

INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA

Estados Financieros

31 de marzo del 2022

Contenido

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	4
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL	5
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO.....	6
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	8
NOTAS SOBRE ESTADOS FINANCIEROS	9
NOTA 1. INFORMACIÓN GENERAL	9
NOTA 2. BASE DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS:.....	9
A) BASE DE PREPARACIÓN	9
B) PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS:.....	9
2.1. Ingresos y gastos por intereses.....	9
2.2. Instrumentos Financieros.....	10
2.3. Ingresos por alquileres	12
2.4. Propiedad, mobiliario y equipo	12
2.5. Efectivo y equivalentes a efectivo	13
2.6. Moneda funcional y de presentación de los estados financieros	13
2.7. Transacciones en monedas extranjeras.....	13
2.8. Cambios en políticas contables.....	13
2.9. Errores fundamentales.....	14
2.10. Beneficios de empleados.....	14
2.11. Acumulación de vacaciones.....	14
2.12 Impuesto sobre la renta corriente y diferido	16
2.13. Tratamiento del efecto del impuesto sobre la renta.....	16
2.14. Impuesto al valor agregado.....	16
2.15. Provisión para prestaciones legales.....	16
2.16. Reserva legal.....	17
2.17. Deterioro en el valor de los activos	17
2.18. Uso de estimaciones.....	17
NOTAS SOBRE CUENTAS DE ACTIVO RELACIONADAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE INMOBILIARIA S.A.....	18
NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	18
NOTA 4. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	18
NOTA 5. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS.....	19
NOTA 6. COMPOSICIÓN DE LOS RUBROS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	20
6.1 Disponibilidades.....	20
6.2 Inversiones en instrumentos financieros	21
6.3 Cuentas y productos por cobrar	23
6.4 Otros Activos.....	23
NOTAS SOBRE CUENTAS DE PASIVO RELACIONADAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE INMOBILIARIA S.A.....	24
6.5 Cuentas por pagar y provisiones.....	24
NOTAS SOBRE CUENTAS DE PATRIMONIO RELACIONADAS AL ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE INMOBILIARIA S.A.....	25
6.6 Capital, ajustes y reservas patrimoniales	25
NOTAS SOBRE CUENTAS DE INGRESO RELACIONADAS AL ESTADO DE RESULTADOS DE INMOBILIARIA S.A.....	26
6.7 Ingresos financieros	26
6.8 Ingresos y gastos financieros por diferencial cambiario.....	26
6.9 Ingresos operativos diversos.....	26
NOTAS SOBRE CUENTAS DE GASTOS RELACIONADAS AL ESTADO DE RESULTADOS DE INMOBILIARIA S.A	27
6.10 Gastos financieros por otras obligaciones financieras	27
6.11 Otros gastos de administración	27
6.12 Gastos administrativos de personal	27
OTRAS NOTAS RELEVANTES	27
NOTA 7. CONCENTRACIONES DE ACTIVOS, PASIVOS Y PARTIDAS FUERA DEL BALANCE	27

NOTA 8. VENCIMIENTO DE ACTIVOS Y PASIVOS: EL VENCIMIENTO DE ACTIVOS Y PASIVOS EN SE DETALLA EN EL CUADRO QUE SE MUESTRA SEGUIDAMENTE:	28
NOTA 9 RIESGOS ASOCIADOS A LA CARTERA DE INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	31
NOTA 10 RIESGOS DE LIQUIDEZ DE MERCADO Y DE TASAS DE INTERÉS	31
10.1 Riesgo de liquidez	31
10.2 Riesgo de mercado	31
10.3 Riesgo de tasas de interés.....	32
NOTA 11. PARTICIPACIÓN EN OTRAS EMPRESAS	35
NOTA 12. RESULTADO DEL PERIODO	35
NOTA 13. HECHOS RELEVANTES.....	35
NOTA 14. AUTORIZACIÓN PARA EMITIR ESTADOS FINANCIEROS.	35

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

INMOBILIARIA COOIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de marzo del 2022, 31 de diciembre del 2021 y 31 de marzo del 2021
(en colones sin céntimos)

	NOTA	mar-22	dic-21	mar-21
<u>ACTIVO</u>				
DISPONIBILIDADES	3, 6.1	1,161,487	85,205,019	10,222,018
Efectivo		298,175	468,700	300,000
Entidades financieras del país		863,312	84,736,319	9,922,018
INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS	2.2, 4, 6.2	232,451,803	146,147,025	263,980,495
Al valor razonable con cambios en resultados		979,306	5,862,669	0
Al valor razonable con cambios en otro resultado integral		231,000,000	140,000,000	263,500,000
Productos por cobrar		472,497	284,356	480,495
CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR	6.3	1,023,212	1,030,991	2,176,887
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	5	89,120	0	0
Impuesto diferido e impuesto por cobrar		906,697	923,941	379,305
Otras cuentas por cobrar		27,396	107,050	1,797,582
OTROS ACTIVOS	6.4	2,470,612	3,383,325	4,984,435
Otros activos		2,470,612	3,383,325	4,984,435
TOTAL DE ACTIVOS		237,107,115	235,766,360	281,363,835
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>				
<u>PASIVOS</u>				
CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES	6.5	706,784	766,482	41,552,308
Otras cuentas por pagar		706,784	766,482	41,552,308
OTROS PASIVOS		59,040	115,973	0
Otros pasivos		59,040	115,973	0
OBLIGACIONES SUBORDINADAS		0	0	0
TOTAL DE PASIVOS		765,825	882,454	41,552,308
<u>PATRIMONIO</u>				
CAPITAL SOCIAL	6.6	222,000,000	222,000,000	222,000,000
Capital pagado		222,000,000	222,000,000	222,000,000
AJUSTES AL PATRIMONIO -OTROS RESULTADOS INTEGRALES	6.6	823,553	499,105	721,755
Ajuste por valuación de Inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral		823,553	499,105	721,755
Reservas	6.6	8,540,710	8,540,710	8,540,710
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		3,844,091	9,354,404	9,354,404
Resultado del período		1,132,936	(5,510,313)	(805,342)
TOTAL DEL PATRIMONIO		236,341,290	234,883,906	239,811,526
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		237,107,115	235,766,360	281,363,835

MBA. Mario Arroyo Jiménez
Gerente General

Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General

Lic Luis Ricardo Quirós González
Auditor Interno

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

Al 31 de marzo del 2022 y 31 de marzo del 2021

(en colones sin céntimos)

	NOTA	mar-22	mar-21
<u>INGRESOS FINANCIEROS</u>			
Por disponibilidades		2	2
Por inversiones en instrumentos financieros		2,754,053	3,611,242
Por ganancia por diferencias de cambios y UD	6.8	153	0
Total de Ingresos Financieros	6.7	2,754,208	3,611,243
<u>GASTOS FINANCIEROS</u>			
Por obligaciones con entidades financieras y no financieras		146,905	0
Total de Gastos Financieros	6.10	146,905	0
Por estimación de deterioro de activos		324,448	67,540
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		0	0
RESULTADO FINANCIERO		2,282,855	3,543,703
<u>INGRESOS OPERATIVOS</u>			
Otros Ingresos de Operación			
Por otros ingresos operativos		5,170,970	2,355,310
Total Otros Ingresos de Operación	6.9	5,170,970	2,355,310
<u>GASTOS OPERATIVOS</u>			
Otros Gastos de Operación			
Por comisiones por servicios		18,298	0
Por otros gastos operativos		727,345	700,222
Total Otros Gastos de Operación		745,643	700,222
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		6,708,183	5,198,792
<u>GASTOS ADMINISTRATIVOS</u>			
Por gastos de personal	6.12	2,878,708	2,805,137
Por otros gastos de administración	6.11	2,696,539	3,198,997
Total Gastos Administrativos		5,575,247	6,004,134
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		1,132,936	(805,342)
Impuesto sobre la renta		0	0
RESULTADO DEL PERIODO	12	1,132,936	(805,342)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO			
Ajuste por valuación inversiones al valor razonable con cambios en otro resultado integral		324,448	67,540
OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO		324,448	67,540
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO		1,457,384	(737,802)
MBA. Mario Arroyo Jiménez Gerente General Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez Contador General Lic Luis Ricardo Quirós González Auditor Interno			

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de marzo del 2022
(en colones sin céntimos)

Descripción	Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio - otros resultados integrales	Reservas	Aportes patrimoniales en fondos especiales	Resultados acumulados periodos anteriores	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre del 2021	6.6	222,000,000	0	499,105	8,540,710	0	3,844,091	234,883,906
Cambios en las políticas contables		0	0	0	0	0	0	0
Corrección de errores materiales		0	0	0	0	0	0	0
Resultado corregido	6.6	222,000,000	0	499,105	8,540,710	0	3,844,091	234,883,906
Ganancia o pérdida no reconocida en resultados	12	0	0	0	0	0	0	0
Resultado periodo		0	0	0	0	0	1,132,936	1,132,936
Otros Resultados Integrales del Período								
Superávit por revaluación de propiedades inmobiliarias		0	0	0	0	0	0	0
Ajuste al valor de los activos		0	0	324,448	0	0	0	324,448
Ajuste por valuación de participaciones en otras empresas		0	0	0	0	0	0	0
Resultados Integrales Totales del Período		0	0	324,448	0	0	0	324,448
Saldo al 31 de marzo del 2022	6.6	222,000,000	0	823,553	8,540,710	0	4,977,027	236,341,290
Atribuidos a participaciones no controladoras								
Atribuidos a la controladora								
MBA. Mario Arroyo Jiménez Gerente General Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez Contador General Lic Luis Ricardo Quirós González Auditor Interno								

INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Al 31 de marzo del 2021
(en colones sin céntimos)

Descripción	Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio - otros resultados integrales	Reservas	Aportes patrimoniales en fondos especiales	Resultados acumulados periodos anteriores	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre del 2020	6.6	222,000,000	0	654,215	8,540,710	0	9,354,404	240,549,328
Cambios en las políticas contables		0	0	0	0	0	0	0
Corrección de errores materiales		0	0	0	0	0	0	0
Resultado corregido	6.6	222,000,000	0	654,215	8,540,710	0	9,354,404	240,549,328
Ganancia o perdida no reconocida en resultados		0	0	0	0	0	0	0
Resultado periodo	12	0	0	0	0	0	(805,342)	(805,342)
Otros Resultados Integrales del Período								
Superávit por revaluación de propiedades inmobiliarias		0	0	0	0	0	0	0
Ajuste al valor de los activos		0	0	67,540	0	0	0	67,540
Ajuste por valuación de participaciones en otras empresas		0	0	0	0	0	0	0
Resultados Integrales Totales del Período		0	0	67,540	0	0	0	67,540
Saldo al 31 de marzo del 2021	6.6	222,000,000	0	721,755	8,540,710	0	8,549,061	239,811,526
Atribuidos a participaciones no controladoras								
Atribuidos a la controladora								

MBA. Mario Arroyo Jiménez
Gerente General

Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez
Contador General

Lic Luis Ricardo Quirós González
Auditor Interno

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

INMOBILIARIA COOCIQUE SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Al 31 de marzo del 2022 y 31 de marzo del 2021

(En colones sin céntimos)

	NOTA	mar-22	mar-21
<u>FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>	12		
Resultados del período		1,132,936	(805,342)
<u>PARTIDAS APLICADAS A RESULTADOS QUE NO REQUIEREN USO DE FONDOS</u>			
Aumento/(Disminución) por			
Estimaciones por Inversiones		324,448	67,540
Total Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos		1,457,384	(737,802)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>			
Aumento/(Disminución) por			
Instrumentos Financieros - Al valor Razonable con cambios en el otro resultado integral		(91,000,000)	113,500,000
Cuentas y comisiones por Cobrar		7,779	(1,307,618)
Otros activos		912,713	112,007,341
Obligaciones por cuentas por pagar, comisiones por pagar y provisiones		-	(169,003,830)
Otros pasivos		(56,932)	-
Impuesto sobre la renta		(59,697)	49,790
Efectivo neto proveniente de actividades de operación		(88,738,754)	54,507,881
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>			
Aumento/(Disminución) por			
Productos y dividendos cobrados		(188,142)	(443,929)
Inmuebles, mobiliario, equipo		-	60,000,000
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión		(188,142)	59,556,071
Efectos de las ganancias o pérdidas de cambio en el efectivo y equivalentes al efectivo		(88,926,896)	114,063,952
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	3	91,067,688	9,658,066
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	3	2,140,793	123,722,018
MBA. Mario Arroyo Jiménez Gerente General Lic. Humberto Ortiz Gutiérrez Contador General Lic Luis Ricardo Quirós González Auditor Interno			

Notas Sobre Estados Financieros

31 de marzo del 2022

(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 y administración de bienes para alquilar a la compañía Coocique R.L y a terceras personas.

Inmobiliaria Coocique S.A. no tiene sucursales ni agencias, y su página Web es www.coocique.fi.cr

A la fecha Inmobiliaria Coocique S.A. no mantiene funcionarios.

Nota 2. Base de preparación de los estados financieros y principales políticas contables utilizadas:

A) Base de preparación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera (NIIF) y según los requerimientos generales aplicables 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:

A continuación, se presenta un resumen de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros:

2.1. Ingresos y gastos por intereses

Los ingresos financieros se contabilizan de acuerdo con la base de acumulación o devengado y tomando en cuenta los criterios de temporalidad, con base en el saldo principal pendiente y la tasa de interés pactada.

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.

A la fecha Inmobiliaria Coocique no presenta créditos y obligaciones a terceros.

2.2. Instrumentos Financieros

La Inmobiliaria Coocique S.A, mantiene un Portafolio de Inversiones en instrumentos financieros conformado por:

1) Inversiones al Valor Razonable con cambios en Resultados

i. Clasificación: Las inversiones que mantiene Inmobiliaria Coocique S.A, clasificadas como Valor Razonable con cambios en Resultados son aquellas inversiones en fondos de inversión abiertos de conformidad con la regulación vigente.

ii. Medición: Los fondos de inversión se miden al precio o valor de la participación diario.

iii. Reconocimiento: Estos instrumentos financieros son reconocidos inicialmente de acuerdo con el valor de participación en el Fondo. Los rendimientos de los fondos de inversión se reconocen en el Estado de Resultados de la Subsidiaria a medida que se generen al cierre de cada mes.

2) Valor Razonable con cambios en otro Resultado Integral (O.R.I) Los instrumentos al Valor Razonable con cambios en O.R.I son aquellos que la Inmobiliaria mantiene en inversiones a corto plazo generando intereses.

i. Clasificación: Inmobiliaria Coocique S.A en esta clasificación y acorde a su operativa incluye en su Portafolio de Inversiones, Certificados a Plazo emitidos por el Sector Bancario Nacional. En el caso de un Certificado a Plazo comprado en Ventanilla a un Banco del Estado o Banco creado por Ley Especial como Banco Popular; las subsidiarias no realizarán valoración de precios, sino que se valuarán a 100%. En caso de necesidad de liquidez o de venta de un Certificado a Plazo, Coocique como Casa Matriz u otra Subsidiaria lo adquirirá a dicho precio. Estos instrumentos no se mantienen necesariamente en la Cartera de Inversiones hasta la fecha de su vencimiento, sino que se reciben flujos de efectivo contractuales o intereses y se pueden vender anticipadamente.

ii. Medición: Los instrumentos financieros al estar constituidos básicamente por Certificados a Plazo comprados en Ventanilla de Bancos Estatales y Creados por Ley Especial, no se miden al valor razonable ya que no se cotizan en un mercado activo, sino que se registran al costo, incluyendo los costos de transacción.

iii. Reconocimiento: Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos se reconocen directamente en el patrimonio hasta que una inversión se considere deteriorada, en cuyo momento la pérdida se reconoce en el estado de resultados integral. En el caso de la venta, la ganancia o pérdida acumulada que se reconoce en el patrimonio se transfiere al estado de resultados integral. La estimación por deterioro de inversiones al valor razonable se registra mensualmente en una cuenta de Patrimonio contra la cuenta Gasto por Estimación por Inversiones al Valor Razonable. Cualquier prima o descuento se incluyen en el valor en libros del instrumento relacionado y se amortiza llevándolo al ingreso/gasto financiero.

Reconocimientos de ingresos por intereses

Los intereses sobre las inversiones en instrumentos financieros se registran por el método de acumulación o devengado, con base en el saldo principal y el interés pactado.

Pérdida esperada portafolio de inversiones: Para el registro de estimaciones o pérdida esperada de inversiones que la Inmobiliaria Coocique S.A, tiene en otras entidades financieras de país, se implementa mediante la siguiente metodología:

Metodología de Medición Mediante una Sensibilización por Bucket

Mediante el cálculo de tres Bucket se realiza una sensibilización de la probabilidad de incumplimiento mediante un cálculo de duración modificada entre la fecha de emisión, fecha de vencimiento cada inversión.

Para el cálculo se va a necesitar la curva soberana la cual representa el rendimiento o estructura temporal de tasas de interés es una representación de la relación entre las tasas de rendimiento y el plazo al vencimiento de instrumentos de deuda, que poseen riesgos de crédito y liquidez similares, y que se transan en un mercado y periodo de tiempo determinado.

La curva soberana se actualiza cada mes, donde se descartan los datos de plazos más antiguos y se actualizan con los datos más recientes emitidos por la Sugef. Siempre manteniendo el dato exacto de 252 variaciones de la curva soberana.

Para la realización del cálculo se toma la información de curva soberana semanal emitida por el BCCR tomando el dato de entre 360 a 539 días para ser exactos, y se toma solamente la variación de los últimos 252 datos.

Esta metodología se aplica para los dos tipos de cartera de inversiones que existen (Costo Amortizado y Valor Razonable).

Para este cálculo se utiliza información importante de cada uno de los títulos como lo son la fecha de emisión, tasa interés, tipo de instrumento, fecha vencimiento, valor de mercado, moneda, datos de la curva soberana, tasa pasiva nacional, tipo cambio, categoría de cartera y modelo de negocio al que pertenece.

El siguiente es un resumen de los pasos utilizados para el cálculo de estimación de inversiones basado en la sensibilización por Bucket:

1. Se utiliza como aplicación la metodología exposición positiva esperada (EPE) efectiva con parámetros de tensión para cuantificación de riesgo contraparte de Basilea III.
2. Se basa en el concepto de percepción de Mercado recomendado en el papel de trabajo bcbs235 de Basilea III.
3. El concepto de percepción de mercado se indica para épocas de incertidumbre y de distorsiones coyunturales.

4. La propuesta metodológica del papel de trabajo recomienda el trabajar con carteras homologadas y no así por instrumentos individuales.
5. La percepción de mercado se conceptualiza identificando un precio referencial de mercado, cuantificando la volatilidad como medida de respuesta del mercado inversor y la percepción del riesgo de contraparte.
6. Se utiliza para los instrumentos ORI (considerando que son títulos gobierno central), el precio de curva soberana de Costa Rica tomando el dato de entre 360 a 539 días plazo reportado por el BCCR.
7. Se realizan los cálculos de variabilidad sobre la base de dos metodologías, 1) Var paramétrico y 2) Var histórico.
8. Se utiliza un nivel de confianza de un 95% para la medición del factor en ambos modelos.
9. Se determina un factor de posible pérdida para el grupo de instrumentos a valor amortizado y para el grupo de instrumentos ORI.
10. Se obtiene el nivel de estimación multiplicando el resultado de los factores por el saldo a valor de mercado colonizado del total de instrumentos de cada grupo.
11. El factor de probabilidad de incumplimiento en dólares, se ve sensibilizado por una variable de tipo de cambio.

Administración de Capital

El Capital base de la Inmobiliaria Coocique S.A, corresponde a ₡235,517,737.

El Capital regulatorio de las empresas no sujetas a supervisión individual Empresas Administradoras de bienes inmuebles, corresponde a ₡47,421,423.

2.3. Ingresos por alquileres

Todos los ingresos se reconocen al momento de que ocurran (materializados y facturados). Corresponden a ingresos por administración de alquileres los saldos recibidos sobre arrendamientos operativos, de acuerdo con las tarifas establecidas en los contratos respectivos, son reconocidos como ingresos a lo largo del plazo de arrendamiento

La Inmobiliaria efectúa el cobro por los alquileres por medio de transferencia a la cuenta corriente, dicho cobro se efectúa por medio de la emisión de una factura electrónica.

2.4. Propiedad, mobiliario y equipo

A la fecha Inmobiliaria no presenta ningún bien en uso, por consiguiente, no hay depreciaciones ni pérdidas en ventas de activos.

2.5. 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 de efectivo el saldo del rubro de disponibilidades, los depósitos a la vista y los valores invertidos con la intención de convertirlos en efectivo, en un plazo no mayor a dos meses, negociables con la Bolsa Nacional de Valores S.A.

2.6 Moneda funcional y de presentación de los estados financieros

La moneda de curso legal en Costa Rica es el colón costarricense y La Inmobiliaria adoptó dicha moneda como la moneda funcional y de presentación de sus estados financieros, debido a que dicha moneda refleja de mejor manera los eventos y transacciones efectuadas por la Subsidiaria. Toda la información financiera está expresada en colones (con redondeo sin decimales).

2.7. 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.

Fecha	Tipo Cambio
31 de marzo del 2022	667.10
31 de diciembre del 2021	644.91
31 de marzo del 2021	615.81

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Los resultados en moneda extranjera, que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera, se reconocen en el estado de resultados, bajo el rubro “Ganancia diferencial cambiario” o “Pérdida diferencial cambiario”.

Conceptos	Valuación	Criterio
Activos	Tipo de cambio de venta	BCCR
Pasivos	Tipo de cambio de venta	BCCR

2.8. Cambios en políticas contables

Los cambios en las políticas contables se reconocen retroactivamente, a menos que los importes de cualesquier 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.

2.9. Errores fundamentales

El importe de la corrección que se determine en el período corriente es incluido en la determinación del resultado del período.

2.10. Beneficios de empleados

A la fecha Inmobiliaria Coocique S.A, no cuenta con empleados, no obstante, en caso de tenerlos, aplica lo establecido por la casa matriz Coocique R.L.

El posicionamiento de la escala salarial de la Inmobiliaria Coocique S.A es ajustado de acuerdo con el comportamiento del mercado laboral en las respectivas clases (encuesta salarial). Las decisiones salariales son analizadas por el Comité de Remuneraciones, siempre vigilantes del cumplimiento de las garantías sociales y la aplicación de la legislación laboral vigente.

Los siguientes, forman parte de los beneficios e incentivos que Inmobiliaria Coocique S.A otorgaría a sus trabajadores:

Vacaciones. Se conceden diferentes periodos de vacaciones de acuerdo con la antigüedad laboral, adicionándose a los 12 días que aplican por ley, 3 días más. El cálculo del salario que el trabajador recibe durante sus vacaciones se hace con el promedio de las remuneraciones ordinarias y extraordinarias devengadas durante los últimos doce meses.

Cesantía: Dependiendo de la antigüedad en La Cooperativa, el tope del auxilio de cesantía puede variar de 8 a 16 años, o bien, los años alcanzados por el colaborador al 05/05/2017. Además, a partir de 5 años y un día de servicio ininterrumpido, los trabajadores que finalicen la relación laboral, se les reconoce un porcentaje de la diferencia entre lo trasladado a la Asociación Solidarista (ASEMCO) y el pasivo laboral, conforme una tabla escalonada de aplicación de dicho reconocimiento.

Coocique R.L aporta un 5.33% a la cesantía, a favor de los asociados de ASEMCO, por todo el tiempo en que este permanezca afiliado, sin límite de años.

Incapacidades: Aquellos colaboradores que ingresaron antes de 24 agosto del 2020 se les reconoce el siguiente beneficio: A partir del cuarto día se reconoce un subsidio por el porcentaje que no cubra (40%) la Caja Costarricense de Seguro Social o el Instituto Nacional de Seguros, sobre el salario base de la clase de puesto. Lo anterior, como un apoyo económico para la posible necesidad de compra de medicamentos y pago de obligaciones ya adquiridas, contribuyendo a que el colaborador pueda mantener sus finanzas personales sanas.

Vestimenta: La Cooperativa cubre un 32% el costo del uniforme base y financia el monto restante sin intereses a un plazo de dieciocho meses.

Tasa de Interés: Todo trabajador tiene derecho a 1% más de la tasa de interés en colones de las inversiones que realice mediante depósitos a plazo iguales o mayores a un año; además, un 2% menos de la tasa de interés en colones vigente, para los créditos otorgados en ciertas líneas.

Ahorro Escolar: Todo trabajador puede acceder al ahorro voluntario bajo el concepto de “Ahorro Escolar”, el cual corresponde al descuento de un 2% sobre el salario bruto mensual. Transitoriamente se trabaja de la siguiente manera: El Ahorro Escolar corresponde al descuento inicial de un 0,5% sobre el salario bruto del trabajador a partir del mes de mayo 2021 y se implementarán aumentos de 0,5% paulatinamente cada 6 meses hasta llegar al tope de 2%. Asimismo; a los seis meses de su puesta en vigencia, podrá valorarse la posibilidad de participación por parte de la Coocique y Subsidiarias bajo la metodología propuesta a la cual se acoge el trabajador.

Reconocimiento para estudios: Coocique y Subsidiarias cubrirán, por una única vez, los gastos justificados para la elaboración de tesis y/o pruebas de grado de licenciatura y maestría, hasta por un monto máximo de \$1,000.00 o su equivalente en colones.

Licencia por nacimiento de hijos o adopción de un menor de edad: Se concederá licencia por paternidad de cuatro días hábiles con goce de salario al trabajador cuando se presente el nacimiento de un hijo o que se le conceda la adopción de un menor de edad. En casos de adopción, la licencia se iniciará el día inmediato siguiente a la fecha en que sea entregada la persona menor de edad. Para gozar de la licencia, el adoptante deberá presentar una certificación, extendida por el Patronato Nacional de la Infancia o el juzgado de familia correspondiente, en la que consten los trámites de adopción.

La trabajadora, una vez que finalice la licencia por maternidad, podrá solicitar un permiso sin goce de salario, por un periodo de 1 a 6 meses, mismo que debe ser aprobado analizado por la jefatura inmediata, según niveles de servicio o soporte requeridos e informado a Capital Humano.

Subsidio por Maternidad: Coocique y Subsidiarias pagarán por concepto de licencia de maternidad (por parto o adopción de un menor de edad) lo establecido en el artículo 95 del Código de Trabajo, así como el Reglamento para el Otorgamiento de Incapacidades a los Beneficiarios del Seguro de Salud, de la Caja Costarricense de Seguro Social.

2.11. Acumulación de vacaciones

A la fecha Inmobiliaria Coocique S.A, no cuenta con empleados, no obstante, en caso de tenerlos, aplica lo establecido para casa matriz Coocique R.L. La Inmobiliaria Coocique S.A, concede diferentes periodos de vacaciones de acuerdo con la antigüedad laboral, los cuales podrán ser disfrutados dentro de las quince semanas posteriores al día en que se cumplan las cincuenta semanas de servicio continuo, o bien, el trabajador podrá disfrutar de vacaciones proporcionales a los meses laborados (que no exceden los 12 días que aplican por ley), cuando prevalezca su beneficio y esto no afecte la operativa o los niveles de servicio del área o sucursal.

El cálculo del salario que el trabajador recibe durante sus vacaciones se hace con el promedio de las remuneraciones ordinarias y extraordinarias devengadas durante los últimos doce meses. La compensación de vacaciones se efectuará solamente si se cumple con las excepciones indicadas en el artículo 156 del Código de Trabajo.

2.12 Impuesto sobre la renta corriente y diferido

El impuesto a las ganancias se determina según las disposiciones establecidas por las regulaciones tributarias vigentes. La provisión para el impuesto sobre la renta corriente se registra con base en la utilidad contable de la Compañía, ajustada por los ingresos no gravables, gastos no deducibles y créditos fiscales. El impuesto sobre la renta diferido se contabiliza aplicando la tarifa impositiva sobre aquellas diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos y los valores utilizados para efectos fiscales. Los activos por impuesto diferido son reconocidos si existe una probabilidad razonable para su realización. Los activos y pasivos diferidos se presentan de forma neta en el Estado de Situación Financiera.

2.13. 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.

Según las disposiciones establecidas por la Ley del Impuesto sobre la Renta Inmobiliaria Coocique S.A, realizó un cambio de clasificación en dicho Impuesto, donde entra a regir Rentas de Capital Inmobiliario, así mismo, la Inmobiliaria Coocique S.A, declaró el impuesto a las utilidades en el formulario D-101, Declaración Jurada de Impuesto sobre la Renta, hasta el 30 de junio de 2019

Desde el 1 de julio del 2019 hasta la fecha se declara mensualmente utilizando el formulario D-125, Declaración Rentas de Capital Inmobiliario.

A partir del 01 de noviembre 2020, se inició con la apertura de la segunda actividad del parqueo y estacionamiento de vehículos, por tal motivo, a partir del cierre fiscal 2020 Inmobiliaria Coocique inicia declarando nuevamente el impuesto a las utilidades con el formulario D-101, Declaración Jurada de Impuesto sobre la Renta.

2.14. Impuesto al valor agregado

La Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, Ley No. 9635, publicada en el diario oficial La Gaceta, Alcance 102, del 4 de diciembre de 2018, establece el impuesto sobre el valor agregado en la venta de bienes y en la prestación de servicios, el cual es de aplicación para las entidades supervisadas, obligación tributaria que no existía antes de la promulgación de dicha Ley.

En los activos se registra el IVA soportado el cual es el monto que un obligado tributario paga cuando adquiere un bien o servicio relacionado con su actividad económica (compras).

En los pasivos se registra la obligación que tiene la entidad como sujeto pasivo de impuestos que han sido devengados.

2.15. Provisión para prestaciones legales

A la fecha Inmobiliaria Coocique S.A, no cuenta con empleados, no obstante, en caso de tenerlos, aplica lo establecido para casa matriz Coocique R.L. 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 muerte, retiro o despido sin justa causa. 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.

2.16. 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.

2.17. Deterioro en el valor de los activos

A la fecha Inmobiliaria no presenta ningún deterioro en el valor de los activos.

2.18. 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. Las estimaciones incluyen entre otras: provisiones, estimaciones para cuentas de cobro dudoso, vida útil de los inmuebles, mobiliario, equipo y vehículos, período de amortización de activos intangibles y otros.

Notas Sobre Cuentas de Activo Relacionadas al Estado de Situación Financiera de Inmobiliaria S.A

Esta clase de cuentas comprende todos los recursos representativos de los bienes propiedad de la entidad y los derechos que la misma tiene frente a terceros, y de los que espera obtener en el futuro beneficios económicos.

Nota 3. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista y los equivalentes de efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

	mar-22	dic-21	mar-21
Efectivo	298,175	468,700	300,000
Depósitos a la Vista en Entidad Finan. del País	497,498	79,705,519	9,248,644
Cta. Corrientes y cuentas a la vista Enti. Finan. Privadas	365,814	5,030,800	673,373
Inversiones valor razonable cambios en resultados	979,306	5,862,669	0
Inversiones valor razon. Camb. en Otro Result. Integral	0	0	113,500,000
Total	2,140,793	91,067,688	123,722,018

Nota 4. Inversiones en instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en el plan de cuentas para entidades financieras vigente. Instrumentos a mediano y larga plazo que representan valores negociables u otro tipo de títulos.

	mar-22	dic-21	mar-21
Inversiones costo valor Razo. Camb. Resultados	979,306	5,862,669	0
Inversiones valor razon. Camb. en Otro Result. Integral	231,000,000	140,000,000	263,500,000
Cuentas y Productos por Cobrar Inversiones	472,497	284,356	480,495
Total	232,451,803	146,147,025	263,980,495

Detalle de las inversiones por calificación de riesgo se desglosa en el siguiente cuadro:

	mar-22	dic-21	mar-21
Calificación de Riesgo AA+	231,000,000	140,000,000	263,500,000
Sin Calificación de Riesgo	979,306	5,862,669	0
Subtotal	231,979,306	145,862,669	263,500,000
Productos por Cobrar	472,497	284,356	480,495
Total	232,451,803	146,147,025	263,980,495

Al periodo de diciembre del 2021 Inmobiliaria Coocique, tomo la iniciativa de implementar una nueva metodología en el cálculo de la estimación aplicada para las inversiones clasificadas a valor razonable con cambios en ORI, con el fin de presentar un dato más objetivo acorde al portafolio de inversiones en comparación al del periodo anterior.

La metodología aplicada para el cálculo de estimaciones PD (*Perdida Esperada*), en Inversiones Clasificadas al Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales de Inmobiliaria Coocique S.A resume las principales variables:

mar-22

Tipo de Inversión	Monto	Valor Efectivo	Factor PD	PD Calculado
Valor Razonable	231,000,000	777,802	0.3565%	823,553
Total	231,000,000	777,802	0.3565%	823,553

dic-21

Tipo de Inversión	Monto	Valor Efectivo	Factor PD	PD Calculado
Valor Razonable	140,000,000	468,931	0.3565%	499,105
Total	140,000,000	468,931	0.3565%	499,105

mar-21

Tipo de Inversión	Monto	Valor Efectivo	Factor PD	PD Calculado
Valor Razonable	263,500,000	721,755	0.2739%	721,755
Total	263,500,000	721,755	0.2739%	721,755

Nota 5. Operaciones con partes relacionadas

Salos de cuentas en las que, al menos una de las demás compañías del conglomerado tiene participación parcial o total sobre Inmobiliaria Coocique. El detalle de los saldos de las cuentas entre compañías relacionadas es el siguiente:

A) Coocique R.L:

	mar-22	dic-21	mar-21
Otras cuentas y comisiones por pagar	0	0	40,955,544
Patrimonio	236,341,290	234,883,906	239,811,526
Total	236,341,290	234,883,906	280,767,070

B) Fiduciaria FICQ S.A:

	mar-22	dic-21	mar-21
Otras cuentas y comisiones por cobrar	89,120	0	0
Total	89,120	0	0

Nota 6. Composición de los rubros de los estados financieros**6.1 Disponibilidades**

Comprende los activos que por su liquidez cuentan con disponibilidad inmediata como el dinero efectivo, remesas en tránsito o documentos de cobro inmediato.

	mar-22	dic-21	mar-21
Efectivo	298,175	468,700	300,000
Depósitos a la Vista en Entidad Finan. del País	497,498	79,705,519	9,248,644
Cta. Corrientes y cuentas a la vista Enti. Finan. Privadas	365,814	5,030,800	673,373
TOTAL	1,161,487	85,205,019	10,222,018

6.2 Inversiones en instrumentos financieros

Representan un contrato que simultáneamente da lugar a un activo financiero en Inmobiliaria Coocique S.A, los cuales pueden estar incorporados o no en un documento, según sea su naturaleza pueden ser objeto de negociación en un mercado financiero o en una bolsa de valores reconocida y debidamente regulada.

mar-22							
Instrumento	Disponibilidad	Emisor	Sector	Moneda	Vencimiento	Tasa	Costo
Fideicomiso Inversiones	VA	FIDUCIARIA FICQ S. A	Sector Privado	COLONES	No Aplica	No Aplica	979,306
CDP-CI	VA ORI	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	04/06/2022	4.17%	70,000,000
CDP-CI	VA ORI	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	23/12/2022	5.31%	20,000,000
CDP-CI	VA ORI	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	23/12/2022	5.44%	50,000,000
CDP-CI	VA ORI	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	07/01/2023	3.74%	75,000,000
CDP-CI	VA ORI	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	25/03/2024	4.02%	16,000,000
SUBTOTAL							231,979,306
Productos							472,497
TOTAL							232,451,803

dic-21							
Instrumento	Disponibilidad	Emisor	Sector	Moneda	Vencimiento	Tasa	Costo
Fideicomiso Inversiones	VA	FIDUCIARIA FICQ S. A	Sector Privado	COLONES	No Aplica	No Aplica	5,862,669
CDP-CI	VA ORI	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	04/06/2022	4.17%	70,000,000
CDP-CI	VA ORI	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	23/12/2022	5.31%	20,000,000
CDP-CI	VA ORI	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	23/12/2022	5.44%	50,000,000
SUBTOTAL							145,862,669
Productos							284,356
TOTAL							146,147,025

mar-21

Instrumento	Disponibilidad	Emisor	Sector	Moneda	Vencimiento	Tasa	Costo
CDP-CI	VA ORI	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	28/05/2021	3.44%	113,500,000
CDP-CI	VA ORI	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	23/06/2021	3.06%	25,000,000
CDP-CI	VA ORI	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	23/12/2021	4.21%	30,000,000
CDP-CI	VA ORI	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	23/12/2021	4.21%	25,000,000
CDP-CI	VA ORI	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	23/12/2022	5.31%	20,000,000
CDP-CI	VA ORI	BANCO DE COSTA RICA	Sector Público	COLONES	23/12/2022	5.44%	50,000,000
SUBTOTAL							263,500,000
Productos							480,495
TOTAL							263,980,495

Los movimientos contables para los periodos en revisión en cuentas patrimoniales por el deterioro y por valuación de inversiones al valor razonable con cambios en otros resultados integrales:

	mar-22	dic-21	mar-21
Saldo Inicial	499,105	654,215	654,215
Rendimientos no realizables incluidos	324,448	198,103	67,540
Rendimientos Liquidados	0	(353,213)	0
TOTAL	823,553	499,105	721,755

6.3 Cuentas y productos por cobrar

En este grupo de cuentas se registra el activo por impuestos diferidos, originado por las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en ejercicios futuros. Y cuentas pendientes de cobro comercial y con partes relacionadas.

El detalle de los saldos de las cuentas y productos por cobrar es el siguiente:

	mar-22	dic-21	mar-21
Otras cuentas por cobrar *	27,396	107,050	1,797,582
Partes relacionadas	89,120	0	0
Impuesto diferido e impuesto por cobrar	906,697	923,941	379,305
TOTAL	1,023,212	1,030,991	2,176,887

** Cuentas por cobrar por relacionadas con los cobros de parqueo.*

6.4 Otros Activos

En este grupo comprenden otros activos de la entidad no incluidos en los demás grupos de clases de activos como lo podrían ser gastos pagados por anticipados, cargos diferidos, bienes diversos, activos intangibles y activos restringidos:

	mar-22	dic-21	mar-21
Impuestos pagados por anticipados	2,085,626	2,767,347	3,783,433
Otros gastos pagados anticipado	0	0	664,647
Póliza seguros pagada por anticipados	384,986	615,978	536,355
TOTAL	2,470,612	3,383,325	4,984,435

Las pólizas de seguros son amortizadas utilizando los períodos de cobertura establecidos por los proveedores de dichos seguros.

Notas Sobre Cuentas de Pasivo Relacionadas al Estado de Situación Financiera de Inmobiliaria S.A

Comprende las obligaciones presentes de la entidad, surgidas a raíz de sucesos pasados, al vencimiento del cual, y para cancelarlas, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

6.5 Cuentas por pagar y provisiones

Este grupo comprende saldos de acreedores de las cuentas por pagar originadas en las operaciones de la Inmobiliaria Coocique S.A. Que pueden ser derivados de la prestación de servicios, así como provisiones de obligaciones de la sociedad u otros pasivos.

	mar-22	dic-21	mar-21
Impuesto por pagar de la entidad	205,462	276,195	106,508
Impuestos retenidos por pagar	151,292	140,256	140,257
Otras retenciones a terceros	350,000	350,000	350,000
Otras cuentas y comisiones por pagar	30	30	40,955,544
TOTAL	706,784	766,482	41,552,308

Notas Sobre Cuentas de Patrimonio Relacionadas al Estado de Situación Financiera de Inmobiliaria S.A

El patrimonio comprende el derecho de los propietarios a los activos de la entidad. Se puede identificar saldos de participaciones en el capital social, aportes patrimoniales, reservas patrimoniales, resultados de periodos anteriores y actuales.

6.6 Capital, ajustes y reservas patrimoniales

En este grupo se registran los instrumentos de capital que incorporan del derecho a una participación sobre los activos de Inmobiliaria Coocique S.A. Las fuentes principales de las cuales proviene el capital social son las contribuciones aportadas por los propietarios, las utilidades acumuladas de ejercicios anteriores y las donaciones recibidas capitalizadas por la entidad.

	mar-22	dic-21	mar-21
Capital			
Capital pagado ordinario	222,000,000	222,000,000	222,000,000
Total Capital	222,000,000	222,000,000	222,000,000
Reservas Patrimoniales			
Reserva Legal	8,540,710	8,540,710	8,540,710
Total Reservas	8,540,710	8,540,710	8,540,710
Ajustes al patrimonio			
Ajuste al valor de los activos	823,553	499,105	721,755
Total ajuste al patrimonio	823,553	499,105	721,755

Notas Sobre Cuentas de Ingreso Relacionadas al Estado de Resultados de Inmobiliaria S.A

Comprende los incrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, en forma de entradas o incrementos de valor de los activos, o bien como decrementos de los pasivos, que dan como resultado aumentos del patrimonio, y no están relacionados con las aportaciones de los propietarios a este patrimonio.

6.7 Ingresos financieros

En esta cuenta se registran los ingresos financieros devengados en el período por concepto de intereses y los ajustes a éstos, por concepto de la amortización de las primas y descuentos en la adquisición de los instrumentos financieros, y comisiones.

	mar-22	mar-21
Por Disponibilidades	2	2
Por Inversiones con cambios en ORI	2,749,392	3,611,242
Por Valor Razonable Cambios en Resultados	4,661	0
TOTAL	2,754,208	3,611,243

6.8 Ingresos y gastos financieros por diferencial cambiario

En esta cuenta se registran los ingresos financieros devengados provenientes del diferencial cambiario, así como ingresos por el ajuste de las operaciones realizadas en Unidades de Desarrollo (UD), generados en el ejercicio.

	mar-22	mar-21
Diferencial Cambiario por otras Cta. por pagar y provisiones	153	0
TOTAL	153	0

6.9 Ingresos operativos diversos

En esta cuenta se registran los ingresos operativos de la Subsidiaria generados por las diversas actividades económicas, alquileres de bienes inmuebles, servicio de parqueo, entre otros. A continuación, el desglose por ingresos.

	mar-22	mar-21
Servicios por Alquileres bienes	630,000	735,000
Operativos varios	4,540,970	1,620,310
TOTAL	5,170,970	2,355,310

Notas Sobre Cuentas de Gastos Relacionadas al Estado de Resultados de Inmobiliaria S.A

Comprende los decrementos en los beneficios económicos, producidos a lo largo del periodo contable, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien por la generación o aumento de los pasivos, que dan como resultado decrementos en el patrimonio, y no están relacionados con las distribuciones realizadas a los propietarios de este patrimonio.

6.10 Gastos financieros por otras obligaciones financieras

se registran los gastos financieros devengados durante el ejercicio por concepto de intereses, comisiones, pérdidas por la negociación de instrumentos financieros y obligaciones de reporto, reporto tripartito y préstamo de valores.

	mar-22	mar-21
Por obligaciones Entidades Financieras	146,905	0
TOTAL	146,905	0

6.11 Otros gastos de administración

Este grupo registra los gastos de administración incurridos durante el ejercicio por concepto de servicios externos, movilidad y comunicaciones, infraestructura y otros gastos generales necesarios para el desarrollo de las actividades de la entidad.

	mar-22	mar-21
Servicios Externos	2,295,000	0
Generales	401,539	3,198,997
TOTAL	2,696,539	3,198,997

6.12 Gastos administrativos de personal

Se registran los gastos devengados en el período por concepto de remuneraciones generadas por los empleados de la entidad y otros gastos derivados de la relación entre la entidad como empleador y sus empleados. Se incluyen también las remuneraciones devengadas por los directores y fiscales de la entidad.

	mar-22	mar-21
Remuneraciones a Directores y Fiscales	2,878,708	2,805,137
TOTAL	2,878,708	2,805,137

Otras Notas Relevantes

Nota 7. Concentraciones de activos, pasivos y partidas fuera del balance

Inmobiliaria Coocique S.A. no ha determinado otras concentraciones que deban ser reveladas.

Nota 8. Vencimiento de activos y pasivos: El vencimiento de activos y pasivos en se detalla en el cuadro que se muestra seguidamente:

Reporte de calce en moneda nacional (en colones sin céntimos)

mar-22

CALCE DE PLAZOS EN MONEDA NACIONAL

Cuenta	A la vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	+ 365 días	30 días Venc +	TOTAL
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN MN:</u>									
Disponibilidades MN	1,161,487	0	0	0	0	0	0	0	1,161,487
Inversiones MN	979,306	472,497	0	70,000,000	0	145,000,000	16,000,000	0	232,451,803
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	2,140,793	472,497	0	70,000,000	0	145,000,000	16,000,000	0	233,613,290
<u>RECUPERACIÓN PASIVOS EN MN:</u>									
Obligaciones con el público MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN	2,140,793	472,497	0	70,000,000	0	145,000,000	16,000,000	0	233,613,290

CALCE DE PLAZOS EN MONEDA EXTRANJERA

Cuenta	A la vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	+ 365 días	30 días Venc +	TOTAL
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN ME:</u>									
Disponibilidades ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<u>RECUPERACIÓN PASIVOS EN ME:</u>									
Obligaciones con el público ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN Y ME	2,140,793	472,497	0	70,000,000	0	145,000,000	16,000,000	0	233,613,290

Reporte de calce en moneda nacional
(en colones sin céntimos)

dic-21

CALCE DE PLAZOS EN MONEDA NACIONAL

Cuenta	A la vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	+ 365 días	30 días Venc +	TOTAL
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN MN:</u>									
Disponibilidades MN	85,205,019	0	0	0	0	0	0	0	85,205,019
Inversiones MN	5,862,669	284,356	0	0	70,000,000	70,000,000	0	0	146,147,025
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	91,067,688	284,356	0	0	70,000,000	70,000,000	0	0	231,352,044
<u>RECUPERACIÓN PASIVOS EN MN:</u>									
Obligaciones con el público MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN	91,067,688	284,356	0	0	70,000,000	70,000,000	0	0	231,352,044

CALCE DE PLAZOS EN MONEDA EXTRANJERA

Cuenta	A la vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	+ 365 días	30 días Venc +	TOTAL
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN ME:</u>									
Disponibilidades ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<u>RECUPERACIÓN PASIVOS EN ME:</u>									
Obligaciones con el público ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN Y ME	91,067,688	284,356	0	0	70,000,000	70,000,000	0	0	231,352,044

Reporte de calce en moneda nacional
(en colones sin céntimos)

mar-21

CALCE DE PLAZOS EN MONEDA NACIONAL

Cuenta	A la vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	+ 365 días	30 días Venc +	TOTAL
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN MN:</u>									
Disponibilidades MN	10,222,018	0	0	0	0	0	0	0	10,222,018
Inversiones MN	0	480,495	113,500,000	25,000,000	0	55,000,000	70,000,000	0	263,980,495
Cartera crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	10,222,018	480,495	113,500,000	25,000,000	0	55,000,000	70,000,000	0	274,202,513
<u>RECUPERACIÓN PASIVOS EN MN:</u>									
Obligaciones con el público MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos MN	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN	10,222,018	480,495	113,500,000	25,000,000	0	55,000,000	70,000,000	0	274,202,513

CALCE DE PLAZOS EN MONEDA EXTRANJERA

Cuenta	A la vista	1-30 días	31- 60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	+ 365 días	30 días Venc +	TOTAL
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS EN ME:</u>									
Disponibilidades ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación activos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<u>RECUPERACIÓN PASIVOS EN ME:</u>									
Obligaciones con el público ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cargos por pagar ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia ME	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN Y ME	10,222,018	480,495	113,500,000	25,000,000	0	55,000,000	70,000,000	0	274,202,513

Nota 9 Riesgos asociados a la Cartera de Inversiones en Instrumentos Financieros

9.1 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez está relacionado con la capacidad de la entidad financiera para atender los compromisos adquiridos en el corto plazo. Es la posibilidad de una pérdida económica debido a la escasez de fondos que impediría cumplir las obligaciones en los términos pactados. El Riesgo de Liquidez también puede asociarse a un instrumento financiero particular y está ligado a la profundidad financiera del mercado en el que se negocia para demandar u ofrecer el instrumento sin afectación significativa de su valor. Inmobiliaria Coocique S.A mantiene un buen nivel de inversiones en valores para hacer frente a las operaciones de corto plazo y asegurar niveles adecuados de liquidez.

9.2 Riesgo de mercado

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero se reduzca por causa de cambios en las condiciones del mercado financiero tales como, cambios adversos en las tasas de interés, variaciones adversas en el tipo de cambio y el precio de los instrumentos financieros sujetos a valor de mercado, así como, de la reacción de los participantes de los mercados ante eventos políticos y económicos. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y vigilar las exposiciones a dichas variaciones.

9.3 Riesgo de tasas de interés

Es la exposición debido a la posibilidad de que ocurra una pérdida económica producto de variaciones adversas en las tasas de interés. Se evalúa la sensibilidad de los activos a variaciones en tasas de interés mediante la elaboración de brechas por plazos y el indicador de riesgo de tasas.

Nota 10 Riesgos de liquidez de mercado y de tasas de interés

10.1 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 en revisión 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.

10.2 Riesgo de mercado

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.

10.3 Riesgo de tasas de interés

Inmobiliaria Coocique S.A está expuesta a varios riesgos asociados con el efecto de las fluctuaciones de mercado de las tasas de interés:

Reporte de brechas en moneda nacional (en colones sin céntimos)							
mar-22							
Cuenta	0-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361 a 720 días	720 días	Total
RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:							
Inversiones MN	1,451,803	70,000,000	0	145,000,000	0	16,000,000	232,451,803
Cartera de crédito MN	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos MN	1,451,803	70,000,000	0	145,000,000	0	16,000,000	232,451,803
RECUPERACIÓN DE PASIVOS:							
Obligaciones con entidades financieras MN	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con el Público MN	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos MN	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN	1,451,803	70,000,000	0	145,000,000	0	16,000,000	232,451,803
TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	1,451,803	70,000,000	0	145,000,000	0	16,000,000	232,451,803
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN	1,451,803	70,000,000	0	145,000,000	0	16,000,000	232,451,803

Reporte de brechas en moneda extranjera convertido en colones (en miles de colones)							
Cuenta	0-30 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:							
Obligaciones con entidades financieras ME	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con el Público ME	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia ME	0	0	0	0	0	0	0
TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	1,451,803	70,000,000	0	145,000,000	0	16,000,000	232,451,803
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN	1,451,803	70,000,000	0	145,000,000	0	16,000,000	232,451,803

**Reporte de brechas en moneda nacional
(en colones sin céntimos)**

dic-21	0-30	31-90	91-180	181-360	361 a 720	720	Total
Cuenta	días	días	días	días	días	días	
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:</u>							
Inversiones MN	6,147,025	0	70,000,000	70,000,000	0	0	146,147,025
Cartera de crédito MN	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos MN	6,147,025	0	70,000,000	70,000,000	0	0	146,147,025
<u>RECUPERACIÓN DE PASIVOS:</u>							
Obligaciones con entidades financieras MN	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con el Público MN	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos MN	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN	6,147,025	0	70,000,000	70,000,000	0	0	146,147,025
<u>TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:</u>							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	6,147,025	0	70,000,000	70,000,000	0	0	146,147,025
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN	6,147,025	0	70,000,000	70,000,000	0	0	146,147,025

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

Cuenta	0-30	31-90	91-180	181-360	361 a 720	720	Total
	días	días	días	días	días	días	
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:</u>							
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
<u>RECUPERACIÓN DE PASIVOS:</u>							
Obligaciones con entidades financieras ME	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con el Público ME	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia ME	0	0	0	0	0	0	0
<u>TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:</u>							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	6,147,025	0	70,000,000	70,000,000	0	0	146,147,025
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN	6,147,025	0	70,000,000	70,000,000	0	0	146,147,025

**Reporte de brechas en moneda nacional
(en colones sin céntimos)**

mar-21	0-30	31-90	91-180	181-360	361 a 720	720	Total
Cuenta	días	días	días	días	días	días	
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:</u>							
Inversiones MN	480,495	138,500,000	0	55,000,000	70,000,000	0	263,980,495
Cartera de crédito MN	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos MN	480,495	138,500,000	0	55,000,000	70,000,000	0	263,980,495
<u>RECUPERACIÓN DE PASIVOS:</u>							
Obligaciones con entidades financieras MN	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con el Público MN	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos MN	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia MN	480,495	138,500,000	0	55,000,000	70,000,000	0	263,980,495
<u>TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:</u>							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	480,495	138,500,000	0	55,000,000	70,000,000	0	263,980,495
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN	480,495	138,500,000	0	55,000,000	70,000,000	0	263,980,495

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

Cuenta	0-30	31-90	91-180	181-360	361 a 720	720	Total
	días	días	días	días	días	días	
<u>RECUPERACIÓN DE ACTIVOS:</u>							
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
<u>RECUPERACIÓN DE PASIVOS:</u>							
Obligaciones con entidades financieras ME	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con el Público ME	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos ME	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia ME	0	0	0	0	0	0	0
<u>TOTALES DE RECUPERACIÓN SENSIBLES A TASAS:</u>							
Total recuperación de activos sensibles a tasas	480,495	138,500,000	0	55,000,000	70,000,000	0	263,980,495
Total recuperación de pasivos sensibles a tasas	0	0	0	0	0	0	0
Diferencia recuperación activos vencimientos pasivos MN	480,495	138,500,000	0	55,000,000	70,000,000	0	263,980,495

Nota 11. Participación en otras empresas

Al 31 de marzo del 2021, 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 12. Resultado del periodo

Viene a partir de la resta entre los ingresos y gastos totales del periodo en curso mostrado:

	mar-22	mar-21
Resultado del periodo antes de participaciones	1,132,936	(805,342)
Reserva Legal	0	0
TOTAL	1,132,936	(805,342)

Nota 13. Hechos Relevantes.

A partir del mes de setiembre 2021 Inmobiliaria Coocique implemento el ERP (*Enterprise Resource Planning Cloud*) de Oracle.

La implementación del ERP permite gestionar todos los procesos mediante diferentes módulos:

- Contabilidad: realizar asientos o ajustes manuales
- Cuentas por cobrar: registro de todas las facturas relacionadas a cuentas por cobrar (clientes), así como la gestión de pago.
- Cuentas por pagar: registro de todas las facturas relacionadas a cuentas por pagar (proveedores), así como la gestión de pago.
- Compras: gestionar todas las compras mediante orden de compra.
- Bancos: registra todos los bancos que mantiene la subsidiaria, control de movimientos y conciliaciones al cierre de periodo.
- Presupuesto: llevar un adecuado control presupuestario de la subsidiaria.

Todos los respaldos son digitales y cuenta con reportería para gestionar diferente tipo de información.

Esto permite una mayor trazabilidad de la información y un mejor registro de la información a nivel contable. Lo que representa una mejora importante para la operativa de la Inmobiliaria.

Nota 14. Autorización para emitir estados financieros.

Al 31 de marzo del 2022 los Estados Financieros correspondientes fueron aprobados bajo el acuerdo número 2-S216-I-22, de la sesión extraordinaria celebrada por la Junta Directiva de la Inmobiliaria Coocique S.A, celebrada el 25 de abril 2022.