

INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.

- *Estados Financieros y Notas a los Estados Financieros*
- *Al 31 de diciembre de 2017 y 2016*
- *Informe final*

ÍNDICE

	<u>Páginas</u>
<i>Dictamen de los Auditores Independientes</i>	3-6
<i>Estados Financieros</i>	
<i>Balance general</i>	7-8
<i>Estado de resultados</i>	9-10
<i>Estado de flujos de efectivo</i>	11-12
<i>Estado de cambios en el patrimonio neto</i>	13
<i>Notas a los estados financieros</i>	14-53
<i>Informe complementario del auditor externo</i>	54-56

OPINIÓN DE LOS AUDITORES PÚBLICOS INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva de Inmobiliaria Alianza. S.A., al Consejo de Administración de Coopealianza, R.L. y a la Superintendencia General de Entidades Financieras.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros a Inmobiliaria Alianza. S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016, y los estados conexos de resultados, los estados de cambios en el patrimonio neto y los estados de flujos de efectivo por los periodos terminados a dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la imagen fiel de la situación financiera, de Inmobiliaria Alianza. S.A., al 31 de diciembre del 2017 y 2016, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los periodos terminados a dichas fechas, de conformidad con las normativas emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras.

Fundamentos de la opinión

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

Párrafo de énfasis

Los estados financieros mencionados en este informe han sido elaborados por la administración de Inmobiliaria Alianza, S.A., según las disposiciones contables y normativas emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras, por lo que difieren en ciertos aspectos, con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

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

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

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

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

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

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

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


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

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

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

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

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



Lic. Ricardo Montenegro Guillén
Contador Público Autorizado N° 5607
Póliza de Fidelidad N° 0116 FIG 7
Vence el 30 de setiembre del 2018.



San José. 29 de enero de 2018.

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

Inmobiliaria Alianza, S.A.
Balance General
al 31 de diciembre de 2017 y diciembre 2016
(en colones sin céntimos)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activo			
	4 y		
Disponibilidades	10.1	103.141.046	137.951.309
Efectivo	¢	---	---
Entidades financieras del país		103.141.046	137.951.309
Cuentas y comisiones por cobrar	10.2	138.474.171	643.136
Impuesto sobre renta diferido		113.588.054	---
Cuentas por cobrar partes relacionadas		25.393.997	---
Otras cuentas por cobrar		---	656.261
(Estimación por deterioro)		(507.880)	(13.125)
Bienes realizables	10.3	25.176.609	28.764.614
Otros bienes realizables		25.176.609	28.764.614
Propiedad, mobiliario y equipo en uso, neto	10.4	5.361.311.022	4.825.622.377
Otros activos	10.5	123.146.904	367.031.002
Otros activos		123.146.904	367.031.002
Total activo	¢	5.751.249.751	5.360.012.438

(Continúa...)

(finaliza)

Inmobiliaria Alianza, S.A.
Balance de General
Al 31 de diciembre de 2017 y diciembre 2016
(en colones sin céntimos)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pasivo y patrimonio			
Pasivo			
Obligaciones con entidades	10.6	3.881.720.162	3.937.269.250
A plazo		3.865.851.865	3.923.403.606
Cargos financieros por pagar		15.868.297	13.865.644
Cuentas por pagar y provisiones	10.07	192.671.967	106.454.109
Provisiones		58.368.619	76.695.088
Otras cuentas por pagar diversas		134.303.348	29.759.021
Otros pasivos		100.000	0
Otros pasivos		100.000	0
Total pasivo		4.074.492.129	4.043.723.358
Patrimonio			
Capital social	10.8 y 15	850.000.000	850.000.000
Capital pagado		850.000.000	850.000.000
Aportes patrimoniales no capitalizados		100.000.000	---
Reservas patrimoniales	10.8	54.035.346	41.011.918
Resultado períodos anteriores		425.277.161	358.041.348
Resultado del período		247.445.115	67.235.813
Total del patrimonio		1.676.757.622	1.316.289.080
Total pasivo, participación minoritaria y patrimonio		5.751.249.751	5.360.012.438

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Lic. Francisco Montoya M.
Gerente General


Lic. Carlos Hernández C.
Auditor Interno


Lic. Fidel Quesada M.
Gerente Financiero

Inmobiliaria Alianza, S.A.
(San José, Costa Rica)
Estados de Resultados
Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2017y 2016
(En colones sin céntimos)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos financieros			
Otros ingresos financieros		---	280.733
Total de ingresos financieros		---	280.733
Gastos financieros			
Por obligaciones con entidades financieras	10.9	275.546.682	249.293.890
Pérdidas por diferencias de cambio		91.570.688	77.606.568
Otros gastos financieros		4.805.679	2.992.181
Total gastos financieros		371.923.050	329.892.640
Gastos por estimación por deterioro de activos		3.409.522	288.217
Ingreso por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		2.914.768	222.107
Resultado financiero		(372.417.804)	(329.678.016)
Otros ingresos de operación			
Por bienes realizables		8.254.764	9.065.006
Otros ingresos con partes relacionadas	7	1.378.963.725	1.340.347.043
Otros ingresos operativos		33.413.927	60.088.624
Total otros ingresos de operación		1.420.632.416	1.409.500.673
Otros gastos de operación			
Comisiones por servicios		1.822.966	61.003
Por bienes realizables		1.588.005	0
Por bienes diversos		100	406.937
Por provisiones		16.673.260	28.734.354
Otros gastos con partes relacionadas		12.000.000	42.043.913
Otros gastos operativos		56.897.696	52.994.235
Total otros gastos de operación		88.982.027	124.240.442
Resultado operacional bruto	¢	959.232.585	955.582.214

(Continúa...)

(Finaliza)

Inmobiliaria Alianza, S.A.
(San José, Costa Rica)
Estados de Resultados
Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2017y 2016
(En colones sin céntimos)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos administrativos			
Gastos de personal	10.10 ¢	503.345.709	598.735.994
Otros gastos de administración	10.11	213.341.519	234.170.325
Total gastos administrativos		716.687.227	832.906.319
Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad		242.545.358	122.675.895
Impuesto sobre la renta	19	98.637.144	61.818.755
Disminución Impuesto sobre renta	19	116.560.328	9.917.400
Resultado neto de impuesto sobre la renta y participaciones sobre la utilidad		260.468.542	70.774.540
Resultado neto de actividades ordinarias		260.468.542	70.774.540
Resultado del período	¢	260.468.542	70.774.540

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Lic. Francisco Montoya M.
Gerente General


Lic. Carlos Hernández C.
Auditor Interno


Lic. Fidel Quesada M.
Gerente Financiero

Inmobiliaria Alianza, S.A.
Estado de flujos de efectivo
Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016
(en colones sin céntimos)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período	¢	260.468.542	70.774.540
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos:			
Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio, netas		91.592.318	76.430.384
Disminución de estimación de cuentas por cobrar		(2.914.768)	(222.107)
Pérdidas por otras estimaciones		---	288.217
Gasto por estimación de cuentas por cobrar		3.409.442	---
Provisión para prestaciones sociales, neta de pagos		45.907.697	55.093.110
Depreciaciones y amortizaciones		121.224.590	129.273.777
Otros ingresos		---	(31.766.128)
Gasto por otras provisiones		41.393.556	48.778.995
Total de partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos		<u>561.081.377</u>	<u>348.650.788</u>
Variación en los activos, (aumento) o disminución			
Bienes realizables		3.588.005	---
Otras cuentas por cobrar		(140.284.638)	7.448.267
Otros activos		243.884.099	(256.813.787)
Total variación en los activos, (aumento)		<u>107.187.466</u>	<u>(249.365.520)</u>
Variación en los pasivos, aumento o (disminución)			
Otras cuentas por pagar y provisiones		(1.259.264)	(113.021.743)
Productos por pagar		1.792.145	1.222.921
Otros pasivos		100.000	---
Total variación en los pasivos, aumento		<u>632.881</u>	<u>(111.798.822)</u>
Flujo neto de efectivo provisto en actividades de operación		<u>668.901.724</u>	<u>(12.513.554)</u>

(Continúa...)

(Finaliza)

Inmobiliaria Alianza, S.A.
Estado de flujos de efectivo
Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016
(en colones sin céntimos)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujo de efectivo en actividades de inversión			
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo		(697.513.377)	(1.132.984.988)
Venta de inmuebles, mobiliario y equipo, neto		40.600.142	30.602.047
Recursos utilizados en actividades de inversión		<u>(656.913.235)</u>	<u>(1.102.382.941)</u>
Flujo de efectivo en las actividades financieras			
Aportes Patrimoniales no Capitalizados		100.000.000	300.000.000
Otras obligaciones financieras		331.000.000	1.095.941.813
Pago de obligaciones		<u>(477.798.833)</u>	<u>(294.208.983)</u>
Flujo neto de efectivo provisto en las actividades de financiamiento		<u>(46.798.833)</u>	<u>1.101.732.830</u>
Total neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(34.810.344)	(13.163.665)
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 ¢	<u>103.141.046</u>	<u>137.951.309</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Lic. Francisco Montoya M.
Gerente General


Lic. Carlos Hernández C.
Auditor Interno


Lic. Fidel Quesada M.
Gerente Financiero

Inmobiliaria Alianza, S.A.
Estado de cambios en el patrimonio
Por los periodos terminados el 31 de diciembre 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	---	37.473.191	358.041.349	945.514.540
Resultado del período 2016	---	---	---	70.774.540	70.774.540
Aumento de Capital Social	300.000.000	---	---	---	300.000.000
Pago de Dividendos	---	---	---	---	---
Reserva Legal período 2016	---	---	3.538.727	(3.538.727)	---
Saldos al 31 de diciembre de 2016	850.000.000	---	41.011.918	425.277.162	1.316.289.080
Resultado del período 2017	---	---	---	260.468.542	260.468.542
Aumento de Capital Social	---	100.000.000	---	---	100.000.000
Pago de Dividendos	---	---	---	---	---
Reserva Legal período 2017	---	---	13.023.427	(13.023.427)	---
Saldos al 31 de diciembre de 2017	850.000.000	100.000.000	54.035.345	672.722.277	1.676.757.622

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


 Lic. Francisco Montoya M.
 Gerente General


 Lic. Carlos Hernández C.
 Auditor Interno


 Lic. Fidel Quesada M.
 Gerente Financiero

Inmobiliaria Alianza, S.A
Notas a los estados financieros
31 de diciembre 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 35 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 diciembre 2017 y diciembre 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	10 años
Mobiliario y equipo	10 años
Armas de fuego	20 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, diciembre 2017 y diciembre 2016, los tipos de cambio para la compra de US\$1,00 eran ¢566.42 y ¢548.18 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:

- a. Plan Vacacional, 4.17% sobre el salario base. Es un beneficio para que los trabajadores lo destinen al esparcimiento.
- b. Ahorro Escolar de 8.34%. Es un beneficio en que IASA debe aportar 4.17%, calculado sobre el salario mensual, representando un salario adicional al año.
- c. Incentivo de incapacidades. Este beneficio reconoce 35% del salario bruto diario para incapacidades distintas a las de maternidad que superen 20 días naturales en el mes, aplicándose cuando los trabajadores sufran deterioro grave de su salud generado por causas naturales y accidentes laborales.

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

Existen otros beneficios o incentivos como la póliza de vida, póliza de responsabilidad civil, vacaciones diferenciadas y uniformes.

2.11. Impuesto sobre la renta

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

2.12. Valuación de otras cuentas por cobrar

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

2.13. Arrendamientos

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

<i>Norma o interpretación</i>	<i>Cambios</i>
	<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 1º 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>	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.
<i>NIIF 14 Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas</i>	Relacionados con prestación de bienes y servicios de actividades reguladas. Vigente a partir de enero 2016.
<i>NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</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>NIIF 16 Arrendamientos</i>	<p>Esta nueva norma reemplaza a las NIC 17, CINIIF 4, SIC-15 y SIC-27. La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, prestación e información a revelar de los arrendamientos.</p> <p>Esta NIIF se aplica a periodos anuales que comiencen a partir del 01 de enero del 2019.</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 31 de diciembre se compone de los siguientes rubros:

	2017	2016
Depósitos en bancos	103.141.046	137.951.309
Saldo en el estado de flujos de efectivo	¢ 103.141.046	137.951.309

Nota 5 Inversiones en instrumentos financieros

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

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

Nota 6 Cartera de crédito

A diciembre 2017 y diciembre 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

Concepto	2017	2016
Cuentas por cobrar	¢ 25.348.683	---
Cuenta por pagar	19.619.224	---
Capital social	850.000.000	850.000.000
Aportes Patrimoniales no Capitalizables	100.000.000	---
Ingresos operativos	1.371.032.126	1.331.783.355
Gastos operativos	12.098.577	12.061.003

B) Junta Directiva y administración

	2017	2016
Dietas a directores	¢ 4.467.468	4.589.256

Nota 8 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

A diciembre 2017 y diciembre 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
Terrenos y edificios	Activo comprometido	¢310.545.543	Garantía hipotecaria BCR
Total		¢3.047.443.872	

Nota 9 Posición en monedas extranjeras

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

	2017	2016
Total, de activos en dólares	¢ 39.270.805	53.584.485
Total, de pasivos en dólares	(2.543.820.722)	(2.770.056.209)
Posición en moneda extranjera, pasiva	¢ (2.504.549.917)	(2.716.471.723)

Nota 10 Composición de los rubros de los estados financieros**10.1 Disponibilidades**

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

	2017	2016
Cuentas corrientes bancarias (1)	103.141.046	137.951.309
Total	¢ 103.141.046	137.951.309

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

	2017	2016
Banco Popular	¢ 856.057	6.441.554
Banco Nacional	14.464.535	344.613
Banco BCT	61.842.443	130.864.591
Banco BCR	25.978.011	300.551
Total	¢ 103.141.046	137.951.309

10.2 Cuentas por cobrar

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

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto sobre la renta diferido	¢	113.588.054	---
Otras cuentas por cobrar		---	656.261
Partes relacionadas		25.393.997	---
Estimación por deterioro		(507.880)	(13.125)
Total	¢	<u>138.474.171</u>	<u>643.136</u>

10.3 Bienes realizables

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

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del período	¢	28.764.614	28.764.614
Bienes vendidos		(3.588.005)	---
Saldo al final del período	¢	<u>25.176.609</u>	<u>28.764.614</u>

10.4 Propiedad, mobiliario y equipo en uso

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

Setiembre 2017		<u>Valor de costo y revaluación</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Valor en libros</u>
Terrenos	¢	2.637.185.415	---	2.637.185.415
Edificios		3.193.965.912	718.695.973	2.475.269.939
Equipos y mobiliario		15.016.507	286.094	14.730.414
Equipo de cómputo		700	---	700
Vehículos		230.562.307	61.359.021	169.203.286
Vehículos Arrendamiento Financiero		76.377.875	11.456.606	64.921.269
Total	¢	<u>6.153.108.716</u>	<u>791.797.694</u>	<u>5.361.311.022</u>

diciembre 2016		<u>Valor de costo y revaluación</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Valor en libros</u>
Terrenos	¢	2.482.777.964	---	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	---	700
Vehículos		211.305.787	77.914.456	133.391.331
Vehículos Arrendamiento Financiero		76.377.875	3.818.869	72.559.006
Total	¢	<u>5.532.794.385</u>	<u>707.172.008</u>	<u>4.825.622.377</u>

El movimiento de la cuenta de Inmuebles, mobiliario y equipo en uso a diciembre 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	14.654.607	0	697.513.377
Liquidaciones por venta	0	0	(54.163.240)	0	(23.035.806)	0	(77.199.046)
Al final de diciembre	2.637.185.414	3.193.965.912	230.562.307	76.377.875	15.016.507	700	6.153.108.716
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	101.131.068.30	11.618.098	7.637.738	837.685.48	0	121.224.590
Liquidación por venta	0	0	(28.173.533)	0	(8.425.370)	0	(36.598.904)
Al final de diciembre	0	718.695.973	61.359.021	11.456.607	286.093	0	791.797.694
Saldo final neto	¢ 2.637.185.414	2.475.269.939	169.203.286	64.921.268	14.730.414	700	5.361.311.022

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

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

Inversiones realizadas	Monto
Adquisición Terreno Calle 13 San José	154.407.450
Adquisición Edificio Calle 13 San José	72.662.330
Construcción Edificio Santa Cruz	382.369.230
Total	¢ 609.439.010

10.5 Otros activos

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

	2017	2016
Comisiones pagadas por anticipado	¢ 13.493.113	15.566.361
Impuestos pagados por anticipado	40.418.810	283.577
Seguro pagado por anticipado	9.389.270	6.827.390
Construcciones en proceso	27.142.293	315.801.864
Otros bienes diversos	8.944.575	0
-Operaciones pendientes de imputación	745.167	42.000
Otros gastos pagados por anticipado	23.013.676	28.509.810
Total	¢ 123.146.904	367.031.002

10.6 Obligaciones con entidades

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

	2017	2016
Obligaciones con entidades financieras del país		
Banco Popular y de Desarrollo Comunal (1)	¢ 1.269.535.089	1.085.681.936
Banco de Costa Rica (1)	59.250.000	75.000.000
Global Bank (1)	2.484.023.655	2.701.614.401
Bac-San José Leasing (1)	53.043.120	61.107.269
Cargos financieros por pagar	15.868.297	13.865.644
Total obligaciones con entidades financieras del país	¢ 3.881.720.162	3.937.269.250

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

Entidad	Operación	Plazo	Tasa	Tipo de garantía	Saldo al 31/12/2017
Créditos en Colones					
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	19605-6	15 años	8.40%	Hipotecaria	¢ 88.531.816
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	29499-1	13 años	8.40%	Hipotecaria	¢ 256.330.362
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	33234-6	15 años	9.40%	Hipotecaria	¢ 223.315.451
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	34583-5	15 años	9.40%	Hipotecaria	¢ 137.215.945
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	35067-7	15 años	9.40%	Hipotecaria	¢ 184.715.368
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	36002-8	11 años	8.40%	Hipotecaria	¢ 49.346.767

Entidad	Operación	Plazo	Tasa	Tipo de garantía	Saldo al 31/12/2017
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	36003-3	15 años	9.40%	Hipotecaria	¢ 69.303.870
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	36528-1	11 años	8.40%	Hipotecaria	¢ 9.082.362
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	36529-5	15 años	9.40%	Hipotecaria	¢ 7.057.880
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	37540-5	15 años	9.40%	Hipotecaria	¢ 244.635.268
					1.269.535.089
Banco de Costa Rica	5961363	1 año	8.65%	Hipotecaria	¢ 25.000.000
Banco de Costa Rica	5962754	2 años	8.30%	Hipotecaria	¢ 6.250.000
Banco de Costa Rica	5968023	1 año	8.30%	Hipotecaria	¢ 28.000.000
					¢ 59.250.000
Créditos en Dólares					
Global Bank	350004619	8 años	6.00%	Hipotecaria	¢ 1.528.183.287
Global Bank	35005675	8 años	6.00%	Hipotecaria	¢ 207.728.063
Global Bank	350008146	8 años	6.00%	Hipotecaria	¢ 445.761.517
Global Bank	350008536	8 años	6.00%	Hipotecaria	¢ 93.290.847
Global Bank	350008823	8 años	6.08%	Hipotecaria	¢ 209.059.941
					¢ 2.484.023.655
Leasing de Vehículos en Dólares					
BAC- San Jose	45002121	6 años	5.90%	Vehículo	¢ 10.613.074
BAC- San Jose	45002122	6 años	5.90%	Vehículo	¢ 10.608.259
BAC- San Jose	45002123	6 años	5.90%	Vehículo	¢ 10.607.251
BAC- San Jose	45002124	6 años	5.90%	Vehículo	¢ 10.607.268
BAC- San Jose	45002125	6 años	5.90%	Vehículo	¢ 10.607.268
					¢ 53.043.120
Total Obligaciones Financieras diciembre 2017					3.865.851.864

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

Entidad	Operación	Plazo	Tasa	Tipo de garantía	Saldo al 31/12/2016
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
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

10.7 Otras cuentas por pagar y provisiones

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

	2017	2016
Cuentas por pagar diversas	¢ 134.303.348	29.759.021
Provisiones	58.368.619	76.695.088
Total	¢ 192.671.967	106.454.109

10.8 Capital y reservas patrimoniales

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

Capital:	2017	2016
Capital pagado ordinario	850.000.000	850.000.000
Aportes patrimoniales no capitalizados	100.000.000	---
Total capital social	¢ 950.000.000	850.000.000
Reserva legal 5%	54.035.346	41.011.918
Total reservas patrimoniales	¢ 54.035.346	41.011.918

10.9 Gastos financieros por otras obligaciones financieras

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

	2017	2016
Intereses pagados BPDC y BCR	¢ 112.919.050	88.959.603
Intereses pagados Global Bank y Bac San José	162.627.632	160.334.288
Total	¢ 275.546.682	249.293.890

10.10 Gastos de personal

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

	2017	2016
Sueldos y bonificaciones	¢ 263.048.439	313.984.321
Remuneración a directores	4.467.468	4.589.256
Viáticos	2.344.117	1.517.459
Decimotercer sueldo	28.192.148	33.625.063
Vacaciones	12.953.409	15.540.798
Incentivos	378.254	1.974.827
Otras retribuciones	52.105.682	61.000.306
Preaviso y cesantía	27.107.803	34.756.482
Cargas sociales patronales	76.982.573	92.229.836
Vestimenta	6.059.702	5.365.375
Capacitaciones	42.000	52.429
Seguros para el personal	4.436.327	5.538.067
Salario escolar	11.657.192	13.869.418
Fondo de capitalización laboral	10.140.801	12.105.023
Otros gastos	3.429.795	2.587.335
Total	¢ 503.345.709	598.735.994

10.11 Otros gastos de administración

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gasto por servicios externos	¢ 12.475.487	17.618.165
Gasto de movilidad y comunicación	56.815.602	60.589.242
Gastos de infraestructura	139.459.397	149.103.068
Gastos generales	4.591.033	6.859.850
Total	¢ 213.341.519	234.170.325

Nota 11 Concentración de activos y pasivos

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

Nota 12 Vencimiento de activos y pasivos

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

Calce 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	¢	90.612.770	0	0	0	0	0	0	90.612.770
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		90.612.770	0	0	0	0	0	0	90.612.770
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	18.381.315	19.958.322	16.279.721	47.425.421	68.356.038	1.158.384.271	1.328.785.088
Cargos por pagar MN		9.114.350	0	0	0	0	0	0	9.114.350
Total vencimiento de pasivos MN		9.114.350	18.381.315	19.958.322	16.279.721	47.425.421	68.356.038	1.158.384.271	1.337.899.438
Diferencia (activos -pasivos) MN	¢	81.498.420	(18.381.315)	(19.958.322)	(16.279.721)	(47.425.421)	(68.356.038)	(1.158.384.271)	(1.247.286.668)
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	¢	12.528.276	0	0	0	0	0	0	12.528.276
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		12.528.276	0	0	0	0	0	0	12.528.276
Obligaciones con el público ME		0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras ME		0	26.226.322	26.369.870	27.814.898	80.864.674	166.119.912	2.209.671.099	2.537.066.775
Cargos por pagar ME		6.753.947	0	0	0	0	0	0	6.753.947
Total vencimiento de pasivos ME		6.753.947	26.226.322	26.369.870	27.814.898	80.864.674	166.119.912	2.209.671.099	2.543.820.722
Diferencia (activos -pasivos) ME	¢	5.774.329	(26.226.322)	(26.369.870)	(27.814.898)	(80.864.674)	(166.119.912)	(2.209.671.099)	(2.531.292.446)
		103.141.046	0	0	0	0	0	0	103.141.046
		15.868.297	44.607.637	46.328.192	44.094.619	128.290.095	234.475.951	3.368.055.370	3.881.720.161

Calce 2016

Colones		A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91a 180 días	De 181a 365 días	Más de 365 días	Total
Disponibilidades MN	¢	118.241.755	0	0	0	0	0	0	118.241.755
Cuenta de encaje en el BCCR MN		0	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones MN		0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera de crédito MN		0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos MN		118.241.755	0	0	0	0	0	0	118.241.755
Obligaciones con el público MN		0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con el BCCR MN		0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras MN		0	13.052.707	13.075.796	13.139.859	39.450.880	108.531.986	973.430.707	1.160.681.936
Cargos por pagar MN		6.531.105	0	0	0	0	0	0	6.531.105
Total vencimiento de pasivos MN		6.531.105	13.052.707	13.075.796	13.139.859	39.450.880	108.531.986	973.430.707	1.167.213.041
Diferencia (activos -pasivos) MN	¢	111.710.650	(13.052.707)	(13.075.796)	(13.139.859)	(39.450.880)	(108.531.986)	(973.430.707)	(1.048.971.286)
Dólares		A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91a 180 días	De 181a 365 días	Más de 365 días	Total
Disponibilidades ME	¢	19.709.554	0	0	0	0	0	0	19.709.554
Inversiones ME		0	0	0	0	0	0	0	0
Cartera crédito ME		0	0	0	0	0	0	0	0
Total recuperación de activos ME		19.709.554	0	0	0	0	0	0	19.709.554
Obligaciones con el público ME		0	0	0	0	0	0	0	0
Obligaciones con entidades financieras ME		0	23.755.539	23.885.562	25.429.456	73.328.876	150.717.541	2.465.604.695	2.762.721.670
Cargos por pagar ME		7.334.539	0	0	0	0	0	0	7.334.539
Total vencimiento de pasivos ME		7.334.539	23.755.539	23.885.562	25.429.456	73.328.876	150.717.541	2.465.604.695	2.770.056.209
Diferencia (activos -pasivos) ME	¢	12.375.016	(23.755.539)	(23.885.562)	(25.429.456)	(73.328.876)	(150.717.541)	(2.465.604.695)	(2.750.346.654)
		137.951.309	0	0	0	0	0	0	137.951.309
		13.865.644	39.359.808	39.489.831	41.033.725	120.141.684	244.343.156	3.439.035.402	3.937.269.250

Nota 13 Riesgo de liquidez y de mercado

13.1 Riesgo de liquidez

Al 31 de diciembre 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 arrendamientos o alquileres de bienes inmuebles a COOPEALIANZA, R.L. Actualmente tiene financiamiento con el Banco Popular, Global Bank, Bac. San José y Banco de Costa Rica.

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

b. Riesgo cambiario

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

Nota 14 Instrumentos financieros con riesgo fuera de balance

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 IASA no tiene instrumentos financieros con riesgo fuera del balance.

Nota 15 Capital social

Al 31 de diciembre 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 1° de junio del 2012, presentado a esa Administración Tributaria el 05 de junio del 2012, se procedió a la impugnación del referido Traslado de Cargos.
- III. En Resolución No. FSA-09-OI-035-12, de las diez horas del 24 de octubre del 2012, la Administración Tributaria de la Zona Sur declaró sin lugar la impugnación planteada.
- IV. El día 30 de octubre del 2012, se procedió a interponer Recurso de Revocatoria con Apelación en Subsidio, ante el Tribunal Fiscal Administrativo en contra de la Resolución No. FSA-09-OI-035-12, de la Administración Tributaria de la Zona Sur. El Recurso de Apelación fue aceptado para ante el órgano superior, es decir, el Tribunal Fiscal Administrativo, lo anterior mediante Resolución No. FAU-09-OI-008-13 de las diez horas del 19 de marzo del 2013, notificada el 20 de marzo del 2013.
- V. Mediante escrito de fecha 22 de abril del 2013, se procedió dentro del término de Ley, a ampliar razones de inconformidad ante el Tribunal Fiscal Administrativo. Al día de hoy, el citado Tribunal Fiscal Administrativo, no se ha referido al expediente.

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

- I. Con fecha 12 de marzo del 2012, la Inmobiliaria Alianza de Pérez Zeledón, S.A., interpuso Recurso de Apelación en contra del Oficio No. ZS-SISC-033-2012, de la Administración Tributaria de la Zona Sur, por denegatoria de solicitud de *año natural* gestionada por su Representada.
- II. - .ho Recurso fue aceptado mediante la Resolución Interlocutoria No. SISC-A-09-R-001-12, de las quince horas con treinta minutos del 19 de marzo del 2012, para ante el Tribunal Fiscal Administrativo.
- III. Mediante escrito de fecha 15 de mayo del 2012, se procedió a ampliar razones de inconformidad ante el Tribunal Fiscal Administrativo, con la finalidad de que se declare con lugar la petición legal de la Inmobiliaria, de que le sean reconocidas las Declaraciones del Impuesto sobre la Renta del Período Fiscal 2010, que se rigen por el Período Extraordinario de Año Natural. Al día de hoy .dicho Expediente no se ha resuelto por parte del Tribunal Fiscal Administrativo.”

Nota 17 Hechos relevantes

No se determina para el periodo comprendido entre diciembre 2016 y diciembre 2017, ningún hecho relevante.

Nota 18 Contratos de arrendamiento

Los arrendamientos que tiene Inmobiliaria Alianza, S.A. al 31 de diciembre 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:

Diciembre 2017

EN COLONES

ARRENDATARIO	VIGENCIA CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONTO MENSUAL	BIEN ARRENDADO
Coopealianza R.L	10 años	26/03/2024	¢73.598	La Cruz
Coopealianza R.L	10 años	26/03/2024	¢101.060	Ciudad Colon
Coopealianza R.L	10 años	26/03/2024	¢111.776	Vuelta de Jorco
Coopealianza R.L	6 años	01/08/2021	¢231.000	Nissan Tiida
Coopealianza R.L	10 años	26/03/2024	¢252.576	Guápiles
Coopealianza R.L	6 años	01/08/2021	¢301.000	Daihatsu Beggo

EN COLONES

ARRENDATARIO	VIGENCIA CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONTO MENSUAL	BIEN ARRENDADO
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	¢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	¢1.186.514	Tacares
Coopealianza R.L	10 años	26/03/2024	¢1.335.838	Liberia
Coopealianza R.L	10 años	26/03/2024	¢1.887.162	Buenos Aires
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	¢2.509.813	Naranjo (Consortio - Agencia)
Coopealianza R.L	10 años	26/03/2024	¢2.644.920	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
			¢27.555.412	

EN DOLARES

ARRENDATARIO	VIGENCIA CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONTO MENSUAL	BIEN ARRENDADO
Coopealianza R.L	5 años	01/01/2019	\$117	San Vito
Coopealianza R.L	5 años	01/01/2019	\$320	Corporativo
Coopealianza R.L	5 años	01/01/2019	\$397	San Pedro de Poas
Coopealianza R.L	5 años	01/01/2019	\$447	Rivas
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	\$621	Corporativo
Coopealianza R.L	5 años	01/01/2019	\$820	Cajón
Coopealianza R.L	5 años	01/01/2019	\$1.185	Pejibaye
Coopealianza R.L	5 años	01/01/2019	\$1.720	Coronado
Coopealianza R.L	5 años	01/01/2019	\$1.973	Golfito
Coopealianza R.L	5 años	01/01/2019	\$2.540	Palmar Norte
Coopealianza R.L	5 años	01/01/2019	\$2.553	Corporativo II 4P
Coopealianza R.L	5 años	01/01/2019	\$2.803	Ciudad Neily
Coopealianza R.L	5 años	01/01/2019	\$2.939	Ciudad Colón
Coopealianza R.L	5 años	01/01/2019	\$4.308	San Isidro Casa Consejo
Coopealianza R.L	5 años	01/01/2019	\$4.580	Quepos
Coopealianza R.L	5 años	01/01/2019	\$4.633	San Vito

EN COLONES

ARRENDATARIO	VIGENCIA CONTRATO	FECHA DE VENCIMIENTO	MONTO MENSUAL	BIEN ARRENDADO
Coopealianza R.L	5 años	01/01/2019	\$5.709	Corporativo I 3P
Coopealianza R.L	5 años	01/01/2019	\$6.800	Corporativo
Coopealianza R.L	5 años	01/01/2019	\$7.300	Corporativo
Coopealianza R.L	5 años	01/01/2019	\$10.597	San Isidro
Coopealianza R.L	5 años	01/01/2019	\$12.330	Nicoya
			\$76.423	

Diciembre 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	₡ 315.000	Nissan Versa
Coopealianza R.L.	6 años	01/08/2021	₡ 315.000	Nissan Versa
Coopealianza R.L.	6 años	01/08/2021	₡ 324.000	Toyota Rav-4
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	₡ 384.769	Corporativo
Coopealianza R.L.	6 años	01/08/2021	₡ 390.000	Nissan X-Trail
Coopealianza R.L.	6 años	01/08/2021	₡ 390.000	Nissan X-Trail
Coopealianza R.L.	6 años	01/08/2021	₡ 390.000	Nissan X-Trail
Coopealianza R.L.	6 años	01/08/2021	₡ 391.000	Toyota Rav-4
Coopealianza R.L.	6 años	01/08/2021	₡ 462.000	Toyota Rav-4
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	₡ 473.869	Ciudad Colon
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	₡ 492.480	Acosta
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	₡ 662.816	Laurel
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	₡ 696.905	La Fila
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	₡ 720.317	Ciudad Cortez
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	₡ 1.905.120	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	₡ 2.543.193	San Isidro (Consortio- Corporativo)
Coopealianza R.L.	10 años	26/03/2024	₡ 2.757.024	San José
			₡28.130.824	

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.	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	\$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 II 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
			\$66.471	

Nota 19 Participación sobre las utilidades

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

Al 31 de diciembre del 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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad contable antes de impuestos	¢ 242.545.359	122.675.895
Efecto impositivo de partidas no deducibles (no gravables):		
Ingresos por intereses y otros	---	---
Otros gastos no deducibles	76.337.541	50.328.622
Renta líquida gravable (utilidad fiscal) ⁽¹⁾	318.882.900	173.004.518
Impuesto sobre la renta del periodo ⁽²⁾	95.664.870	51.901.355
Disminución de impuesto sobre la renta	113.588.054	0
Menos: pagos anticipados del impuesto durante el período fiscal	40.135.233	51.934.893
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>55.529.637</u>	<u>(33.538)</u>

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

IASA calcula y paga el monto correspondiente al impuesto sobre la renta sobre un período de doce meses que comprende los meses de enero a diciembre, situación que no es aceptada por la Administración Tributaria. Actualmente existe una apelación ante el Tribunal Fiscal Administrativo. Ver nota 16.

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

Nota 20 Indicadores de riesgo

20.1 Retorno sobre el activo (ROA):

A diciembre 2017 y diciembre 2016 el rendimiento o retorno que tiene esta empresa sobre el activo total es 4.23% y 1.25% respectivamente.

Este índice expresa que por cada cien colones invertidos en activos, la empresa generó como utilidad para distribuir ¢4.23 y ¢1.25 colones respectivamente.

20.2 Retorno sobre el capital (ROE):

A diciembre 2017 y diciembre 2016 esta empresa generó un rendimiento o retorno sobre el capital de 29.11% y 7.91% respectivamente. Lo anterior implica que por cada cien colones aportados en capital social, se obtuvo una retribución de ¢29.11 y ¢7.91 colones respectivamente.

20.3 Relación de endeudamiento y recursos propios:

El índice que a continuación se detalla relaciona el endeudamiento en que ha tenido que incurrir la empresa en su relación con los recursos propios o capital aportado, para diciembre 2017 y diciembre 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 21.90% y 21.59% respectivamente, lo cual implica que por cada cien colones que se adeuda, la empresa ha aportado ¢21.90 y ¢21.59 colones de recursos propios respectivamente.

Nota 21 Autorización para emitir estados financieros

La Gerencia General autorizó la emisión de los estados financieros referidos en este informe el 6 de enero del 2018.

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

INFORME COMPLEMENTARIO DEL AUDITOR EXTERNO

INFORME COMPLEMENTARIO DEL AUDITOR EXTERNO

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

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros de la Inmobiliaria Alianza, S.A., al 31 de diciembre del 2017 y emitimos el dictamen sin salvedades sobre esos estados financieros con fecha 28 de enero de 2018.

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

En carta CG 4-2017 de fecha 28 de enero de 2018, hemos informado de la Inmobiliaria Alianza, S.A., sobre las condiciones del cumplimiento de la normativa vigente y del control interno y de los resultados del análisis de los sistemas computadorizados y ajustes a los estados financieros intermedios que fueron observadas durante la auditoría. Estos informes han sido analizados por la administración de la Cooperativa de Ahorro y Crédito Alianza de Pérez Zeledón, R.L (Coopealianza, R.L.), y su Junta Directiva, los cuales les han dado seguimiento.

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

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

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

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



Lic. Ricardo Montenegro Guillén
Contador Público Autorizado No. 5607
Póliza de Fidelidad No. 0116 FIG 7
Vence el 30 de setiembre del 2018.



San José. Costa Rica 29 de enero de 2018.

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