

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

- *Estados Financieros y Opinión de los Auditores*
- *Al 31 de diciembre del 2014 y 2013*
- *Informe final*

ÍNDICE

	<u>Página</u>
<i>Opinión de los Auditores Independientes</i>	3-4
<i>Estados Financieros</i>	
<i>Balances de Generales</i>	5
<i>Estados de Resultados</i>	6-7
<i>Estados de Variaciones en el Patrimonio</i>	8-9
<i>Estados de Flujos de Efectivo</i>	10-11
<i>Notas a los Estados Financieros</i>	12-40
<i>Informe complementario del auditor externo</i>	41-43

OPINIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva de Inmobiliaria Coocique, S.A.

Hemos efectuado la auditoría del balance de situación adjunto ***Inmobiliaria Coocique, S.A.***, al 31 de diciembre del 2014, el estado conexo de resultados, 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 la ***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 2.22. Esta responsabilidad incluye el diseño implementación y mantenimiento del control interno relacionado con la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores u omisiones importantes, ya sea por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la realización de estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no presentan errores u omisiones de importancia relativa. Una auditoría implica efectuar procedimientos para la obtención de evidencia sobre los montos y las divulgaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores u omisiones de importancia relativa en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al realizar esta evaluación, el auditor considera el control interno relacionado con la preparación y presentación razonable de los estados financieros por parte de la entidad, con el objetivo de diseñar los procedimientos de auditoría que son apropiados en las circunstancias y no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

Una auditoría también incluye la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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

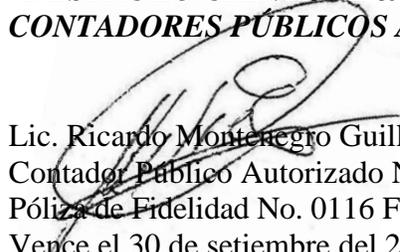
Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en sus aspectos más importantes, la situación financiera de la **Inmobiliaria Cooquick, S.A.**, al 31 de diciembre del 2014, el resultado de sus operaciones, los flujos de efectivo y las variaciones en su patrimonio por los períodos terminados en esas fechas, de acuerdo con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Entidades Financieras, como se describe en las nota 2.

Otros Asuntos

Los estados financieros de la **Inmobiliaria Cooquick, S.A.**, al 31 de diciembre del 2013 fueron auditados por otros contadores públicos autorizados quienes emitieron una opinión limpia, con fecha de 31 de enero del 2014. Las cifras se presentan con fines comparativos.

DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS


Lic. Ricardo Montenegro Guillén
Contador Público Autorizado N° 5607
Póliza de Fidelidad No. 0116 FIG 7
Vence el 30 de setiembre del 2015



San José, Costa Rica, 16 de febrero del 2015.

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

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013
(en colones sin céntimos)

Activos	NOTA	Dic-14	Dic-13
Disponibilidades	3, 10.2	7.180.428	24.234.908
Entidades financieras del país		7.180.428	24.234.908
Inversiones en instrumentos financieros		85.318.008	20.344.235
Disponibles para la venta	4,10.1	85.000.000	20.316.484
Productos por cobrar	4	318.008	27.751
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	10,5	1.189.878.013	1.816.605.488
Otros activos	10.6	612.212.043	27.328.076
Otros activos		612.212.043	27.328.076
Total de activos		1.894.588.492	1.888.512.707
<u>Pasivos y patrimonio</u>			
<u>Pasivos</u>			
Obligaciones con entidades	10.7	1.112.223.175	1.127.392.227
A plazo		1.105.531.181	1.120.232.650
Cargos financieros por pagar		6.691.995	7.159.577
Cuentas por pagar y provisiones	10.8	11.259.126	4.773.548
Otras Cuentas por pagar diversas		11.259.126	4.773.548
Total de pasivos		1.123.482.301	1.132.165.775
<u>Patrimonio</u>			
Capital social		464.643.400	464.643.400
Capital pagado	10.9, 15	464.643.400	464.643.400
Ajustes al patrimonio		247.610.026	251.834.262
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		247.610.026	251.834.262
Reservas patrimoniales	10.9	4.497.251	3.141.287
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		36.727.983	28.609.985
Resultado del período	18	17.627.532	8.117.998
Total del patrimonio		771.106.192	756.346.932
Total del pasivo y patrimonio		1.894.588.492	1.888.512.707

Las notas son parte integrante de los estados financieros

 Lic. Berny Calderón F. MPA Gerente General	 Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez Contador General Lic. Humberto Ortiz G. Contador Corporativo Grupo Coocique	 Lic. Luis Ricardo Quiros Gonzalez Auditor Interno
--	--	--

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.
(Alajuela, Costa Rica)
ESTADOS DE RESULTADOS
Al 31 de diciembre del 2014 y 2013
(en colones sin céntimos)

	<u>NOTA</u>	<u>Dic-14</u>	<u>Dic-13</u>
Ingresos financieros			
Por disponibilidades	10.10	0	156
Por inversiones en instrumentos financieros	10.10	1.519.308	1.472.682
Por ganancia por diferencias de cambios y ud	10.11	671.982	1.812.042
Total de ingresos financieros		2.191.290	3.284.880
Gastos financieros			
Por obligaciones con el público		1.526	0
Por obligaciones con entidades financieras		113.650.416	119.544.733
Por pérdidas por diferencias de cambio y ud	10.11	5.447.322	924.229
Por pérdidas por instrumentos financieros disponibles para la venta		0	29.889
Total de gastos financieros		119.099.264	120.498.851
Resultado financiero		(116.907.974)	(117.213.971)
Otros ingresos de operación			
Por comisiones por servicios	10.12	17.363.768	11.559.183
Por otros ingresos operativos	10.12	198.369.641	196.146.523
Total otros ingresos de operación		215.733.409	207.705.705

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.

(Alajuela, Costa Rica)

ESTADOS DE RESULTADOS

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013

(en colones sin céntimos)

Viene...	NOTA	Dic-14	Dic-13
Otros gastos de operación			
Por comisiones por servicios		2.282	0
Por bienes diversos		2.423.286	11.984.151
Por provisiones		164.237	135.086
Por otros gastos operativos		3.281.952	3.278.730
Total otros gastos de operación		5.871.757	15.397.967
Resultado operacional bruto		92.953.678	75.093.767
Gastos administrativos			
Por gastos de personal	10.13	13.731.347	10.874.637
Por otros gastos de administración	10.14	52.103.051	51.729.903
Total gastos administrativos		65.834.398	62.604.540
Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad		27.119.280	12.489.227
Impuesto sobre la renta		8.135.784	3.746.768
Resultado del periodo		18.983.496	8.742.459

Las notas son parte integrante de los estados financieros

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

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.
ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO

Por el período terminado el 31 de diciembre del 2014 y 2013
(en colones sin céntimos)

<u>Notas</u>	<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 2013	¢ 464.643.400	251.834.262	3.141.285	36.727.983	756.346.932
Resultado del período	0	0	0	18.983.496	18.983.496
Traslado a la reserva legal	0	0	1.355.966	-1.355.966	0
Superávit por revaluación de activos	0	-4.224.236	0	0	-4.224.236
Saldos al 31 de diciembre del 2014	¢ 464.643.400	247.610.026	4.497.253	54.355.513	771.106.192

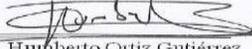
INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.
ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO

Viene...

Por los periodos terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013
(en colones sin céntimos)

		Capital	Ajustes al	Reservas	Utilidad (pérdida) por distribuir	Total
	Notas	social	patrimonio	patrimoniales		patrimonio
Saldos al 31 de Diciembre del 2012	¢	464.643.400	251.834.262	2.516.825	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	3.141.285	36.727.983	756.346.932

Las notas son parte integrante de los estados financieros

 Lic. Bery Calderón F. MPA Gerente General		 Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez Contador General Lic. Humberto Ortiz G. Contador Corporativo Grupo Coocique	 Lic. Luis Ricardo Quiroz Gonzalez Auditor Interno	
---	---	---	---	---

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los periodos terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013
(en colones sin céntimos)

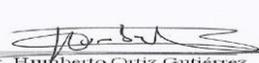
	<u>Notas</u>	<u>Dic 2014</u>	<u>Dic 2013</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultados del período	¢	18.983.496	8.742.459
Depreciaciones y amortizaciones		37.925.071	36.450.343
		56.908.567	45.192.802
Valoración en los activos (aumento), o disminución:			
Productos por cobrar		-290.258	-27.751
Otros activos		-584.883.967	-965.101
Subtotal:		-585.174.225	-992.852
Valoración neta en los pasivos aumento, o (disminución):			
Otras cuentas por pagar y provisiones		6.485.578	1.979.306
Productos por pagar		-467.583	-1.408.772
Subtotal:		6.017.995	570.534
Flujos netos de efectivo usados en actividades de operación:		-522.247.663	44.770.484

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

Por los periodos terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013
(en colones sin céntimos)

	<u>Notas</u>	<u>Dic 2014</u>	<u>Dic 2013</u>
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo		-52.916.210	-4.452.407
Venta de propiedades, mobiliario y equipo		641.718.614	52.486.556
Aumento en depósitos y valores		-64.683.516	-20.316.484
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		0	14.835
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		524.118.888	27.732.500
Otras obligaciones nuevas		82.851.994	5.356.451
Pago de obligaciones		-97.553.464	-57.589.604
Ajuste al valor de los activos		-4.224.236	0
Flujos netos de efectivo originados en actividades de financiamiento		-18.925.706	-52.233.153
Flujos netos de efectivo usados durante el año		-17.054.481	20.269.832
Efectivo e inversiones equivalentes de efectivo al inicio del año		24.234.908	3.965.076
Efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de setiembre	3 ¢	7.180.428	24.234.908

Las notas son parte integrante de los estados financieros

 Lic. Bery Calderón F. Gerente General		 Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez Contador General Lic. Humberto Ortiz G. Contador Corporativo Grupo Coocique	 Lic. Luis Ricardo Quiroz González Auditor Interno
---	---	--	---

(INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.)
Notas a los estados financieros

Al 31 de Diciembre del 2014 y Diciembre 2013
(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. 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 2014 y Diciembre 2013 el tipo de cambio para la compra de US \$1,00 era ₡532.83 y ₡495.59 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

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

2.8. Beneficios de empleados

INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A. no 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 asociación 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

La obligación por acumulación de vacaciones de los empleados cuando son devengadas se registra en la provisión para obligaciones patronales contra resultados del período.

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 2014 no hubo absorciones ni fusiones.

2.16. Provisión para prestaciones legales

Las compensaciones 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. provisiona 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 (CCSS).

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 el 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.

2.22 Principales diferencias entre la base contable utilizada según la normas del CONASSIF y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Al 31 de diciembre del 2014, las diferencias más importantes entre las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y la normativa emitida por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), son las siguientes:

El CONASSIF ha establecido la adopción en forma parcial de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta situación se aparta del espíritu de la NIIF 1 que requiere que se cumplan todas las normas y sus interpretaciones si se adoptan las NIIF.

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

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

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

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

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

b) Estimación por deterioro e incobrabilidad para cartera de créditos

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

c) Estimación por deterioro de bienes realizables

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

d) 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 Entidad difiere del formato establecido por la NIC 1.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

i) Norma Internacional de Contabilidad No.28: Inversiones en Asociadas

El CONASSIF requiere que independientemente de cualquier consideración de control, las inversiones en compañías con participación del 25% o más, se consoliden. La NIIF 10 y la NIC 28 mantienen principios relacionados al control sobre una entidad que pueden requerir la consolidación con menos del 25% de participación o no requerir la consolidación con más del 25% de participación, esto dependiendo del control que se tenga sobre una entidad.

Según la Superintendencia en los estados financieros individuales, las inversiones en subsidiarias que están incluidas en los estados financieros consolidados deben ser contabilizadas utilizando el método de participación, según se describe en la NIC 28, lo cual se aparta de lo establecido por la NIIF 10 y NIC 27, que establece que las inversiones en subsidiarias se deben mantener al costo.

j) 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.

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

El CONASSIF requiere para carteras mancomunadas, fondos de inversión y fondos de pensión, que las inversiones se mantengan como disponibles para la venta, según lo establecía anteriormente la NIC 39.

Sin embargo la NIIF 9 “Instrumentos financieros”, establece la entidad clasifica los activos financieros según se midan posteriormente: al costo amortizado o al valor razonable sobre la base del:

- (a) modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y
- (b) de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

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.

l) Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Inversiones en propiedades.

El CONASSIF no permite reconocer como ingreso la actualización del valor de las propiedades mantenidas para inversión. La NIC 40 requiere reconocer en resultados esta valuación.

Nota 3. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2014 y 2013 se componen de los siguientes rubros:

	dic-14	dic-13
Depósitos en bancos	7.180.428	24.234.908
Saldo en el Estado de Flujos de Efectivo	<u>7.180.428</u>	<u>24.234.908</u>

Nota 4. Inversiones en valores

Las inversiones al 31 de diciembre del 2014 y 2013 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:

	dic-14	dic-13
Inversiones en que el emisor es del país	85.000.000	20.316.484
Cuentas y Productos por Cobrar Inver,	318.008	27.751
TOTAL	<u>85.318.008</u>	<u>20.344.235</u>

Nota 5. Cartera de crédito

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 la inmobiliaria no presenta partidas por cartera de crédito.

Nota 6. Operaciones con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 se detallan a continuación:

A) Matriz

Concepto	dic-14	dic-13
Otros Pasivos	0	7.841
Patrimonio	771.106.192	756.346.932
Ingresos	207.711.198	204.913.708

Otros Gastos	0	20.185
B) Fiacococique S.A.		

Concepto	dic-14	dic-13
Otras cuentas por pagar y provisiones	342.553	816.390

Nota 7. Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 no hay activos cedidos en garantía ni sujetos a restricciones.

Nota 8. Posición monetaria en monedas extranjeras

	dic-14	dic-13
Pasivos	<u>13.378.271</u>	<u>55.783.349</u>
Posición neta en moneda extranjera	<u>-13.378.271</u>	<u>-55.783.349</u>

Nota 9. Depósitos de clientes a la vista y a plazo

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 la inmobiliaria no presenta partidas por depósitos a la vista y a plazo.

Nota 10. Composición de los rubros de los estados financieros

10.1 Inversiones en valores y depósitos

El detalle de inversiones según su naturaleza al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 es:

**Detalle de Inversiones en valores y depósitos
al 31 de diciembre del 2014 y 2013
(cifras en colones)**

dic-14

A-1) Colones:

	Emisor	Instrumento	Tasa	Costo
2) Disponible para la venta:	BCAC	CDP-CI	6,45%	85.000.000
		SUB-TOTAL COLONES		¢ 85.000.000

A-2) Dólares:

Productos por cobrar				318.008
Total colones y dólares sector público (A-1+A-2)				¢ 85.318.008

**Detalle de Inversiones en valores y depósitos
al 31 de diciembre del 2014 y 2013
(cifras en colones)**

dic-13

A) Sector público:

A-1) Colones:

	Emisor	Instrumento	Tasa	Costo
2) Disponible para la venta:	BCAC	CDP	4,23%	20.316.484
		SUB-TOTAL COLONES		¢ 20.316.484

A-2) Dólares:

Productos por cobrar				27.751
Total colones y dólares sector público (A-1+A-2)				¢ 20.344.235

10.2 Disponibilidades

La cuenta de disponibilidades incluye los siguientes rubros:

	dic-14	dic-13
Cuentas Corrientes en el país	<u>7.180.428</u>	<u>24.234.908</u>
TOTAL	<u>7.180.428</u>	<u>24.234.908</u>

10.3 Cuentas y productos por cobrar

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 la inmobiliaria no presenta movimientos por cuentas y productos por cobrar.

10.4 Participaciones en otras empresas

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 la inmobiliaria no presenta partidas por participaciones en otras empresas para este periodo.

10.5 Propiedad, mobiliario y equipo en uso

El detalle de la cuenta Propiedad, Mobiliario y Equipo en Uso al 31 de diciembre del 2014 y 2013 es el siguiente:

A) Dic-2014

	<u>Costo</u>	<u>Revaluado</u>	<u>Total Libros</u>
Terrenos	14.533.645	204.528.415	219.062.060
Edificio	897.285.069	44.842.109	942.127.178
Equipo de computación	42.430.921	0	42.430.921
Vehículos	98.786.629	0	98.786.629
Depreciación acumulada	<u>-107.920.326</u>	<u>-4.608.449</u>	<u>-112.528.775</u>
TOTAL	<u>945.115.938</u>	<u>244.762.075</u>	<u>1.189.878.013</u>

B) Dic-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 de computación	41.733.328	0	41.733.328
Vehículos	77.361.038	0	77.361.038
Depreciación acumulada	-80.871.084	-3.695.073	-84.566.157
TOTAL	<u>1.566.705.801</u>	<u>249.899.687</u>	<u>1.816.605.488</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 del 2014 y 2013 son los siguientes:

a) Dic-2014							
A) Costo:	Terreno	Terreno Revaluado	Edificio	Edificio Revaluado	Vehículos	Mobiliario y Equipo	Total
Al 31-12-2013	631.197.450	208.752.651	897.285.070	44.842.109	77.361.038	41.733.328	1.901.171.646
Adiciones	0	0	0	0	50.320.866	2.595.344	52.916.210
Retiros	616.663.805	4.224.236	0	0	28.895.274	1.897.752	651.681.067
Al 31-12-2014	14.533.644	204.528.415	897.285.070	44.842.109	98.786.629	42.430.921	1.302.406.789
B) Depreciación Acumulada:							
Al 31-12-2013	0	0	38.598.260	3.695.074	20.910.578	21.362.244	84.566.156
Gastos del año	0	0	18.022.202	913.376	8.388.042	10.677.566	38.001.186
Retiros	0	0	-76.115	0	-9.962.453	0	-10.038.567
Al 31-12-2014	0	0	56.544.347	4.608.449	19.336.167	32.039.810	112.528.774
Saldo en libros al 31-12-2014	14.533.644	204.528.415	840.740.723	40.233.660	79.450.461	10.391.111	1.189.878.013
b) Dic-2013							
A) Costo:							
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	4.452.406
Retiros	23.886.639	0	28.788.470	0	0	0	52.675.109
Al 31-12-2013	631.197.450	208.752.651	897.285.070	44.842.109	77.361.038	41.733.328	1.901.171.645
B) Depreciación Acumulada:							
Al 31-12-2012	0	0	20.792.740	2.781.698	13.174.475	11.555.453	48.304.366
Gastos del año	0	0	17.994.073	913.376	7.736.103	9.808.498	36.452.051
Retiros	0	0	-188.553	0	0	-1.707	-190.260
Al 31-12-2013	0	0	38.598.260	3.695.074	20.910.578	21.362.244	84.566.157
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

Nota: Se registra el retiro de Terreno por el traslado a la cuenta contable de participaciones en otras empresas como Otras Participaciones fideicomisos, ya que los mismos se encuentran en garantía en Banco Improsa.

10.6 Otros Activos

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 los otros activos se componen de:

	dic-14	dic-13
Intereses y Comisiones pagadas Antic.	17.898.926	20.084.733
Impuestos pagados por Anticipados	1.938.849	1.661.667
Pólizas seguros pagadas anticipados	5.558.690	4.232.855
Construcciones en Proceso	1.348.821	1.348.821
Otros bienes diversos	112.028.363	0
Otros activos restringidos (1)	473.438.396	0
TOTAL	612.212.043	27.328.076

(1) Corresponde a la reclasificación de cuentas contables de los terrenos de Pital y Santa Clara que por recomendación de la auditoría interna fueran reclasificadas, según con la normativa de SUGEF vigente 33-07, ya que estos Bienes dejaron de estar en el uso de la inmobiliaria y no se espera utilizar durante el periodo económico.

10.7 Obligaciones con Entidades

Las obligaciones financieras al 31 de diciembre del 2014 y 2013 se detallan así:

	Año otorgado	Plazo Años	Tasa Actual	Tipo de Garantía	Monto al 31/12/2014	Monto al 31/12/2013
BPDC-OP-06-010-650686-5	2.007	15	10,20%	Hipotecaria	102.760.826	110.691.258
BPDC-OP-06-017-657731-3	2.012	10	10,20%	Hipotecaria	827.904.187	861.521.025
BPDC-OP-06-017-6604901	2.014	10	10,20%	Hipotecaria	73.170.543	0
BCAC-OP 101003863	2.010	15	11,70%	Hipotecaria	88.326.893	92.460.199
BCAC-OP 32688661	2.012	7	7,50%	Hipotecaria	0	26.153.974
				Fidei		
Banco Improsa	2.010	5	9,00%	Garantía	0	6.942.175
Leasing Financiero Ricoh	2.011	4	10,00%	Contrato	13.368.731	22.464.019
Cargos por pagar Entidades F					6.691.995	7.159.577
TOTAL					1.112.223.175	1.127.392.227

10.8 Otras cuentas a pagar y provisiones

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 las otras cuentas a pagar y provisiones incluyen:

	dic-14	dic-13
Cuentas por pagar diversas	11.259.126	4.773.548
TOTAL	11.259.126	4.773.548

10.9 Capital, ajustes y reservas patrimoniales

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 estas partidas se detallan así:

	dic-14	dic-13
<u>Capital</u>		
Capital pagado ordinario	464.643.400	464.643.400
TOTAL capital	464.643.400	464.643.400
<u>Reservas Voluntaria:</u>		
Reserva Legal	4.497.251	3.141.287
Total reservas patrimoniales	4.497.251	3.141.287
<u>Ajustes al patrimonio:</u>		
Superávit por revaluación	247.610.026	251.834.262
Total	247.610.026	251.834.262

10.10 Ingresos financieros.

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 los ingresos financieros por inversiones en valores son los siguientes:

	dic-14	dic-13
Ingresos por Disponibilidades	0	156
Ingresos por Inversiones	1.519.308	1.472.682
TOTAL	1.519.308	1.472.838

10.11 Diferencial Cambiario

Por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 los ingresos financieros por diferencial cambiario son los siguientes:

	dic-14	dic-13
Por disponibilidades	0	4.142
Por Otras Obligaciones Financieras	671.982	1.807.900
SUBTOTAL	671.982	1.812.042
Gastos por Dif. Cambiario	-5.447.322	-924.229
TOTAL	-4.775.340	887.813

10.12 Ingresos Operativos Diversos.

Los ingresos operativos diversos por comisiones por servicios en los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 son los siguientes:

	dic-14	dic-13
Otras comisiones	17.363.768	11.559.183
Servicios por Alquileres bienes	198.369.641	196.146.523
TOTAL	215.733.409	207.705.706

10.13 Gastos de personal

Por los periodos terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 los gastos de personal se detallan así.

	dic-14	dic-13
Sueldos y salarios	2.965.577	1.621.680
Remun. a Directores	9.620.301	8.674.666
Aguinaldo	247.033	135.086
Vacaciones	123.368	67.462
Preaviso y Cesantía	75.849	0
Cargas sociales	664.415	359.526
Otros	34.806	16.217
TOTAL	13.731.347	10.874.637

10.14 Otros gastos de administración

Por los periodos terminados el 31 de diciembre del 2014 y 2013 los otros gastos de administración se detallan así:

	dic-14	dic-13
Movilidad y Comunicación	16.295.749	17.477.763
Infraestructura	34.653.016	33.324.945
Generales	1.154.286	927.196
TOTAL	52.103.051	51.729.904

Nota 11. Concentraciones de activos y pasivos y partidas fuera del balance

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

Nota 12. Vencimiento de activos y pasivos

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

A) Diciembre 2014

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	7.180	0	0	0	0	0	0	7.180
Inversiones MN	318	15.000	70.000	0	0	0	0	85.318
Total recuperación activos	7.498	15.000	70.000	0	0	0	0	92.498
Recuperación pasivos en MN:								
Obligaciones con entidades financieras MN	-11.245	-11.245	-11.245	-33.735	-67.469	-957.224	0	-1.092.163
Cargos por pagar MN	-6.682	0	0	0	0	0	0	-6.682
Total vencimiento de pasivos MN	-17.927	-11.245	-11.245	-33.735	-67.469	-957.224	0	-1.098.845
Diferencia MN	-10.429	3.755	58.755	-33.735	-67.469	-957.224	0	-1.006.347

**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 pasivos en ME:								
Obligaciones con entidades financieras ME	0	-1.656	0	-4.968	-6.744	0	0	-13.368
Cargos por pagar ME	-10	0	0	0	0	0	0	-10
Total vencimiento de pasivos ME	-10	-1.656	0	-4.968	-6.744	0	0	-13.378
Diferencia ME	-10	-1.656	0	-4.968	-6.744	0	0	-13.378
Diferencia MN Y ME	-10.439	2.099	58.755	-38.703	-74.213	-957.224	0	-1.019.725

B) Diciembre 2013

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	¢ 24.235	0	0	0	0	0	0	24.235
Inversiones MN	20.344	0	0	0	0	0	0	20.344
Total recuperación activos	44.579	0	0	0	0	0	0	44.579
Recuperación pasivos en MN:								
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**

Cuenta	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	+ 365 días	Venc + 30 días	TOTAL
Recuperación pasivos en ME:								
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

Nota 13. Riesgos de liquidez y de mercado

13.1. 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 2014 y 2013 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.

13.2. 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) Diciembre 2014

Cuenta	1-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
Recuperación de activos:							
Inversiones ¢	318	15.000	70.000	0	0	0	85.318
Total recuperación de activos	318	15.000	70.000	0	0	0	85.318
Recuperación de pasivos:							
Obligaciones con entidades financieras	-1.094.519	0	0	0	0	0	-1.094.519
Total vencimiento de pasivos	-1.094.519	0	0	0	0	0	-1.094.519
Diferencia	-1.094.201	15.000	70.000	0	0	0	-1.009.201
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	318	15.000	70.000	0	0	0	85.318
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	-1.107.888	0	0	0	0	0	-1.107.888
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos ¢	-1.107.570	15.000	70.000	0	0	0	-1.022.570

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

Cuenta	1-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
Recuperación de pasivos ME:							
Obligaciones con entidades financieras	-13.369	0	0	0	0	0	-13.369
Total vencimiento de pasivos	-13.369	0	0	0	0	0	-13.369
Diferencia ME	-13.369	0	0	0	0	0	-13.369
Totales de recuperación sensibles a tasas:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	318	15.000	70.000	0	0	0	85.318
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	-1.107.888	0	0	0	0	0	-1.107.888
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos	-1.107.570	15.000	70.000	0	0	0	-1.022.570

(en miles de colones)

B) Diciembre 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
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 pasivos ME:							
Obligaciones con entidades financieras	(55.442)	0	0	0	0	0	(55.442)
Total vencimiento de pasivos	(55.442)	0	0	0	0	0	(55.442)
Diferencia ME	(55.442)	0	0	0	0	0	(55.442)
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 ϕ activos vencimientos pasivos	(1.107.518)	0	0	0	0	0	(1.107.518)

Nota 14. Riesgo por tasa de interés

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

Nota 15. Capital social

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 el capital social se detalla así:

	dic-14	dic-13
Capital pagado	<u>464.643.400</u>	<u>464.643.400</u>
TOTAL	<u>464.643.400</u>	<u>464.643.400</u>

Los movimientos del capital social al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 son:

	dic-14	dic-13
Saldo al inicio	<u>464.643.400</u>	<u>464.643.400</u>
Saldo Final	<u>464.643.400</u>	<u>464.643.400</u>

Nota 16. Participaciones en otras empresas

Al 31 de Diciembre del 2014 y 2013 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 17. Instrumentos financieros con riesgo fuera del balance

Por su naturaleza INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. no presenta al 31 de diciembre de los 2014 y 2013 instrumentos financieros con riesgo fuera del balance.

Nota 18. Reserva sobre los excedentes

	dic-14	dic-13
Resultado del periodo antes de participaciones	<u>18.983.495</u>	<u>8.742.459</u>
Reserva Legal	<u>-1.355.964</u>	<u>-624.461</u>
Resultado por distribuir	<u>17.627.531</u>	<u>8.117.998</u>

Nota 19. Hechos relevantes y contingencias.

19.1. Se decidió cancelar dos operaciones de crédito que se tenía en BCAC y del Banco Improsa ambas operaciones en dólares, esto debido a su efecto negativo por el aumento del tipo de cambio.

19.2. Se decidió reclasificar la cuenta de Activos bienes en uso la parte de terrenos a la cuenta de Otras Participaciones fideicomisos, ya que los mismos se encuentran en garantía con el Banco Improsa.

19.3. Se solicita un nuevo crédito con el Banco Popular para el financiamiento en la mejora de la flotilla vehicular que será de gran ayuda en los proyectos de fortalecimiento y crecimiento de Coocique, R.L.

19.4. Se vendió propiedad/lote ubicado en Santa Clara, debido a cambios de visión de expansión en dicho distrito.

Nota 20. Autorización para emitir estados financieros

Los estados financieros fueron aprobados por el Consejo de Administración el 30 de enero del 2015, en sesión ordinaria 105.

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 2014

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros de **Inmobiliaria Coocique, S.A.**, al 31 de diciembre del 2014 y por el período terminado en esa misma fecha y emitimos el dictamen sin salvedades sobre esos estados financieros fecha 16 de febrero del 2015.

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

En carta CG 1-2014 de fecha 04 de julio del 2014, CG 2-2014 de fecha 26 de setiembre del 2014, CG 3-2014 del 30 de enero del 2015, hemos informado a la Gerencia de Inmobiliaria Coocique, S.A., sobre las condiciones del cumplimiento de la normativa vigente y del control interno, que fueron observadas durante la auditoría. Estos informes han sido analizados por la administración de **Inmobiliaria Coocique, S.A.** y su Junta Directiva General que les han dado seguimiento.

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

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

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

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


Lic Ricardo Montenegro Guillén
Contador Público Autorizado No. 5607
Póliza de Fidelidad No. 0116 FIG 7
Vence el 30 de setiembre del 2015



San José, Costa Rica 16 de febrero del 2015.

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