

Inmobiliaria Alianza, S. A.

**Estados financieros y
opinión de los auditores**

31 de diciembre de 2012
(con cifras correspondientes de 2011)

Inmobiliaria Alianza, S.A.

**Estados financieros y
opinión de los auditores**

31 de diciembre de 2012
(con cifras correspondientes de 2011)

Inmobiliaria Alianza, S. A.

Índice de contenido

	Cuadro	Página
Informe del contador público independiente		1
Balance general	A	3
Estado de resultados	B	4
Estado de flujos de efectivo	C	5
Estado de cambios en el patrimonio	D	6
Notas a los estados financieros		7

Informe del contador público independiente

A la Junta Directiva de Inmobiliaria Alianza, S.A.
Al Consejo de Administración, de Cooperativa de Ahorro y Crédito Alianza de Pérez Zeledón,
R.L.
y la Superintendencia General de Entidades Financieras

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Alianza, S.A., que comprenden el balance de general al 31 de diciembre de 2012 y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el periodo de un año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias. Esos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Entidades Financieras.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La administración de Inmobiliaria Alianza, S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Entidades Financieras. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante en la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa debidas a fraude o error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los auditores

Nuestra responsabilidad es expresar opinión sobre estos estados financieros con base en la auditoría. Condujimos la auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa. Una auditoría implica ejecutar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros debida a fraude o error. Al hacer esas evaluaciones de riesgo el auditor considera el control interno relevante en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias. Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para la opinión.

Opinión

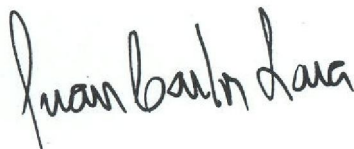
En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la posición financiera de Inmobiliaria Alianza, S.A. al 31 de diciembre de 2012 y sus resultados y su flujo de efectivo en el periodo de un año terminado en esa fecha, de acuerdo con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Entidades Financieras, como se describe en la nota 2.

Base de contabilidad

Sin que afecte nuestra opinión, hacemos referencia a la nota 2 de los estados financieros que describe las bases de contabilización. Los estados financieros están preparados en cumplimiento de lo requerido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Entidades Financieras. Consecuentemente los estados financieros pueden no ser adecuados para otros propósitos.

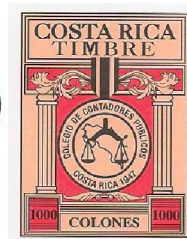
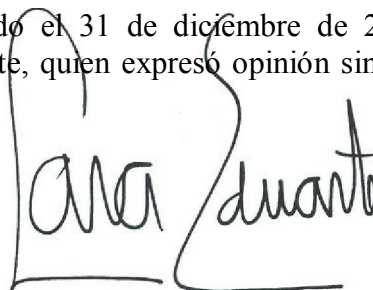
Otros asuntos

Los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2011 fueron auditados por otro Contador Público Independiente, quien expresó opinión sin salvedades fechada 20 de enero 2012.



San José, Costa Rica
26 de febrero de 2013

Dictamen firmado por
Juan Carlos Lara Povedano N° 2052
Pol. 0116 FIG 7 V 30-9-2013
Timbre Ley 6663 c1.000
Adherido al original



Inmobiliaria Alianza, S.A.
Balance General
 Al 31 de diciembre de 2012
 (en colones sin céntimos)
 (con cifras correspondientes a 2011)

	Notas	2012	2011
Activo			
Disponibilidades	4 y 11.1	¢ 203,166,917	251,058,076
Efectivo		200,000	200,000
Entidades financieras del país		202,966,917	250,858,076
Inversiones en instrumentos financieros	2.1 5 y 11.2	0	0
Cartera de crédito		0	0
Cuentas y comisiones por cobrar	11.4	25,925,762	0
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		25,991,409	0
Otras cuentas por cobrar		642,567	0
(Estimación por deterioro)		(708,214)	0
Bienes realizables	11.5	28,803,614	27,452,614
Otros bienes realizables		28,803,614	27,452,614
Participación en el capital de otras empresas	11.6	0	0
Propiedad, mobiliario y equipo en uso, neto	11.7	1,932,797,930	1,666,572,704
Otros activos	11.8	216,663,326	28,010,063
Activos intangibles		189,155,566	0
Otros activos		27,507,760	28,010,063
Total activo	¢	<u>2,407,357,550</u>	<u>1,973,093,457</u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivo			
Obligaciones con el público		¢ 0	0
Obligaciones con entidades	11.9	1,619,670,826	1,299,067,230
A plazo		1,612,486,363	1,292,470,876
Cargos financieros por pagar		7,184,463	6,596,354
Cuentas por pagar y provisiones	11.10	93,388,915	75,749,510
Provisiones		13,490,851	17,574,178
Otras cuentas por pagar diversas		79,898,064	58,175,332
Total pasivo		<u>1,713,059,741</u>	<u>1,374,816,740</u>
Patrimonio			
Capital social	11.11 y 16	342,600,000	342,600,000
Capital pagado		342,600,000	342,600,000
Aportes patrimoniales no capitalizados		0	0
Reservas patrimoniales	11.11	23,429,965	18,628,910
Resultado períodos anteriores		237,047,808	198,079,509
Resultado del período	21	91,220,036	38,968,299
Total patrimonio	¢	694,297,808	598,276,717
Total pasivo y patrimonio	¢	<u>2,407,357,550</u>	<u>1,973,093,457</u>
Cuentas contingentes deudoras		0	0
Otras cuentas de orden		0	0

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Lic. Francisco Montoya M.
Gerente General

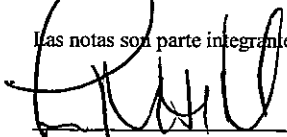
Lic. Carlos Hernández C.
Auditor Interno

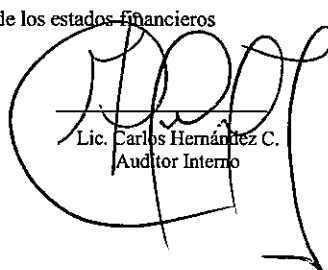
Lic. Fidel Alberto Quesada M.
Gerente Financiero

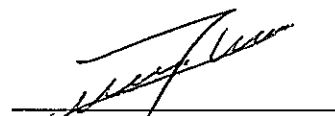
Inmobiliaria Alianza, S.A.
Estado de resultados
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012
 (en colones sin céntimos)
 (con cifras correspondientes de 2011)

	Notas	2012	2011
Ingresos financieros			
Diferencial cambiario		24,015,779	25,830,798
Otros ingresos financieros		3,407,236	3,695,758
Total de ingresos financieros	¢	27,423,015	29,526,556
Gastos financieros			
Por obligaciones con entidades financieras	11.12	148,854,982	140,816,403
Pérdidas por diferencias de cambio		20,673,709	23,473,887
Otros gastos financieros		34,215	1,797,735
Total gastos financieros		169,562,906	166,088,025
Estimación deterioro de activos			
Gastos por estimación por deterioro de activos		1,284,922	735,151
Ingreso por recuperación de activos y disminución de estimaciones y		576,708	973,073
Resultado financiero		(142,848,105)	(136,323,547)
Otros ingresos de operación			
Comisiones por servicios		40,160,333	50,957,858
Por bienes realizables		11,273,992	16,203,040
Por participación en el capital de otras empresas		0	255,340
Otros ingresos con partes relacionadas	7	1,121,397,652	1,002,013,361
Otros ingresos operativos		46,278,916	59,881,473
Total otros ingresos de operación		1,219,110,893	1,129,311,071
Otros gastos de operación			
Comisiones por servicios		10,767,414	15,364,253
Por bienes realizables		1,525,038	11,334,373
Por bienes diversos		1,104,536	2,140,451
Por provisiones		37,364,685	47,606,513
Otros gastos con partes relacionadas		30,370,869	40,315,007
Otros gastos operativos		20,090,683	19,868,274
Total otros gastos de operación		101,223,225	136,628,871
Resultado operacional bruto	¢	975,039,563	856,358,653
Gastos administrativos			
Gastos de personal	11.13	559,133,107	541,982,258
Otros gastos de administración	11.14	274,709,628	253,570,087
Total gastos administrativos		833,842,735	795,552,345
Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad		141,196,828	60,806,308
Impuesto sobre la renta		45,175,738	19,787,048
Resultado neto de impuesto sobre la renta y participaciones sobre la utilidad		96,021,090	41,019,260
Resultado neto de actividades ordinarias		96,021,090	41,019,260
Resultado del período	21 ¢	96,021,090	41,019,260

Las notas son parte integrante de los estados financieros


 Lic. Francisco Montoya M.
 Gerente General

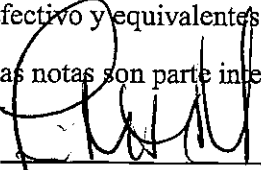

 Lic. Carlos Hernández C.
 Auditor Interno


 Lic. Fidel Alberto Quesada M.
 Gerente Financiero

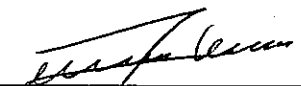
Inmobiliaria Alianza, S.A.
Estado de flujos de efectivo
 Por los períodos terminado el 31 de diciembre de 2012
 (en colones sin céntimos)
 (con cifras correspondientes al 2011)

	Notas	2012	2011
Actividades de operación			
Resultado del período	¢	96,021,090	41,019,260
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos		<u>167,933,464</u>	<u>183,876,857</u>
Ganancias y de pérdidas por diferencias de cambio, netas		(4,226,757)	(2,734,446)
Disminución estimación por deterioro de otras cuentas por cobrar		(576,708)	(973,073)
Pérdidas por otras estimaciones		1,284,922	735,151
Depreciaciones y amortizaciones		153,391,651	138,019,895
Gastos por prestaciones legales, aguinaldo, vacaciones		25,957,587	28,872,558
Gastos por otras provisiones		8,718,239	33,258,047
Disminución de provisiones		(16,615,470)	(25,735,772)
Otros gastos operativos		0	12,434,497
Variación en los activos, (aumento) o disminución		<u>(245,977,749)</u>	<u>5,902,630</u>
Otras cuentas por cobrar		(26,872,629)	11,888,878
Bienes realizables		(1,351,000)	(3,589,005)
Otros activos		(217,754,120)	(2,397,243)
Variación neta en los pasivos, aumento o (disminución)		<u>(438,196)</u>	<u>(59,349,774)</u>
Otras cuentas por pagar y provisiones		(438,196)	(58,606,067)
Productos por pagar			(743,707)
Flujo neto de efectivo provisto en actividades de operación		17,538,609	171,448,973
Actividades de inversión			
Depósitos y valores		0	2,801,297
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo		(398,227,927)	(200,094,987)
Venta de propiedades, mobiliario y equipo		7,711,906	1,438,086
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		0	16,887,381
En actividades de inversión		<u>(390,516,021)</u>	<u>(178,968,223)</u>
Flujos de efectivo (usado) en actividades financieras			
Otras obligaciones financieras nuevas		476,774,000	756,501,000
Pago de obligaciones		(152,283,387)	(598,679,483)
Aportes no patrimoniales		0	(13,587,280)
Flujo neto de efectivo provista en actividades financieras		324,490,613	144,234,237
(Disminución) aumento neto en efectivo y equivalentes del periodo		<u>(47,891,157)</u>	<u>136,714,987</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<u>251,058,076</u>	<u>114,343,087</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>203,166,921</u>	<u>251,058,076</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros


 Lic. Francisco Montoya Mora
 Gerente General

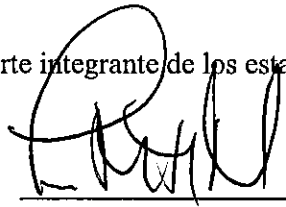

 Lic. Carlos Hernández Calvo
 Auditor Interno


 Lic. Fidel A. Quesada M.
 Gerente Financiero

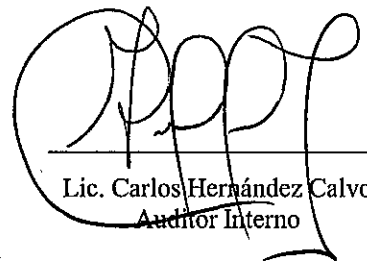
Inmobiliaria Alianza, S.A.
Estado de cambios en el patrimonio
 Por el período terminado el 31 de diciembre de 2012
 (en colones sin céntimos)
 (con cifras correspondientes de 2011)

Notas	Capital social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Reservas patrimoniales	Resultados de ejercicios anteriores	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2010	¢ 342,600,000	13,587,280	16,577,947	198,079,509	570,844,735
Resultado del período 2011	0	0	0	41,019,262	41,019,262
Reserva Legal período 2011	0	0	2,050,962	(2,050,962)	0
Devolución aporte Coopealianza, R.L.	0	(13,587,280)	0	0	(13,587,280)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	342,600,000	0	18,628,909	237,047,809	598,276,717
Resultado del período 2012	0	0	0	96,021,091	96,021,091
Reserva Legal período 2012	0	0	4,801,055	(4,801,055)	0
Saldos al 31 de diciembre de 2012	¢ 342,600,000	0	23,429,964	328,267,845	694,297,808

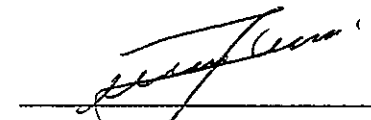
Las notas son parte integrante de los estados financieros



 Lic. Francisco Montoya Mora
 Gerente General



 Lic. Carlos Hernández Calvo
 Auditor Interno



 Lic. Fidel A. Quesada M.
 Gerente Financiero

Inmobiliaria Alianza, S.A

Notas a los estados financieros

31 de diciembre de 2012 y 2011
(En colones sin céntimos)

Nota 1 Información general

Inmobiliaria Alianza, S.A, (IASA) es una empresa subsidiaria 100% de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Alianza de Pérez Zeledón, R.L. (COOPEALIANZA R.L.) como parte del Grupo Financiero Alianza, aprobado por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) en sesión 254 del 24 de setiembre del 2001. Como sociedad anónima se rige por el Código de Comercio y su estatuto constitutivo. Su actividad operativa es principalmente administrar los bienes de uso y otros activos improductivos o de baja rentabilidad de las empresas del Grupo y generar otros negocios que permitan dinamizar y aprovechar la estructura de (COOPEALIANZA. R.L.). El domicilio legal está en el Cantón Pérez Zeledón, Provincia de San José.

Como parte del Grupo conforma sus operaciones a la normativa del CONASSIF. En sus actividades cuenta con el apoyo de (COOPEALIANZA, R.L.) y por los servicios que recibe se fija los precios correspondientes. Tiene 93 empleados y la divulgación de sus actividades es mediante el sitio Web www.coopealianza.fi.cr o www.coopealianza.com. No tiene sucursales, agencias, ni cajeros automáticos.

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

Base de preparación

Los estados financieros de IASA., han sido preparados con apego a las disposiciones legales, reglamentarias y normativa emitida por el Banco Central de Costa Rica (BCCR), la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y el CONASSIF, y en los aspectos no previstos aplican las normas internacionales de información financiera (NIIF, NIC) relacionadas con la actividad de intermediación financiera y el sector cooperativo. El CONASSIF dispuso que las NIIF se adopten parcialmente a partir del 01 de enero del 2004. Las principales diferencias con las NIIF se describen en la nota 3.

Principales políticas contables utilizadas

2.1. Inversiones en instrumentos financieros

Instrumentos financieros no derivados:

Clasificación:

La normativa actual permite registrar las inversiones en valores como para negociación, valoradas a mercado por medio del estado de resultados, disponibles para la venta y mantenidas al vencimiento. Las inversiones para negociación, valoradas a precio de mercado mediante el estado de resultados y las disponibles para la venta se valoran a precio de mercado utilizando vectores de precios proporcionados por entidades especializadas en este tipo de servicios. Como caso de excepción y para todas las monedas, si no se logra contar con una cotización por medio de estos sistemas, el precio con que se valora es 100% de su precio de compra. Las inversiones que se mantienen al vencimiento se registran a su costo de amortizado, el cual se aproxima a su valor de mercado.

Medición:

El efecto de la valoración a precio de mercado de las inversiones para negociación y las valoradas a mercado mediante el estado de resultados se incluye directamente en los resultados.

El efecto de la valoración a precio de mercado de las inversiones disponibles para la venta se incluye en una cuenta patrimonial.

Las inversiones en participaciones de fondos de inversión abiertos se clasifican como activos financieros negociables, valorados a mercado a través de resultados.

Los títulos valores se valoran a precio de mercado, excepto las recompras.

Las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar se registran al costo amortizado, el cual se aproxima o es igual a su valor de mercado.

La compra y venta de activos financieros por la vía ordinaria se registran por el método de la fecha de liquidación, que es aquella en la que se entrega o recibe un activo.

Reconocimiento:

Los instrumentos financieros son registrados inicialmente al costo, incluidos los costos de transacción. Para los activos financieros el costo es el valor justo de la contrapartida entregada. Los costos de transacción son los que se originan en la compra de las inversiones.

Desreconocimiento:

Un activo financiero es dado de baja cuando no se tenga control de los derechos contractuales que componen el activo. Esto ocurre cuando los derechos se aplican, expiran o ceden a terceros.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el contrato ha sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Instrumentos financieros derivados:

Los instrumentos financieros derivados son reconocidos inicialmente al costo. Posterior a su reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son llevados a su valor razonable. El tratamiento de cambios en el valor razonable depende de la clasificación en las siguientes categorías: Cobertura de valor razonable, cobertura de flujo de efectivo y derivados implícitos. El Banco no mantiene instrumentos financieros derivados.

2.2. Cartera de crédito y estimación de incobrabilidad

La SUGEF define como crédito las operaciones formalizadas por un intermediario financiero cualquiera que sea la modalidad, en la cual el intermediario asume su riesgo. Se consideran crédito: los préstamos, el descuento de documentos, la compra de títulos, las garantías en general, los anticipos, los sobregiros en cuenta corriente, las aceptaciones bancarias, los intereses y la apertura de cartas de crédito.

La cartera de crédito se valúa de conformidad con las disposiciones establecidas por la SUGEF en el acuerdo SUGEF 1-05.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, IASA no tiene cartera de crédito registrada en los estados financieros.

2.3. Ingresos y gastos por intereses

Los intereses por obligaciones financieras se registran por el método de acumulación o devengado, con base en el saldo principal pendiente y la tasa de interés pactada.

2.4. Bienes realizables y estimación para bienes realizables

Los bienes realizables corresponden a bienes recibidos en pago parcial o total de créditos que no se recuperaron según los términos de pago establecidos y han sido adjudicados en dación de pago del deudor, o por remate judicial de la garantía real asociada con tales créditos o de otros bienes embargados. Estos bienes se registran al valor menor entre:

- i. El saldo contable correspondiente al principal, así como los intereses corrientes y los moratorios, los seguros y los gastos de administración derivados del crédito o cuenta por cobrar que se cancela.
- ii. El valor de mercado del bien a la fecha de incorporación.

Si después de registrado un bien en particular se determina que su valor de mercado es inferior al valor de registro, este se reduce a su valor de mercado mediante una estimación para valuación de bienes adjudicados.

La estimación por pérdida se registra con cargo a los gastos del período, calculada con base en la recuperabilidad de los bienes adquiridos, según los lineamientos de la SUGEF. Estos bienes deben estar estimados en 100% una vez transcurridos dos años de su registro contable.

2.5. Participación en el capital de otras empresas

Reglas de valuación

Las inversiones permanentes en compañías asociadas debe valuarse por el método de participación, el cual consiste en lo siguiente:

- a. Se valúa la inversión en acciones al costo de adquisición, el cual se divide en dos componentes: valor contable de las acciones y el diferencial entre el costo de adquisición y dicho valor contable, el cual puede representar una plusvalía o una minusvalía;
- b. Posterior a la adquisición, se adiciona (resta) la parte proporcional de las utilidades (pérdidas) y de los efectos de la actualización y otros rubros del capital contable de la asociada en la que se tiene la inversión;

- c. Si la diferencia entre los conceptos mencionados en los incisos a) y b) es positiva, representa una plusvalía que se amortiza de acuerdo con los criterios definidos para el crédito mercantil en la consolidación.
- d. En los casos en que la administración determina que exista deterioro en la participación, se registra una estimación por deterioro para valuarla, lo cual se hace de acuerdo con lo estipulado en NIC 36.

Control

- a. Es el poder de decisión sobre las políticas de operación y los activos de otra empresa. El concepto de control se puede entender en un sentido estricto, cuando se tiene la propiedad del 51% o más de las acciones de capital con derecho a voto. Otro caso que puede entenderse como control es cuando aunque no se posea el 51%, pero más del 25% de las acciones, se tenga injerencia decisiva en la administración de la entidad. Tener injerencia decisiva para estos efectos consiste en nombrar o remover a la mayoría de los miembros del Consejo de Administración u órgano que rija la operación de las entidades, o que esté en condición de controlar la empresa.

Influencia significativa.

- a. Es la capacidad de participar en las decisiones sobre las políticas de operación y financieras de la entidad en la que se tiene la inversión.

Para los efectos del párrafo anterior, se considera que existe influencia significativa cuando una sociedad controladora posea más del 25% del capital suscrito y pagado con derecho a voto, o cuando no teniendo tal porcentaje, la compañía tenedora pueda nombrar consejeros o participar en el proceso de definición de políticas operativas.

2.6. Inmuebles, mobiliario y equipo en uso

Los inmuebles, el mobiliario y el equipo en uso son registrados originalmente al costo.

La depreciación se calcula por el método de línea recta sobre los años de vida útil estimada y se detalla en nota a los estados financieros. Las mejoras a las propiedades arrendadas se amortizan en cuotas mensuales por el método de línea recta durante el período del contrato de arrendamiento con un máximo de cinco años a partir del mes siguiente en que se origina el cargo.

Las tasas anuales de depreciación de activos son:

Edificios	50 años
Vehículos	10 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	5 años

2.7. 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.

2.8. Moneda funcional y transacciones en monedas extranjeras

El BCCR es la entidad encargada de la administración del Sistema Bancario Nacional y de regular la paridad de la moneda respecto al valor de otras monedas. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 los tipos de cambio para la compra de US\$1,00 eran ¢502.07 y ¢505.35, respectivamente.

Los registros contables 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, IASA., valúa y ajusta sus activos y pasivos denominados en monedas extranjeras al tipo de cambio vigente a la fecha de cierre, así:

Concepto	Valuación	Criterio
Activos	Tipo de cambio de compra	BCCR
Pasivos	Tipo de cambio de compra	BCCR

2.9. 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 al saldo inicial de las utilidades acumuladas al inicio del período cuando el ajuste se relacione con cambios en políticas contables de períodos anteriores.

2.10. Errores

La corrección de errores que se relacionen con períodos anteriores se ajusta retroactivamente para restaurar comparabilidad. El importe de la corrección que se determine en el período corriente es incluido en la determinación del resultado del período.

2.11. Beneficios de empleados

Inmobiliaria Alianza S.A define el salario bruto como la suma del salario base más los pagos extraordinarios, más los incentivos y beneficios monetarios que recibe el empleado, los cuales son contemplados para el pago de las cargas sociales y se reportan a la Caja Costarricense del Seguro Social.

Inmobiliaria Alianza S.A cuenta con beneficios e incentivos para sus empleados, los cuales se detallan a continuación:

- a. Plan Vacacional, 4.17% sobre el salario base. Es un beneficio para que los trabajadores de Inmobiliaria Alianza, S.A., lo destinen al esparcimiento.
- b. Ahorro Escolar del 8.34%. Es un beneficio donde Inmobiliaria Alianza, S.A. debe aportar un 4.17%, calculado sobre el salario mensual, representando un salario adicional al año.
- c. Incentivo de incapacidades. Este beneficio reconoce 35% del salario bruto diario para incapacidades distintas a las de maternidad, que superen los 20 días naturales en el mes, aplicándose cuando los trabajadores sufran deterioro grave de su salud generado por causas naturales y accidentes laborales.
- d. Anualidades. Este beneficio premia la antigüedad y procura mantener el valor en el tiempo. Se paga en moneda nacional y se calcula, de acuerdo a la siguiente tabla, en la cual en los períodos anteriores se manejaban en dólares; se “colonizó” en setiembre de 2012:

Tiempo de laborar	Monto
1-5 años	¢3,000 por mes
6-10 años	¢3,500 por mes
11-15 años	¢4,000 por mes
16-20 años	¢4,500 por mes
21-25 años	¢5,000 por mes
26-29 años	¢5,500 por mes
Más de 30 años	¢6,000 por mes

Los anteriores beneficios fueron aprobados mediante Acuerdo del Consejo de Administración No. 13664-06-2012.

Existen otros beneficios o incentivos como la póliza de vida, póliza de responsabilidad civil, auxilio de cesantía sin tope y vacaciones diferenciadas.

2.12. Impuesto sobre la renta

La estimación del impuesto sobre la renta es calculada con base en la utilidad contable incluyendo los efectos de ciertas diferencias entre la utilidad contable y el gravable fiscal.

2.13. Valuación de otras cuentas por cobrar

Independientemente de la probabilidad de cobro si una partida de otras cuentas por cobrar no es recuperada en un lapso de 120 días desde la fecha de su exigibilidad, se contabiliza una estimación de 100% del valor de registro.

2.14. Arrendamientos

Arrendamientos en donde IASA asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados, son clasificados como arrendamientos financieros. IASA mantiene principalmente equipo de cómputo y mobiliario y equipo adquiridos bajo arrendamientos financieros, los cuales están reconocidos entre el valor presente de los pagos futuros por arrendamiento al comienzo del arrendamiento y el valor de mercado, el que sea más bajo, menos depreciación acumulada y deterioro de activos de larga vida.

Los activos bajo contratos de arrendamiento financiero se deprecian en el plazo menor entre el plazo del contrato y su vida útil, a menos de que exista certeza razonable de que se obtendrá la propiedad legal del bien al final del contrato de arrendamiento.

Para efectos fiscales la administración de los contratos de arrendamiento financiero se efectúa por medio de las regulaciones establecidas por las Autoridades Tributarias como arrendamientos operativos en fusión financiera.

Otros arrendamientos son operativos, de manera que el activo arrendado no es reconocido en el balance general.

Los arrendamientos que tiene IASA. son operativos por alquiler de edificios, vehículos y equipo electrónico para sucursales y agencias. Los contratos son cancelables y no implican contingencias que deban ser reveladas en los estados financieros.

2.15. Gastos por intereses

Los gastos por intereses son reconocidos en el período en que se incurren.

2.16. Valuación de activos intangibles

Son registrados al costo. Su amortización se calcula por el método de línea recta sobre el período de su vigencia. El *software* se amortiza en cinco años.

2.17. Acumulación de vacaciones

La obligación por acumulación de vacaciones se registra contra resultados del período cuando son devengadas por los empleados con crédito a la cuentas Vacaciones acumuladas por pagar.

2.18. Provisión para prestaciones legales

De acuerdo con la legislación vigente los empleados despedidos sin justa causa o bien por muerte, incapacidad o pensión deben recibir el pago de auxilio de cesantía equivalente a 20 días de sueldo por cada año de trabajo.

El Consejo de Administración de COOPEALIANZA, R.L., en la sesión 1676 del 29 de marzo del 2004, tomó el acuerdo N° 6759 que faculta a la administración de la Inmobiliaria a trasladar los recursos de cesantía de los trabajadores a un Fondo Solidario de Pensiones, para cada funcionario. Los empleados de la Inmobiliaria forman parte de ese Fondo.

2.19. Reserva legal

Según lo establece el Código de Comercio se registra una reserva de 5% de las utilidades de cada año hasta alcanzar 20% del capital social.

2.20. Reservas patrimoniales

Inmobiliaria Alianza, S.A., registra como reservas únicamente el 5% de la reserva legal.

2.21. Deterioro en el valor de los activos

Las NIIF requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer una pérdida por deterioro siempre que el importe en libros del activo sea mayor que su importe recuperable. Esta pérdida debe registrarse con cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición o costo de producción, y como disminución de las cuentas de superávit por reevaluación si el activo se contabiliza por su valor revaluado.

El importe recuperable se define como el mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso; se calcula trayendo a valor presente los flujos de efectivo que se espera que surjan de la operación continua del activo a lo largo de la vida útil. El importe recuperable se puede estimar tomando en cuenta lo que se denomina una unidad generadora de efectivo, que es el más pequeño grupo identificable que incluya el que se está considerando y cuya utilización continuada genera entradas de efectivo que sean en buena medida independientes de las entradas producidas por otros activos o grupos de activos.

Inmobiliaria Alianza, S.A., 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.

2.22. Impuesto sobre la renta corriente y diferido

El impuesto sobre la renta corriente sobre la utilidad contable se calcula excluyendo 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.

2.23. Uso de estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere el registro de estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos y pasivos, así como la divulgación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, y los montos de los ingresos y gastos durante el período. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

2.24. Normas internacionales de información financiera emitidas

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen tratamiento alternativo. Por otra parte el CONASSIF establece la normativa contable de acuerdo con la versión de las NIIF que rige a partir del 1 de enero de 2008, habiendo existido cambios en las NIIF que han regido posteriormente.

NIC 1: Presentación de estados financieros

La nueva NIC 1 entró en vigencia a partir de los periodos que comienzan en o después del 1 de enero de 2009.

Esta norma ha sido modificada y sus principales variaciones son las siguientes:

Se afecta la presentación del estado de cambios en el patrimonio donde solamente se mantendrán los cambios en el patrimonio de los accionistas. Los otros cambios de asuntos que no son de los accionistas, conocidos como “otras ganancias integrales” deben ser presentados en el estado de resultados o en un estado aparte que se denomine “Estados de cambios en Otras Ganancias Integrales”.

La NIC 1 requiere que se revelen las reclasificaciones y ajustes y el impuesto sobre la renta referido a cada componente de las otras ganancias integrales. Las reclasificaciones son los ajustes que se llevan a resultados en el periodo corriente pero que fueron reconocidos en periodos anteriores.

Se deben revelar en el estado de cambios en el patrimonio los dividendos distribuidos a los accionistas cuando corresponda. Asimismo se debe incluir las distribuciones por acción cuando así es requerido, cuando corresponda. Ya no se permite que esta información se incluya en el estado de resultados.

Variación en el nombre de algunos estados financieros. La nueva NIC 1 utiliza el término “estado de posición financiera” en lugar del término balance general.

Se requiere que cuando haya ajustes y reclasificaciones cuando la entidad aplica retroactivamente un cambio en una política contable o ajusta o reclasifica cuentas en estados financieros ya presentados, se incluya un estado de posición financiera al inicio del periodo comparativo que se está presentando.

NIC 24: Información a revelar sobre partes relacionadas

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad revisó la NIC 24 en 2009 para: (a) Simplificar la definición de “partes relacionadas”, aclarar el significado que se pretende dar a este término y eliminar incoherencias de la definición, (b) Proporcionar una exención parcial de los requerimientos de información a revelar en entidades relacionadas con el gobierno.

Esta norma se aplicará en forma retroactiva en los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2011. Se permite la aplicación anticipada de la norma completa o de la exención parcial de los párrafos 25 a 27 para las entidades relacionadas con el gobierno. Si una entidad aplicase esta Norma completa o esa exención parcial en un periodo que comience antes del 1 de enero de 2011, revelará este hecho.

NIF 3: Combinaciones de negocios

Las enmiendas a la NIF 3 se deben aplicar prospectivamente a partir del 1 de julio de 2009. En esta enmienda se desarrollan adicionalmente los conceptos del método de adquisición y se establecen los principios para reconocer y medir los activos identificables adquiridos, los pasivos asumidos y cualquier participación no controladora en la adquirida.

NIIF 9: Instrumentos financieros

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2015. El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros de manera que presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros de cara a la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad.

NIIF 10: Estados financieros consolidados

Esta norma reemplaza a la NIC 27 Consolidación y estados financieros separados y la SIC 12 Consolidación, Entidades de cometido específico. Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF establece los principios de consolidación cuando una entidad controla una o más entidades.

NIIF 11: Arreglos conjuntos

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para las revelaciones financieras de las partes que integran un arreglo conjunto.

Esta norma deroga la NIC 31, Negocios conjuntos y la SIC 13 Entidades controladas conjuntamente, contribuciones no monetarias por los inversionistas.

NIIF 12: Revelaciones sobre inversiones en otras entidades

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es requerir revelaciones a las entidades que permitan a los usuarios de los estados financieros evaluar la naturaleza de y riesgos con las inversiones en otras entidades; y los efectos de esas inversiones en la posición financiera, rendimientos y flujos de efectivo.

NIIF 13: Medición del valor razonable

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Esta NIIF define “valor razonable”, establece un solo marco conceptual en las NIIF para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre la medición del valor razonable. Esta NIIF aplica a otras NIIF que permiten la medición al valor razonable.

NIC 27 revisada: Estados financieros separados

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es el de describir el tratamiento contable y las revelaciones requeridas para subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas cuando la entidad prepara estados financieros separados.

NIC 28 revisada: Inversiones en asociadas y negocios conjuntos

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. El objetivo de esta NIIF es el de describir el tratamiento contable para inversiones en asociadas y determina los requerimientos para la aplicación del método de participación patrimonial al contabilizar inversiones en asociados y negocios conjuntos.

NIC 19 revisada: Beneficios a empleados

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Incluye cambios referidos a los planes de beneficios definidos para los cuales requería anteriormente que las remediciones de las valoraciones actuariales se reconocieran en el estado de resultados o en Otros resultados integrales. La nueva NIC 19 requerirá que los cambios en las mediciones se incluyan en Otros resultados integrales y los costos de servicios e intereses netos se incluyan en el estado de resultados.

NIC 1: Presentación de estados financieros: Mejoras en la presentación de Otros resultados integrales

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de julio del 2012. Los cambios que se han incluido en la NIC 1 son a párrafos específicos relacionados con la presentación de los Otros resultados integrales. Estos cambios requerirán que los Otros resultados integrales se presenten separando aquellos que no podrán ser reclasificados subsecuentemente al Estado de resultados y los que podrán ser reclasificados subsecuentemente al estado de resultado si se cumplen ciertas condiciones específicas.

IFRIC 17: Distribuciones de activos, no en efectivo, a los dueños

Efectiva a partir de los periodos que comiencen en o después del 1 de julio de 2009. Su aplicación es prospectiva y no es permitida su aplicación retroactiva.

IFRIC 18: Transferencias de activos por parte de los clientes

Efectiva a partir de los activos transferidos por clientes a proveedores a partir del 1 de julio de 2009. Esta interpretación es de aplicación a entidades que transfieran activos a otras entidades por bienes o servicios de naturaleza diferente, requiriéndose entonces reconocer ingreso por la diferencia en el valor.

IFRIC 19: Amortizando pasivos financieros con instrumentos de patrimonio.

Efectiva a partir de los periodos que comiencen en o después del 1 de julio de 2010.

Proyectos de mejoramiento de las normas internacionales de información financiera:``

NIIF 2: Pagos basados en acciones

Variaciones en su alcance. Efectiva a partir de los periodos que comiencen en o después del 1 de julio de 2009.

NIIF 5: Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas.

Revelación de activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta u operaciones discontinuadas. Efectiva a partir de los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2009.

NIIF 8: Segmentos de operación.

Revelación sobre activos de un segmento de operación. Efectiva a partir de los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2010.

NIC 1: Presentación de estados financieros.

Clasificación corriente o no corriente de instrumentos convertibles. Efectiva a partir de los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2010.

NIC 7: Estado de flujos de efectivo.

Clasificación de erogaciones en activos no reconocidos: Efectiva a partir de los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2010.

NIC 18: Ingresos.

Determinando si una entidad actúa como la parte principal o como un agente. Efectiva, a partir de los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2010.

NIC 36: Deterioro del valor de los activos.

Revisión de la medición de deterioro para la plusvalía. Efectiva a partir de los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2010.

NIC 38: Activos intangibles.

Incluye cambios que se hicieron en la NIIF 3 y cambios en la medición del valor razonable de activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios. Efectiva a partir de los periodos que comiencen en o después del 1 de julio de 2009.

NIC 39: Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición.

Tratamiento de penalidades por pago anticipado de préstamos como íntimamente relacionado a un derivado implícito. Exención del alcance de esta norma en contratos para combinaciones de negocios.

Nota 3 Principales diferencias entre la base contable utilizada y las normas internacionales de información financiera.

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

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen tratamientos alternativos.

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

3.1 Estimación por deterioro del valor e incobrabilidad de cuentas y productos por cobrar

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

3.2 Estimación por deterioro e incobrabilidad para cartera de crédito

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

3.3 Estimación por deterioro de bienes realizables

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

3.4 Norma Internacional de Contabilidad No.1: Presentación de estados financieros

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

La NIC 1 revisada, prohíbe revelar informaciones sobre partidas extraordinarias en los estados financieros. El plan de cuentas para entidades fiscalizadas por SUGEF, requiere la revelación de partidas extraordinarias en el estado de resultados. Asimismo el formato de presentación de los estados financieros difiere del modelo establecido por la NIC 1.

3.5 Norma Internacional de Contabilidad No. 7: Estado de flujos de efectivo

El CONASSIF requiere la aplicación del método indirecto para la elaboración del estado de flujos de efectivo, sin la opción de poder elegir el método directo, el cual también es permitido por las NIIF.

3.6 Norma Internacional de Contabilidad No.12: Impuesto a las Ganancias

El CONASSIF no ha contemplado la totalidad del concepto de impuesto sobre la renta diferido en el plan de cuentas. Las entidades han debido registrar estas partidas en cuentas que no son las apropiadas, según lo establece la NIC 12. El ingreso por impuesto sobre la renta diferida no se incluye dentro de la cuenta de resultados del gasto por impuesto sobre la renta diferido.

3.7 Norma Internacional de Contabilidad No. 16: Propiedades, Planta y Equipo

El CONASSIF permite la revaluación de activos mediante el índice de Precios al Productor Industrial (IPPI) y que al menos cada cinco años se realice un peritazgo por un profesional independiente. La Norma requiere que la revaluación de activos se efectúe mediante tasación por avalúo de los bienes.

La SUGEF permite a los bancos del estado capitalizar el superávit por revaluación generado por sus activos revaluados. Esta práctica se aleja de lo establecido en las NIIF. Asimismo, en caso de requerir registrar deterioro en el valor de los activos revaluados el efecto se debe incluir en resultados, cuando lo requerido por la NIC 36 es disminuir el superávit por revaluación.

La NIC 16 requiere que los activos que se encuentran en desuso se sigan depreciando. Las normas establecidas por SUGEF permiten que cese el registro de la depreciación en los activos en desuso.

3.8 Norma Internacional de Contabilidad No. 17: Arrendamiento

La NIC 17 ha eliminado la opción de reconocer directamente como gastos los costos directos del arrendamiento (para el arrendante), y requiere que estos costos se incluyan como parte del activo arrendado y se amorticen por el plazo del arrendamiento.

3.9 Norma Internacional de Contabilidad No. 18: Ingresos

La NIC 18 requiere el diferimiento de las comisiones y los gastos generados por las entidades financieras para el otorgamiento de los créditos en el plazo del crédito. Este diferimiento se debe registrar por medio del método del interés efectivo. La SUGEF ha permitido diferir el exceso del neto entre el ingreso por comisiones con el gasto producido para generar esas comisiones.

3.10 Norma Internacional de Contabilidad No.28: Inversiones en Asociadas

El CONASSIF requiere que independientemente de cualquier consideración de control, las inversiones en compañías con participación del 25% o más, se consoliden. La NIC 27 y la NIC 28 mantienen principios relacionados al control sobre una entidad que pueden requerir la consolidación con menos del 25% de participación o no requerir la consolidación con más del 25% de participación, esto dependiendo del control que se tenga sobre una entidad.

3.11 Norma Internacional de Contabilidad No 37: Provisiones, activos y pasivos contingentes

Algunas superintendencias requieren que se mantenga el registro de ciertas provisiones que no cumplen con lo establecido por las NIIF.

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

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

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

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

3.13 Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Inversiones en propiedades

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

Nota 4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre se compone de los siguientes rubros:

		2012	2011
Efectivo y valores en tránsito	¢	200,000	200,000
Depósitos en bancos		<u>202,966,917</u>	<u>250,858,076</u>
Saldo en el estado de flujos de efectivo	¢	<u>203,166,917</u>	<u>251,058,076</u>

Nota 5 Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en el plan de cuentas vigentes para entidades financieras vigente (inversiones en valores negociables y disponibles para la venta).

Al 31 de diciembre 2012 y 2011, Inmobiliaria Alianza, S.A., no presenta saldos por inversiones.

5.1 Inversiones cuyo emisor es del país

Colones:

	2012	2011
Valores de entidades financieras del país	<u>0</u>	<u>0</u>
Total inversiones	¢ <u>0</u>	<u>0</u>

Nota 6 Cartera de crédito

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 Inmobiliaria Alianza, S.A. no presenta saldos por cartera de crédito.

Nota 7 Operaciones con partes relacionadas

Las obligaciones con partes relacionadas al 31 de diciembre se detallan a continuación:

A) COOPEALIANZA, R.L., sociedad controladora

Concepto	2012	2011
Disponibilidades	¢ 0	0
Inversiones	0	0
Intereses por pagar	0	0
Cuentas por cobrar	25,991,409	0
Obligación con entidades financieras	0	0
Cuentas por pagar	6,567,333	0
Capital social	342,600,000	342,600,000
Ingresos financieros	0	2,268,899
Ingresos operativos	1,128,310,373	1,023,469,851
Gastos operativos	1,034,249	5,390,000
Gastos financieros	0	41,294,664
	¢ <u>1,504,503,364</u>	<u>1,415,023,414</u>

B) Junta Directiva y administración

		2012	2011
Dietas a directores	¢	<u>3,397,303</u>	<u>3,355,063</u>

C) Fideicomisos Alianza S.A.

		2012	2011
Ingresos operativos		0	1,695,025
Gastos operativos		<u>0</u>	<u>6,400,000</u>

Nota 8 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 los activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones se detallan así:

2012

Activo restringido	Tipo de restricción	Valor contable	Causa de la restricción
Terrenos, edificios y vehículos	Activo comprometido	¢548,503,251	Garantía hipotecaria Banco Popular
Terrenos y edificios	Activo comprometido	<u>¢406,479,993</u>	Garantía hipotecaria Banco B.C.T
Total		<u>¢954,983,244</u>	

2011

Activo restringido	Tipo de restricción	Valor contable	Causa de la restricción
Terrenos, edificios y vehículos	Activo comprometido	¢1,141,040,024	Garantía hipotecaria Banco Popular
Terrenos y edificios	Activo comprometido	<u>¢1,110,495,094</u>	Garantía hipotecaria Banco B.C.T
Total		<u>¢2,251,535,118</u>	

Nota 9 Posición en monedas extranjeras

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 Inmobiliaria Alianza, S.A. posee activos y pasivos denominados en monedas extranjeras, a continuación el detalle:

		2012	2011
Total de activos en dólares	¢	52,210,400	111,823,681
Total de pasivos en dólares		<u>(628,621,192)</u>	<u>(548,017,509)</u>
Posición en moneda extranjera	¢	<u>(576,410,792)</u>	<u>(436,193,828)</u>

Nota 10 Depósitos de clientes a la vista y a plazo

No aplica

Nota 11 Composición de los rubros de los estados financieros

11.1 Disponibilidades

La cuenta de disponibilidades incluye los siguientes rubros:

	2012	2011
Efectivo	0	0
Caja chica	¢ 200,000	200,000
Cuentas corrientes	202,966,917	250,858,076
Otras cuentas a la vista	0	0
Total	¢ 203,166,917	251,058,076

11.2 Inversiones en instrumentos financieros

El detalle de inversiones según su naturaleza al 31 de diciembre es:

2012

Al cierre de diciembre de 2012 no existen inversiones en instrumentos financieros.

2011

Al cierre de diciembre de 2011 no existen inversiones en instrumentos financieros.

11.3 Cartera de crédito

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 no presenta saldos por cartera de crédito en sus estados financieros.

11.4 Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar se detallan así:

	2012	2011
Otras cuentas por cobrar	642,567	0
Partes relacionadas	(708,214)	0
Estimación por deterioro	25,991,409	0
Total	¢ 25,925,762	¢ 0

11.5 Bienes realizables

Al 31 de diciembre corresponden así:

	2012	2011
Saldo al inicio del período	27,452,614	23,863,609
Bienes adquiridos	3,500,000	3,590,005
Bienes vendidos	(4,000)	(1,000)
Otros	(2,145,000)	0
Saldo al final del período	¢ <u>28,803,614</u>	¢ <u>27,452,614</u>

11.6 Participación en el capital de otras empresas

Para el periodo 2012 no se presentan partidas por este concepto.

11.7 Propiedad, mobiliario y equipo en uso

El detalle de la cuenta Inmuebles, Mobiliario y Equipo en uso al 31 de diciembre es el siguiente:

2012	Valor de costo y revaluación	Depreciación acumulada	Valor en libros
Terrenos	¢ 933,557,977	0	933,557,977
Edificios	1,202,496,892	330,250,780	872,246,112
Equipos y mobiliario	53,155,768	19,922,089	33,233,670
Equipo de cómputo	234,256,824	213,173,854	21,082,969
Vehículos	184,131,498	111,454,306	72,677,192
Total	¢ <u>2,607,598,959</u>	<u>674,801,029</u>	<u>1,932,797,930</u>

2011	Valor de costo y revaluación	Depreciación acumulada	Valor en libros
Terrenos	¢ 847,047,866	0	847,047,866
Edificios	938,737,444	281,816,093	656,921,351
Equipos y mobiliario	44,521,525	13,725,933	30,795,592
Equipo de cómputo	241,347,106	176,401,566	64,945,540
Vehículos	177,289,956	110,427,601	66,862,355
Total	¢ <u>2,248,943,897</u>	<u>582,371,193</u>	<u>1,666,572,704</u>

El movimiento de la cuenta de Inmuebles, mobiliario y equipo en uso a diciembre de 2012 es el siguiente:

	Terreno	Edificio	Vehículos	Mobiliario y equipo	Equipo cómputo	Total
Costo						
Al inicio del año	¢ 847,047,866	938,737,444	177,289,956	44,521,526	241,347,106	2,248,943,898
Compra de activos	86,510,112	201,023,948	34,856,100	10,594,403	2,507,864	335,492,427
Mejoras	0	62,735,500	0	0	0	62,735,500
Liquidaciones por venta a terceros	0	0	(28,014,558)	(210,600)	(7,327,151)	(35,552,309)
Retiros	0	0	0	(1,749,560)	(2,270,996)	(4,020,556)
Al final de Diciembre	933,557,978	1,202,496,892	184,131,498	53,155,768	234,256,823	2,607,598,959
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	0	281,816,093	110,427,600	13,725,934	176,401,566	582,371,193
Gasto del año	0	48,434,687	21,618,569	7,170,458	45,962,544	123,186,259
Retiros	0	0	0	(854,875)	(2,061,145)	(2,916,020)
Liquidación por venta	0	0	(20,591,863)	(119,428)	(7,129,112)	(27,840,403)
Al final de Diciembre	0	330,250,780	111,454,306	19,922,089	213,173,854	674,801,029
Saldo final neto	¢ 933,557,978	872,246,112	72,677,192	33,233,680	21,082,970	1,932,797,930

El movimiento de la cuenta de Inmuebles, mobiliario y equipo en uso a diciembre de 2011 es el siguiente:

	Terreno	Edificio	Vehículos	Mobiliario y equipo	Equipo cómputo	Total
Costo						
Al inicio del año	¢ 726,021,097	919,327,479	156,578,881	39,234,968	227,722,260	2,068,884,685
Compras de activos	121,026,769	0	25,559,657	7,434,157	26,379,680	180,400,263
Mejoras	0	19,409,965	284,760	0	0	19,694,725
Liquidaciones por venta a terceros	0	0	(5,133,342)	0	(6,801,486)	(11,934,828)
Ventas intragrupo	0	0	0	(514,886)	(225,000)	(739,886)
Retiros	0	0	0	(1,632,713)	(5,043,048)	(6,675,761)
Otros	0	0	0	0	(685,300)	(685,300)
Al final de diciembre	847,047,866	938,737,444	177,289,956	44,521,526	241,347,106	2,248,943,898
Depreciación acumulada						
Al inicio del año	¢ 0	235,128,569	80,477,117	8,547,827	138,852,176	463,005,689
Gasto del año	0	46,687,524	35,083,725	5,853,539	48,197,971	135,822,759
Retiros	0	0	0	(639,561)	(3,895,769)	(4,535,330)
Liquidaciones por venta	0	0	(5,133,242)	0	(6,007,049)	(11,140,291)
Ventas intragrupo	0	0	0	(35,872)	(119,947)	(155,819)
Otros	0	0	0	0	(625,816)	(625,816)
Al final de diciembre	0	281,816,093	110,427,600	13,725,933	176,401,566	582,371,193
Saldo final neto	¢ 847,047,866	656,921,351	66,862,355	30,795,593	64,945,540	1,666,572,704

11.8 Otros activos

Al 31 de diciembre los otros activos se componen de:

	2012	2011
Comisiones pagadas por anticipado	6,663,881	7,025,896
Impuestos pagados por anticipado	16,356,926	16,722,001
Seguro pagado por anticipado	2,448,088	3,127,592
Activos Intangibles	218,256,422	0
Amortización activos intangibles (1)	(29,100,856)	0
Depósitos en garantía	150,000	150,000
Otros gastos pagados por anticipado	1,888,866	984,574
Total	¢ 216,663,327	28,010,063

(1) La amortización de los activos intangibles se detalla a continuación:

	2012	2011
Saldo inicial del período	0	0
Aumento contra gastos	29,100,856	0
Saldo final del período	¢ 29,100,856	0

11.9 Obligaciones con entidades

Al 31 de diciembre las otras obligaciones financieras se componen de:

	2012	2011
Obligaciones con entidades financieras del país		
Banco Popular y de Desarrollo Comunal (1)	¢ 984,365,805	744,453,367
Banco B.C.T.	628,120,558	548,017,509
Cargos financieros por pagar	7,184,463	6,596,354
Total oblig. con entidades financieras del país	¢ 1,619,670,826	1,299,067,230

El detalle de las obligaciones financieras al 31 de diciembre es el siguiente:

Diciembre 2012	Operación	Plazo	Tasa	Tipo de garantía	Saldo al 31/12/2012
Créditos en Dólares					
Banco B.C.T.	13109	10 años	8.5%	Hipotecaria	¢ 507,903,943
Banco B.C.T.	14164	3 años	7.5%	Hipotecaria	¢ 120,216,615
					¢ 628,120,558
Créditos en Colones					
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	18782-8	15 años	12,50%	Hipotecaria	106,391,569
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	19605-6	5 años	12,50%	Hipotecaria	377,448,168
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	25202-6	5 años	16,75%	Hipotecaria	120,559,427
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	25203-1	5 años	17,00%	Hipotecaria	53,966,640
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	29499-1	10 años	8,50%	Hipotecaria	326,000,000
					¢ 984,365,804

Diciembre 2011	Operación	Plazo	Tasa	Tipo de garantía	Saldo al 31/12/2011
Créditos en Dólares					
Banco B.C.T	13109	10 años	8.5%	Hipotecaria	548,017,509
Créditos en Colones					
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	18782-8	15 años	13,50%	Hipotecaria	111,676,390
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	19301-0	5 años	13,50%	Hipotecaria	49,125,570
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	19605-6	5 años	13,50%	Hipotecaria	394,890,841
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	25202-6	5 años	13,50%	Hipotecaria	122,862,471
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	25203-1	5 años	13,50%	Hipotecaria	65,898,095
Total					¢ 744,453,367

11.10 Otras cuentas por pagar y provisiones

Al 31 de diciembre las otras cuentas por pagar y provisiones se detallan así:

		2012	2011
Cuentas por pagar diversas	¢	79,898,064	58,175,332
Provisiones		13,490,851	17,574,178
Total	¢	93,388,915	75,749,510

11.11 Capital y reservas patrimoniales

Al 31 de diciembre el capital y las reservas patrimoniales se detallan a continuación:

Capital:		2012	2011
Capital pagado ordinario	¢	342,600,000	342,600,000
Total capital social		342,600,000	342,600,000
Reserva legal 5%		23,429,965	18,628,910
Total reservas patrimoniales	¢	23,429,965	18,628,910

11.12 Gastos financieros por otras obligaciones financieras

Por los períodos terminados el 31 de diciembre, los gastos financieros por otras obligaciones financieras se detallan así:

		2012	2011
Intereses pagados a COOPEALIANZA, R.L.	¢	0	54,374,122
Intereses pagados a Banco Popular		96,103,512	86,303,157
Intereses pagados a Banco B.C.T		52,751,470	139,125
Total	¢	148,854,982	140,816,404

11.13 Gastos de personal

Por los períodos terminados el 31 de diciembre, los gastos de personal incluyen:

		2012	2011
Sueldos y bonificaciones	¢	345,026,489	332,408,621
Remuneración a directores		3,397,303	3,355,063
Viáticos		3,375,519	5,303,786
Decimotercer sueldo		33,608,615	32,359,423
Vacaciones		17,132,065	20,356,004
Incentivos		3,118,967	859,910
Otras retribuciones		27,332,717	24,881,175
Cargas sociales patronales		101,464,564	98,173,720
Refrigerios		996,195	771,535
Vestimenta		4,008,326	3,984,500
Capacitaciones		1,067,922	1,377,110
Seguros para el personal		4,090,462	3,890,169
Otros gastos		1,144,089	1,741,778
Salario Escolar		13,369,874	12,519,463
Total	¢	<u>559,133,107</u>	<u>541,982,258</u>

11.14 Otros gastos de administración

Por los períodos terminados el 31 de diciembre, los otros gastos de administración fueron:

		2012	2011
Gasto por servicios externos	¢	21,433,970	13,708,723
Gasto de movilidad y comunicación		58,198,299	72,686,265
Gastos de infraestructura		155,921,433	140,374,106
Gastos generales		39,155,926	26,800,993
Total	¢	<u>274,709,628</u>	<u>253,570,087</u>

Nota 12 Concentración de activos y pasivos

Inmobiliaria Alianza, S.A., no ha determinado otras concentraciones de activos y pasivos que deban ser revelados.

Nota 13 Vencimiento de activos y pasivos

El vencimiento de activos y pasivos al 31 de diciembre se detalla en el cuadro que sigue:

Calce 2012

Colones	A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91a 180 días	De 181a 365 días	Más de 365 días	Total
Disponibilidades MN	¢ 150,956,562	0	0	0	0	0	0	150,956,562
Cuenta de encaje en el BCCR MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera de crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos MN	150,956,561.92	0	0	0	0	0	0	150,956,562
Obligaciones con el público MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con el BCCR MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Oblig. con entidades financieras MN	0	11,279,766	11,279,766	11,279,766	33,839,297	67,678,594	849,008,617	984,365,805
Cargos por pagar MN	6,683,829	0	0	0	0	0	0	6,683,829
Total vencimiento de pasivos MN	6,683,829	11,279,766	11,279,766	11,279,766	33,839,297	67,678,594	849,008,617	991,049,634
Diferencia (activos -pasivos) MN	¢ 144,272,733	(11,279,766)	(11,279,766)	(11,279,766)	(33,839,297)	(67,678,594)	(849,008,617)	(840,093,072)
Dólares	A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91a 180 días	De 181a 365 días	Más de 365 días	Total
Disponibilidades ME	¢ 52,210,355	0	0	0	0	0	0	52,210,355
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos ME	52,210,355	0	0	0	0	0	0	52,210,355
Obligaciones con el público ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Oblig. con entidades financieras ME	0	9,084,997	9,084,997	9,084,997	27,254,991	54,509,983	519,100,592	628,120,558
Cargos por pagar ME	500,634	0	0	0	0	0	0	500,634
Total vencimiento de pasivos ME	500,634	9,084,997	9,084,997	9,084,997	27,254,991	54,509,983	519,100,592	628,621,192
Diferencia (activos -pasivos) ME	¢ 51,709,721	(9,084,997)	(9,084,997)	(9,084,997)	(27,254,991)	(54,509,983)	(519,100,592)	(576,410,837)
	203,166,917	0	0	0	0	0	0	203,166,917
	7,184,463	20,364,763	20,364,763	20,364,763	61,094,288	122,188,577	1,368,109,209	1,619,670,826

Calce 2011

Colones	A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91a 180 días	De 181a 365 días	Más de 365 días	Total
Disponibilidades MN	¢ 139.234.395	0	0	0	0	0	0	139.234.395
Cuenta de encaje en el BCCR MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera de crédito MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos MN	139.234.395	0	0	0	0	0	0	139.234.395
Obligaciones con el público MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con el BCCR MN	0	0	0	0	0	0	0	0
Oblig. con entidades financieras MN	0	9.918.646	9.918.646	9.918.646	29.755.939	59.511.878	625.429.611	744.453.367
Cargos por pagar MN	6.596.354	0	0	0	0	0	0	6.596.354
Total vencimiento de pasivos MN	6.596.354	9.918.646	9.918.646	9.918.646	29.755.939	59.511.878	625.429.611	751.049.720
Diferencia (activos -pasivos) MN	¢ 132.638.042	-9.918.646	-9.918.646	-9.918.646	-29.755.939	-59.511.878	-625.429.611	-611.815.325

Dólares	A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91a 180 días	De 181a 365 días	Más de 365 días	Total
Disponibilidades ME	¢ 111.823.681	0	0	0	0	0	0	111.823.681
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos ME	111.823.681	0	0	0	0	0	0	111.823.681
Obligaciones con el público ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Oblig. con entidades financieras ME	0	3.010.173	3.160.176	2.798.007	9.160.747	18.666.350	511.222.056	548.017.509
Cargos por pagar ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Total vencimiento de pasivos ME	0	3.010.173	3.160.176	2.798.007	9.160.747	18.666.350	511.222.056	548.017.509
Diferencia (activos -pasivos) ME	¢ 111.823.681	-3.010.173	-3.160.176	-2.798.007	-9.160.747	-18.666.350	-511.222.056	-436.193.828
	251.058.076	0	0	0	0	0	0	251.058.076
	6.596.354	12.928.819	13.078.822	12.716.653	38.916.686	78.178.228	1.136.651.667	1.299.067.229

Nota 14 Riesgo de liquidez y de mercado

14.1 Riesgo de liquidez

Al 31 de diciembre de 2012 Inmobiliaria Alianza, S.A., cuenta con disponibilidades generadas principalmente por el alquiler de edificios, venta de bienes inmuebles propios y las comisiones generadas por la venta de bienes e inmuebles de COOPEALIANZA, R.L. Estos recursos son utilizados para hacer frente a las obligaciones que mantiene la Inmobiliaria, por lo que mantiene un control estricto sobre su liquidez en función de sus negocios. Al no accionar en un mercado abierto, su riesgo de liquidez es mínimo.

Ver en nota 13 el detalle del calce de plazos.

14.2 Riesgo de mercado

a. Riesgo de tasa de interés

Inmobiliaria Alianza, S.A. en la actualidad se dedica a arrendamientos o alquileres de bienes inmuebles a COOPEALIANZA, R.L. Actualmente esta subsidiaria mantiene financiamiento con el Banco Popular y el Banco BCT S.A.

En línea de lo anterior la exposición al riesgo de tasa de interés está en función del monto que se tiene con estas entidades y se considera como un riesgo controlado ya que está supeditado a la tasa básica pasiva determinada por el Banco Central. De incrementarse la tasa básica pasiva en forma significativa la Inmobiliaria deberá negociar el precio de los alquileres con COOPEALIANZA, R.L.

b. Riesgo cambiario

Toda entidad está expuesta a un riesgo cambiario, sobre todo si no se ejerce el debido control de los activos y pasivos, así como los gastos e ingresos en que se incurren. En este sentido Inmobiliaria Alianza, S.A., mantiene ingresos superiores a los gastos en moneda extranjera, lo que garantiza un flujo de efectivo en dólares positivo. Sin embargo, se mantiene una posición en moneda extranjera favorable a los pasivos por la suma de ¢628,120,558, que está respaldado en el activo por bienes inmuebles de alta deseabilidad y plusvalía.

Nota 15 Instrumentos financieros con riesgo fuera de balance

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 Inmobiliaria Alianza, S.A. no tiene instrumentos financieros con riesgo fuera del balance.

Nota 16 Capital social

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 el capital social de Inmobiliaria Alianza, S.A, está representado por 30 acciones comunes con un valor de ¢11.420.000 cada una, para un total aportado de ¢342.600.000 siendo Coopealianza, R.L. la única accionista.

No se mantienen otros requerimientos de capital que justifiquen la gestión de Capital.

Nota 17 Contingencias y compromisos

Que al 31 de diciembre de 2012 sólo queda un proceso legal activo en contra de Coopealianza R.L que está a cargo de Inmobiliaria Alianza S.A, en el cual se dictó sentencia de segunda instancia a favor de la Cooperativa, y posteriormente recurso de Casación confirmando la sentencia de segunda instancia; así mismo se dio la firma de un acuerdo conciliatorio que tiene carácter de sentencia para las partes, y que presenta el siguiente estado:

Para el período de setiembre 2012 quedaron en firme dos asuntos medulares del Proceso Ordinario Agrario a cargo del Lic. Ricardo Zeledón Zeledón, expediente 04-160140-507-AG.; mediante el VOTO N°0014-F-12 del Tribunal Agrario del Segundo Circuito Judicial de San José. Por un lado quedó firme la titularidad del inmueble para la Cooperativa, lo que representa un resultado favorable y final, con una condenatoria del pago de mejoras realizadas por los parceleros, la cual no puede exceder los ¢20,000,000.00, misma que ya en el período de Diciembre 2012 fue cancelada. Así mismo se confirma la Sentencia del Juzgado Agrario que ordena la diligencia de puesta en posesión y desalojo de los terrenos. Una vez confirmada esta diligencia, el juzgado abrió el espacio para una audiencia de conciliación como una oportunidad final de resolución alterna al conflicto, al que se presentaron dos terceras partes de los demandantes; y de lo cual resultó la firma de un acuerdo conciliatorio en el cual se asume el compromiso de cada parcelero a sustituir la diligencia de desalojo, por una entrega formal, además de la devolución a la Cooperativa de los montos correspondientes al pago de mejoras; y por parte de Coopealianza el compromiso de vender los terrenos en discusión a cada uno de los parceleros poseedores, mediante financiamiento bajo la línea de crédito para bienes realizables en caso de que así lo requirieran.

Actualmente se encuentra en trámite la ejecución de los compromisos del acuerdo conciliatorio, propiamente la gestión de ofrecer a la Municipalidad de Sarapiquí que la servidumbre de acceso a las parcelas sea recibida como calle pública para lo cual dicho gobierno local solicitó la donación de al menos una hectárea para áreas comunales lo cual está siendo negociado con los parceleros, posterior a este proceso se continuará con la titulación de los terrenos y el proceso de crédito con lo cual se daría por finiquitado el acuerdo conciliatorio y el proceso legal.

Nota 18 Hechos relevantes

Según criterio extendido por la Superintendencia General de Entidades Financieras, fundamentado en el artículo 4 de la Ley de Regulación de Actividad de Intermediación Financiera de Organizaciones Cooperativas y al artículo 9 de la Ley de Asociaciones Cooperativas y de Creación del Infocoop, COOPEALIANZA, R.L. no podrá seguir prestando servicios de intermediación financiera a Inmobiliaria Alianza, S.A., ya que según la interpretación argumentada por la SUGEF, es que dichas entidades no pueden ser asociados de COOPEALIANZA, R.L.

En consideración de lo anterior, la SUGEF otorgó plazo al 31 de diciembre del 2009 para que las obligaciones y demás transacciones entre Inmobiliaria Alianza S.A. y COOPEALIANZA R.L. fueran liquidadas.

Coopealianza, R.L., planteó un recurso de revocatoria y apelación en subsidio, sobre el acto emitido por la SUGEF, donde se solicitó dejar sin efecto el mandato de la Entidad Supervisora y que no se aplicara el mismo, hasta tanto no se dictara una resolución definitiva y se diera por agotada la vía administrativa por parte del CONASSIF, al amparo de La Ley General de Administración Pública.

Esta petitoria se fundamentó en el hecho de que habría un perjuicio para Coopealianza y la Inmobiliaria Alianza, si se aplicaran los alcances, del acto inicial emanado por la SUGEF, antes del 31 de diciembre de 2009, y posterior a esa fecha el CONASSIF resolviera darle la razón a COOPEALIANZA R.L. en la apelación presentada; dado que se incurriría en gastos significativos e innecesarios y además se estarían afectando los derechos de defensa de la Supervisada.

Mediante el oficio CNS 940-2011, el CONASSIF, declara sin lugar la apelación en subsidio presentada por la COOPEALIANZA, R.L., manteniéndose el criterio externado inicialmente por la SUGEF.

No obstante lo anteriormente expuesto, tomando en consideración lo solicitado en el Oficio Sugef 3044 recibido en el mes de setiembre de 2011, se procedió con la cancelación total de las operaciones crediticias que mantenía Inmobiliaria Alianza, S.A. con Coopealianza, R.L., por un monto de ¢487,545,315.25.

Inmobiliaria Alianza, S.A., en su condición de subsidiaria de Coopealianza, R.L., y como empresa integrante del Grupo Financiero Alianza, realiza sus registros contables en el período natural de un año, del 01 de enero al 31 de diciembre, realizando su cierre fiscal en la misma fecha que Coopealianza, R.L., empresa controladora del Grupo Financiero Alianza; sin embargo, la Dirección General de Tributación Directa mantiene una posición contraria a esa práctica, considerando que Inmobiliaria Alianza, S.A., no reúne los requisitos para que se le permita utilizar un Período Fiscal Especial, por lo que las solicitudes para cambiar de período fiscal, presentadas ante Tributación, han sido rechazadas mediante los oficios ZSRAC-077-05 del año 2005, GESZS-064-06 del año 2006 y ZS-SISC-033-2012.

La solicitud más reciente se desarrolló de la siguiente manera:

El 11 de noviembre de 2011, Inmobiliaria Alianza, S.A., presenta escrito por consulta ante Tributación Directa, la cual se basa en el artículo 119 del Código de Normas y Procedimientos Tributarios, con relación a la utilización de Período Fiscal Especial, misma que fue rechazada mediante oficio DGT-0910-2011, con fecha 16 de noviembre de 2011 y remitida a la Administración Tributaria Zona Sur.

El 06 de febrero de 2012 la Administración Tributaria Zona Sur, mediante oficio ZS-SISC-033-2012, rechaza una vez más la solicitud de Período Fiscal Especial.

Ante esta situación, la administración de Inmobiliaria Alianza, S.A., interpone recurso de apelación ante el Tribunal Fiscal Administrativo, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 156 del Código Tributario, caso que estará a cargo de la Licenciada Violeta Pino Mora.

Paralelamente, la Administración Tributaria realiza el Traslado de Cargos número 275200031742, recibido el 30 de marzo de 2012, donde solicitan que Inmobiliaria Alianza S.A., deberá pagar por concepto de Impuesto de Renta, con cargo al período 2010, la suma de ¢26,412.374. La diferencia más importante entre lo declarado por Inmobiliaria Alianza S.A. y lo consignado por esta dependencia, se explica en que los cálculos realizados por la Subsidiaria se hace con base en el cierre de período al 31 de diciembre y la Administración Tributaria los realiza con corte al 30 de setiembre.

La representación legal de Inmobiliaria Alianza S.A. impugna el traslado de cargos el 05 de junio de 2012. La dependencia gubernamental resuelve este reclamo administrativo mediante Resolución FDT-09-R-030-12 recibida el 28 de setiembre 2012, quedando en firme el pago ¢26,412,374.00 por parte de la Subsidiaria. El 26 de octubre de 2012, mediante la Resolución FSA-09-OI-035-12, se notifica a Inmobiliaria Alianza S.A., que por no haber cancelado la suma indicada, deberá pagarse un monto adicional de ¢6,603,094.

Finalmente, el 16 de noviembre de 2012, la representación legal de la Subsidiaria presenta ante la Sala Primera del Tribunal Fiscal Administrativo, un incidente de nulidad, el cual a la fecha no ha sido resuelto.

Nota 19 Autorización para emitir estados financieros

La Gerencia General autorizó la emisión de los estados financieros referidos en este informe el 7 de enero de 2013.

La SUGEF tiene la posibilidad de requerir modificaciones a los estados financieros luego de su fecha de autorización para emisión.

Nota 20 Contratos de arrendamiento

Los arrendamientos que tiene Inmobiliaria Alianza, S.A. al 31 de diciembre 2012 y 2011 son operativos por alquiler de edificios a COOPEALIANZA, R.L. para sus oficinas, Vehículos usados en desplazamientos generales y otros Equipos Especiales utilizados en labores diarias de COOPEALIANZA, R.L. Los contratos son cancelables y no implican contingencias que deban ser reveladas en los estados financieros.

A continuación se detallan los arrendamientos que tiene Inmobiliaria Alianza S.A.:

2012

En colones

Arrendatario	Vigencia	Fecha de vencimiento	Monto mensual	Bien arrendado
Coopealianza R.L.	4 AÑOS	04/03/2014	¢ 105,000	Motocicleta Honda LX-200 Parrita 279354
Coopealianza R.L.	3 AÑOS	01/05/2014	¢ 106,256	Servidor de Respaldo Powervault
Coopealianza R.L.	10 AÑOS	01/05/2020	¢ 107,000	Santa Cruz
Coopealianza R.L.	3 AÑOS	30/04/2013	¢ 112,236	21 CPU y 22 Monitores 2 Impresoras Epson FX-890, 4 Computadoras Dell Optiplex
Coopealianza R.L.	3 AÑOS	01/06/2014	¢ 114,400	Cámaras de Seguridad
Coopealianza R.L.	2 AÑOS	01/05/2013	¢ 116,000	Edificio Cajón
Coopealianza R.L.	6 AÑOS	31/05/2015	¢ 117,349	Agencia Rivas
Coopealianza R.L.	8 AÑOS	31/05/2015	¢ 150,000	Vehículo Nissan Tiida 893496
Coopealianza R.L.	5 AÑOS	30/04/2017	¢ 216,000	Edificio Pejibaye
Coopealianza R.L.	9 AÑOS	31/05/2016	¢ 226,000	Vehículo Suzuki APV 2008 Placa: 229106 CL-AGV
Coopealianza R.L.	7 AÑOS	01/04/2013	¢ 300,000	Vehículo Frontier 2008 Placa: 236613
Coopealianza R.L.	7 AÑOS	01/10/2015	¢ 385,000	Vehículo Frontier Blanco 2009 Placa: 233813
Coopealianza R.L.	5 AÑOS	01/09/2013	¢ 430,000	Vehículo Frontier Blanco 2008 CL- 214946
Coopealianza R.L.	7 AÑOS	03/01/2015	¢ 450,000	Vehículo Frontier 2007 Placa: 220824
Coopealianza R.L.	5 AÑOS	03/01/2016	¢ 485,000	20 Portátiles Dell Latitude E5510 y 5 Portátiles Dell Latitude E6410
Coopealianza R.L.	3 AÑOS	01/05/2014	¢ 522,115	Edificio Consejo de Administración
Coopealianza R.L.	7 AÑOS	31/05/2016	¢ 565,217	Lote San Pedro de Poás
Coopealianza R.L.	10 AÑOS	01/06/2017	¢ 618,000	Lote, Cristo Rey de Brasilia
Coopealianza R.L.	5 AÑOS	14/02/2016	¢ 2,064,000	Edificio Corporativo
Coopealianza R.L.	8 AÑOS	31/05/2015	¢ 5,870,000	Edificio Nicoya
Coopealianza R.L.	20 AÑOS	01/03/2023	¢ 6,080,000	Cámaras de Seguridad
Coopealianza R.L.	5 AÑOS	30/12/2012	¢ 7,541,306	
			¢ 26,680,879	

En dólares

Arrendatario	Vigencia	Fecha de vencimiento	Monto mensual	Bien arrendado
Coopealianza R.L.	5 AÑOS	01/02/2016	\$ 780	Vehículo Rav4 Rojo Placa: 863089 Vehículo Frontier Turbo Diesel Blanco 243707
Coopealianza R.L.	5 AÑOS	29/10/2014	\$ 745	
Coopealianza R.L.	10 AÑOS	03/11/2020	\$ 920	Lote Ciudad Cortés
Coopealianza R.L.	10 AÑOS	10/08/2019	\$ 613	Edificio Buenos Aires
Coopealianza R.L.	10 AÑOS	10/08/2019	\$ 576	Primer Piso del Edificio Corporativo
Coopealianza R.L.	10 AÑOS	10/08/2019	\$ 1,155	Tercer Piso del Edificio Corporativo
Coopealianza R.L.	10 AÑOS	10/08/2019	\$ 995	Parqueo El Brillante
Coopealianza R.L.	10 AÑOS	10/08/2019	\$ 1,853	Edificio Ciudad Colón
Coopealianza R.L.	10 AÑOS	10/08/2019	\$ 2,043	Edificio Ciudad Neilly
Coopealianza R.L.	10 AÑOS	10/08/2019	\$ 843	Edificio Golfito
Coopealianza R.L.	10 AÑOS	10/08/2019	\$ 1,789	Edificio 4 Plantas
Coopealianza R.L.	10 AÑOS	10/08/2019	\$ 6,245	Edificio Sucursal San Isidro
Coopealianza R.L.	10 AÑOS	10/08/2019	\$ 2,526	Edificio San José
Coopealianza R.L.	10 AÑOS	10/08/2019	\$ 2,634	Edificio San Vito
Coopealianza R.L.	10 AÑOS	10/08/2019	\$ 2,496	Edificio Naranja
Coopealianza R.L.	10 AÑOS	10/08/2019	\$ 2,777	Edificio Palmar Norte
Coopealianza R.L.	1 AÑO	NT	\$ 10,000	Licencias Oracle Anual
Coopealianza R.L.	7 AÑOS	28/02/2018	\$ 1,625	Lote Guápiles
			\$ 40,615	

2011

En colones

Arrendatario	Vigencia	Fecha de vencimiento	Monto mensual	Bien arrendado
Coopealianza R.L.	4 años	04/03/2014	¢ 105,000	Motocicleta Honda LX-200 Parrita 279354
Coopealianza R.L.	3 años	01/05/2014	¢ 106,256	Servidor de Respaldo Powervault
Coopealianza R.L.	10 años	01/05/2020	¢ 107,000	Santa Cruz
Coopealianza R.L.	3 años	30/04/2013	¢ 112,236	21 CPU y 22 Monitores 2 Imp. Epson FX-890, 4 Comp. Dell Optiplex
Coopealianza R.L.	3 años	01/06/2014	¢ 114,400	
Coopealianza R.L.	2 años	01/05/2013	¢ 116,000	Cámaras de Seguridad
Coopealianza R.L.	6 años	31/05/2015	¢ 117,349	Edificio Cajón
Coopealianza R.L.	8 años	31/05/2015	¢ 150,000	Agencia Rivas
Coopealianza R.L.	9 años	31/05/2016	¢ 226,000	Edificio Pejibaye Vehículo Frontier Blanco 2007 CL- 213961
Coopealianza R.L.	5 años	01/09/2013	¢ 250,000	
Coopealianza R.L.	7 años	01/04/2013	¢ 300,000	Veh. Suzuki APV2008 Pl:229106CL-

AGV					
Coopealianza R.L	7 años	01/10/2015	¢	385,000	Vehículo Frontier 2008 Placa: 236613
Coopealianza R.L	5 años	01/09/2013	¢	430,000	Vehículo Frontier Blanco 2009 Placa: 233813
Coopealianza R.L	7 años	03/01/2015	¢	450,000	Vehículo Frontier Blanco 2008 CL-214946
Coopealianza R.L	5 años	03/01/2016	¢	485,000	Vehículo Frontier 2007 Placa: 220824
Coopealianza R.L	3 años	01/05/2014	¢	522,115	20 Portátiles Dell Latitude E5510 y 5 Portátiles Dell Latitude E6410
Coopealianza R.L	7 años	31/05/2016	¢	565,217	Edificio Consejo de Administración
Coopealianza R.L	10 años	01/06/2017	¢	618,000	Lote San Pedro de Poás
Coopealianza R.L	5 años	14/02/2016	¢	2,064,000	Lote, Cristo Rey de Brasilia
Coopealianza R.L	8 años	31/05/2015	¢	5,870,000	Edificio Corporativo
Coopealianza R.L	20 años	01/03/2023	¢	6,080,000	Edificio Nicoya
Coopealianza R.L	5 años	30/12/2012	¢	7,541,306	Cámaras de Seguridad
				¢ 26,714,879	

En dólares

Arrendatario	Vigencia	Fecha de vencimiento	Monto mensual	Bien arrendado
Coopealianza R.L	10 años	10/08/2019	\$ 575	Primer Piso del Edificio Corporativo
Coopealianza R.L	10 años	10/08/2019	\$ 613	Edificio Buenos Aires
Coopealianza R.L	5 años	29/10/2014	\$ 745	Vehículo Frontier Turbo Diesel Blanco 243707
Coopealianza R.L	5 años	01/02/2016	\$ 780	Vehículo Rav4 Rojo Placa: 863089
Coopealianza R.L	10 años	10/08/2019	\$ 843	Edificio Golfito
Coopealianza R.L	10 años	03/11/2020	\$ 920	Lote Ciudad Cortés
Coopealianza R.L	10 años	10/08/2019	\$ 995	Parqueo El Brillante
Coopealianza R.L	10 años	10/08/2019	\$ 1,155	Tercer Piso del Edificio Corporativo
Coopealianza R.L	7 años	28/02/2018	\$ 1,625	Lote Guápiles
Coopealianza R.L	10 años	10/08/2019	\$ 1,853	Edificio Ciudad Colón
Coopealianza R.L	10 años	10/08/2019	\$ 2,043	Edificio Ciudad Neilly
Coopealianza R.L	10 años	10/08/2019	\$ 2,496	Edificio Naranjo
Coopealianza R.L	10 años	10/08/2019	\$ 2,526	Edificio San José
Coopealianza R.L	10 años	10/08/2019	\$ 2,634	Edificio San Vito
Coopealianza R.L	10 años	10/08/2019	\$ 3,077	Edificio Palmar Norte
Coopealianza R.L	10 años	10/08/2019	\$ 6,245	Edificio Sucursal San Isidro
			\$ 29,125	

Nota 21 Participación sobre las utilidades

De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta las entidades que llevan a cabo actividades en Costa Rica presentan su declaración de impuesto sobre la renta por el período de doce meses que termina el 30 de setiembre de cada año, con plazo de presentación hasta el 15 de diciembre siguiente.

Al 30 de setiembre de 2012 y 2011 la conciliación que presenta el impuesto por pagar según utilidad contable contra el impuesto por pagar según utilidad fiscal se detalla así:

	2012	2011
Utilidad contable antes de impuestos	¢ 141,196,828	60,806,310
Efecto impositivo de partidas no deducibles (no gravables):		
Ingresos por intereses y otros		0
Otros gastos no deducibles		7,897,231
Renta líquida gravable (utilidad fiscal) ⁽¹⁾	141,196,828	68,703,542
Impuesto sobre la renta del periodo	42,359,048	20,611,063
Menos: pagos anticipados del impuesto durante el período fiscal	16,247,424	16,561,542
Retención del 2%	0	0
Impuesto sobre la renta pagado	<u>26,111,624</u>	<u>4,049,521</u>

- (1) La tasa impositiva aplicada para Inmobiliaria Alianza, S.A. corresponde a 30% de la renta líquida gravable de acuerdo con lo establecido por la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Inmobiliaria Alianza, S.A., calcula y paga el monto correspondiente al impuesto sobre la renta, sobre un período de doce meses que comprende los meses de enero a diciembre, situación que no es aceptada por la Administración Tributaria. Actualmente existe una apelación ante el Tribunal Fiscal Administrativo. Ver nota 18.

Nota 22 Indicadores de riesgo

22.1 Retorno sobre el activo (ROA):

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011 el rendimiento o retorno que tiene esta empresa sobre el activo total es 3.99% y de 2.08% respectivamente. Este índice expresa que por cada cien colones invertidos en activos la empresa genera como utilidad para distribuir de ¢3.99 y ¢2.08 colones respectivamente.

22.2 Retorno sobre el capital (ROE):

Al 31 de Diciembre 2012 y 2011 esta empresa generó un rendimiento o retorno sobre el capital de 28.03% y 11.97 % respectivamente. Lo anterior implica que por cada cien colones aportados en capital social se logra una retribución de ¢28.03 y ¢ 11.97 colones respectivamente.

22.3 Relación de endeudamiento y recursos propios:

El índice que a continuación se detalla relaciona el endeudamiento en que ha tenido que incurrir la empresa en su relación con los recursos propios o capital aportado, para los períodos 2012 y 2011. Para el caso en mención el numerador es el monto de capital social y el denominador lo constituye el endeudamiento adquirido. El indicador resultante de esta operación es de 21.15% y 26.37% respectivamente, lo cual implica que por cada cien colones que se adeuda, la empresa ha aportado ¢21.15 y ¢26.37 colones de recursos propios respectivamente.

Inmobiliaria Alianza, S.A.

**Informe complementario de los auditores independientes sobre la
normativa, los estados financieros intermedios, el control interno y los
sistemas**

31 de diciembre de 2012



Despacho Lara Eduarte, S. C.
Member Crowe Horwath International

2442 Avenida 2
Apdo 7108 – 1000 San José, Costa Rica
Tel (506) 2221-4657
Fax (506) 2233-8072
www.crowehorwath.cr
laudit@crowehorwath.cr

Informe complementario de los auditores externos
sobre normativa, sistemas y control interno

A la Junta Directiva de Inmobiliaria Alianza, S.A.
Al Consejo de Administración, de Cooperativa de Ahorro y Crédito Alianza de Pérez Zeledón,
R.L.
y la Superintendencia General de Entidades Financieras

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros de Inmobiliaria Alianza, S.A. al 31 de diciembre de 2012 y por el período de un año terminado en esa fecha y emitimos opinión previa sin salvedades sobre esos estados financieros con fecha 26 de febrero de 2013.

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

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

En cartas fechadas 4 de octubre, 5 diciembre de 2012, 1 de febrero 2013 (carta de sistema de tecnología de información) y 8 de febrero de 2013 informamos a la Gerencia de Inmobiliaria Alianza, S.A. sobre las condiciones del cumplimiento de la normativa vigente y del control interno y de los resultados del análisis de los sistemas computarizados y ajustes a los estados financieros que fueron observadas durante la auditoría. Estos informes han sido analizados por la administración de Inmobiliaria Alianza, S.A. y su Junta Directiva, las cuales están en proceso de implementación por parte de la administración de la Inmobiliaria.

El Acuerdo SUGEF 12-10, Normativa para el Cumplimiento de la Ley 8204, requiere contratar los servicios de un auditor externo para valorar la eficacia operativa sobre el cumplimiento de las medidas para prevenir y detectar la legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo. Los resultados de dicha auditoría se presentan en informe separado y contienen condiciones que han sido informadas sobre el cumplimiento de esta normativa.

Esas condiciones se consideraron para determinar la naturaleza, oportunidad y alcance de las pruebas aplicadas en la auditoría de los estados financieros de Inmobiliaria Alianza, S.A. y este informe complementa el dictamen sobre dichos estados financieros precitado. Desde la fecha del dictamen no hemos considerado el cumplimiento de la normativa vigente, del control interno, ni de los resultados del análisis a los sistemas computarizados y ajustes a los estados financieros intermedios.

Este informe es para conocimiento de Junta Directiva de Inmobiliaria Alianza, S.A. y el Consejo de Administración, de Cooperativa de Ahorro y Crédito Alianza de Pérez Zeledón, R.L, de la Superintendencia General de Entidades Financieras.

San José, Costa Rica
26 de febrero de 2013

Dictamen firmado por
Juan Carlos Lara P. N°2052
Pol. 0116 FIG 7 V.30-9-2013
Timbre Ley 6663 el.000
Adherido al original

