

***INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.***

---

- ***Estados Financieros y Notas a los Estados Financieros***
- ***Al 31 de diciembre de 2016 y 2015***
- ***Informe final***

## ÍNDICE

	<u>Páginas</u>
<i>Dictamen de los Auditores Independientes</i>	3-6
<i>Estados Financieros</i>	
<i>Balance general</i>	7-8
<i>Estado de resultados</i>	9-10
<i>Estado de flujos de efectivo</i>	11-12
<i>Estado de cambios en el patrimonio neto</i>	13
<i>Notas a los estados financieros</i>	14-50
<i>Informe complementario del auditor externo</i>	51-53

## ***OPINIÓN DE LOS AUDITORES PÚBLICOS INDEPENDIENTES***

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 a la Superintendencia General de Entidades Financieras.

### ***Opinión***

Hemos auditado los estados financieros de la Inmobiliaria Alianza, S.A., que comprenden los estados de situación financiera, al 31 de diciembre del 2016 y 2015, los estados de resultados, los estados de cambios en el patrimonio neto y los estados de flujos de efectivo por los periodos terminados a dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la imagen fiel de la situación financiera de la Inmobiliaria Alianza, S.A., al 31 de diciembre del 2016 y 2015, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los periodos terminados a dichas fechas, de conformidad con las normativas emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras.

### ***Fundamentos de la Opinión***

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad, de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de estados financieros en Costa Rica y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

### ***Responsabilidad de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros***

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las normativas emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de la entidad en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad.

### ***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:


- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

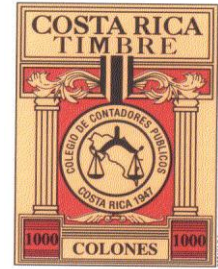
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la entidad deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con relación entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

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

  
Lic. Ricardo Montenegro Guillén  
Contador Público Autorizado N° 5607  
Póliza de Fidelidad N° 0116 FIG 7  
Vence el 30 de setiembre del 2017.



San José. 22 de enero del 2017.

“Timbre de Ley número 6663 por ₡1000 del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica. adherido y cancelado en el original de este documento”.

*Inmobiliaria Alianza, S.A.*  
*Balance General*  
*Al 31 de diciembre de 2016 y 2015*  
*(en colones sin céntimos)*

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Activo</b>			
<b>Disponibilidades</b>	<b>4 y 10.1</b>	<b>¢ 137.951.309</b>	<b>151.114.974</b>
Entidades financieras del país		137.951.309	151.114.974
<b>Cuentas y comisiones por cobrar</b>	<b>10.2</b>	<b>643.136</b>	<b>5.108.999</b>
Cuentas por cobrar partes relacionadas		0	4.242.565
Otras cuentas por cobrar		656.261	1.294.150
(Estimación por deterioro)		(13.125)	(427.715)
<b>Bienes realizables</b>	<b>10.3</b>	<b>28.764.614</b>	<b>28.764.614</b>
Otros bienes realizables		28.764.614	28.764.614
<b>Inmuebles, mobiliario y equipo en uso, neto</b>	<b>10.4</b>	<b>4.825.622.377</b>	<b>3.820.747.084</b>
<b>Otros activos</b>	<b>10.5</b>	<b>367.031.002</b>	<b>110.217.215</b>
Otros activos		367.031.002	110.217.215
<b>Total activo</b>		<b>¢ 5.360.012.438</b>	<b>4.115.952.887</b>

**Inmobiliaria Alianza, S.A.**  
**Balance General**  
**Al 31 de diciembre de 2016 y 2015**  
**(en colones sin céntimos)**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Pasivo y patrimonio</b>			
<b>Pasivo</b>			
<b>Obligaciones con entidades</b>	<b>10.6</b>	<b>3.937.269.250</b>	<b>3.055.578.471</b>
A plazo		3.923.403.606	3.043.135.488
Cargos financieros por pagar		13.865.644	12.442.983
<b>Cuentas por pagar y provisiones</b>	<b>10.7</b>	<b>106.454.109</b>	<b>114.859.876</b>
Provisiones		76.695.088	14.036.382
Otras cuentas por pagar diversas		29.759.021	100.823.494
<b>Total pasivo</b>		<b>4.043.723.358</b>	<b>3.170.438.347</b>
<b>Patrimonio</b>			
<b>Capital social</b>	<b>10.8 y 15</b>	<b>850.000.000</b>	<b>550.000.000</b>
Capital pagado		850.000.000	550.000.000
<b>Reservas patrimoniales</b>	<b>10.8</b>	<b>41.011.918</b>	<b>37.473.191</b>
<b>Resultado períodos anteriores</b>		<b>358.041.348</b>	<b>226.443.355</b>
<b>Resultado del período</b>		<b>67.235.813</b>	<b>131.597.993</b>
<b>Total del patrimonio</b>	¢	<b>1.316.289.080</b>	<b>945.514.540</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	¢	<b>5.360.012.438</b>	<b>4.115.952.887</b>

*Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros*

  
 Lic. Francisco Montoya M.  
 Gerente General

  
 Lic. Carlos Hernández C.  
 Auditor Interno

  
 Lic. Fidel Quesada M.  
 Gerente Financiero



**Inmobiliaria Alianza, S.A.**  
**(San José, Costa Rica)**  
**Estados de Resultados**  
**Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015**  
**(En colones sin céntimos)**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Ingresos financieros</b>			
Diferencial cambiario	¢	0	6.533.484
Otros ingresos financieros		280.733	1.860.772
<b>Total de ingresos financieros</b>		<b>280.733</b>	<b>8.394.256</b>
<b>Gastos financieros</b>			
Por obligaciones con entidades financieras	<b>10.9</b>	249.293.890	205.485.666
Pérdidas por diferencias de cambio		77.606.568	0
Otros gastos financieros		2.992.181	2.306.514
<b>Total gastos financieros</b>		<b>329.892.640</b>	<b>207.792.179</b>
Gastos por estimación por deterioro de activos		288.217	663.658
Ingreso por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		222.107	293.477
<b>Resultado financiero</b>		<b>(329.678.016)</b>	<b>(199.768.107)</b>
<b>Otros ingresos de operación</b>			
Comisiones por servicios		0	32.082.655
Por bienes realizables		9.065.006	288.630
Otros ingresos con partes relacionadas	<b>7</b>	1.340.347.043	1.404.809.208
Otros ingresos operativos		60.088.624	42.785.449
<b>Total otros ingresos de operación</b>		<b>1.409.500.673</b>	<b>1.479.965.941</b>
<b>Otros gastos de operación</b>			
Comisiones por servicios		61.003	10.822.861
Por bienes realizables		0	3.763.158
Por bienes diversos		406.937	185.929
Por provisiones		28.734.354	14.437.638
Otros gastos con partes relacionadas		42.043.913	30.360.000
Otros gastos operativos		52.994.235	38.864.001
<b>Total otros gastos de operación</b>		<b>124.240.442</b>	<b>98.433.587</b>
<b>Resultado operacional bruto</b>	¢	<b>955.582.214</b>	<b>1.181.764.249</b>

**Inmobiliaria Alianza, S.A.**  
**(San José, Costa Rica)**  
**Estados de resultados**  
**Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015**  
**(En colones sin céntimos)**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Gastos administrativos</b>			
Gastos de personal	10.10 ¢	598.735.994	700.382.393
Otros gastos de administración	10.11	234.170.325	273.485.628
<b>Total gastos administrativos</b>		<b>832.906.319</b>	<b>973.868.021</b>
<b>Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad</b>			
		<b>122.675.895</b>	<b>207.896.228</b>
<b>Impuesto sobre la renta</b>			
<b>Disminución impuesto sobre renta</b>		<b>61.818.755</b>	<b>75.151.254</b>
		<b>9.917.400</b>	<b>5.779.229</b>
<b>Resultado neto de impuesto sobre la renta y participaciones sobre la utilidad</b>			
		<b>70.774.540</b>	<b>138.524.203</b>
<b>Resultado neto de actividades ordinarias</b>			
		<b>70.774.540</b>	<b>138.524.203</b>
<b>Resultado del período</b>	¢	<b>70.774.540</b>	<b>138.524.203</b>

*Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros*

  
 Lic. Francisco Montoya M.  
 Gerente General

  
 Lic. Carlos Hernández C.  
 Auditor Interno

  
 Lic. Fidel Quesada M.  
 Gerente Financiero

*Inmobiliaria Alianza, S.A.*  
*Estado de flujos de efectivo*  
*Para los períodos terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015*  
*( en colones sin céntimos)*

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Actividades de operación</b>			
Resultado del período	¢	70.774.540	138.524.203
<b>Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos</b>		<b>277.876.248</b>	<b>213.184.797</b>
Ganancias y de pérdidas por diferencias de cambio. netas		76.430.384	(6.882.642)
Ingresos operativos varios		(31.766.128)	(8.762.050)
Disminución estimación por deterioro de otras cuentas por cobrar		(222.107)	(293.477)
Pérdidas por otras estimaciones		288.217	663.658
Depreciaciones y amortizaciones		129.273.777	131.930.362
Gastos por prestaciones legales, aguinaldo. vacaciones		55.093.110	64.091.308
Gastos por otras provisiones		48.778.995	32.437.638
<b>Variación en los activos. (aumento) o disminución</b>		<b>(249.365.520)</b>	<b>24.222.708</b>
Otras cuentas por cobrar		7.448.267	(4.557.963)
Otros activos		(256.813.787)	28.780.671
<b>Variación neta en los pasivos. aumento o (disminución)</b>		<b>(111.798.822)</b>	<b>(68.687.947)</b>
Otras cuentas por pagar y provisiones		(113.021.743)	(69.405.315)
Productos por pagar		1.222.921	717.368
<b>Flujo neto de efectivo provisto en actividades de operación</b>		<b>(12.513.554)</b>	<b>307.243.761</b>

*Inmobiliaria Alianza. S.A.*  
*Estado de flujos de efectivo*  
*Para el período terminado el 31 de diciembre de 2016 y 2015*  
*( en colones sin céntimos)*

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Actividades de inversión</b>			
Adquisición de propiedades. mobiliario y equipo		(1.132.984.988)	(504.910.570)
Venta de propiedades. mobiliario y equipo		30.602.047	51.672.369
<b>En actividades de inversión</b>		<b>(1.102.382.941)</b>	<b>(453.238.201)</b>
<b>Flujos de efectivo (usado) en actividades financieras</b>			
Aportes de capital		300.000.000	0
Otras obligaciones financieras nuevas		1.095.941.813	350.000.000
Pago de obligaciones		(294.208.983)	(229.657.018)
<b>Flujo neto de efectivo provista en actividades financieras</b>		<b>1.101.732.830</b>	<b>120.342.982</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		<b>151.114.974</b>	<b>176.766.433</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<b>4 y 10.1</b>	<b>137.951.309</b>	<b>151.114.974</b>

*Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros*

  
 Lic. Francisco Montoya M.  
 Gerente General

  
 Lic. Carlos Hernández C.  
 Auditor Interno

  
 Lic. Fidel Quesada M.  
 Gerente Financiero

**Inmobiliaria Alianza. S.A.**  
**Estado de cambios en el patrimonio**  
**Para el período terminado al 31 de diciembre de 2016 y 2015**  
**(en colones sin céntimos)**

<u>Notas</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes patrimoniales no capitalizados</u>	<u>Reservas patrimoniales</u>	<u>Resultados de ejercicios anteriores</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2014</b>	<b>342.600.000</b>	<b>207.400.000</b>	<b>30.546.981</b>	<b>226.443.357</b>	<b>806.990.337</b>
Resultado del período 2015	0	0	0	138.524.203	<b>138.524.203</b>
Aumento de capital social	207.400.000	(207.400.000)	0	0	<b>0</b>
Reserva legal período 2015	0	0	6.926.210	(6.926.210)	<b>0</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2015</b>	<b>550.000.000</b>	<b>0</b>	<b>37.473.191</b>	<b>358.041.349</b>	<b>945.514.540</b>
Resultado del período 2016	0	0	0	70.774.540	<b>70.774.540</b>
Aumento de capital social	300.000.000	0	0	0	<b>300.000.000</b>
Reserva legal período 2016	0	0	3.538.727	(3.538.727)	<b>0</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>850.000.000</b>	<b>0</b>	<b>41.011.918</b>	<b>425.277.162</b>	<b>1.316.289.080</b>

*Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros*

  
 Lic. Francisco Montoya M.  
 Gerente General

  
 Lic. Carlos Hernández C.  
 Auditor Interno

  
 Lic. Fidel Quesada M.  
 Gerente Financiero

***Inmobiliaria Alianza. S.A***  
***Notas a los estados financieros***  
***Al 31 de diciembre del 2016 y 2015***  
***(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 (el Grupo) 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 84 empleados y la divulgación de sus actividades es mediante el sitio Web [www.coopealianza.fi.cr](http://www.coopealianza.fi.cr) o [www.coopealianza.com](http://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 la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y el CONASSIF, y en los aspectos no previstos aplica 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 1 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 y disponibles para la venta. 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.

##### **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, IASA 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.

A diciembre 2016 y diciembre 2015, 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 el 100% una vez transcurridos dos años de su registro contable.

## 2.5. 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 de cemento, ladrillo, metal (1)	50 años
Edificios de madera, primera (1)	25 años
Edificios de madera, segunda(1)	17 años
Vehículos de uso de la empresa	10 años
Vehículos para alquilar	10 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	5 años

- (1) Con base en los plazos establecidos en el Reglamento a la Ley de Impuesto sobre la Renta, Inmobiliaria Alianza, S.A. determina el plazo en que van a ser depreciados sus edificios de acuerdo a las características de la construcción, para lo cual se considera por separado la estructura de concreto de las divisiones internas, las cuales, regularmente son construidas con materiales que pueden ser fácilmente reemplazados.

## 2.6. Efectivo y equivalentes a efectivo

Las actividades de operación en el estado de flujos de efectivo se preparan por el método indirecto y para este propósito se consideran como efectivo y equivalentes de efectivo el saldo del rubro de disponibilidades, los depósitos a la vista y a plazo y los valores invertidos con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a dos meses.

## 2.7. 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. A diciembre 2016 y diciembre 2015, los tipos de cambio para la compra de US\$1,00 eran ¢548.18 y ¢531.94 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:

<b>Concepto</b>	<b>Valuación</b>	<b>Criterio</b>
Activos	Tipo de cambio de compra	BCCR
Pasivos	Tipo de cambio de compra	BCCR

## 2.8. 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.

## 2.9. 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.

## **2.10. 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 reciben los empleados, los cuales son contemplados para el pago de las cargas sociales y se reportan a la Caja Costarricense del Seguro Social.

IASA otorga 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 lo destinen al esparcimiento.
- b. Ahorro Escolar de 8.34%. Es un beneficio en que IASA debe aportar 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 20 días naturales en el mes, aplicándose cuando los trabajadores sufran deterioro grave de su salud generado por causas naturales y accidentes laborales.

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, vacaciones diferenciadas y uniformes.

## **2.11. 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.

## **2.12. 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.

## **2.13. Arrendamientos**

Arrendamientos en donde IASA asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados, son clasificados como arrendamientos financieros. IASA mantiene un contrato de leasing de vehículos operativo en función financiero con BAC-SAN JOSÉ LEASING, 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.

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

#### **2.14. Gastos por intereses**

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

#### **2.15. 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 un período máximo de cinco años.

#### **2.16. 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 cuenta Vacaciones acumuladas por pagar.

#### **2.17. 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 22 días de sueldo por cada año de trabajo hasta 8 años.

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 IASA a trasladar los recursos de cesantía de los trabajadores a un Fondo Solidario de Pensiones, para cada funcionario. Los empleados de IASA forman parte de ese Fondo.

## **2.18. 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.

## **2.19. Reservas patrimoniales**

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

## **2.20. 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.

## **2.21. 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.

## **2.22. 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.

## **2.23. Normas internacionales de información financiera recién 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.

Con fecha 4 de abril del 2013 se emite el C.N.S 1034/08 donde se establece que para el periodo que inicia el 1 de enero del 2014 se aplicarán las NIIF 2011 con excepción de los tratamientos especiales indicados en el capítulo II de la normativa aplicable a las entidades reguladas.

### **NIIF 9: Instrumentos financieros**

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. La norma incluye tres capítulos referidos a reconocimiento y medición, deterioro en el valor de los activos financieros e instrumentos financieros de cobertura.

Esta Norma sustituye a la NIIF 9 de (2009), la NIIF 9 (2010) y la NIIF 9 (2013). Sin embargo, para los periodos anuales que comiencen antes del 1 de enero de 2018, una entidad puede optar por aplicar las versiones anteriores de la NIIF 9 en lugar de aplicar esta Norma, si, y solo si, la fecha correspondiente de la entidad de la aplicación inicial es anterior al 1 de febrero de 2015.

### **NIIF 15: Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes**

Norma Internacional de Información Financiera NIIF 15, Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes (NIIF 15), establece los principios de presentación de información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de contratos de una entidad con sus clientes.

La NIIF 15 se aplicará a periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La NIIF 15 deroga:

- (a) la NIC 11 Contratos de Construcción;
- (b) la NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias;
- (c) la CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes;
- (d) la CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles;
- (e) la CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y
- (f) la SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad.

Los ingresos de actividades ordinarias son un dato importante, para los usuarios de los estados financieros, al evaluar la situación y rendimiento financieros de una entidad. Sin embargo, los requerimientos anteriores de reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias en las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS) diferían de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados de los Estados Unidos de América (PCGA de los EE.UU.) y ambos conjuntos de requerimientos necesitaban mejoras. Los requerimientos de reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias de las NIIF previas proporcionaban guías limitadas y, por consiguiente, las dos principales Normas de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, NIC 18 y NIC 11, podrían ser difíciles de aplicar en transacciones complejas. Además, la NIC 18 proporcionaba guías limitadas sobre muchos temas importantes de los ingresos de actividades ordinarias, tales como la contabilización de acuerdos con elementos múltiples. Por el contrario, los PCGA de los EE.UU. comprendían conceptos amplios de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias, junto con numerosos requerimientos para sectores industriales o transacciones específicas, los cuales daban lugar, en algunas ocasiones, a una contabilización diferente para transacciones económicamente similares.

Por consiguiente, el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB) y el emisor nacional de normas de los Estados Unidos, el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera (FASB), iniciaron un proyecto conjunto para clarificar los principios para el reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias y para desarrollar una norma común sobre ingresos de actividades ordinarias para las NIIF y los PCGA de los EE.UU. que:

- (a) eliminará las incongruencias y debilidades de los requerimientos anteriores sobre ingresos de actividades ordinarias;
- (b) proporcionará un marco más sólido para abordar los problemas de los ingresos de actividades ordinarias;
- (c) mejorará la comparabilidad de las prácticas de reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias entre entidades, sectores industriales, jurisdicciones y mercados de capitales;

- (d) proporcionará información más útil a los usuarios de los estados financieros a través de requerimientos sobre información a revelar; y
- (e) simplificará la preparación de los estados financieros, reduciendo el número de requerimientos a los que una entidad debe hacer referencia.

El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

- (a) Etapa 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente—un contrato es un acuerdo entre dos o más partes que crea derechos y obligaciones exigibles. Los requerimientos de la NIIF 15 se aplican a cada contrato que haya sido acordado con un cliente y cumpla los criterios especificados. En algunos casos, la NIIF 15 requiere que una entidad combine contratos y los contabilice como uno solo. La NIIF 15 también proporciona requerimientos para la contabilización de las modificaciones de contratos.
- (b) Etapa 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato—un contrato incluye compromisos de transferir bienes o servicios a un cliente. Si esos bienes o servicios son distintos, los compromisos son obligaciones de desempeño y se contabilizan por separado. Un bien o servicio es distinto si el cliente puede beneficiarse del bien o servicio en sí mismo o junto con otros recursos que están fácilmente disponibles para el cliente y el compromiso de la entidad de transferir el bien o servicio al cliente es identificable por separado de otros compromisos del contrato.
- (c) Etapa 3: Determinar el precio de la transacción—el precio de la transacción es el importe de la contraprestación en un contrato al que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con el cliente. El precio de la transacción puede ser un importe fijo de la contraprestación del cliente, pero puede, en ocasiones, incluir una contraprestación variable o en forma distinta al efectivo. El precio de la transacción también se ajusta por los efectos de valor temporal del dinero si el contrato incluye un componente de financiación significativo, así como por cualquier contraprestación pagadera al cliente. Si la contraprestación es variable, una entidad estimará el importe de la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios comprometidos. El importe estimado de la contraprestación variable se incluirá en el precio de la transacción solo en la medida en que sea altamente probable que no ocurra una reversión significativa del importe del ingreso de actividades ordinarias acumulado reconocido cuando se resuelva posteriormente la incertidumbre asociada con la contraprestación variable.



- (d) Etapa 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato—una entidad habitualmente asignará el precio de la transacción a cada obligación de desempeño sobre la base de los precios de venta independientes relativos de cada bien o servicio distinto comprometido en el contrato. Si un precio de venta no es observable de forma independiente, una entidad lo estimará. En algunas ocasiones, el precio de la transacción incluye un descuento o un importe variable de la contraprestación que se relaciona en su totalidad con una parte del contrato. Los requerimientos especifican cuándo una entidad asignará el descuento o contraprestación variable a una o más, pero no a todas, las obligaciones de desempeño (o bienes o servicios distintos) del contrato.
- (e) Etapa 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño—una entidad reconocerá el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) satisface una obligación de desempeño mediante la transferencia de un bien o servicio comprometido con el cliente (que es cuando el cliente obtiene el control de ese bien o servicio). El importe del ingreso de actividades ordinarias reconocido es el importe asignado a la obligación de desempeño satisfecha. Una obligación de desempeño puede satisfacerse en un momento determinado (lo que resulta habitual para compromisos de transferir bienes al cliente) o a lo largo del tiempo (habitualmente para compromisos de prestar servicios al cliente). Para obligaciones de desempeño que se satisfacen a lo largo del tiempo, una entidad reconocerá un ingreso de actividades ordinarias a lo largo del tiempo seleccionando un método apropiado para medir el progreso de la entidad hacia la satisfacción completa de esa obligación de desempeño.

### **El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados**

(Modificaciones a la NIC 27)

Estados financieros separados son los presentados por una controladora (es decir, un inversor con el control de una subsidiaria) o un inversor con control conjunto en una participada o influencia significativa sobre ésta. Sujeta a los requerimientos de esta norma, la entidad podría elegir contabilizar sus inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas al costo, o de acuerdo con la NIIF 9, Instrumentos Financieros, o utilizando el método de la participación como se describe en la NIC 28, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos.

Cuando una entidad elabore estados financieros separados, contabilizará las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas:

- (a) al costo, o;
- (b) de acuerdo con la NIIF 9.; o
- (c) utilizando el método de la participación tal como se describe en la NIC 28.

La entidad aplicará el mismo tratamiento contable a cada categoría de inversión. Las inversiones contabilizadas al costo o utilizando el método de la participación se contabilizarán de acuerdo con la NIIF 5, Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas, en aquellos casos en que éstas se clasifiquen como mantenidas para la venta o para distribución (o se incluyan en un grupo de activos para su disposición que se clasifique como mantenido para la venta o para distribución). En estas circunstancias, no se modificará la medición de las inversiones contabilizadas de acuerdo con la NIIF 9.

El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados (Modificaciones a la NIC 27), emitida en agosto de 2014, modificó los párrafos 4 a 7, 10, 11B y 12. Una entidad aplicará esas modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 de forma retroactiva de acuerdo con la NIC 8, Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

### **Venta o Aportación de Activos entre un Inversor y su Asociada o Negocio Conjunto**

(Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28)

#### **Pérdida de control**

Cuando una controladora pierda el control de una subsidiaria, la controladora:

- (a) Dará de baja en cuentas los activos y pasivos de la antigua subsidiaria del estado de situación financiera consolidado.
- (b) Reconocerá cualquier inversión conservada en la antigua subsidiaria a su valor razonable, y posteriormente contabilizará dicha inversión y los importes adeudados por la antigua subsidiaria o a ésta, de acuerdo con las NIIF correspondientes. Esa participación conservada a valor razonable se medirá nuevamente, como se describe en los párrafos B98(b)(iii) y B99A. El valor nuevamente medido en la fecha en que se pierde el control se considerará como el valor razonable en el momento del reconocimiento inicial de un activo financiero de acuerdo con la NIIF 9 o el costo en el momento del reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto, si procede.
- (c) Reconocerá la ganancia o pérdida asociada con la pérdida de control atribuible a la anterior participación controladora, como se especifica en los párrafos B98 a B99A.

Emitida en setiembre de 2014, modificó los párrafos 25 y 26 y añadió el párrafo B99A. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a transacciones que tengan lugar en periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplicase las modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará ese hecho.

### **Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas**

(Modificaciones a la NIIF 11)

Esta NIIF requiere que la adquirente de una participación en una operación conjunta cuya actividad constituye un negocio, tal como se define en la NIIF 3, Combinaciones de Negocios, aplique todos los principios sobre la contabilización de las combinaciones de negocios de la NIIF 3 y otras NIIF, excepto aquellos que entren en conflicto con las guías de esta NIIF. Además, la adquirente revelará la información requerida por la NIIF 3 y otras NIIF para combinaciones de negocios.

### **Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas (Modificaciones a la NIIF 11), emitida en mayo de 2014, modificó el encabezamiento después del párrafo B33 y añadió párrafos.**

Si una entidad aplica estas modificaciones, pero no aplica todavía la NIIF 9, la referencia en estas modificaciones a la NIIF 9 deberá interpretarse como una referencia a la NIC 39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Modificaciones a la NIIF 11—mayo de 2014. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad aplica esas modificaciones en un periodo que comience con anterioridad, revelará este hecho.

### **Beneficios a empleados**

(Modificaciones a la NIC 19)

Se modifica esta norma para reconocer que la tasa de descuento a ser utilizada debe corresponder con bonos en la moneda local.

La fecha de transición es para los periodos que comiencen en o después del 1 de enero del 2016 pudiendo aplicarlo anticipadamente debiendo revelar ese hecho. Cualquier ajuste por su aplicación debe realizarse contra las utilidades retenidas al inicio del periodo.

Esta norma también tiene cambios que aplicaron para 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.

### **IFRIC 21: Gravámenes**

Esta Interpretación aborda la contabilización de un pasivo para pagar un gravamen si ese pasivo está dentro de la NIC 37. También aborda la contabilización de un pasivo para pagar un gravamen cuyo importe y vencimiento son ciertos.

Esta interpretación no trata la contabilización de los costos que surgen del reconocimiento de un pasivo para pagar un gravamen. Las entidades deberían aplicar otras Normas para decidir si el reconocimiento de un pasivo para pagar un gravamen da lugar a un activo o a un gasto.

El suceso que genera la obligación que da lugar a un pasivo para pagar un gravamen es la actividad que produce el pago del gravamen, en los términos señalados por la legislación. Por ejemplo, si la actividad que da lugar al pago de un gravamen es la generación de un ingreso de actividades ordinarias en el periodo presente y el cálculo de ese gravamen se basa en el ingreso de actividades ordinarias que tuvo lugar en un periodo anterior, el suceso que da origen a la obligación de ese gravamen es la generación de ingresos en el periodo presente. La generación de ingresos de actividades ordinarias en el periodo anterior es necesaria, pero no suficiente, para crear una obligación presente.

Una entidad no tiene una obligación implícita de pagar un gravamen que se generará por operar en un periodo futuro como consecuencia de que dicha entidad esté forzada económicamente a continuar operando en ese periodo futuro.

La preparación de los estados financieros según la hipótesis de negocio en marcha no implica que una entidad tenga una obligación presente de pagar un gravamen que se generará por operar en un periodo futuro.

El pasivo para pagar un gravamen se reconoce de forma progresiva si ocurre el suceso que da origen a la obligación a lo largo de un periodo de tiempo (es decir si la actividad que genera el pago del gravamen, en los términos señalados por la legislación, tiene lugar a lo largo de un periodo de tiempo). Por ejemplo, si el suceso que da lugar a la obligación es la generación de un ingreso de actividades ordinarias a lo largo de un periodo de tiempo, el pasivo correspondiente se reconocerá a medida que la entidad produzca dicho ingreso.

Una entidad aplicará esta Interpretación en los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014.

## **Proyectos de mejoramiento de las normas internacionales de información financiera:**

### **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.

Actualmente están en vigencia las NIIF 2015, las cuales incluyen cambios e incorporaciones de nuevas normas las cuales se citan:

<i>Norma o interpretación</i>	<i>Cambios</i>
<i>Resumen de cambios en la versión 2015 de las NIIF</i>	<p>Esta edición incluye los siguientes cambios hechos a partir de enero del 2014:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Normas revisadas: NIIF 9 – Instrumentos financieros;</li><li>• Dos nuevas normas: NIIF 14 Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas y la NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes;</li><li>• Mejoras a las NIIF 2012–2014 (las cuales contienen enmiendas separadas a las NIIF 5, NIIF 7, NIC 19 y NIC 34); y</li><li>• Enmiendas a las siguientes normas: NIIF 10, NIIF 11, NIIF 12, NIC 1, NIC 16, NIC 27, NIC 28, NIC 38 y NIC 41.</li></ul> <p>Esta edición incluye enmiendas a normas que tienen una fecha de vigencia después del 1° de enero del 2015. No contiene las normas que han sido reemplazadas o sustituidas, pero que siguen siendo aplicables si la entidad que reporta no elige adoptar las nuevas versiones antes de tiempo.</p>
<i>Algunos de los principales cambios:</i>	
<i>NIIF 9: Instrumentos financieros</i>	<p>Cambios importantes en el reconocimiento, baja en cuentas, clasificación, medición, y transición, para activos y pasivos financieros. Deroga la CINIIF 9 Nueva Evaluación de Derivados Implícitos. Los requerimientos añadidos a la NIIF 9 de octubre de 2010. Vigente a partir de enero 2018.</p>

<i>Norma o interpretación</i>	<i>Cambios</i>
<i><b>NIIF 14 Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas</b></i>	Relacionados con prestación de bienes y servicios de actividades reguladas. Vigente a partir de enero 2016.
<i><b>NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</b></i>	Cambios relacionados con el reconocimiento, costos, presentación y revelación de ingresos. Deroga la NIC 11 de Contratos de Construcción y NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, las CINIIF 13, 15 y 18 y la SIC 31. Vigente a partir del enero 2017.

**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 SUGIVAL 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:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Depósitos en bancos	137.951.309	151.114.974
<b>Saldo en el estado de flujos de efectivo</b>	<b>¢ 137.951.309</b>	<b>151.114.974</b>

#### Nota 5 Inversiones en instrumentos financieros

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

A diciembre 2016 y diciembre 2015, IASA no presenta saldos por inversiones.

#### Nota 6 Cartera de crédito

A diciembre 2016 y diciembre 2015, IASA no presenta saldos por cartera de crédito.

#### Nota 7 Operaciones con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas se detallan a continuación:

##### A) COOPEALIANZA, R.L., sociedad controladora

<b>Concepto</b>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas por cobrar	¢ 0	4.028.193
Cuenta por pagar	0	52.464
Capital social	850.000.000	550.000.000
Ingresos operativos	1.331.783.355	1.395.201.476
Gastos operativos	12.061.003	30.517

## B) Junta Directiva y administración

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Dietas a directores	¢ <u>4.589.256</u>	<u>4.527.469</u>

## Nota 8 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

A diciembre 2016 y diciembre 2015, los activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones se detallan así:

### 2016

Activo restringido	Tipo de restricción	Valor contable	Causa de la restricción
Terrenos y edificios	Activo comprometido	¢1.179.466.923	Garantía hipotecaria Banco Popular
Terrenos y edificios	Activo comprometido	¢1.557.431.406	Garantía hipotecaria Global Bank
Terrenos y edificios	Activo comprometido	¢310.545.543	Garantía hipotecaria BCR
<b>Total</b>		<b><u>¢3.047.443.872</u></b>	

### 2015

Activo restringido	Tipo de restricción	Valor contable	Causa de la restricción
Terrenos y edificios	Activo comprometido	¢683.304.093	Garantía hipotecaria Banco Popular
Terrenos y edificios	Activo comprometido	¢1.598.835.060	Garantía hipotecaria Global Bank
<b>Total</b>		<b><u>¢2.282.139.153</u></b>	

## Nota 9 Posición en monedas extranjeras

A diciembre 2016 y diciembre 2015, IASA tiene activos y pasivos denominados en monedas extranjeras. a continuación, el detalle:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Total. de activos en dólares	¢ 53.584.485	95.858.242
Total. de pasivos en dólares	(2.770.056.209)	(2.055.283.212)
<b>Posición en moneda extranjera. pasiva</b>	<b>¢ (2.716.471.723)</b>	<b>(1.959.424.970)</b>

## Nota 10 Composición de los rubros de los estados financieros

### 10.1 Disponibilidades

Las cuentas de disponibilidades a diciembre 2016 y diciembre 2015 incluyen los siguientes rubros:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Cuentas corrientes bancarias (1)	137.951.309	151.114.974
<b>Total</b>	<b>¢ <u>137.951.309</u></b>	<b><u>151.114.974</u></b>

(1) El detalle de las cuentas corrientes bancarias es el siguiente:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Popular	¢ 6.441.554	878.068
Banco Nacional	344.613	29.063.111
Banco BCT	130.864.591	121.173.796
Banco BCR	300.551	0
<b>Total</b>	<b>¢ 137.951.309</b>	<b>151.114.974</b>

## 10.2 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a diciembre 2016 y diciembre 2015 se detallan así:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Otras cuentas por cobrar	¢ 656.261	1.294.150
Partes relacionadas	0	4.242.565
Estimación por deterioro	(13.125)	(427.715)
<b>Total</b>	<b>¢ 643.136</b>	<b>5.108.999</b>

## 10.3 Bienes realizables

Los bienes realizables a diciembre 2016 y diciembre 2015 corresponden así:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al inicio del período	¢ 28.764.614	28.764.614
Otros	0	0
<b>Saldo al final del período</b>	<b>¢ 28.764.614</b>	<b>28.764.614</b>

## 10.4 Inmuebles, mobiliario y equipo en uso

El detalle de la cuenta Inmuebles, mobiliario y equipo en uso es el siguiente:

<b>Diciembre 2016</b>	<u>Valor de costo y revaluación</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Valor en libros</u>
Terrenos	¢ 2.482.777.964	0	2.482.777.964
Edificios	2.738.934.353	617.564.905	2.121.369.448
Equipos y mobiliario	23.397.706	7.873.778	15.523.928
Equipo de cómputo	700	0	700
Vehículos	211.305.787	77.914.456	133.391.331
Vehículos Arrendamiento Financiero	76.377.875	3.818.869	72.559.006
<b>Total</b>	<b>¢ 5.532.794.385</b>	<b>707.172.008</b>	<b>4.825.622.377</b>

<b>Diciembre 2015</b>	<b>Valor de costo y revaluación</b>	<b>Depreciación acumulada</b>	<b>Valor en libros</b>
Terrenos	¢ 1.810.775.958	0	1.810.775.958
Edificios	2.359.018.042	527.427.198	1.831.590.844
Equipos y mobiliario	147.497.582	111.607.748	35.889.835
Equipo de cómputo	64.644.325	63.744.707	899.618
Vehículos	234.464.055	92.873.225	141.590.830
<b>Total</b>	<b>¢ 4.616.399.962</b>	<b>795.652.878</b>	<b>3.820.747.084</b>

El movimiento de la cuenta de Inmuebles, mobiliario y equipo en uso a diciembre de 2016 es el siguiente:

	<b>Terreno</b>	<b>Edificio</b>	<b>Vehículos</b>	<b>Vehículos Arrend. Financiero</b>	<b>Mobiliario y equipo</b>	<b>Equipo cómputo</b>	<b>Total</b>
<b>Costo</b>							
Al inicio del año	¢ 1.810.775.958	2.359.018.042	234.464.055	0	147.497.582	64.644.325	4.616.399.962
Compra de activos	672.002.007	379.916.311	0	0	4.688.796	0	1.056.607.113
Mejoras	0	0	0	0	0	0	0
Liquidaciones por venta	0	0	(23.158.268)	0	(123.297.490)	(31.378.423)	(177.834.182)
Retiros	0	0	0	0	(5.491.182)	(33.265.202)	(38.756.384)
Adquisición vehículos leasing financiero	0	0	0	76.377.875	0	0	76.377.875
<b>Al final de Diciembre</b>	<b>2.482.777.964</b>	<b>2.738.934.353</b>	<b>211.305.787</b>	<b>76.377.875</b>	<b>23.397.706</b>	<b>700</b>	<b>5.532.794.385</b>

#### Depreciación acumulada

Al inicio del año	0	527.427.198	92.873.225	0	111.607.748	63.744.707	795.652.878
Gasto del año	0	90.137.707	31.667.758	3.818.869	3.155.859	86.647	128.866.840
Retiros	0	0	0	0	(5.157.346)	(33.192.100)	(38.349.447)
Liquidaciones por venta	0	0	(19.270.412)	0	(97.322.468)	(30.639.254)	(147.232.135)
Reclas. contra Ingreso	0	0	(27.356.115)	0	(4.410.014)	0	(31.766.128)
<b>Al final de Diciembre</b>	<b>0</b>	<b>617.564.905</b>	<b>77.914.456</b>	<b>3.818.869</b>	<b>7.873.778</b>	<b>0</b>	<b>707.172.008</b>
<b>Saldo final neto</b>	<b>¢ 2.482.777.964</b>	<b>2.121.369.448</b>	<b>133.391.331</b>	<b>72.559.006</b>	<b>15.523.928</b>	<b>700</b>	<b>4.825.622.377</b>

El movimiento de la cuenta de Inmuebles, mobiliario y equipo en uso a diciembre de 2015 es el siguiente:

	<b>Terreno</b>	<b>Edificio</b>	<b>Vehículos</b>	<b>Mobiliario y equipo</b>	<b>Equipo cómputo</b>	<b>Total</b>
<b>Costo</b>						
Al inicio del año	¢ 1.368.295.901	2.391.749.253	220.139.701	78.482.674	156.119.084	4.214.786.613
Compra de activos	261.030.583	181.050.439	39.992.354	6.498.007	0	488.571.383
Mejoras	0	0	0	0	0	0
Liquidaciones por venta	(10.370.494)	(11.998.248)	(25.668.000)	(1.116.984)	(5.523.237)	(54.676.962)
Retiros	0	0	0	(978.979)	(21.338.658)	(22.317.637)
Corrección error de registro	191.819.967	(201.783.402)	0	64.612.864	(64.612.864)	(9.963.435)
<b>Al final de Diciembre</b>	<b>1.810.775.958</b>	<b>2.359.018.042</b>	<b>234.464.055</b>	<b>147.497.582</b>	<b>64.644.325</b>	<b>4.616.399.962</b>

	<b>Terreno</b>	<b>Edificio</b>	<b>Vehículos</b>	<b>Mobiliario y equipo</b>	<b>Equipo cómputo</b>	<b>Total</b>
<b>Depreciación acumulada</b>						
Al inicio del año	<b>0</b>	<b>452.778.810</b>	<b>72.045.217</b>	<b>35.201.176</b>	<b>154.775.756</b>	<b>714.800.959</b>
Gasto del año	0	84.085.870	33.580.499	11.919.317	1.503.772	131.089.458
Retiros	0	0	0	(847.446)	(21.284.262)	(22.131.708)
Liquidación por venta	0	(5.727.554)	(7.700.370)	(763.660)	(5.152.198)	(19.343.781)
Reclasificación contra Ingreso	0	(3.709.930)	(5.052.120)	0	0	(8.762.050)
Corrección error de registro	0	0	0	66.098.361	(66.098.361)	0
<b>Al final de Diciembre</b>	<b>0</b>	<b>527.427.198</b>	<b>92.873.225</b>	<b>111.607.748</b>	<b>63.744.707</b>	<b>795.652.878</b>
<b>Saldo final neto</b>	<b>¢ 1.810.775.958</b>	<b>1.831.590.844</b>	<b>141.590.830</b>	<b>35.889.835</b>	<b>899.618</b>	<b>3.820.747.084</b>

(1) A continuación, se detallan los inmuebles adquiridos en el periodo comprendido diciembre 2016 y diciembre 2015:

<b>Inversiones realizadas</b>	<b>Monto</b>
Terreno Coronado	173.122.312
Edificio 1-108234-000 Americana	347.432.695
Edificio 1-106156-000 Lotus	347.432.695
Edificio Buenos Aires (obra concluida)	169.116.283
Mejora Edificio Contiguo al CCAC (salón)	14.814.333
<b>Total</b>	<b>¢ 1.051.918.317</b>

## 10.5 Otros activos

Los otros activos a diciembre 2016 y diciembre 2015 se componen de:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Comisiones pagadas por anticipado	¢ 15.566.361	10.342.606
Impuestos pagados por anticipado	283.577	29.798.802
Seguro pagado por anticipado	6.827.390	16.133.156
Construcciones en proceso	315.801.864	23.296.615
Operaciones pendientes de imputación	42.000	0
Otros gastos pagados por anticipado	28.509.810	30.646.036
<b>Total</b>	<b>¢ 367.031.002</b>	<b>110.217.215</b>

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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Saldo inicial del período</b>	¢ 0	1.309.950
Aumento contra gastos	0	654.975
Salidas por exclusiones	0	(1.964.925)
<b>Saldo final del período</b>	<b>¢ 0</b>	<b>0</b>

## 10.6 Obligaciones con entidades

Las otras obligaciones financieras a diciembre 2016 y diciembre 2015 se componen de:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Obligaciones con entidades financieras del país</b>		
Banco Popular y Banco de Costa Rica (1)	¢ 1.160.681.936	993.365.525
Global Bank (1)	2.701.614.401	2.049.769.963
Bac-San José Leasing (1)	61.107.269	0
Cargos financieros por pagar	13.865.644	12.442.983
<b>Total obligaciones. con entidades financieras del país</b>	<b>¢ 3.937.269.250</b>	<b>3.055.578.471</b>

(1) El detalle de las obligaciones financieras es el siguiente:

### Diciembre-2016

Entidad	Operación	Plazo	Tasa	Tipo de garantía		Saldo al 31/12/2016
<b>Créditos en Dólares</b>						
Global Bank	350004619	8 años	6.00%	Hipotecaria	¢	1.682.249.993
Global Bank	35005675	8 años	6.00%	Hipotecaria	¢	225.505.229
Global Bank	350008146	8 años	6.00%	Hipotecaria	¢	470.269.495
Global Bank	350008536	8 años	6.00%	Hipotecaria	¢	98.085.113
Global Bank	350008823	8 años	6.08%	Hipotecaria	¢	225.504.571
					¢	<b>2.701.614.401</b>
<b>Créditos en Colones</b>						
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	19605-6	15 años	7.10%	Hipotecaria	¢	101.707.416
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	29499-1	13 años	7.10%	Hipotecaria	¢	273.749.713
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	33234-6	15 años	8.10%	Hipotecaria	¢	233.443.408
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	34583-5	15 años	8.10%	Hipotecaria	¢	142.977.044
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	35067-7	15 años	8.10%	Hipotecaria	¢	192.223.129
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	36002-8	11 años	7.10%	Hipotecaria	¢	52.619.302
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	36003-3	15 años	8.10%	Hipotecaria	¢	71.946.399
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	36528-1	11 años	7.10%	Hipotecaria	¢	9.699.569
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	36529-5	15 años	8.10%	Hipotecaria	¢	7.315.956
Banco de Costa Rica	5961363	1 año	7.25%	Hipotecaria	¢	75.000.000
					¢	<b>1.160.681.936</b>
<b>Leasing de Vehículos en Dólares</b>						
BAC- San José	45002121	6 años	5.90%	Vehículo	¢	12.221.454
BAC- San José	45002122	6 años	5.90%	Vehículo	¢	12.221.454
BAC- San José	45002123	6 años	5.90%	Vehículo	¢	12.221.454
BAC- San José	45002124	6 años	5.90%	Vehículo	¢	12.221.454
BAC- San José	45002125	6 años	5.90%	Vehículo	¢	12.221.454
					¢	<b>61.107.269</b>

**Diciembre-2015**

<b>Entidad</b>	<b>Operación</b>	<b>Plazo</b>	<b>Tasa</b>	<b>Tipo de garantía</b>		<b>Saldo al 31/12/2015</b>
<b>Créditos en Dólares</b>						
Global Bank	350004619	8 años	6.50%	Hipotecaria	¢	1.808.640.577
Global Bank	35005675	8 años	6.50%	Hipotecaria	¢	241.129.386
					¢	<b>2.049.769.963</b>
<b>Créditos en Colones</b>						
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	19605-6	5 años	9.05%	Hipotecaria	¢	113.842.732
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	29499-1	10 años	9.05%	Hipotecaria	¢	289.726.765
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	33234-6	15 años	10.05%	Hipotecaria	¢	242.605.211
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	34583-5	15 años	10.05%	Hipotecaria	¢	148.184.240
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	35067-7	15 años	10.05%	Hipotecaria	¢	199.006.576
					¢	<b>993.365.525</b>

**10.7 Otras cuentas por pagar y provisiones**

Las otras cuentas por pagar y provisiones a diciembre 2016 y diciembre 2015 se detallan así:

		<b>2016</b>	<b>2015</b>
Cuentas por pagar diversas	¢	29.759.021	100.823.494
Provisiones		76.695.088	14.036.382
<b>Total</b>	¢	<b>106.454.109</b>	<b>114.859.876</b>

**10.8 Capital y reservas patrimoniales**

El capital y las reservas patrimoniales a diciembre 2016 y diciembre 2015 se detallan a continuación:

<b>Capital:</b>		<b>2016</b>	<b>2015</b>
Capital pagado ordinario		850.000.000	550.000.000
<b>Total capital social</b>	¢	<b>850.000.000</b>	<b>550.000.000</b>
Reserva legal 5%		41.011.918	37.473.191
<b>Total reservas patrimoniales</b>	¢	<b>41.011.918</b>	<b>37.473.191</b>

**10.9 Gastos financieros por otras obligaciones financieras**

Los gastos financieros por otras obligaciones financieras por los periodos terminados diciembre 2016 y diciembre 2015 se detallan:

		<b>2016</b>	<b>2015</b>
Intereses pagados BPDC y BCR	¢	88.959.603	76.468.310
Intereses pagados Global Bank y Bac. San José		160.334.288	129.017.356
<b>Total</b>	¢	<b>249.293.890</b>	<b>205.485.666</b>

## 10.10 Gastos de personal

Los gastos de personal por otras obligaciones financieras por los periodos terminados diciembre 2016 y diciembre 2015 incluyen:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos y bonificaciones	¢ 313.984.321	358.376.226
Remuneración a directores	4.589.256	4.527.469
Viáticos	1.517.459	5.798.598
Decimotercer sueldo	33.625.063	38.622.743
Vacaciones	15.540.798	19.181.456
Incentivos	1.974.827	1.307.824
Otras retribuciones	61.000.306	70.614.038
Preaviso y cesantía	34.756.482	52.866.244
Cargas sociales patronales	92.229.836	106.229.236
Vestimenta	5.365.375	6.245.075
Capacitaciones	52.429	0
Seguros para el personal	5.538.067	6.321.090
Salario escolar	13.869.418	15.695.578
Fondo de capitalización laboral	12.105.023	13.899.952
Otros gastos	2.587.335	696.863
<b>Total</b>	<b>¢ <u>598.735.994</u></b>	<b><u>700.382.393</u></b>

## 10.11 Otros gastos de administración

Los otros gastos de administración por otras obligaciones financieras por los periodos terminados diciembre 2016 y diciembre 2015 fueron:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Gasto por servicios externos	¢ 17.618.165	9.360.084
Gasto de movilidad y comunicación	60.589.242	70.486.236
Gastos de infraestructura	149.103.068	182.027.798
Gastos generales	6.859.850	11.611.509
<b>Total</b>	<b>¢ <u>234.170.325</u></b>	<b><u>273.485.628</u></b>

## Nota 11 Concentración de activos y pasivos

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

## Nota 12 Vencimiento de activos y pasivos

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



## Calce 2016

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	¢ 118.241.755	0	0	0	0	0	0	118.241.755
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
<b>Total recuperación de activos MN</b>	<b>118.241.755</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>118.241.755</b>
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
Obligaciones con entidades financieras MN	0	13.052.707	13.075.796	13.139.859	39.450.880	108.531.986	973.430.707	1.160.681.936
Cargos por pagar MN	6.531.105	0	0	0	0	0	0	6.531.105
<b>Total vencimiento de pasivos MN</b>	<b>6.531.105</b>	<b>13.052.707</b>	<b>13.075.796</b>	<b>13.139.859</b>	<b>39.450.880</b>	<b>108.531.986</b>	<b>973.430.707</b>	<b>1.167.213.041</b>
<b>Diferencia (activos -pasivos) MN</b>	<b>¢ 111.710.650</b>	<b>(13.052.707)</b>	<b>(13.075.796)</b>	<b>(13.139.859)</b>	<b>(39.450.880)</b>	<b>(108.531.986)</b>	<b>(973.430.707)</b>	<b>(1.048.971.286)</b>
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	¢ 19.709.554	0	0	0	0	0	0	19.709.554
Inversiones ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito ME	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total recuperación de activos ME</b>	<b>19.709.554</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>19.709.554</b>
Obligaciones con el público ME	0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras ME	0	23.755.539	23.885.562	25.429.456	73.328.876	150.717.541	2.465.604.695	2.762.721.670
Cargos por pagar ME	7.334.539	0	0	0	0	0	0	7.334.539
<b>Total vencimiento de pasivos ME</b>	<b>7.334.539</b>	<b>23.755.539</b>	<b>23.885.562</b>	<b>25.429.456</b>	<b>73.328.876</b>	<b>150.717.541</b>	<b>2.465.604.695</b>	<b>2.770.056.209</b>
<b>Diferencia (activos -pasivos) ME</b>	<b>¢ 12.375.016</b>	<b>(23.755.539)</b>	<b>(23.885.562)</b>	<b>(25.429.456)</b>	<b>(73.328.876)</b>	<b>(150.717.541)</b>	<b>(2.465.604.695)</b>	<b>(2.750.346.654)</b>
	<b>137.951.309</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>137.951.309</b>
	<b>13.865.644</b>	<b>39.359.808</b>	<b>39.489.831</b>	<b>41.033.725</b>	<b>120.141.684</b>	<b>244.343.156</b>	<b>3.439.035.402</b>	<b>3.937.269.250</b>

## Calce 2015

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	¢	89.719.704	0	0	0	0	0	0	89.719.704
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
<b>Total recuperación de activos MN</b>		<b>89.719.704</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>89.719.704</b>
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
Obligaciones con entidades financieras MN		0	8.151.735	8.151.735	8.151.735	24.455.204	48.910.409	895.544.707	993.365.525
<b>Cargos por pagar MN</b>		<b>6.929.734</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.929.734</b>
<b>Total vencimiento de pasivos MN</b>		<b>6.929.734</b>	<b>8.151.735</b>	<b>8.151.735</b>	<b>8.151.735</b>	<b>24.455.204</b>	<b>48.910.409</b>	<b>895.544.707</b>	<b>1.000.295.258</b>
<b>Diferencia (activos -pasivos) MN</b>	¢	<b>82.789.971</b>	<b>(8.151.735)</b>	<b>(8.151.735)</b>	<b>(8.151.735)</b>	<b>(24.455.204)</b>	<b>(48.910.409)</b>	<b>(895.544.707)</b>	<b>(910.575.554)</b>
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	¢	61.395.270	0	0	0	0	0	0	61.395.270
Inversiones ME		0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito ME		0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total recuperación de activos ME</b>		<b>61.395.270</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>61.395.270</b>
Obligaciones con el público ME		0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras ME		0	15.753.323	15.841.498	16.663.207	48.702.501	100.208.762	1.852.600.673	2.049.769.963
Cargos por pagar ME		5.513.250	0	0	0	0	0	0	5.513.250
<b>Total vencimiento de pasivos ME</b>		<b>5.513.250</b>	<b>15.753.323</b>	<b>15.841.498</b>	<b>16.663.207</b>	<b>48.702.501</b>	<b>100.208.762</b>	<b>1.852.600.673</b>	<b>2.055.283.212</b>
<b>Diferencia (activos -pasivos) ME</b>	¢	<b>55.882.020</b>	<b>(15.753.323)</b>	<b>(15.841.498)</b>	<b>(16.663.207)</b>	<b>(48.702.501)</b>	<b>(100.208.762)</b>	<b>(1.852.600.673)</b>	<b>(1.993.887.942)</b>
		<b>151.114.974</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>151.114.974</b>
		<b>12.442.983</b>	<b>23.905.058</b>	<b>23.993.232</b>	<b>24.814.941</b>	<b>73.157.705</b>	<b>149.119.170</b>	<b>2.748.145.380</b>	<b>3.055.578.471</b>

## **Nota 13 Riesgo de liquidez y de mercado**

### **13.1 Riesgo de liquidez**

Al 31 de diciembre 2016 IASA cuenta con disponibilidades generadas principalmente por el alquiler de edificios y venta de bienes inmuebles propios. 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 12 el detalle del calce de plazos.

### **13.2 Riesgo de mercado**

#### **a. Riesgo de tasa de interés**

En la actualidad IASA se dedica a arrendamientos o alquileres de bienes inmuebles a COOPEALIANZA, R.L. Actualmente tiene financiamiento con el Banco Popular, Global Bank, Bac San José y Banco de Costa Rica.

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**

La exposición al riesgo cambiario surge del desbalance entre activos y pasivos en una moneda extranjera. En el caso de IASA mantiene más pasivos que activos en moneda extranjera, lo cual resulta de una estrategia para fortalecer la inversión en infraestructura. Dicha exposición al riesgo cambiario es minimizada a nivel del Grupo Financiero pues el Consejo de Administración de COOPEALIANZA, R.L. aprobó una política que regula la exposición máxima aceptable de COOPEALIANZA, R.L. y el Grupo Financiero Alianza, tal como dicta a continuación: *“Se deberá mantener controlada la posición autorizada de COOPEALIANZA R.L. y del Grupo Financiero Alianza.”*, en esa misma línea se define que la exposición máxima del Grupo Financiero Alianza, podrá estar en un rango de -3% y 3% en relación al patrimonio contable dolarizado de COOPEALIANZA R.L.

## **Nota 14 Instrumentos financieros con riesgo fuera de balance**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 IASA no tiene instrumentos financieros con riesgo fuera del balance.

## **Nota 15 Capital social**

Al 31 de diciembre del 2016 el capital social de IASA, está representado por 17 acciones comunes y nominativas con un valor de ¢50.000.000.00 cada una, para un total aportado de ¢850.000.000.00. Coopealianza, R.L. es la única accionista.

## **Nota 16 Contingencias y compromisos**

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.

La Administración Tributaria notifica 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 hacen con base en el cierre de período al 31 de diciembre y la Administración Tributaria los realiza con corte al 30 de setiembre.

A continuación, se transcribe contenido del último informe sobre el particular, remitido por T&L Consultores Bufete de abogados y consultores fiscales, contratado para llevar el caso.

### **A. TRASLADO DE CARGOS DETERMINATIVO NO. 2752000031742**

- I.** Con fecha 30 de marzo del 2012, la Administración Tributaria de la Zona Sur notifica a la Inmobiliaria Traslado de Cargos No. 2752000031742, que se refiere a una diferencia de Impuesto Determinado por esa Administración Tributaria, por la suma de ¢26.412.374,00, correspondiente al Período Fiscal Renta 2010.
- II.** Mediante escrito de fecha 21 de mayo del 2012, se procedió a la impugnación del referido Traslado de Cargos.
- III.** En Resolución No. FDT-09-R-030-12, de las diez horas del 25 de setiembre del 2012, notificada a la empresa el 28 de setiembre de ese mismo año, la Administración Tributaria de la Zona Sur, declaró sin lugar la impugnación planteada.
- IV.** El día 18 de octubre del 2012, se procedió a interponer Recurso de Apelación ante el Tribunal Fiscal Administrativo en contra de la Resolución No. FDT-09-R-030-12; dicho Recurso fue aceptado mediante Resolución Interlocutoria No. FAU-09-R-036-12

de las diez horas y treinta minutos del 24 de octubre del 2012, notificada el día 25 de octubre del 2012.

- V. Mediante escrito de fecha 15 de noviembre del 2012, se procedió dentro del término de Ley, a ampliar razones de inconformidad ante el Tribunal Fiscal Administrativo, y al mismo tiempo se solicitó Audiencia oral. Al día de hoy no se ha concedido la Audiencia, y tampoco se ha resuelto por parte del Tribunal Fiscal Administrativo, el referido Expediente.

## **B. TRASLADO DE CARGOS POR INFRACCIÓN NO.1931000312351**

- I. Con fecha 23 de mayo del 2012, la Administración Tributaria de la Zona Sur, notifica a Inmobiliaria Alianza de Pérez Zeledón, S.A., el Traslado de Cargos No. 1931000312351, que se refiere a la sanción del 25% prevista en el Artículo 81 del Código Tributario, por la suma de ¢6.603.093,50. Esta sanción corresponde al no pago del impuesto de la renta por un monto de ¢26.412.374,00, notificado en el traslado de cargos **2752000031742**, supra citado.
- II. Mediante escrito de fecha 1° de junio del 2012, presentado a esa Administración Tributaria el 05 de junio del 2012, se procedió a la impugnación del referido Traslado de Cargos.
- III. En Resolución No. FSA-09-OI-035-12, de las diez horas del 24 de octubre del 2012, la Administración Tributaria de la Zona Sur declaró sin lugar la impugnación planteada.
- IV. El día 30 de octubre del 2012, se procedió a interponer Recurso de Revocatoria con Apelación en Subsidio, ante el Tribunal Fiscal Administrativo en contra de la Resolución No. FSA-09-OI-035-12, de la Administración Tributaria de la Zona Sur. El Recurso de Apelación fue aceptado para ante el órgano superior, es decir, el Tribunal Fiscal Administrativo, lo anterior mediante Resolución No. FAU-09-OI-008-13 de las diez horas del 19 de marzo del 2013, notificada el 20 de marzo del 2013.
- V. Mediante escrito de fecha 22 de abril del 2013, se procedió dentro del término de Ley, a ampliar razones de inconformidad ante el Tribunal Fiscal Administrativo. Al día de hoy, el citado Tribunal Fiscal Administrativo, no se ha referido al expediente.

## **C. AMPLIACIÓN DE RAZONES EN CONTRA DEL OFICIO NO. ZS-SISC-033-2012, DE LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA DE LA ZONA SUR**

- I. Con fecha 12 de marzo del 2012, la Inmobiliaria Alianza de Pérez Zeledón, S.A., interpuso Recurso de Apelación en contra del Oficio No. ZS-SISC-033-2012, de la Administración Tributaria de la Zona Sur, por denegatoria de solicitud de *año natural* gestionada por su Representada.

**II.** - Dicho Recurso fue aceptado mediante la Resolución Interlocutoria No. SISC-A-09-R-001-12, de las quince horas con treinta minutos del 19 de marzo del 2012, para ante el Tribunal Fiscal Administrativo.

**III.** Mediante escrito de fecha 15 de mayo del 2012, se procedió a ampliar razones de inconformidad ante el Tribunal Fiscal Administrativo, con la finalidad de que se declare con lugar la petición legal de la Inmobiliaria, de que le sean reconocidas las Declaraciones del Impuesto sobre la Renta del Período Fiscal 2010, que se rigen por el Período Extraordinario de Año Natural. Al día de hoy dicho Expediente no se ha resuelto por parte del Tribunal Fiscal Administrativo.”

### **Nota 17 Hechos relevantes**

No se determina para el periodo comprendido entre diciembre 2015 y diciembre 2016, ningún hecho relevante.

### **Nota 18 Contratos de arrendamiento**

Los arrendamientos que tiene Inmobiliaria Alianza, S.A. al 31 de diciembre 2016 son operativos por alquiler de edificios a Coopealianza, R.L. para sus oficinas, y Vehículos usados en desplazamientos generales. Además, existe un contrato de arrendamiento de vehículos operativo en función financiera con BAC-SAN JOSE LEASING. 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:

### **Diciembre 2016**

<b>EN COLONES</b>				
<b>ARRENDATARIO</b>	<b>VIGENCIA CONTRATO</b>	<b>FECHA DE VENCIMIENTO</b>	<b>MONTO MENSUAL</b>	<b>BIEN ARRENDADO</b>
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	₡ 124.176	Vuelta de Jorco
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	₡ 194.841	Corporativo
Coopealianza R.L.	6 años	01/08/2021	₡ 231.000	Nissan Tiida
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	₡ 231.699	La Cruz
Coopealianza R.L.	6 años	01/08/2021	₡ 301.000	Daihatsu Beggo
Coopealianza R.L.	6 años	01/08/2021	₡ 315.000	Nissan Versa
Coopealianza R.L.	6 años	01/08/2021	₡ 315.000	Nissan Versa
Coopealianza R.L.	6 años	01/08/2021	₡ 324.000	Toyota Rav-4
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	₡ 384.769	Corporativo
Coopealianza R.L.	6 años	01/08/2021	₡ 390.000	Nissan X-Trail
Coopealianza R.L.	6 años	01/08/2021	₡ 390.000	Nissan X-Trail
Coopealianza R.L.	6 años	01/08/2021	₡ 390.000	Nissan X-Trail
Coopealianza R.L.	6 años	01/08/2021	₡ 391.000	Toyota Rav-4
Coopealianza R.L.	6 años	01/08/2021	₡ 462.000	Toyota Rav-4
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	₡ 473.869	Ciudad Colon
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	₡ 492.480	Acosta
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	₡ 662.816	Laurel
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	₡ 696.905	La Fila
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	₡ 720.317	Ciudad Cortez

**EN COLONES**

<b>ARRENDATARIO</b>	<b>VIGENCIA CONTRATO</b>	<b>FECHA DE VENCIMIENTO</b>	<b>MONTO MENSUAL</b>	<b>BIEN ARRENDADO</b>
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	<b>₡ 1.004.400</b>	Santa Cruz
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	<b>₡ 1.140.879</b>	Tacares
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	<b>₡ 1.296.972</b>	Coronado
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	<b>₡ 1.542.240</b>	Liberia
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	<b>₡ 1.814.579</b>	Buenos Aires
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	<b>₡ 1.905.120</b>	Guápiles
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	<b>₡ 2.089.152</b>	Acosta
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	<b>₡ 2.133.112</b>	Limón
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	<b>₡ 2.413.282</b>	Naranjo (Consortio - Agencia)
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	<b>₡ 2.543.193</b>	San Isidro (Consortio- Corporativo)
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	<b>₡ 2.757.024</b>	San José
			<b>₡28.130.824</b>	

**EN DOLARES**

<b>ARRENDATARIO</b>	<b>VIGENCIA CONTRATO</b>	<b>FECHA DE VENCIMIENTO</b>	<b>MONTO MENSUAL</b>	<b>BIEN ARRENDADO</b>
Coopealianza R.L.	5 años	01/01/2019	<b>\$360</b>	San Pedro de Poas
Coopealianza R.L.	5 años	01/01/2019	<b>\$434</b>	Rivas
Coopealianza R.L.	6 años	10/05/2022	<b>\$577</b>	Outlander Sport 2017
Coopealianza R.L.	6 años	10/05/2022	<b>\$577</b>	Outlander Sport 2017
Coopealianza R.L.	6 años	10/05/2022	<b>\$577</b>	Outlander Sport 2017
Coopealianza R.L.	5 años	01/01/2019	<b>\$796</b>	Cajón
Coopealianza R.L.	5 años	01/01/2019	<b>\$1.150</b>	Pejibaye
Coopealianza R.L.	5 años	01/01/2019	<b>\$1.547</b>	San Vito
Coopealianza R.L.	5 años	01/01/2019	<b>\$1.915</b>	Golfito
Coopealianza R.L.	5 años	01/01/2019	<b>\$2.466</b>	Palmar Norte
Coopealianza R.L.	5 años	01/01/2019	<b>\$2.479</b>	Corporativo II 4p
Coopealianza R.L.	5 años	01/01/2019	<b>\$2.721</b>	Ciudad Neilly
Coopealianza R.L.	5 años	01/01/2019	<b>\$2.854</b>	Ciudad Colon
Coopealianza R.L.	5 años	01/01/2019	<b>\$3.279</b>	Corporativo
Coopealianza R.L.	5 años	01/01/2019	<b>\$3.808</b>	Corporativo
Coopealianza R.L.	5 años	01/01/2019	<b>\$4.183</b>	San Isidro Casa Consejo
Coopealianza R.L.	5 años	01/01/2019	<b>\$4.446</b>	Quepos
Coopealianza R.L.	5 años	01/01/2019	<b>\$4.499</b>	San Vito
Coopealianza R.L.	5 años	01/01/2019	<b>\$5.543</b>	Corporativo I 3p
Coopealianza R.L.	5 años	01/01/2019	<b>\$10.288</b>	San Isidro
Coopealianza R.L.	5 años	01/01/2019	<b>\$11.971</b>	Nicoya
			<b>\$66.471</b>	

## Diciembre-2015

### EN COLONES

ARRENDATARIO	VIGENCIA CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONTO MENSUAL	BIEN ARRENDADO
Coopealianza R.L.	1 año	01/09/2016	¢124.241	Vuelta del Jorco
Coopealianza R.L.	3 años	30/04/2013	¢135.015	11 CPU y 10 Monitores
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	¢218.804	Oficina La Cruz
Coopealianza R.L.	10 años	01/08/2021	¢276.000	Daihatsu- Beggo 2015 (Limón-Siquirres)
Coopealianza R.L.	5 años	01/08/2021	¢207.000	Vehículo Suzuki APV 2008 Placa: 229106
Coopealianza R.L.	5 años	01/08/2021	¢231.000	Vehículo Nissan Tiida 893496
Coopealianza R.L.	5 años	01/08/2021	¢324.000	Vehículo Rav4 Rojo Placa: 863089
Coopealianza R.L.	1 año	01/09/2016	¢324.734	Lote frente CEGASA
Coopealianza R.L.	1 año	01/09/2016	¢348.084	Local Contiguo CCAC PZ
Coopealianza R.L.	7 años	01/08/2021	¢462.000	Vehículo Toyota Rav4 2013 Placa: CRL 508
Coopealianza R.L.	7 años	01/08/2021	¢390.000	Vehículo Nissan Xtrail 2014
Coopealianza R.L.	7 años	01/08/2021	¢390.000	Vehículo Nissan Xtrail 2014
Coopealianza R.L.	7 años	01/08/2021	¢390.000	Vehículo Nissan Xtrail 2014
Coopealianza R.L.	7 años	01/08/2021	¢391.000	Vehículo Toyota Rav4 2010
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	¢473.999	Oficina Ciudad Colón
Coopealianza R.L.	3 años	01/05/2014	¢555.270	32 Portátiles Dell Latitude
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	¢592.272	Oficina Guápiles
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	¢629.856	Oficina Naranjo
Coopealianza R.L.	1 año	01/09/2016	¢641.282	Lote Frente a CEGASA
Coopealianza R.L.	1 año	01/09/2016	¢696.905	El Rosario de Aserrí
Coopealianza R.L.	1 año	01/09/2016	¢720.317	Oficina Ciudad Cortes
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	¢1.035.089	Oficina Santa Cruz
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	¢1.051.263	Oficina Naranjo
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	¢1.140.879	Oficina Tacares de Grecia
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	¢1.407.275	Oficina San Ignacio de Acosta
Coopealianza R.L.	1 año	01/09/2016	¢1.542.240	Oficina de Liberia
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	¢1.615.266	Oficina Laurel
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	¢2.133.112	Oficina Limón
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	¢2.757.024	Oficina San José
Coopealianza R.L.	5 años	30/12/2012	¢7.544.557	Cámaras de Seguridad 5 años y 3 años
			<b>¢28.748.484</b>	

### EN DOLARES

ARRENDATARIO	VIGENCIA CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONTO MENSUAL	BIEN ARRENDADO
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	\$360	Lote Poas
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	\$434	Oficina Rivas
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	\$774	Lote San Vito
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	\$796	Oficina Cajón
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	\$1.150	Oficina Pejibaye
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	\$1.461	Casa Consejo
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	\$1.882	Oficina Buenos Aires
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	\$2.238	Edificio Corporativo 2
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	\$2.249	Oficina San Vito
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	\$2.251	Oficina Palmar Norte
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	\$2.710	Oficina Ciudad Colon
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	\$2.721	Oficina Ciudad Neilly
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	\$3.311	Oficina Golfito



**EN DOLARES**

<b>ARRENDATARIO</b>	<b>VIGENCIA CONTRATO</b>	<b>FECHA DE VENCIMIENTO</b>	<b>MONTO MENSUAL</b>	<b>BIEN ARRENDADO</b>
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	<b>\$4.332</b>	Oficina Quepos
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	<b>\$5.760</b>	Edificio Corporativo 1
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	<b>\$10.288</b>	Oficina Sucursal San Isidro
Coopealianza R.L.	10 años	01/09/2016	<b>\$11.300</b>	Oficina Nicoya
			<b>\$54.017</b>	

**Nota 19 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 31 de diciembre del 2016 y 2015 la conciliación que presenta el impuesto por pagar según utilidad contable contra el impuesto por pagar según utilidad fiscal se detalla así:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Utilidad contable antes de impuestos	¢ 122.675.895	207.896.228
Otros gastos no deducibles	50.328.622	22.925.522
Renta líquida gravable (utilidad fiscal) (1)	173.004.518	230.821.750
Impuesto sobre la renta del periodo (2)	51.901.355	69.246.525
Menos: pagos anticipados del impuesto durante el período fiscal	51.934.893	29.548.763
Impuesto sobre la renta por pagar	<b>(33.538)</b>	<b>39.697.762</b>

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

IASA 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 16.

- (2) En el mes de febrero de 2015 se realizó el pago de una multa por diferencias en parciales de renta del periodo 2010 por un monto de ¢125.500.00. este saldo no corresponde al impuesto de renta del periodo 2015, por lo que no se incluye en esta nota.

## **Nota 20 Indicadores de riesgo**

### **20.1 Retorno sobre el activo (ROA):**

A diciembre 2016 y diciembre 2015 el rendimiento o retorno que tiene esta empresa sobre el activo total es 1.25% y 3.20% respectivamente.

Este índice expresa que por cada cien colones invertidos en activos, la empresa generó como utilidad para distribuir ¢1.25 y ¢3.20 colones respectivamente.

### **20.2 Retorno sobre el capital (ROE):**

A diciembre 2016 y diciembre 2015 esta empresa generó un rendimiento o retorno sobre el capital de 7.91% y 23.93% respectivamente. Lo anterior implica que por cada cien colones aportados en capital social, se obtuvo una retribución de ¢7.91 y ¢23.93 colones respectivamente.

### **20.3 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 diciembre 2016 y diciembre 2015. 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 21.59% y 18.00% respectivamente. lo cual implica que por cada cien colones que se adeuda. la empresa ha aportado ¢21.59 y ¢18.00 colones de recursos propios respectivamente.

## **Nota 21 Autorización para emitir estados financieros**

La Gerencia General autorizó la emisión de los estados financieros referidos en este informe el 6 de enero del 2017.

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

***INFORME COMPLEMENTARIO DEL AUDITOR EXTERNO***

## **INFORME COMPLEMENTARIO DEL AUDITOR EXTERNO**

### **(SOBRE LAS DEBILIDADES SIGNIFICATIVAS RELACIONADAS CON LA EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA LEGAL APLICABLE AL SECTOR FINANCIERO, AJUSTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS. CONTROL INTERNO Y DE LOS SISTEMAS AUTOMATIZADOS DE LA ENTIDAD)**

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros de la Inmobiliaria Alianza, S.A., al 31 de diciembre del 2016 y emitimos el dictamen sin salvedades sobre esos estados financieros con fecha 22 de enero de 2017.

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


En carta CG 4-2016 de fecha 22 de enero del 2017, hemos informado de la 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 computadorizados y ajustes a los estados financieros intermedios que fueron observadas durante la auditoría. Estos informes han sido analizados por la administración de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Alianza de Pérez Zeledón, R.L (Coopealianza, R.L.), y su Junta Directiva, los cuales les han dado seguimiento.

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

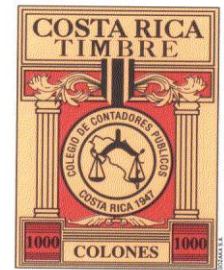
Sin embargo ninguna de las condiciones que deben ser informadas descritas en las cartas antes mencionadas se considera debilidades significativas.

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

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



Lic. Ricardo Montenegro Guillén  
Contador Público Autorizado No. 5607  
Póliza de Fidelidad No. 0116 FIG 7  
Vence el 30 de setiembre del 2017.



San José. Costa Rica 22 de enero de 2017.

“Timbre de Ley número 6663, por ₡1.000 del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, adherido y cancelado en el original.”