

Inmobiliaria Alianza, S.A.

Estados financieros intermedios

Al 30 de Setiembre 2017

Inmobiliaria Alianza, S.A.
Balance General
al 30 de Setiembre de 2017, Diciembre 2016 y Setiembre 2016
(en colones sin céntimos)

| Activo | Notas | Setiembre 2017 | Diciembre 2016 | Setiembre 2016 |
|--|--------------|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Disponibilidades | 4 y 10.1 | ¢ 16,754,505 | 137,951,309 | 23,014,807 |
| Entidades financieras del país | | 16,754,505 | 137,951,309 | 23,014,807 |
| Cuentas y comisiones por cobrar | 10.2 | 133,833,464 | 643,136 | 85,665 |
| Impuesto sobre renta diferido | | 101,714,413 | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar partes relacionadas | | 32,774,542 | 0 | 87,413 |
| Otras cuentas por cobrar | | 0 | 656,261 | 113,450 |
| (Estimación por deterioro) | | (655,491) | (13,125) | (115,198) |
| Bienes realizables | 10.3 | 25,176,609 | 28,764,614 | 28,764,614 |
| Otros bienes realizables | | 25,176,609 | 28,764,614 | 28,764,614 |
| Propiedad, mobiliario y equipo en uso, neto | 10.4 | 5,399,074,745 | 4,825,622,377 | 4,640,500,769 |
| Otros activos | 10.5 | 99,885,887 | 367,031,002 | 437,174,702 |
| Otros activos | | 99,885,887 | 367,031,002 | 437,174,702 |
| Total activo | | ¢ 5,674,725,209 | 5,360,012,438 | 5,129,540,557 |

Sigue...

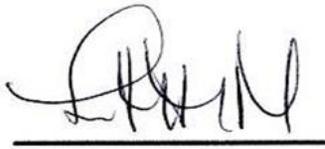
Viene...

Cuadro A
2 de 2

Inmobiliaria Alianza, S.A.
Balance de General
al 30 de Setiembre de 2017, Diciembre 2016 y Setiembre 2016
(en colones sin céntimos)

| | Notas | Setiembre 2017 | Diciembre 2016 | Setiembre 2016 |
|---|-----------|------------------------|----------------------|----------------------|
| Pasivo y patrimonio | | | | |
| Pasivo | | | | |
| Obligaciones con entidades | 10.6 | 4,021,531,951 | 3,937,269,250 | 3,702,349,197 |
| A plazo | | 4,005,881,782 | 3,923,403,606 | 3,688,814,423 |
| Cargos financieros por pagar | | 15,650,169 | 13,865,644 | 13,534,774 |
| Cuentas por pagar y provisiones | 10.07 | 142,347,482 | 106,454,109 | 153,507,534 |
| Provisiones | | 52,737,955 | 76,695,088 | 68,460,879 |
| Otras cuentas por pagar diversas | | 89,609,527 | 29,759,021 | 85,046,655 |
| Otros pasivos | | 0 | 0 | 5,963,300 |
| Otros pasivos | | 0 | 0 | 5,963,300 |
| Total pasivo | | 4,163,879,433 | 4,043,723,358 | 3,861,820,030 |
| Patrimonio | | | | |
| Capital social | 10.8 y 15 | 850,000,000 | 850,000,000 | 550,000,000 |
| Capital pagado | | 850,000,000 | 850,000,000 | 550,000,000 |
| Aportes patrimoniales no capitalizados | | 0 | 0 | 300,000,000 |
| Reservas patrimoniales | 10.8 | 41,011,918 | 41,011,918 | 37,473,191 |
| Resultado períodos anteriores | | 425,277,161 | 358,041,348 | 358,041,348 |
| Resultado del período | | 194,556,696 | 67,235,813 | 22,205,987 |
| Total del patrimonio | | ¢ 1,510,845,776 | 1,316,289,080 | 1,267,720,527 |
| Total pasivo, participación minoritaria y patrimonio | | ¢ 5,674,725,209 | 5,360,012,438 | 5,129,540,557 |

Las notas son parte integrante de los estados financieros



Lic. Francisco Montoya Mora
Gerente General



Lic. Carlos Hernández Calvo
Auditor Interno



Lic. Fidel Quesada M.
Gerente Financiero

Inmobiliaria Alianza, S.A.

Estado de Resultados Integral

Por los períodos terminados al 30 de Setiembre de 2017 y 2016
y por los períodos de tres meses entre el 01 de Julio y el 30 de Setiembre de 2017 y 2016
(en colones sin céntimos)

| | Notas | Setiembre 2017 | Setiembre 2016 | Del 01-07-2017 al 30-09-2017 | Del 01-07-2016 al 30-09-2016 |
|---|-------|----------------------|----------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Ingresos financieros | | | | | |
| Diferencial cambiario | ¢ | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros ingresos financieros | | 0 | 208,336 | 0 | 38,858 |
| Total de ingresos financieros | | 0 | 208,336 | 0 | 38,858 |
| Gastos financieros | | | | | |
| Por obligaciones con entidades financieras | 10.9 | 205,335,882 | 177,837,103 | 74,042,049 | 62,197,086 |
| Pérdidas por diferencias de cambio | | 100,513,672 | 69,017,248 | 5,836,447 | 21,378,747 |
| Otros gastos financieros | | 3,630,962 | 2,228,248 | 1,407,246 | 965,188 |
| Total gastos financieros | | 309,480,516 | 249,082,598 | 81,285,742 | 84,541,022 |
| Estimación deterioro de activos | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos por estimación por deterioro de activos | | 3,409,442 | 271,585 | 158,696 | 10,729 |
| Ingreso por recuperación de activos y disminución de estimaciones | | 2,767,076 | 216,852 | 561,669 | 10,421 |
| Resultado financiero | | (310,122,882) | (248,928,996) | (80,882,768) | (84,502,470) |
| Otros ingresos de operación | | | | | |
| Comisiones por servicios | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Por bienes realizables | | 5,591,240 | 9,065,006 | 0 | 0 |
| Otros ingresos con partes relacionadas | 7 | 1,071,578,884 | 983,681,219 | 318,758,815 | 339,389,177 |
| Otros ingresos operativos | | 25,427,985 | 21,977,435 | 8,065,615 | 6,898,103 |
| Total otros ingresos de operación | | 1,102,598,109 | 1,014,723,660 | 326,824,430 | 346,287,280 |
| Otros gastos de operación | | | | | |
| Comisiones por servicios | | 1,226,246 | 41,485 | 597,968 | 16,504 |
| Por bienes realizables | | 1,588,005 | 0 | 1,588,005 | 0 |
| Por bienes diversos | | 0 | 406,937 | 0 | 0 |
| Por provisiones | | 16,487,115 | 28,550,308 | 186,144 | 7,184,046 |
| Otros gastos con partes relacionadas | | 9,000,000 | 30,800,475 | 3,000,000 | 10,924,625 |
| Otros gastos operativos | | 42,576,044 | 38,966,027 | 14,827,810 | 12,542,093 |
| Total otros gastos de operación | | 70,877,411 | 98,765,232 | 20,199,928 | 30,667,268 |
| Resultado operacional bruto | ¢ | 721,597,816 | 667,029,433 | 225,741,734 | 231,117,541 |

Sigue...

Viene...

Cuadro B
2 de 2

Inmobiliaria Alianza, S.A.

Estado de Resultados

Por los períodos terminados al 30 de Setiembre de 2017 y 2016
y por los períodos de tres meses entre el 01 de Julio y el 30 de Setiembre de 2017 y 2016
(en colones sin céntimos)

| | Notas | Setiembre 2017 | Setiembre 2016 | Del 01-07-2017 al 30-09-2017 | Del 01-07-2016 al 30-09-2016 |
|--|---------|--------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Gastos administrativos | | | | | |
| Gastos de personal | 10.10 ¢ | 414,068,319 | 444,364,663 | 96,390,514 | 148,948,942 |
| Otros gastos de administración | 10.11 | 161,402,745 | 172,446,589 | 53,989,045 | 59,430,464 |
| Total gastos administrativos | | 575,471,064 | 616,811,252 | 150,379,559 | 208,379,405 |
| Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad | | | | | |
| | | 146,126,752 | 50,218,182 | 75,362,175 | 22,738,136 |
| Impuesto sobre la renta | | | | | |
| | | 56,256,743 | 37,218,432 | 23,981,490 | 11,222,574 |
| Disminución Impuesto sobre renta | | | | | |
| | | 104,686,687 | 9,206,238 | 101,714,413 | 696,926 |
| Resultado neto de impuesto sobre la renta y participaciones sobre la utilidad | | | | | |
| | | 194,556,696 | 22,205,987 | 153,095,098 | 12,212,488 |
| Resultado neto de actividades ordinarias | | | | | |
| | | 194,556,696 | 22,205,987 | 153,095,098 | 12,212,488 |
| Resultado del período | | | | | |
| | ¢ | 194,556,696 | 22,205,987 | 153,095,098 | 12,212,488 |

Las notas son parte integrante de los estados financieros



Lic. Francisco Montoya Mora
Gerente General



Lic. Carlos Hernández Calvo
Auditor Interno



Lic. Fidel Quesada M.
Gerente Financiero

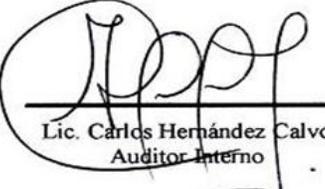
Cuadro C
1 de 1

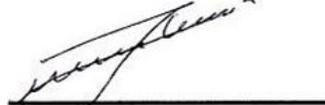
Inmobiliaria Alianza, S.A.
Estado de flujos de efectivo
 Para el Período terminado el 30 de Setiembre de 2017 y 2016
 (en colones sin céntimos)

| | Notas | 2017 | 2016 |
|--|-------|----------------------|----------------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de operación | | | |
| Resultados del período | ¢ | 194,556,696 | 22,205,987 |
| Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos: | | | |
| Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio, netas | | 100,602,280 | 68,268,345 |
| Disminución de estimación de cuentas por cobrar | | (2,767,076) | (216,852) |
| Gasto por estimación de cuentas por cobrar | | 3,409,442 | 271,585 |
| Provisión para prestaciones sociales, neta de pagos | | 38,555,999 | 41,328,041 |
| Depreciaciones y amortizaciones | | 98,683,374 | 98,698,440 |
| Gasto por otras provisiones | | 34,795,718 | 43,994,569 |
| Total de partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos | | 467,836,432 | 274,550,114 |
| Variación en los activos, (aumento) o disminución | | | |
| Bienes realizables | | 3,588,005 | 0 |
| Otras cuentas por cobrar | | (135,770,484) | 7,279,712 |
| Otros activos | | 267,145,115 | (326,957,487) |
| Total variación en los activos, (aumento) | | 134,962,637 | (319,677,775) |
| Variación en los pasivos, aumento o (disminución) | | | |
| Otras cuentas por pagar y provisiones | | (37,768,818) | (47,418,822) |
| Productos por pagar | | 1,554,394 | 903,478 |
| Otros pasivos | | 0 | 5,963,300 |
| Total variación en los pasivos, aumento | | (36,214,425) | (40,552,044) |
| Flujo neto de efectivo provisto en actividades de operación | | 566,584,644 | (85,679,705) |
| Flujo de efectivo en actividades de inversión | | | |
| Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo | | (691,340,278) | (949,054,172) |
| Venta de inmuebles, mobiliario y equipo, neto | | 19,204,535 | 30,602,047 |
| Recursos utilizados en actividades de inversión | | (672,135,743) | (918,452,125) |
| Flujo de efectivo en las actividades financieras | | | |
| Aportes Patrimoniales no Capitalizados | | 0 | 300,000,000 |
| Otras obligaciones financieras | | 331,511,565 | 791,894,741 |
| Pago de obligaciones | | (347,157,271) | (215,863,079) |
| Flujo neto de efectivo provisto en las actividades de financiamiento | | (15,645,707) | 876,031,663 |
| Total neto de efectivo y equivalentes de efectivo | | (121,196,805) | (128,100,167) |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año | | 137,951,309 | 151,114,974 |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año | 4 ¢ | 16,754,505 | 23,014,807 |

Las notas son parte integrante de los estados financieros individuales.


 Lic. Francisco Montoya Mora
 Gerente General


 Lic. Carlos Hernández Calvo
 Auditor Interno


 Lic. Fidel Quesada M.
 Gerente Financiero

Inmobiliaria Alianza, S.A.

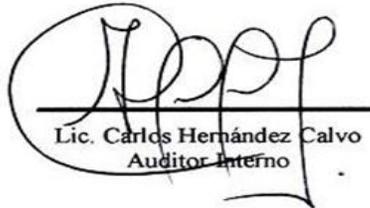
Estado de cambios en el patrimonio
 Para el período terminado al 30 de setiembre de 2017 y 2016
 (en colones sin céntimos)

| Notas | Capital social | Aportes patrimoniales no capitalizados | Reservas patrimoniales | Resultados de ejercicios anteriores | Total |
|--|--------------------|--|------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| Saldos al 31 de diciembre de 2015 | ¢ 550,000,000 | 0 | 37,473,191 | 358,041,349 | 945,514,540 |
| Resultado del período 2016 | 0 | 0 | 0 | 70,774,540 | 70,774,540 |
| Aumento de Capital Social | 300,000,000 | 0 | 0 | 0 | 300,000,000 |
| Pago de Dividendos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reserva Legal período 2016 | 0 | 0 | 3,538,727 | (3,538,727) | 0 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2016 | 850,000,000 | 0 | 41,011,918 | 425,277,162 | 1,316,289,080 |
| Resultado del período 2017 | 0 | 0 | 0 | 194,556,696 | 194,556,696 |
| Aumento de Capital Social | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pago de Dividendos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reserva Legal período 2017 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Saldos al 30 de setiembre de 2017 | 850,000,000 | 0 | 41,011,918 | 619,833,858 | 1,510,845,776 |

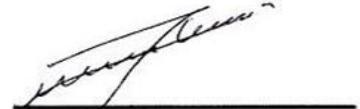
Las notas son parte integrante de los estados financieros individuales



Lic. Francisco Montoya Mora
Gerente General



Lic. Carlos Hernández Calvo
Auditor Interno



Lic. Fidel Quesada M.
Gerente Financiero

Inmobiliaria Alianza, S.A
Notas a los estados financieros
30 de setiembre del 2017 y 2016
(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 37 empleados y la divulgación de sus actividades es mediante el sitio Web www.coopealianza.fi.cr o www.coopealianza.com. No tiene sucursales, agencias, ni cajeros automáticos.

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

Base de preparación

Los estados financieros de IASA han sido preparados con apego a las disposiciones legales, reglamentarias y normativa emitida por 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. Las inversiones que se mantienen al vencimiento se registran a su costo de amortizado, el cual se aproxima a su valor de mercado.

Medición:

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

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

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

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

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

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

Reconocimiento:

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

Desreconocimiento:

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

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

Instrumentos financieros derivados:

Los instrumentos financieros derivados son reconocidos inicialmente al costo. Posterior a su reconocimiento inicial, los instrumentos financieros derivados son llevados a su valor razonable. El tratamiento de cambios en el valor razonable depende de la clasificación en las siguientes categorías: Cobertura de valor razonable, cobertura de flujo de efectivo y derivados implícitos. 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 setiembre 2017, diciembre 2016 y setiembre 2016, 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 | 3 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 setiembre 2017, diciembre 2016 y setiembre 2016, los tipos de cambio para la compra de US\$1,00 eran ¢568.33, ¢548.18 y ¢546.33 respectivamente.

Los registros contables se llevan en colones costarricenses y se muestran con el símbolo "¢" en los estados financieros.

Valuación de activos y pasivos en monedas extranjeras:

Al determinar la situación financiera y los resultados de las operaciones, IASA valúa y ajusta sus activos y pasivos denominados en monedas extranjeras al tipo de cambio vigente a la fecha de cierre, así:

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

2.8. 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:

- Plan Vacacional, 4.17% sobre el salario base. Es un beneficio para que los trabajadores lo destinen al esparcimiento.
- 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 JOSE 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 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> | Esta edición incluye los siguientes cambios hechos a partir de enero del 2014: <ul style="list-style-type: none"> • Normas revisadas: NIIF 9 – Instrumentos |

| <i>Norma o interpretación</i> | <i>Cambios</i> |
|---|---|
| | <p>financieros;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dos nuevas normas: NIIF 14 Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas y la NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes; • Mejoras a las NIIF 2012–2014 (las cuales contienen enmiendas separadas a las NIIF 5, NIIF 7, NIC 19 y NIC 34); y • Enmiendas a las siguientes normas: NIIF 10, NIIF 11, NIIF 12, NIC 1, NIC 16, NIC 27, NIC 28, NIC 38 y NIC 41. <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>NIIF 14 Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas</i> | <p><i>Relacionados con prestación de bienes y servicios de actividades reguladas. Vigente a partir de enero 2016.</i></p> |
| <i>NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i> | <p><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.</i></p> |

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

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

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

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

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

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

3.2 Estimación por deterioro e incobrabilidad para cartera de crédito

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

3.3 Estimación por deterioro de bienes realizables

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8 Norma Internacional de Contabilidad No. 17: Arrendamiento

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

3.9 Norma Internacional de Contabilidad No. 18: Ingresos

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

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

El CONASSIF requiere que independientemente de cualquier consideración de control, las inversiones en compañías con participación del 25% o más, se consoliden. La NIC 27 y la NIC 28 mantienen principios relacionados al control sobre una entidad que pueden requerir la consolidación con menos del 25% de participación o

no requerir la consolidación con más del 25% de participación, esto dependiendo del control que se tenga sobre una entidad.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nota 4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de setiembre se compone de los siguientes rubros:

| | SET 2017 | DIC 2016 | SET 2016 |
|---|-------------------|--------------------|-------------------|
| Depósitos en bancos | 16,754,505 | 137,951,309 | 23,014,807 |
| Saldo en el estado de flujos de efectivo | 16,754,505 | 137,951,309 | 23,014,807 |

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 setiembre 2017, diciembre 2016 y setiembre 2016, IASA no presenta saldos por inversiones.

Nota 6 Cartera de crédito

A setiembre 2017, diciembre 2016 y setiembre 2016, 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

| | | SET 2017 | DIC 2016 | SET 2016 |
|---|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Concepto | | | | |
| Cuentas por cobrar | ¢ | 32,638,142 | 0 | 87,413 |
| Capital social | | 850,000,000 | 850,000,000 | 550,000,000 |
| Aportes Patrimoniales no Capitalizables | | 0 | 0 | 300,000,000 |
| Ingresos operativos | | 1,065,705,014 | 1,331,783,355 | 976,620,784 |
| Gastos operativos | | 9,068,507 | 12,061,003 | 9,041,485 |

B) Junta Directiva y administración

| | | SET 2017 | DIC 2016 | SET 2016 |
|---------------------|---|-----------------|-----------------|-----------------|
| Dietas a directores | ¢ | 3,346,405 | 4,589,256 | 3,484,977 |

Nota 8 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

A setiembre 2017 y setiembre 2016, los activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones se detallan así:

| 2017 | | | |
|---------------------------|----------------------------|-----------------------|------------------------------------|
| Activo restringido | Tipo de restricción | Valor contable | Causa de la restricción |
| Terrenos y edificios | Activo comprometido | ¢2,258,540,243 | 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 |
| Total | | ¢4,126,517,192 | |
| 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 |
| Total | | ¢2,736,898,329 | |

Nota 9 Posición en monedas extranjeras

A setiembre 2017, diciembre 2016 y setiembre 2016, IASA tiene activos y pasivos denominados en monedas extranjeras, a continuación, el detalle:

| | | SET 2017 | DIC 2016 | SET 2016 |
|--|----------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Total de activos en dólares | ¢ | 41,833,288 | 53,584,485 | 38,219,165 |
| Total de pasivos en dólares | | (2,633,753,863) | (2,770,056,209) | (2,600,516,874) |
| Posición en moneda extranjera, pasiva | ¢ | (2,591,920,575) | (2,716,471,723) | (2,562,297,709) |

Nota 10 Composición de los rubros de los estados financieros

10.1 Disponibilidades

Las cuentas de disponibilidades a setiembre 2017, diciembre 2016 y setiembre 2016 incluyen los siguientes rubros:

| | | SET 2017 | DIC 2016 | SET 2016 |
|----------------------------------|----------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Cuentas corrientes bancarias (1) | | 16,754,505 | 137,951,309 | 23,014,807 |
| Total | ¢ | 16,754,505 | 137,951,309 | 23,014,807 |

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

| | | SET 2017 | DIC 2016 | SET 2016 |
|----------------|----------|-------------------|--------------------|-------------------|
| Banco Popular | ¢ | 447,181 | 6,441,554 | 2,617,680 |
| Banco Nacional | | 2,042,031 | 344,613 | 432,191 |
| Banco BCT | | 13,405,181 | 130,864,591 | 19,964,937 |
| Banco BCR | | 860,111 | 300,551 | 0 |
| Total | ¢ | 16,754,505 | 137,951,309 | 23,014,807 |

10.2 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a setiembre 2017, diciembre 2016 y setiembre 2016 se detallan así:

| | | SET 2017 | DIC 2016 | SET 2016 |
|-------------------------------|----------|--------------------|-----------------|-----------------|
| Impuesto sobre renta diferido | ¢ | 101,714,413 | 0 | 0 |
| Otras cuentas por cobrar | | 0 | 656,261 | 113,450 |
| Partes relacionadas | | 32,774,542 | 0 | 87,413 |
| Estimación por deterioro | | (655,491) | (13,125) | (115,198) |
| Total | ¢ | 133,833,464 | 643,136 | 85,665 |

10.3 Bienes realizables

Los bienes realizables a setiembre 2017, diciembre 2016 y setiembre 2016 corresponden así:

| | | SET 2017 | DIC 2016 | SET 2016 |
|-----------------------------------|----------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Saldo al inicio del período | ¢ | 25,176,609 | 28,764,614 | 28,764,614 |
| Saldo al final del período | ¢ | 25,176,609 | 28,764,614 | 28,764,614 |

10.4 Propiedad, mobiliario y equipo en uso

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

| Setiembre 2016 | | Valor de costo y revaluación | Depreciación acumulada | Valor en libros |
|------------------------------------|----------|-------------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Terrenos | ¢ | 2,637,185,415 | 0 | 2,637,185,415 |
| Edificios | | 3,193,965,912 | 692,684,024 | 2,501,281,888 |
| Equipos y mobiliario | | 8,843,508 | 168,570 | 8,674,939 |
| Equipo de cómputo | | 700 | 0 | 700 |
| Vehículos | | 261,384,712 | 76,283,612 | 185,101,100 |
| Vehículos Arrendamiento Financiero | | 76,377,875 | 9,547,172 | 66,830,703 |
| Total | ¢ | 6,177,758,122 | 778,683,377 | 5,399,074,745 |

| Diciembre 2016 | | Valor de costo y revaluación | Depreciación acumulada | Valor en libros |
|------------------------------------|----------|-------------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| 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 |
| Total | ¢ | 5,532,794,385 | 707,172,008 | 4,825,622,377 |

| Setiembre 2016 | | Valor de costo y revaluación | Depreciación acumulada | Valor en libros |
|------------------------------------|---|-------------------------------------|-------------------------------|------------------------|
| Terrenos | ¢ | 2,482,777,964 | 0 | 2,482,777,964 |
| Edificios | | 2,555,003,736 | 594,159,376 | 1,960,844,360 |
| Equipos y mobiliario | | 23,397,506 | 11,952,203 | 11,445,303 |
| Equipo de cómputo | | 700 | 0 | 700 |
| Vehículos | | 211,305,787 | 100,341,786 | 110,964,001 |
| Vehículos Arrendamiento Financiero | | 76,377,875 | 1,909,434 | 74,468,441 |

Total ¢ **5,348,863,569** **708,362,799** **4,640,500,769**

El movimiento de la cuenta de Inmuebles, mobiliario y equipo en uso a setiembre de 2017 es el siguiente:

| | Terreno | Edificio | Vehículos | Vehículos Arrend. Financiero | Mobiliario y equipo | Equipo cómputo | Total |
|--------------------------------|------------------------|----------------------|--------------------|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------|
| Costo | | | | | | | |
| Al inicio del año | ¢ 2,482,777,964 | 2,738,934,353 | 211,305,787 | 76,377,875 | 23,397,706 | 700 | 5,532,794,385 |
| Compra de activos | 154,407,450 | 455,031,559 | 73,419,760 | 0 | 8,481,508 | 0 | 691,340,278 |
| Mejoras | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Liquidaciones por venta | 0 | 0 | (23,340,835) | 0 | (23,035,706) | 0 | (46,376,541) |
| Retiros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Corrección error de registro | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Al final de Diciembre | 2,637,185,414 | 3,193,965,912 | 261,384,712 | 76,377,875 | 8,843,508 | 700 | 6,177,758,122 |
| Depreciación acumulada | | | | | | | |
| Al inicio del año | 0 | 617,564,905 | 77,914,456 | 3,818,869 | 7,873,778 | 0 | 707,172,008 |
| Gasto del año | 0 | 75,119,119 | 17,115,790 | 5,728,303 | 720,162 | 0 | 98,683,374 |
| Retiros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Liquidación por venta | 0 | 0 | (18,746,635) | 0 | (8,425,370) | 0 | (27,172,006) |
| Reclasificación contra Ingreso | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Corrección error de registro | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Al final de Diciembre | 0 | 692,684,024 | 76,283,612 | 9,547,172 | 168,569 | 0 | 778,683,377 |
| Saldo final neto | ¢ 2,637,185,414 | 2,501,281,888 | 185,101,100 | 66,830,703 | 8,674,939 | 700 | 5,399,074,745 |

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

| | Terreno | Edificio | Vehículos | Vehículos Arrend. Financiero | Mobiliario y equipo | Equipo cómputo | Total |
|--|----------------------|----------------------|--------------------|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------|----------------------|
| Costo | | | | | | | |
| 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 |
| Al final de Diciembre | 2,482,777,964 | 2,738,934,353 | 211,305,787 | 76,377,875 | 23,397,706 | 700 | 5,532,794,385 |
| 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) |
| Al final de Diciembre | 0 | 617,564,905 | 77,914,456 | 3,818,869 | 7,873,778 | 0 | 707,172,008 |
| Saldo final neto | ¢ 2,482,777,964 | 2,121,369,448 | 133,391,331 | 72,559,006 | 15,523,928 | 700 | 4,825,622,377 |

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

| | Terreno | Edificio | Vehículos | Vehículos Arrend. Financiero | Mobiliario y equipo | Equipo cómputo | Total |
|--|------------------------|----------------------|--------------------|------------------------------|---------------------|----------------|----------------------|
| Costo | | | | | | | |
| 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 | 195,985,695 | 0 | 0 | 4,688,596 | 0 | 872,676,297 |
| 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 |
| Al final de Setiembre | 2,482,777,964 | 2,555,003,736 | 211,305,787 | 76,377,875 | 23,397,506 | 700 | 5,348,863,569 |
| 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 | 66,732,179 | 26,738,973 | 1,909,434 | 2,824,270 | 86,647 | 98,291,503 |
| 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) |
| Al final de Setiembre | 0 | 594,159,376 | 100,341,786 | 1,909,434 | 11,952,203 | 0 | 708,362,799 |
| Saldo final neto | ¢ 2,482,777,964 | 1,960,844,360 | 110,964,001 | 74,468,441 | 11,445,303 | 700 | 4,640,500,769 |

(1) A continuación, se detallan los inmuebles adquiridos en el periodo comprendido setiembre 2016 a setiembre 2017:

| Inversiones realizadas | Monto |
|--|----------------------|
| Construcción Edificio Buenos Aires | 169,116,283 |
| Adquisición Terreno Calle 13 San José | 154,407,450 |
| Adquisición Edificio Calle 13 San José | 72,548,154 |
| Construcción Edificio Santa Cruz | 382,483,406 |
| Total | ¢ 778,555,292 |

10.5 Otros activos

Los otros activos a setiembre 2017, diciembre 2016 y setiembre 2016 se componen de:

| | SET 2017 | DIC 2016 | SET 2016 |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Comisiones pagadas por anticipado | 14,636,616 | 15,566,361 | 14,277,541 |
| Impuestos pagados por anticipado | 40,418,810 | 283,577 | 52,184,932 |
| Seguro pagado por anticipado | 10,999,561 | 6,827,390 | 8,506,013 |
| Construcciones en proceso | 4,985,472 | 315,801,864 | 336,384,841 |
| Papelería y útiles | 0 | 0 | 82,500 |
| Operaciones pendientes de imputación | 730,167 | 42,000 | 18,270 |
| Otros gastos pagados por anticipado | 28,115,261 | 28,509,810 | 25,720,605 |
| Total | 99,885,887 | 367,031,002 | 437,174,702 |

10.6 Obligaciones con entidades

Las otras obligaciones financieras a setiembre 2017, diciembre 2016 y setiembre 2016 se componen de:

| | SET 2017 | DIC 2016 | SET 2016 |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Obligaciones con entidades financieras del país | | | |
| Banco Popular y de Desarrollo Comunal (1) | 1,286,680,270 | 1,085,681,936 | 1,100,704,856 |
| Banco de Costa Rica (1) | 92,000,000 | 75,000,000 | 0 |
| Global Bank (1) | 2,571,375,838 | 2,701,614,401 | 2,524,838,680 |
| Bac-San José Leasing | 55,825,675 | 61,107,269 | 63,270,887 |
| Cargos financieros por pagar | 15,650,169 | 13,865,644 | 13,534,774 |
| Total obligaciones. con entidades financieras del país | 4,021,531,951 | 3,937,269,250 | 3,702,349,197 |

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

| Setiembre-2017 | | | | | | |
|---------------------------------------|-----------|---------|-------|------------------|---|----------------------|
| Entidad | Operación | Plazo | Tasa | Tipo de garantía | | Saldo al 30/06/2017 |
| Créditos en Colones | | | | | | |
| Banco Popular y de Desarrollo Comunal | 19605-6 | 15 años | 7.05% | Hipotecaria | ¢ | 91,860,932 |
| Banco Popular y de Desarrollo Comunal | 29499-1 | 13 años | 7.05% | Hipotecaria | ¢ | 260,663,546 |
| Banco Popular y de Desarrollo Comunal | 33234-6 | 15 años | 8.05% | Hipotecaria | ¢ | 225,821,784 |
| Banco Popular y de Desarrollo Comunal | 34583-5 | 15 años | 8.05% | Hipotecaria | ¢ | 138,638,461 |
| Banco Popular y de Desarrollo Comunal | 35067-7 | 15 años | 8.05% | Hipotecaria | ¢ | 186,567,394 |
| Banco Popular y de Desarrollo Comunal | 36002-8 | 11 años | 7.05% | Hipotecaria | ¢ | 50,160,326 |
| Banco Popular y de Desarrollo Comunal | 36003-3 | 15 años | 8.05% | Hipotecaria | ¢ | 69,954,486 |
| Banco Popular y de Desarrollo Comunal | 36528-1 | 11 años | 7.05% | Hipotecaria | ¢ | 9,235,896 |
| Banco Popular y de Desarrollo Comunal | 36529-5 | 15 años | 8.05% | Hipotecaria | ¢ | 7,121,339 |
| Banco Popular y de Desarrollo Comunal | 37540-5 | 15 años | 8.05% | Hipotecaria | ¢ | 246,656,104 |
| | | | | | | 1,286,680,270 |

| | | | | | | |
|---------------------|---------|--------|-------|-------------|---|-------------------|
| Banco de Costa Rica | 5961363 | 1 año | 7.30% | Hipotecaria | ¢ | 37,500,000 |
| Banco de Costa Rica | 5962754 | 2 años | 7.10% | Hipotecaria | ¢ | 12,500,000 |
| Banco de Costa Rica | 5968023 | 1 año | 7.00% | Hipotecaria | ¢ | 42,000,000 |
| | | | | | ¢ | 92,000,000 |

Créditos en Dólares

| | | | | | | |
|-------------|-----------|--------|-------|-------------|---|----------------------|
| Global Bank | 350004619 | 8 años | 6.00% | Hipotecaria | ¢ | 1,587,290,796 |
| Global Bank | 35005675 | 8 años | 6.00% | Hipotecaria | ¢ | 214,923,464 |
| Global Bank | 350008146 | 8 años | 6.00% | Hipotecaria | ¢ | 457,585,887 |
| Global Bank | 350008536 | 8 años | 6.00% | Hipotecaria | ¢ | 95,676,724 |
| Global Bank | 350008823 | 8 años | 6.00% | Hipotecaria | ¢ | 215,898,968 |
| | | | | | ¢ | 2,571,375,838 |

Leasing de Vehículos en Dólares

| | | | | | | |
|---------------|----------|--------|-------|----------|---|-------------------|
| BAC- San Jose | 45002121 | 6 años | 5.90% | Vehículo | ¢ | 11,169,533 |
| BAC- San Jose | 45002122 | 6 años | 5.90% | Vehículo | ¢ | 11,164,770 |
| BAC- San Jose | 45002123 | 6 años | 5.90% | Vehículo | ¢ | 11,163,781 |
| BAC- San Jose | 45002124 | 6 años | 5.90% | Vehículo | ¢ | 11,163,798 |
| BAC- San Jose | 45002125 | 6 años | 5.90% | Vehículo | ¢ | 11,163,793 |
| | | | | | ¢ | 55,825,675 |

Total Obligaciones Financieras Setiembre 2017**4,005,881,783****Diciembre-2016**

| Entidad | Operación | Plazo | Tasa | Tipo de garantía | | Saldo al 31/12/2016 |
|---------------------------------------|-----------|---------|-------|------------------|---|----------------------|
| Créditos en Colones | | | | | | |
| 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 |
| | | | | | | 1,085,681,936 |
| Banco de Costa Rica | 5961363 | 1 año | 7.25% | Hipotecaria | ¢ | 75,000,000 |
| | | | | | ¢ | 75,000,000 |
| Créditos en Dólares | | | | | | |
| 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 |
| | | | | | ¢ | 2,701,614,401 |

Leasing de Vehículos en Dólares

| | | | | | | |
|---------------|----------|--------|-------|----------|---|-------------------|
| BAC- San Jose | 45002121 | 6 años | 5.90% | Vehículo | ¢ | 12,221,454 |
| BAC- San Jose | 45002122 | 6 años | 5.90% | Vehículo | ¢ | 12,221,454 |
| BAC- San Jose | 45002123 | 6 años | 5.90% | Vehículo | ¢ | 12,221,454 |
| BAC- San Jose | 45002124 | 6 años | 5.90% | Vehículo | ¢ | 12,221,454 |
| BAC- San Jose | 45002125 | 6 años | 5.90% | Vehículo | ¢ | 12,221,454 |
| | | | | | ¢ | 61,107,269 |

Total Obligaciones Financieras Diciembre 2016¢ **3,923,403,606****Setiembre-2016**

| Entidad | Operación | Plazo | Tasa | Tipo de garantía | | Saldo al 30/09/2016 |
|--|------------------|--------------|-------------|-------------------------|---|----------------------------|
| Créditos en Colones | | | | | | |
| Banco Popular y de Desarrollo Comunal | 19605-6 | 5 años | 7.50% | Hipotecaria | ¢ | 104,913,080 |
| Banco Popular y de Desarrollo Comunal | 29499-1 | 10 años | 7.50% | Hipotecaria | ¢ | 278,056,087 |
| Banco Popular y de Desarrollo Comunal | 33234-6 | 15 años | 8.50% | Hipotecaria | ¢ | 235,959,855 |
| Banco Popular y de Desarrollo Comunal | 34583-5 | 15 años | 8.50% | Hipotecaria | ¢ | 144,412,112 |
| Banco Popular y de Desarrollo Comunal | 35067-7 | 15 años | 8.50% | Hipotecaria | ¢ | 194,095,338 |
| Banco Popular y de Desarrollo Comunal | 36002-8 | 11 años | 7.50% | Hipotecaria | ¢ | 53,428,852 |
| Banco Popular y de Desarrollo Comunal | 36003-3 | 15 años | 8.50% | Hipotecaria | ¢ | 72,606,828 |
| Banco Popular y de Desarrollo Comunal | 36528-1 | 11 años | 7.50% | Hipotecaria | ¢ | 9,852,153 |
| Banco Popular y de Desarrollo Comunal | 36529-5 | 15 años | 8.50% | Hipotecaria | ¢ | 7,380,551 |
| | | | | | ¢ | 1,100,704,856 |
| Créditos en Dólares | | | | | | |
| Global Bank | 350004619 | 8 años | 6.00% | Hipotecaria | ¢ | 1,716,565,992 |
| Global Bank | 35005675 | 8 años | 6.00% | Hipotecaria | ¢ | 230,621,573 |
| Global Bank | 350008146 | 8 años | 6.00% | Hipotecaria | ¢ | 478,022,600 |
| Global Bank | 350008536 | 8 años | 6.00% | Hipotecaria | ¢ | 99,628,515 |
| | | | | | ¢ | 2,524,838,680 |
| Leasing de Vehículos en Dólares | | | | | | |
| BAC- San Jose | 45002121 | 6 años | 5.90% | Vehículo | ¢ | 12,654,177 |
| BAC- San Jose | 45002122 | 6 años | 5.90% | Vehículo | ¢ | 12,654,177 |
| BAC- San Jose | 45002123 | 6 años | 5.90% | Vehículo | ¢ | 12,654,177 |
| BAC- San Jose | 45002124 | 6 años | 5.90% | Vehículo | ¢ | 12,654,177 |
| BAC- San Jose | 45002125 | 6 años | 5.90% | Vehículo | ¢ | 12,654,177 |
| | | | | | ¢ | 63,270,887 |
| Total Obligaciones Financieras Setiembre 2016 | | | | | | ¢ 3,688,814,423 |

10.7 Otras cuentas por pagar y provisiones

Las otras cuentas por pagar y provisiones a setiembre 2017, diciembre 2016 y setiembre 2016 se detallan así:

| | | SET 2017 | DIC 2016 | SET 2016 |
|----------------------------|----------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Cuentas por pagar diversas | ¢ | 89,609,527 | 29,759,021 | 85,046,655 |
| Provisiones | | 52,737,955 | 76,695,088 | 68,460,879 |
| Total | ¢ | 142,347,482 | 106,454,109 | 153,507,534 |

10.8 Capital y reservas patrimoniales

El capital y las reservas patrimoniales a setiembre 2017, diciembre 2016 y setiembre 2016 se detallan a continuación:

| Capital: | | SET 2017 | DIC 2016 | SET 2016 |
|--|----------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Capital pagado ordinario | | 850,000,000 | 850,000,000 | 550,000,000 |
| Aportes patrimoniales no capitalizados (1) | | 0 | 0 | 300,000,000 |
| Total capital social | ¢ | 850,000,000 | 850,000,000 | 850,000,000 |
| Reserva legal 5% | | 41,011,918 | 41,011,918 | 37,473,191 |
| Total reservas patrimoniales | ¢ | 41,011,918 | 41,011,918 | 37,473,191 |

(1) Acta N° 003-2014 con fecha 12 de julio de 2014

10.9 Gastos financieros por otras obligaciones financieras

Los gastos financieros por otras obligaciones financieras a setiembre 2017 y setiembre 2016 se detallan:

| | | 2017 | 2016 | DEL 01-07-2017 AL 30-09-2017 | DEL 01-07-2016 AL 30-09-2016 |
|-----------------------------------|----------|--------------------|--------------------|---|---|
| Intereses pagados a Banco Popular | ¢ | 82,222,427 | 67,860,144 | 33,083,429 | 22,537,743 |
| Intereses pagados al Global Bank | | 123,113,455 | 109,976,960 | 40,958,620 | 39,659,343 |
| Total | ¢ | 205,335,882 | 177,837,103 | 74,042,049 | 62,197,086 |

10.10 Gastos de personal

Los gastos de personal a setiembre 2017 y setiembre 2016 incluyen:

| | | 2017 | 2016 | DEL 01-07-2017 AL 30-09-2017 | DEL 01-07-2016 AL 30-09-2016 |
|--------------------------|---|-------------|-------------|---|---|
| Sueldos y bonificaciones | ¢ | 217,213,891 | 232,673,475 | 47,289,129 | 78,011,110 |

| | | | | |
|---------------------------------|----------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Remuneración a directores | 3,346,405 | 3,484,977 | 1,112,671 | 1,104,278 |
| Viáticos | 1,762,282 | 1,258,359 | 517,289 | 437,450 |
| Decimotercer sueldo | 23,384,840 | 25,001,104 | 5,249,425 | 8,464,170 |
| Vacaciones | 11,162,805 | 11,756,470 | 2,817,097 | 3,737,078 |
| Incentivos | 356,217 | 1,404,804 | 58,266 | 537,066 |
| Otras retribuciones | 43,953,532 | 45,333,124 | 10,975,426 | 16,186,947 |
| Preaviso y cesantía | 20,362,228 | 25,874,189 | 6,703,982 | 8,866,030 |
| Cargas sociales patronales | 64,043,223 | 68,550,175 | 14,820,066 | 23,165,232 |
| Vestimenta | 4,701,782 | 3,641,333 | 1,357,920 | 0 |
| Capacitaciones | 42,000 | 12,429 | 0 | 0 |
| Seguros para el personal | 3,698,710 | 4,130,952 | 797,721 | 1,385,120 |
| Salario escolar | 9,655,353 | 10,283,375 | 2,108,360 | 3,471,820 |
| Fondo de capitalización laboral | 8,417,609 | 9,000,397 | 1,889,793 | 3,047,101 |
| Otros gastos | 1,967,442 | 1,959,498 | 693,372 | 535,539 |
| Total | ¢ 414,068,319 | 444,364,663 | 96,390,514 | 148,948,942 |

10.11 Otros gastos de administración

Los otros gastos de administración a setiembre 2017 y setiembre 2016 fueron:

| | 2017 | 2016 | DEL 01-07-2017 AL 30-09-2017 | DEL 01-07-2016 AL 30-09-2016 |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------|---|---|
| Gasto por servicios externos | ¢ 10,435,021 | 11,978,165 | 1,042,105 | 2,653,132 |
| Gasto de movilidad y comunicación | 43,016,867 | 47,801,287 | 14,591,038 | 17,585,837 |
| Gastos de infraestructura | 104,473,111 | 107,163,902 | 37,255,128 | 37,868,581 |
| Gastos generales | 3,477,747 | 5,503,235 | 1,100,775 | 1,322,914 |
| Total | ¢ 161,402,745 | 172,446,589 | 53,989,045 | 59,430,464 |

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 30 de setiembre se detalla en el cuadro que sigue:

Calce 2017

| 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 | ¢ 4,079,245 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4,079,245 |
| Cuenta de encaje en el BCCR MN | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Inversiones MN | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cartera de crédito MN | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total recuperación de activos MN | 4,079,245 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4,079,245 |
| 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 | 21,987,789 | 22,039,074 | 51,108,088 | 54,069,977 | 80,504,680 | 1,148,970,661 | 1,378,680,270 |
| Cargos por pagar MN | 9,097,818 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9,097,818 |
| Total vencimiento de pasivos MN | 9,097,818 | 21,987,789 | 22,039,074 | 51,108,088 | 54,069,977 | 80,504,680 | 1,148,970,661 | 1,387,778,088 |
| Diferencia (activos -pasivos) MN | ¢ -5,018,573 | (21,987,789) | (22,039,074) | (51,108,088) | (54,069,977) | (80,504,680) | (1,148,970,661) | (1,383,698,843) |
| 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 | ¢ 12,675,259 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12,675,259 |
| Inversiones ME | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cartera crédito ME | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total recuperación de activos ME | 12,675,259 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12,675,259 |
| Obligaciones con el público ME | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Obligaciones con entidades financieras ME | 0 | 26,340,027 | 26,026,616 | 26,617,707 | 80,682,241 | 163,607,334 | 2,303,927,588 | 2,627,201,513 |
| Cargos por pagar ME | 6,552,350 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6,552,350 |
| Total vencimiento de pasivos ME | 6,552,350 | 26,340,027 | 26,026,616 | 26,617,707 | 80,682,241 | 163,607,334 | 2,303,927,588 | 2,633,753,863 |
| Diferencia (activos -pasivos) ME | ¢ 6,122,909 | (26,340,027) | (26,026,616) | (26,617,707) | (80,682,241) | (163,607,334) | (2,303,927,588) | (2,621,078,604) |
| | 16,754,505 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 16,754,505 |
| | 15,650,169 | 48,327,816 | 48,065,689 | 77,725,795 | 134,752,218 | 244,112,013 | 3,452,898,249 | 4,021,531,952 |

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 | ¢ | 18,939,136 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 18,939,136 |
| Cuenta de encaje en el BCCR MN | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Inversiones MN | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cartera de crédito MN | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total recuperación de activos MN | | 18,939,136 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 18,939,136 |
| 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 | 9,225,734 | 9,225,734 | 9,225,734 | 27,677,202 | 55,354,404 | 989,996,048 | 1,100,704,856 |
| Cargos por pagar MN | | 6,590,767 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6,590,767 |
| Total vencimiento de pasivos MN | | 6,590,767 | 9,225,734 | 9,225,734 | 9,225,734 | 27,677,202 | 55,354,404 | 989,996,048 | 1,107,295,623 |
| Diferencia (activos -pasivos) MN | ¢ | 12,348,369 | (9,225,734) | (9,225,734) | (9,225,734) | (27,677,202) | (55,354,404) | (989,996,048) | (1,088,356,487) |
| 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 | ¢ | 4,075,671 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4,075,671 |
| Inversiones ME | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cartera crédito ME | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total recuperación de activos ME | | 4,075,671 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4,075,671 |
| Obligaciones con el público ME | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Obligaciones con entidades financieras ME | | 0 | 21,913,974 | 21,583,062 | 22,145,705 | 67,129,190 | 135,856,203 | 2,319,481,433 | 2,588,109,567 |
| Cargos por pagar ME | | 6,944,007 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6,944,007 |
| Total vencimiento de pasivos ME | | 6,944,007 | 21,913,974 | 21,583,062 | 22,145,705 | 67,129,190 | 135,856,203 | 2,319,481,433 | 2,595,053,574 |
| Diferencia (activos -pasivos) ME | ¢ | -2,868,336 | (21,913,974) | (21,583,062) | (22,145,705) | (67,129,190) | (135,856,203) | (2,319,481,433) | (2,590,977,903) |
| | | 23,014,807 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 23,014,807 |
| | | 13,534,774 | 31,139,708 | 30,808,796 | 31,371,439 | 94,806,392 | 191,210,607 | 3,309,477,482 | 3,702,349,197 |

Nota 13 Riesgo de liquidez y de mercado

13.1 Riesgo de liquidez

Al 30 de setiembre 2017 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 y el Global Bank.

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 30 de setiembre del 2017 y 2016 IASA no tiene instrumentos financieros con riesgo fuera del balance.

Nota 15 Capital social

Al 30 de setiembre del 2017 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 1º 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 setiembre 2017 y setiembre 2016, ningún hecho relevante.

Nota 18 Contratos de arrendamiento

Los arrendamientos que tiene Inmobiliaria Alianza, S.A. al 30 de setiembre 2017 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:

Setiembre 2017

| EN COLONES | | | | |
|------------------|-------------------|----------------------|---------------|-----------------|
| ARRENDATARIO | VIGENCIA CONTRATO | FECHA DE VENCIMIENTO | MONTO MENSUAL | BIEN ARRENDADO |
| Coopealianza R.L | 10 años | 26/03/2024 | €129,143 | Vuelta de Jorco |
| Coopealianza R.L | 6 años | 01/08/2021 | €231,000 | Nissan Tiida |
| Coopealianza R.L | 10 años | 26/03/2024 | €240,967 | 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 | 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 | €492,824 | Ciudad Colón |
| Coopealianza R.L | 10 años | 26/03/2024 | €512,179 | Acosta |
| Coopealianza R.L | 10 años | 26/03/2024 | €689,329 | Laurel |

| | | | | |
|------------------|---------|------------|--------------------|--------------------------------|
| Coopealianza R.L | 10 años | 26/03/2024 | ¢724,781 | La fila |
| Coopealianza R.L | 10 años | 26/03/2024 | ¢749,129 | Ciudad Cortez |
| Coopealianza R.L | 10 años | 26/03/2024 | ¢761,368 | Corporativo |
| Coopealianza R.L | 10 años | 26/03/2024 | ¢1,186,514 | Tacares |
| Coopealianza R.L | 10 años | 26/03/2024 | ¢1,603,930 | Liberia |
| Coopealianza R.L | 10 años | 26/03/2024 | ¢1,748,445 | Naranjo (CCAC - Agencia) |
| Coopealianza R.L | 10 años | 26/03/2024 | ¢1,887,162 | Buenos Aires |
| Coopealianza R.L | 10 años | 26/03/2024 | ¢1,981,325 | Guápiles |
| Coopealianza R.L | 10 años | 26/03/2024 | ¢2,172,718 | Acosta |
| Coopealianza R.L | 10 años | 26/03/2024 | ¢2,218,437 | Limón |
| Coopealianza R.L | 10 años | 26/03/2024 | ¢2,644,920 | San isidro (CCAC- Corporativo) |
| Coopealianza R.L | 10 años | 26/03/2024 | ¢2,867,305 | San José |
| Coopealianza R.L | 10 años | 26/03/2024 | ¢4,009,277 | Santa Cruz |
| | | | ¢30,128,753 | |

EN DOLARES

| ARRENDATARIO | VIGENCIA CONTRATO | FECHA DE VENCIMIENTO | MONTO MENSUAL | BIEN ARRENDADO |
|---------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------|-------------------------|
| Coopealianza R.L | 5 años | 01/01/2019 | \$371 | Coronado |
| Coopealianza R.L | 5 años | 01/01/2019 | \$372 | San Isidro Casa Consejo |
| Coopealianza R.L | 5 años | 01/01/2019 | \$447 | Corporativo |
| Coopealianza R.L | 6 años | 10/05/2022 | \$577 | Outlander Sport 2017 |
| Coopealianza R.L | 6 años | 10/05/2022 | \$577 | Outlander Sport 2017 |
| Coopealianza R.L | 6 años | 10/05/2022 | \$577 | Outlander Sport 2017 |
| Coopealianza R.L | 5 años | 01/01/2019 | \$692 | Corporativo I 3p |
| Coopealianza R.L | 5 años | 01/01/2019 | \$734 | Corporativo |
| Coopealianza R.L | 5 años | 01/01/2019 | \$820 | Pejibaye |
| Coopealianza R.L | 5 años | 01/01/2019 | \$1,185 | Rivas |
| Coopealianza R.L | 5 años | 01/01/2019 | \$1,594 | Ciudad Colón |
| Coopealianza R.L | 5 años | 01/01/2019 | \$1,973 | Corporativo II 4p |
| Coopealianza R.L | 5 años | 01/01/2019 | \$2,474 | Corporativo |
| Coopealianza R.L | 5 años | 01/01/2019 | \$2,540 | Cajón |
| Coopealianza R.L | 5 años | 01/01/2019 | \$2,553 | San Isidro |
| Coopealianza R.L | 5 años | 01/01/2019 | \$2,803 | Corporativo |
| Coopealianza R.L | 5 años | 01/01/2019 | \$2,939 | San Pedro de Poás |
| Coopealianza R.L | 5 años | 01/01/2019 | \$3,377 | Nicoya |
| Coopealianza R.L | 5 años | 01/01/2019 | \$3,922 | Corporativo |
| Coopealianza R.L | 5 años | 01/01/2019 | \$4,308 | Quepos |
| Coopealianza R.L | 5 años | 01/01/2019 | \$4,580 | Palmar Norte |
| Coopealianza R.L | 5 años | 01/01/2019 | \$4,633 | Ciudad Neily |
| Coopealianza R.L | 5 años | 01/01/2019 | \$5,709 | San Vito |
| Coopealianza R.L | 5 años | 01/01/2019 | \$10,597 | Golfito |
| Coopealianza R.L | 5 años | 01/01/2019 | \$11,638 | San Vito |
| | | | \$71,993 | |

Setiembre 2016

EN COLONES

| ARRENDATARIO | VIGENCIA CONTRATO | FECHA DE VENCIMIENTO | MONTO MENSUAL | BIEN ARRENDADO |
|-------------------|-------------------|----------------------|--------------------|-------------------------------------|
| 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 | ¢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 |
| Coopealianza R.L. | 10 años | 26/03/2024 | ¢1,004,400 | Santa Cruz |
| Coopealianza R.L. | 10 años | 26/03/2024 | ¢1,140,879 | Tacares |
| Coopealianza R.L. | 10 años | 26/03/2024 | ¢1,296,972 | Coronado |
| Coopealianza R.L. | 10 años | 26/03/2024 | ¢1,542,240 | Liberia |
| Coopealianza R.L. | 10 años | 26/03/2024 | ¢1,814,579 | Buenos Aires |
| Coopealianza R.L. | 10 años | 26/03/2024 | ¢1,893,897 | San Isidro (Consortio- Corporativo) |
| Coopealianza R.L. | 10 años | 26/03/2024 | ¢1,905,120 | Guápiles |
| Coopealianza R.L. | 10 años | 26/03/2024 | ¢2,089,152 | Acosta |
| Coopealianza R.L. | 10 años | 26/03/2024 | ¢2,133,112 | Limón |
| Coopealianza R.L. | 10 años | 26/03/2024 | ¢2,413,282 | Naranjo (Consortio - Agencia) |
| Coopealianza R.L. | 10 años | 26/03/2024 | ¢2,757,024 | San José |
| | | | ¢26,851,528 | |

EN DOLARES

| ARRENDATARIO | VIGENCIA CONTRATO | FECHA DE VENCIMIENTO | MONTO MENSUAL | BIEN ARRENDADO |
|-------------------|-------------------|----------------------|---------------|-------------------------|
| Coopealianza R.L. | 5 años | 01/01/2019 | \$360 | San Pedro De Poas |
| Coopealianza R.L. | 5 años | 01/01/2019 | \$434 | Rivas |
| Coopealianza R.L. | 5 años | 01/01/2019 | \$796 | Cajón |
| Coopealianza R.L. | 5 años | 01/01/2019 | \$1,150 | Pejibaye |
| Coopealianza R.L. | 5 años | 01/01/2019 | \$1,547 | San Vito |
| Coopealianza R.L. | 5 años | 01/01/2019 | \$1,915 | Golfito |
| Coopealianza R.L. | 5 años | 01/01/2019 | \$2,466 | Palmar Norte |
| Coopealianza R.L. | 5 años | 01/01/2019 | \$2,479 | Corporativo I 4p |
| Coopealianza R.L. | 5 años | 01/01/2019 | \$2,721 | Ciudad Neilly |
| Coopealianza R.L. | 5 años | 01/01/2019 | \$2,854 | Ciudad Colon |
| Coopealianza R.L. | 5 años | 01/01/2019 | \$3,279 | Corporativo |
| Coopealianza R.L. | 5 años | 01/01/2019 | \$3,808 | Corporativo |
| Coopealianza R.L. | 5 años | 01/01/2019 | \$4,183 | San Isidro Casa Consejo |
| Coopealianza R.L. | 5 años | 01/01/2019 | \$4,446 | Quepos |
| Coopealianza R.L. | 5 años | 01/01/2019 | \$4,499 | San Vito |
| Coopealianza R.L. | 5 años | 01/01/2019 | \$5,543 | Corporativo I 3p |
| Coopealianza R.L. | 5 años | 01/01/2019 | \$10,288 | San Isidro |

| | | | | |
|-------------------|--------|------------|-----------------|--------|
| Coopealianza R.L. | 5 años | 01/01/2019 | \$11,971 | Nicoya |
| | | | <u>\$64,740</u> | |

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 30 de setiembre del 2017 y 2016 la conciliación que presenta el impuesto por pagar según utilidad contable contra el impuesto por pagar según utilidad fiscal se detalla así:

| | | 2017 | 2016 | DEL 01-07-2017 AL 30-09-2017 | DEL 01-07-2016 AL 30-09-2016 |
|---|---|-------------------|---------------------|---|---|
| Utilidad contable antes de impuestos | ¢ | 146,126,752 | 50,218,181 | 75,362,175 | 22,738,136 |
| Efecto impositivo de partidas no deducibles (no gravables): | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos por intereses y otros | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros gastos no deducibles | | 31,488,144 | 43,155,799 | 4,576,124 | 12,347,358 |
| Renta líquida gravable (utilidad fiscal) ⁽¹⁾ | | 177,614,897 | 93,373,980 | 79,938,299 | 35,085,493 |
| Impuesto sobre la renta del periodo ⁽²⁾ | | 53,284,469 | 28,012,194 | 23,981,490 | 10,525,648 |
| Disminución de impuesto sobre la renta | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Menos: pagos anticipados del impuesto durante el período fiscal | | 40,168,771 | 51,934,893 | 13,378,411 | 17,311,631 |
| Retención del 2% | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impuesto sobre la renta por pagar | | 13,115,698 | (23,922,699) | 10,603,079 | (6,785,983) |

- (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 setiembre 2017, diciembre 2016 y setiembre 2016 el rendimiento o retorno que tiene esta empresa sobre el activo total es 3.43%, 1.25% y 0.43% respectivamente.

Este índice expresa que por cada cien colones invertidos en activos, la empresa generó como utilidad para distribuir ¢3.43, ¢1.25 y ¢0.43 colones respectivamente.

20.2 Retorno sobre el capital (ROE):

A setiembre 2017, diciembre 2016 y setiembre 2016 esta empresa generó un rendimiento o retorno sobre el capital de 22.89%, 7.91% y 2.61% respectivamente. Lo anterior implica que por cada cien colones aportados en capital social, se obtuvo una retribución de ¢22.89, ¢7.91 y ¢2.61 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 setiembre 2017, diciembre 2016 y setiembre 2016. Para el caso en mención el numerador es el monto de capital social y el denominador lo constituye el endeudamiento adquirido. El indicador resultante de esta operación es de 21.14%, 21.59% y 22.96% respectivamente, lo cual implica que por cada cien colones que se adeuda, la empresa ha aportado ¢21.14, ¢21.59 y ¢22.96 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 octubre del 2017.

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