2013	2012
Resultado del periodo antes de participaciones	8,742,459	4,944,643
Reserva Legal	-624,461	-353,190
Otros	<u>0</u>	<u>0</u>
Resultado por distribuir	<u>8,117,998</u>	<u>4,591,453</u>

Nota 20. Hechos relevantes y contingencias

Se decidió invertir los excesos de efectivo en plazos más largos porque no se prevé que este periodo se realice alguna inversión inmobiliaria que represente egresos.

Nota 21. Autorización para emitir estados financieros

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva el 27 de febrero del 2014, en la sesión número ordinaria número 92.

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 2013

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros de **Inmobiliaria Cooquire, S.A.**, a 1 31 de diciembre del 2013 y por el período terminado en esa misma fecha y emitimos el dictamen sin salvedades sobre esos estados financieros fecha 31 de enero del 2014.

En la planeación y ejecución de la auditoría de esos estados financieros de **Inmobiliaria Cooquire, 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 Cooquire, 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 Cooquire, 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 1-2013 de fecha 6 de junio del 2013, CG 2-2013 de fecha 27 de setiembre del 2013 y CG 3-2013 del 31 de enero del 2014, hemos informado a la Gerencia de Inmobiliaria Cooquire, 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 Cooquire, S.A.** y su Junta Directiva General que les han dado seguimiento.

Continúa...

Viene pág. Anterior...

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 Cooquire, 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.**

31 de enero del 2014

Por Despacho Castillo, Dávila & Asociados



Lic. José Erick Dávila Sácida
Contador Público Autorizado No. 1269
Póliza de Fidelidad No. 0116-FIG 007
Vence el 30 de setiembre del 2014



Timbre Según ley 6663 por €100
adherido y cancelado en el original