

(INMOBILIARIA COOCIQUE .S.A.)

Estados financieros

Al 31 de Diciembre del 2.015 y 2.014

(INMOBILIARIA COOCIQUE .S.A.)

Estados financieros

Al 31 de Diciembre del 2.015 y 2.014

(INMOBILIARIA COOCIQUE .S.A.)

Índice de contenido

	Cuadro	Índice
Opinión de los Auditores Independientes		1
Balance General	A	3
Estado de resultados	B	4
Estado de variaciones en el patrimonio	C	5-6
Estado de Flujos de Efectivo	D	7
Notas a los estados financieros		8

OPINION 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 2015 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...

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 2.015, 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 2.014 fueron auditados por otros Contadores Públicos Autorizados, y en su informe de fecha 30 de enero del 2.015 expresaron una opinión sin salvedades.

22 de enero del 2.016

Por Despacho Castillo, Dávila & Asociados



Lic. José Erick Dávila Sácida
Contador Público Autorizado No. 1.269
Póliza de Fidelidad No. 0116-FIG 007
Vence el 30 de setiembre del 2.016



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

CUADRO A
1 de 3

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.
BALANCE GENERAL

Al 31 de Diciembre del 2.015 y 2.014.

(en colones sin céntimos)

	NOTA	Dic 2015	Dic 2014
Disponibilidades	3, 10.2	43.984.961	7.180.428
Entidades financieras del país		43.984.961	7.180.428
Inversiones en instrumentos financieros		0	85.318.008
Disponibles para la venta	4,10.1	0	85.000.000
Productos por cobrar	4	0	318.008
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	10,5	1.255.303.044	1.189.878.013
Otros activos	10,6	610.945.578	612.212.043
Otros activos		610.945.578	612.212.043
TOTAL DE ACTIVOS		1.910.233.583	1.894.588.492
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligaciones con entidades	10,7	1.055.093.916	1.112.223.176
A plazo		1.049.471.712	1.105.531.181
Cargos financieros por pagar		5.622.204	6.691.995
Cuentas por pagar y provisiones	10,8	8.424.033	11.259.126
Provisiones		418.566	0
Otras Cuentas por pagar diversas		8.005.467	11.259.126
TOTAL DE PASIVOS		1.063.517.949	1.123.482.302
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social		529.643.400	464.643.400
Capital pagado	10,9, 15	529.643.400	464.643.400
Ajustes al patrimonio		247.610.026	247.610.026
Superavit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		247.610.026	247.610.026
Reservas patrimoniales	10,9	5.255.068	4.497.251
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		54.355.515	36.727.983
Resultado del período	18	9.851.625	17.627.532
TOTAL DEL PATRIMONIO		846.715.634	771.106.192
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		1.910.233.583	1.894.588.492

Las notas son parte integrante de los estados Financieros consolidados

Lic. Ginette Gonzalez E.
Gerente General

MBA Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General

Lic. Luis Ricardo Quiros Gonzalez
Auditor Interno

CUADRO B

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

Por el periodo terminado el 31 de Diciembre del 2.015 y 2.014
(en colones sin céntimos)

	NOTA	Dic 2015	Dic 2014
Ingresos Financieros			
Por inversiones en instrumentos financieros	10,10	1.705.813	1.519.308
Por ganancia por diferencias de cambios y UD	10,11	1.972	0
Total de Ingresos Financieros		1.707.785	1.519.308
Gastos Financieros			
Por Obligaciones con el Público		0	1.526
Por Obligaciones con Entidades Financieras		108.565.666	113.650.416
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD	10,11	0	4.775.340
Total de Gastos Financieros		108.565.666	118.427.282
RESULTADO FINANCIERO		(106.857.881,00)	(116.907.974,00)
Otros Ingresos de Operación			
Por comisiones por servicios	10,12	10.326.510	17.363.768
Por otros ingresos operativos	10,12	207.859.441	198.369.641
Total Otros Ingresos de Operación		218.185.951	215.733.409
Otros Gastos de Operación			
Por comisiones por servicios		954	2.282
Por bienes diversos		0	2.423.286
Por provisiones		2.457.912	164.237
Por otros gastos operativos		3.396.510	3.281.952
Total Otros Gastos de Operación		5.855.376	5.871.757
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		105.472.694	92.953.678
Gastos Administrativos			
Por gastos de personal	10,13	24.907.853	13.731.347
Por otros gastos de Administración	10,14	65.408.493	52.103.051
Total Gastos Administrativos		90.316.346	65.834.398
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		15.156.348	27.119.280
Participaciones sobre la Utilidad			
Impuesto sobre la renta		4.546.904	8.135.784
RESULTADO DEL PERIODO		10.609.444	18.983.496
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO		10.609.444	18.983.496

Las notas son parte integrante de los estados financieros consolidados

Lic. Ginette Gonzalez E. MBA
Gerente General

Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General

Lic Luis Ricardo Quiros Gonzalez
Auditor Interno

CUADRO C
(1 de 2)

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

Por el período terminado el 31 de Diciembre del 2.015 y 2.014
(en colones sin céntimos)

	Notas	Capital Social	Ajustes al patrimonio	Reservas patrimoniales	Utilidad (pérdida) por distribuir	Total patrimonio
Saldos al 1 de enero del 2015		¢ 464.643.400	247.610.026	4.497.251	54.355.515	771.106.192
Resultado del período		0	0	0	10.609.442	10.609.442
Traslado a la reserva legal		0	0	757.817	(757.817)	0
Aporte de Capital	15	65.000.000	0	0	0	65.000.000
Saldos al 31 de Diciembre del 2015		¢ 529.643.400	247.610.026	5.255.068	64.207.140	846.715.634

Las notas son parte integrante de los estados financieros

sigue...

CUADRO C
(2 de 2)

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

Por el período terminado el 31 de Diciembre del 2.015 y 2.014
(en colones sin céntimos)

Notas	Capital social	Ajustes al patrimonio	Reservas patrimoniales	Utilidad (pérdida) por distribuir	Total patrimonio
Saldos al 1 de enero del 2014	¢ 464.643.400	251.834.262	3.141.285	36.727.983	756.346.930
Resultado del período	0	0	0	18.983.498	18.983.498
Traslado a la reserva legal	0	0	1.355.966	(1.355.966)	0
Superavir por Revaluacion de Activos	0	(4.224.236)	0	0	(4.224.236)
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	¢ 464.643.400	247.610.026	4.497.251	54.355.515	771.106.192

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Lic. Ginette Gonzalez E. MBA Gerente
General

Lic. Humberto Ortiz Gutierrez Contador
General

Lic. Luis Ricardo Quiros Gonzalez
Auditor Interno

Cuadro D

(INMOBILIARIA COOCIQUE, S.A.)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVOPor el periodo terminado al 31 de Diciembre del 2015 y 2014
(en colones sin céntimos)

	Notas	Dic 2015	Dic 2014
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultados del período	¢	10.609.442	18.983.496
Partidas aplicadas resultados que no requieren uso de fondos:			
Ganancia o pérdida por venta de activos recibidos en dación de pago y de inmuebles, mobiliario y equipo.		729.292	0
Depreciaciones y amortizaciones		38.539.788	37.925.071
		49.878.522	56.908.567
Valoración en los activos (aumento), o disminución:			
Productos por cobrar		318.008	(290.258)
Otros Activos		1.266.465	(584.883.967)
Subtotal:		1.584.473	(585.174.225)
Valoración neta en los pasivos aumento, o (disminución):			
Otras cuentas por pagar y provisiones		(2.835.093)	6.485.578
Productos por pagar		(1.069.790)	(467.583)
Subtotal:		(3.904.883)	6.017.995
Flujos netos de efectivo usados en actividades de operación:		47.558.112	(522.247.663)
FLUJOS NETOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:			
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo		(118.894.111)	(52.916.210)
Venta de propiedades, mobiliario y equipo		14.200.000	641.718.614
Aumento en depósitos y valores		85.000.000	(64.683.516)
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		(19.694.111)	524.118.888
Otras obligaciones nuevas		8.683.046	82.851.994
Pago de Obligaciones		(64.742.514)	(97.553.464)
Aporte de Capital		65.000.000	0
Ajuste al valor de los activos		0	(4.224.236)
Flujos netos de efectivo originados en actividades de financiamiento		8.940.532	(18.925.706)
Flujos netos de efectivo usados durante el año		36.804.533	(17.054.481)
Efectivo e inversiones equivalentes de efectivo al inicio del año		7.180.428	24.234.908
Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de Diciembre	3 ¢	43.984.961	7.180.427

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Lic. Ginette Gonzalez E. MBA
Gerente GeneralLic. Humberto Ortiz Gutierrez
Contador GeneralLic. Luis Ricardo Quiros Gonzalez
Auditor Interno

(INMOBILIARIA COOCIQUE S.A.)

Notas a los estados financieros

Al 31 de Diciembre del 2.015 y 2.014
(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 2.015 y 2.014 el tipo de cambio para la compra de US \$1,00 era ₡532.31 y ₡532.83 respectivamente.

Los registros contables de INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. se llevan en colones costarricenses y se muestran con el símbolo "¢" en los estados financieros.

Valuación de activos y pasivos en monedas extranjeras:

Al determinar la situación financiera y los resultados de las operaciones, INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. valuaría y ajustaría sus activos y pasivos denominados en monedas extranjeras, si los hubiera, al tipo de cambio vigente a la fecha de cierre, así:

<u>Conceptos</u>	<u>Valuación</u>	<u>Criterio</u>
Activos	Tipo de cambio de compra	BCCR
Pasivos	Tipo de cambio de compra	BCCR

2.6. Cambios en políticas contables

Los cambios en las políticas contables se reconocen retroactivamente, a menos que los importes de cualesquiera ajustes resultantes relacionados con períodos anteriores no puedan ser determinados razonablemente.

El ajuste resultante que corresponde al período corriente es incluido en la determinación del resultado del mismo período, o tratado como modificación a los saldos iniciales de las utilidades acumuladas al inicio del período cuando el ajuste se relacione con cambios en políticas contables de períodos anteriores.

2.7. Errores fundamentales

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

2.8. Beneficios de empleados

INMOBILIARIA COOCIQUE S.A. no 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 2.015 y 2.014 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 Cooциque 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.

Nota 3. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de Diciembre del 2.015 y 2.014 se componen de los siguientes rubros:

	Dic 15	Dic 14
Efectivo y Valores en Transito	0	0
Depósitos en bancos	43.984.961	7.180.428
Inversiones	0	0
Saldo en el Estado de Flujos de Efectivo	<u>43.984.961</u>	<u>7.180.428</u>

Nota 4. Inversiones en valores

Las inversiones al 31 de Diciembre del 2.015 y 2.014 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 15	Dic 14
Inversiones en que el emisor es del país	0	85.000.000
Cuentas y Productos por Cobrar Inversiones	0	318.008
TOTAL	<u>0</u>	<u>85.318.008</u>

Nota 5. Cartera de crédito

Al 31 de Diciembre del 2.015 y 2.014 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 2.015 y 2.014 se detallan a continuación:

A) Matriz

Concepto	Dic 15	Dic 14
Otros Pasivos	0	0
Patrimonio	846.715.634	771.106.192
Ingresos	213.259.610	207.711.198
Otros Gastos	0	0

B) Fiacocique S.A.

Concepto	Dic 15	Dic 14
Otras cuentas por pagar y provisiones	0	342.553

Nota 7. Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Al 31 de Diciembre del 2.015 y 2.014 no hay activos cedidos en garantía ni sujetos a restricciones.

Nota 8. Posición monetaria en monedas extranjeras

	Dic 15	Dic 14
Activos	0	0
Pasivos	12.805.823	13.378.271
Posición neta en moneda extranjera	<u>(12.805.823)</u>	<u>(13.378.271)</u>

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

Al 31 de Diciembre del 2.015 y 2.014 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

Al 31 de diciembre del 2.015, el saldo de las inversiones es cero (0). El detalle de inversiones según su naturaleza al 31 de Diciembre del 2.014 es:

A) Sector público:

A-1) Colones:

	<u>Emisor</u>	<u>Instrumento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Costo</u>
Disponible para la venta:	Bancrédito	C.D.P.	6,45%	<u>85.000.000</u>
				<u>318.008</u>
Total colones y dólares sector público (A-1+A-2)			¢	<u>85.318.008</u>

10.2 Disponibilidades

La cuenta de disponibilidades incluye los siguientes rubros:

	Dic 15	Dic 14
Efectivo	0	0
Cuentas Corrientes en el país	43.984.961	7.180.428
Depósitos a la Vista	<u>0</u>	<u>0</u>
TOTAL	<u>43.984.961</u>	<u>7.180.428</u>

10.3 Cuentas y productos por cobrar

Al 31 de Diciembre del 2.015 y 2.014 la inmobiliaria no presenta saldo y movimientos por cuentas y productos por cobrar.

10.4 Participaciones en otras empresas

Al 31 de Diciembre del 2.015 y 2.014 la inmobiliaria no presenta partidas por participaciones en otras empresas.

10.5 Propiedad, mobiliario y equipo en uso

El detalle de la cuenta Propiedad, Mobiliario y Equipo en Uso al 31 de Diciembre del 2.015 y 2.014 es el siguiente:

A) Dic-2015

	<u>Costo</u>	<u>Revaluado</u>	<u>Total Libros</u>
Terrenos	43.142.645	204.528.415	247.671.060
Edificio	930.245.292	44.842.109	975.087.401
Equipo y mobiliario	0	0	0
Equipo de computación	50.869.424	0	50.869.424
Vehículos	123.124.966	0	123.124.966
Depreciación acumulada	(135.927.982)	(5.521.824)	(141.449.807)
TOTAL	<u>1.011.454.345</u>	<u>243.848.699</u>	<u>1.255.303.044</u>

B) 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 y mobiliario	0	0	0
Equipo de computación	42.430.921	0	42.430.921
Vehículos	98.786.629	0	98.786.629
Depreciación acumulada	(107.920.326)	(4.608.449)	(112.528.775)
TOTAL	<u>945.115.938</u>	<u>244.762.075</u>	<u>1.189.878.013</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 2.015 y 2.014 son los siguientes:

a) Dic-2015

A) Costo:	Terreno		Edificio		Vehículos	Mobiliario y Equipo	Total
	Terreno	Revaluado	Edificio	Revaluado			
Al 31-12-2014	14,533,645	204,528,415	897,285,070	44,842,109	98,786,630	42,430,920	1,302,406,789
Adiciones	60,775,009	0	102,614,109	0	45,530,870	8,438,503	217,358,491
Retiros	32,166,009	0	69,653,883		21,192,534	0	123,012,425
Al 31-12-2015	43,142,645	204,528,415	930,245,292	44,842,109	123,124,966	50,869,424	1,396,752,851

B) Depreciación Acumulada:

Al 31-12-2014	0	0	56,544,347	4,608,450	19,336,167	32,039,810	112,528,774
Revaluacion Deprec Acumulada	0	0	0	0	0	0	0
Gastos del año	0	0	29,910,145	913,376	18,035,482	8,393,274	57,252,277
Retiros	0	0	-11,964,058	0	-16,049,108	-318,079	-28,331,245
Al 31-12-2015	0	0	74,490,434	5,521,825	21,322,541	40,115,005	141,449,806
Saldo en libros al 31-12-2015	43,142,645	204,528,415	855,754,858	39,320,284	101,802,424	10,754,419	1,255,303,044

b) Dic-2014

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	52,916,209
Retiros	616,663,805	4,224,236	0	0	28,895,274	1,897,752	651,681,067
Al 31-12-2014	14,533,645	204,528,415	897,285,070	44,842,109	98,786,630	42,430,920	1,302,406,788

B) Depreciación Acumulada:

Al 31-12-2013	0	0	38,598,260	3,695,074	20,910,578	21,362,244	84,566,156
Revaluacion Deprec Acumulada	0	0	0	0	0	0	0
Gastos del año	0	0	18,022,202	913,376	8,388,042	10,677,566	38,001,187
Retiros	0	0	-76,115	0	-9,962,453	0	-10,038,568
Al 31-12-2014	0	0	56,544,347	4,608,450	19,336,167	32,039,810	112,528,775
Saldo en libros al 31-12-2014	14,533,645	204,528,415	840,740,722	40,233,660	79,450,462	10,391,109	1,189,878,013

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 2.015 y 2.014 los otros activos se componen de:

	Dic 15	Dic 14
Intereses y Comisiones pagadas Antic.	15.707.987	17.898.926
Impuestos pagados por Anticipados	648.762	1.938.848
Pólizas seguros pagadas anticipados	7.773.250	5.558.690
Construcciones en Proceso	1.348.821	1.348.821
Otros bienes diversos	112.028.363	112.028.362
Otros activos restringidos	473.438.396	473.438.396
TOTAL	610.945.578	612.212.043

10.7 Obligaciones con Entidades

Las obligaciones financieras al 31 de Diciembre del 2.015 y 2.014 se detallan así:

	Año otorgado	Plazo Años	Tasa Actual	Tipo de Garantía	Monto al 31/12/2015	Monto al 31/12/2014
BPDC-OP-06-010-650686-5	2.007	15	9,00%	Hipotecaria	93.984.579	102.760.826
BPDC-OP-06-017-657731-3	2.012	10	9,00%	Hipotecaria	790.617.398	827.904.187
BPDC-OP-06-017-6604901	2.014	10	9,00%	Hipotecaria	68.321.440	73.170.543
BCAC-OP 101003863	2.010	15	11,00%	Hipotecaria	83.756.519	88.326.893
Leasing Financiero Ricoh	2.011	4	10,00%	Contrato	12.791.777	13.368.731
Cargos por pagar Entidades F					5.622.204	6.691.995
TOTAL					1.055.093.917	1.112.223.175

10.8 Otras cuentas a pagar y provisiones

Al 31 de Diciembre del 2.015 y 2.014 las otras cuentas a pagar y provisiones incluyen:

	Dic 15	Dic 14
Cuentas por pagar diversas	8.005.467	11.259.126
Provisiones(1)	418.566	0
Cargos financieros por pagar	0	0
TOTAL	8.424.033	11.259.126

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

	Dic 15	Dic 14
Saldo Inicial	0	0
Liquidaciones	2.067.509	0
Gasto de Cesantía	(1.648.943)	0
Gastos de vacaciones y aguinaldo	0	0
Saldo Final de la Provisión	418.566	0

10.9 Capital, ajustes y reservas patrimoniales:

Al 31 de diciembre del 2.015 y 2.014, el capital social pagado, ajustes al patrimonio y reservas patrimoniales se detallan así:

	Dic 15	Dic 14
<u>Capital</u>		
Capital pagado ordinario	529.643.400	464.643.400
Capital donado	0	0
TOTAL capital	<u>529.643.400</u>	<u>464.643.400</u>
 <u>Reservas Patrimoniales</u>		
Reservas Estatutarias	0	0
Reservas de bienestar social	0	0
Reservas de Educación	0	0
Subtotal	<u>0</u>	<u>0</u>
 <u>Reservas Voluntaria:</u>		
Reserva Empresarial		
Reserva Legal	5.255.068	4.497.251
Total reservas patrimoniales	<u>5.255.068</u>	<u>4.497.251</u>
 <u>Ajustes al patrimonio:</u>		
Superávit por revaluación	247.610.026	247.610.026
Ganancia no realizada	0	0
	<u>247.610.026</u>	<u>247.610.026</u>

10.10 Ingresos financieros por inversiones.

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2.015 y 2.014 los ingresos financieros por inversiones en valores son los siguientes

	Dic 15	Dic 14
Ingresos por Inversiones	1.705.813	1.519.308
Ingresos por Dif. Cambio	0	
TOTAL	<u>1.705.813</u>	<u>1.519.308</u>

10.11 Diferencial Cambiario

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2.015 y 2.014 los ingresos financieros por diferencial cambiario son los siguientes:

	Dic 15	Dic 14
Por disponibilidades	0	0
Por Otras Obligaciones Financieras	246.515	671.982
SUBTOTAL	<u>246.515</u>	<u>671.982</u>
Gastos por Dif. Cambiario	(244.543)	(5.447.322)
TOTAL	<u>1.972</u>	<u>(4.775.340)</u>

10.12 Ingresos Operativos Diversos.

Los ingresos operativos diversos por comisiones por servicios en el año terminado el 31 de Diciembre del 2.015 y 2.014 son los siguientes:

	Dic 15	Dic 14
Otras comisiones	10.326.510	17.363.768
Servicios por Alquileres bienes	207.523.227	198.369.641
Otros ingresos Diversos	336.214	0
TOTAL	<u>218.185.951</u>	<u>215.733.409</u>

10.13 Gastos de personal

Al 31 de Diciembre del 2.015 y 2.014 los gastos de personal se detalla así.

	Dic 15	Dic 14
Sueldos y salarios	10.220.016	2.965.577
Remun. a Directores	10.055.689	9.620.301
Aguinaldo	1.259.743	247.033
Vacaciones	915.274	123.368
Preaviso y Cesantía	0	75.849
Cargas sociales	2.289.287	664.415
Otros	167.843	34.806
TOTAL	<u>24.907.853</u>	<u>13.731.349</u>

10.14 Otros gastos de administración

Al 31 de Diciembre del 2.015 y 2.014 los otros gastos de administración se detallan así:

	Dic 15	Dic 14
Servicios Externos	0	0
Movilidad y Comunicación	27.337.109	16.295.749
Infraestructura	32.598.527	34.653.016
Generales	5.472.856	1.154.286
Impuestos y Patentes	0	0
TOTAL	<u>65.408.493</u>	<u>52.103.051</u>

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

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:

Al 31 de Diciembre del 2015 y Diciembre 2014 el vencimiento de los activos y pasivos más significativos es el siguiente (en miles de colones):

A) Diciembre 2015

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	€ 43.985	0	0	0	0	0	0	43.985
Inversiones MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	43.985	0	0	0	0	0	0	43.985
Recuperación pasivos en MN:								
Obligaciones con el público MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras MN	(134.938)	(11.245)	(11.245)	(33.735)	(67.469)	(778.049)	0	(1.036.681)
Cargos por pagar MN	(5.608)	0	0	0	0	0	0	(5.608)
Total vencimiento de pasivos MN	(140.546)	(11.245)	(11.245)	(33.735)	(67.469)	(778.049)	0	(1.042.289)
Diferencia MN	€ (96.561)	(11.245)	(11.245)	(33.735)	(67.469)	(778.049)	0	(998.304)

Calce de plazos en moneda extranjera en miles de colones

Cuenta	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	+ 365 días	Venc + 30 días	TOTAL
Recuperación de activos en ME:								
Disponibilidades ME	€ 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	(12.792)	0	0	0	0	0	0	(12.792)
Cargos por pagar ME	(14)	0	0	0	0	0	0	(14)
Total vencimiento de pasivos ME	(12.806)	0	0	0	0	0	0	(12.806)
Diferencia ME	€ (12.806)	0	0	0	0	0	0	(12.806)
Diferencia MN Y ME	(109.367)	(11.245)	(11.245)	(33.735)	(67.469)	(778.049)	0	(1.011.110)

Al 31 de Diciembre del 2014 el vencimiento de los activos y pasivos más significativos es el siguiente (en miles de colones):

B) 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
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	7.498	15.000	70.000	0	0	0	0	92.498
Recuperación pasivos en MN:								
Obligaciones con el público MN	0	0	0	0	0	0	0	0
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 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	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)

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 2015 y 2014 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.

Nota 13. Riesgo por tasa de interés

INMOBILIARIA S.A. está expuesta a varios riesgos asociados con el efecto de las fluctuaciones de mercado de las tasas de interés. A continuación se presenta un resumen de la exposición al riesgo de tasas de interés al 31 de Diciembre del 2015 y Diciembre 2014, que incluye los activos y pasivos del balance que están sujetos a cambios en las tasas de interés clasificados conforme su fecha de vencimiento o fecha de revisión de tasas de interés, la que ocurra primero:

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

A) Diciembre 2015

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	0	0	0	0	0	0	0
Recuperación de pasivos:							
Obligaciones con entidades financieras	(1.043.713)	0	0	0	0	0	(1.043.713)
Total vencimiento de pasivos	(1.043.713)	0	0	0	0	0	(1.043.713)
Diferencia	(1.043.713)	0	0	0	0	0	(1.043.713)
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	(1.056.615)	0	0	0	0	0	(1.056.615)
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos	(1.056.615)	0	0	0	0	0	(1.056.615)

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

Cuenta	1-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
Recuperación de activos:							
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0
Cartera de crédito ME	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos ME	0	0	0	0	0	0	0
Recuperación de pasivos ME:							
Obligaciones con entidades financieras	(12.902)	0	0	0	0	0	(12.902)
Total vencimiento de pasivos	(12.902)	0	0	0	0	0	(12.902)
Diferencia ME	(12.902)	0	0	0	0	0	(12.902)
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	(1.056.615)	0	0	0	0	0	(1.056.615)
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos	(1.056.615)	0	0	0	0	0	(1.056.615)

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

B) 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
Cartera de crédito	0	0	0	0	0	0	0
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 activos:							
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0
Cartera de crédito ME	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos ME	0	0	0	0	0	0	0
Recuperación de pasivos ME:							
Obligaciones con entidades financieras	(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)

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 2.015 y 2.014 el capital social se detalla así:

	dic-15	dic-14
Capital pagado	529,643,400	464,643,400
	<u>529,643,400</u>	<u>464,643,400</u>

Los movimientos del capital social al 31 de Diciembre del 2.015 y 2.014 son:

	dic-15	dic-14
Saldo al inicio	464,643,400	464,643,400
Capitalización de excedentes	0	0
Aportes de Capital	65,000,000	0
Liquidaciones de capital	0	0
Saldo Final	<u>529,643,400</u>	<u>464,643,400</u>

Nota 16. Participaciones en otras empresas

Al 31 de Diciembre del 2.015 y 2.014 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 del 2.015 y 2.014 instrumentos financieros con riesgo fuera del balance.

Nota 18. Reserva sobre los excedentes

	dic-15	dic-14
Resultado del periodo antes de participacion	10,609,442	18,983,495
Reserva Legal	-757,817	-1,355,964
Otros	0	
Resultado por distribuir	<u>9,851,626</u>	<u>17,627,531</u>

Nota 19. Hechos relevantes y contingencias.

Con el propósito de que Inmobiliaria administre todos los bienes muebles e inmuebles en uso por Coocique R.L., se adquirió el edificio de Pital con recursos propios.

Nota 20. Autorización para emitir estados financieros

Los estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2015, fueron aprobados en la Sesión No 120, Acuerdo No 2-S120-I-16 del 11 de febrero del 2016.