

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Inmobiliaria Alianza, S.A. (“la Compañía”), los cuales comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo para los años terminados en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmobiliaria Alianza, S.A., al 31 de diciembre de 2019 y 2018, su desempeño financiero y flujos de efectivo para los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las disposiciones reglamentarias, normas de divulgación y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), y que se detallan en la Nota 2.

Base para la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de la República de Costa Rica, del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad (Código IESBA, por sus siglas en inglés) del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y del Reglamento de Auditores Externos Aplicable a los Sujetos Fiscalizados por la Superintendencia General de Entidades Financieras, Superintendencia General de Valores, Superintendencia de Pensiones y Superintendencia General de Seguros, y hemos cumplido con nuestras otras 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.

Énfasis en Otro Asunto

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con los formatos, normas de divulgación y regulaciones emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la Superintendencia General de Entidades Financieras, y como resultado de esto, dichos estados financieros podrían no ser apropiados para otros propósitos. Nuestra opinión no se modifica con relación a este asunto.

Responsabilidades de la Administración y de los Responsables del Gobierno de la Entidad en Relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias dispuestas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), que se describen en la Nota 1, así como del control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de Inmobiliaria Alianza, S.A., de continuar como entidad en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando dicho principio contable, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no tiene otra alternativa más realista de hacerlo.

Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Inmobiliaria Alianza, S.A.

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 errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga 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 un error material cuando exista. Los errores 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.

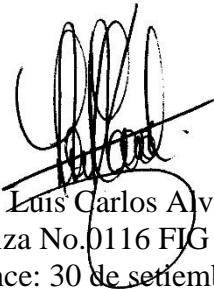
Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido 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 un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o una 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 Inmobiliaria Alianza, S.A.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

Deloitte.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos 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 Inmobiliaria Alianza, S.A., para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Inmobiliaria Alianza, S.A. deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación en general, estructura y contenido de los estados financieros incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de forma que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de Inmobiliaria Alianza, S.A., con relación a, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Lic. Luis Carlos Alvarado Rodríguez - C.P.A. No.2749
Póliza No.0116 FIG 7
Vence: 30 de setiembre de 2020
Timbre de Ley No.6663, ¢1.000
Adherido y cancelado en el original
La Ribera de Belén, Heredia, Costa Rica



25 de marzo de 2020

INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.

(Subsidiaria al 100% de Coopealianza, R.L.)

BALANCES GENERALES

AL 31 DE DICIEMBRE 2019 Y 2018

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2019	2018
ACTIVO			
Disponibilidades	3, 9.1	<u>¢ 33.217.486</u>	<u>¢ 304.824.699</u>
Entidades financieras del país		<u>33.217.486</u>	<u>304.824.699</u>
Inversiones en instrumentos financieros		<u>80.803.600</u>	<u> </u>
Disponibles para la venta	4	<u>80.000.000</u>	<u> </u>
Productos por cobrar		<u>803.600</u>	<u> </u>
Cuentas y comisiones por cobrar	9.2	<u> </u>	<u>151.109.379</u>
Impuesto sobre renta diferido			<u>125.368.327</u>
Cuentas por cobrar partes relacionadas	6		<u>26.266.380</u>
Otras cuentas por cobrar (Estimación por deterioro)		<u>400.808</u> <u>(400.808)</u>	<u>(525.328)</u>
Bienes realizables	2.2 g, 9.3	<u>21.609.609</u>	<u>25.139.609</u>
Otros bienes realizables		<u>21.609.609</u>	<u>25.139.609</u>
Propiedad, mobiliario y equipo en uso, neto	2.2 h, 9.4	<u>185.657.364</u>	<u>229.165.005</u>
Propiedades de Inversión	2.2 w, 9.5	<u>29.004.170</u>	<u>5.937.350.769</u>
Otros activos	9.6	<u>44.253.336</u>	<u>50.234.987</u>
Otros activos		<u>44.253.336</u>	<u>50.234.987</u>
TOTAL ACTIVO		<u>¢394.545.565</u>	<u>¢6.697.824.448</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO			
Obligaciones con entidades	9.7	<u> </u>	<u>¢3.900.826.282</u>
A plazo			<u>3.882.761.709</u>
Cargos financieros por pagar			<u>18.064.573</u>
Cuentas por pagar y provisiones	9.8	<u>¢ 80.262.870</u>	<u>78.283.587</u>
Provisiones		<u>42.000.000</u>	<u>52.838.069</u>
Otras cuentas por pagar diversas		<u>38.262.870</u>	<u>25.445.518</u>
Otros pasivos		<u>6.634.913</u>	<u>17.203.819</u>
Otros pasivos		<u>6.634.913</u>	<u>17.203.819</u>
Total, pasivo		<u>86.897.783</u>	<u>3.996.313.688</u>
PATRIMONIO			
Capital social	9.9	<u>250.000.000</u>	<u>1.450.000.000</u>
Capital pagado		<u>250.000.000</u>	<u>1.450.000.000</u>
Aportes patrimoniales no capitalizados		<u> </u>	<u>500.000.000</u>

(Continúa)

INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.

(Subsidiaria al 100% de Coopealianza, R.L.)

BALANCES GENERALES

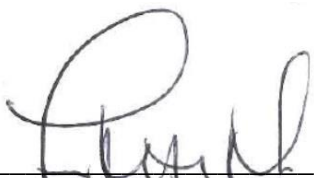
AL 31 DE DICIEMBRE 2019 Y 2018

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

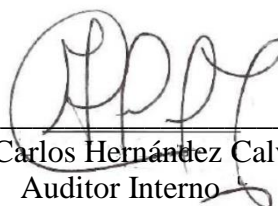
	Nota	2019	2018
Reservas patrimoniales	9.9	¢ 55.043.804	¢ 54.906.753
Resultado períodos anteriores			672.722.277
Resultado del período		<u>2.603.978</u>	<u>23.881.730</u>
Total, del patrimonio		<u>307.647.782</u>	<u>2.701.510.760</u>
Total, pasivo, participación minoritaria y patrimonio		<u>¢394.545.565</u>	<u>¢6.697.824.448</u>

(Concluye)

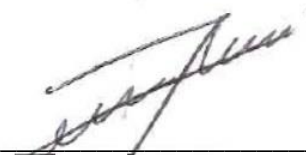
Las notas son parte integral de los estados financieros individuales.



Lic. Francisco Montoya Mora
Gerente General



Lic. Carlos Hernández Calvo
Auditor Interno



Lic. Fidel Quesada M.
Gerente Financiero

Timbre de Ley No.6614 adherido
y cancelado en el original



INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.

(Subsidiaria al 100% de Coopealianza, R.L.)

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2019	2018
Ingresos financieros			
Por inversiones en instrumentos financieros		¢ 38.656.100	¢ 4.180.000
Diferencial cambiario neto		50.123.775	
Otros ingresos financieros		<u>3.266.384</u>	<u>3.681.580</u>
Total de ingresos financieros		<u>92.046.259</u>	<u>7.861.580</u>
Gastos financieros			
Por obligaciones con entidades financieras	9.10	143.898.456	304.591.176
Pérdidas por diferencias de cambio neto			149.668.076
Otros gastos financieros		<u>14.200.785</u>	<u>3.605.439</u>
Total gastos financieros		<u>158.099.241</u>	<u>457.864.691</u>
Gastos por estimación por deterioro de activos		10.093.024	766.583
Ingreso por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		<u>10.217.543</u>	<u>749.135</u>
RESULTADO FINANCIERO		<u>(65.928.463)</u>	<u>(450.020.559)</u>
Otros ingresos de operación			
Por bienes realizables		321.221	64.471.713
Otros ingresos con partes relacionadas	6	431.805.955	1.206.081.956
Otros ingresos operativos		<u>34.474.108</u>	<u>42.796.086</u>
Total otros ingresos de operación		<u>466.601.284</u>	<u>1.313.349.755</u>
Otros gastos de operación			
Comisiones por servicios		1.313.397	1.290.404
Por bienes realizables		859.886	2.568.754
Por bienes diversos		147.260	658.656
Por provisiones		1.046.995	1.176.199
Otros gastos con partes relacionadas		12.243.600	12.000.000
Otros gastos operativos		<u>59.371.647</u>	<u>59.871.356</u>
Total otros gastos de operación		<u>74.982.785</u>	<u>77.565.369</u>
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		<u>325.690.036</u>	<u>785.763.827</u>

(Continúa)

INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.

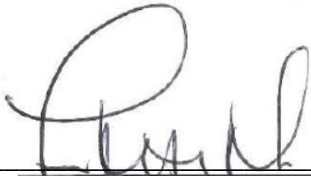

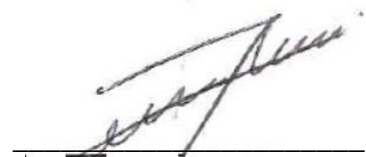
(Subsidiaria al 100% de Coopealianza, R.L.)

**ESTADOS DE RESULTADOS
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2019	2018
Gastos administrativos			
Gastos de personal	9.11	¢ 22.327.075	¢ 359.930.294
Otros gastos de administración	9.12	<u>138.444.209</u>	<u>307.213.659</u>
Total gastos administrativos		<u>160.771.284</u>	<u>667.143.953</u>
Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad		<u>164.918.752</u>	<u>118.619.874</u>
Impuesto sobre la renta		<u>167.083.961</u>	<u>109.558.516</u>
Disminución impuesto sobre renta		<u>4.906.239</u>	<u>15.691.780</u>
RESULTADO NETO DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		<u>2.741.030</u>	<u>24.753.138</u>
Resultado neto de actividades ordinarias		<u>2.741.030</u>	<u>24.753.138</u>
RESULTADO DEL PERÍODO		<u>¢ 2.741.030</u>	<u>¢ 24.753.138</u>

(Concluye)

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Lic. Francisco Montoya Mora
Gerente GeneralLic. Carlos Hernández Calvo
Auditor InternoLic. Fidel Quesada M.
Gerente Financiero

INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.

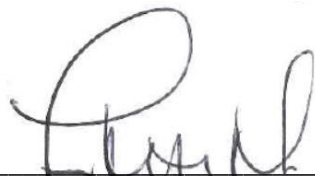
(Subsidiaria al 100% de Coopealianza, R.L.)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Nota	Capital Social	Aportes Patrimoniales no Capitalizados	Reservas Patrimoniales	Resultados de Ejercicios Anteriores	Total
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017		¢ 850.000.000	¢ 100.000.000	¢54.035.345	¢ 672.722.277	¢ 1.676.757.622
Resultado del período 2018					17.428.140	17.428.140
Aumento de capital social	9.9	600.000.000	(600.000.000)			
Aportes por capitalizar	9.9		1.000.000.000			1.000.000.000
Pago de dividendos	9.9					
Reserva legal período 2018				871.408	(871.408)	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018		1.450.000.000	500.000.000	54.906.753	689.279.009	2.694.185.762
Resultado del período 2019					2.741.030	2.741.030
Aumento de capital social	9.9	500.000.000				500.000.000
Disminución de capital social	9.9	(1.700.000.000)				(1.700.000.000)
Aportes por capitalizar	9.9		(500.000.000)			(500.000.000)
Pago de dividendos	9.9				(689.279.010)	(689.279.010)
Reserva legal período 2019				137.051	(137.051)	
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	9.9	¢ 250.000.000	¢	¢55.043.804	¢ 2.603.978	¢ 307.647.782

Las notas son parte integral de los estados financieros individuales



Lic. Francisco Montoya Mora
Gerente General



Lic. Carlos Hernández Calvo
Auditor Interno



Lic. Fidel Quesada M.
Gerente Financiero

INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.

(Subsidiaria al 100% de Coopealianza, R.L.)

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2019 Y 2018**
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Resultados del período		¢ 2.741.030	¢ 24.753.138
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos:			
Ganancias y pérdidas por diferencias de cambio, netas		(51.122.810)	150.566.873
Disminución de estimación de cuentas por cobrar	9.2	(10.217.544)	(749.135)
Gasto por estimación de cuentas por cobrar	9.2	10.093.024	766.583
Provisión para prestaciones sociales, neta de pagos		2.827.504	31.581.368
Depreciaciones y amortizaciones		76.179.469	136.990.930
Gasto por otras provisiones		<u>25.050.345</u>	<u>22.841.296</u>
Total de partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos		<u>55.551.018</u>	<u>366.751.053</u>
Variación en los activos, aumento o (disminución)			
Bienes realizables	9.3	3.530.000	37.000
Productos por cobrar	4	(803.600)	
Otras cuentas por cobrar		125.017.235	(11.256.031)
Otros activos		<u>5.981.652</u>	<u>72.911.917</u>
Total variación en los activos, aumento		<u>133.725.287</u>	<u>61.692.886</u>
Variación en los pasivos, aumento o (disminución)			
Otras cuentas por pagar y provisiones		(31.638.862)	(168.689.660)
Productos por pagar		(17.847.293)	1.736.961
Otros pasivos		<u>(10.568.906)</u>	<u>17.103.820</u>
Total variación en los pasivos, (disminución)		<u>(60.055.061)</u>	<u>(149.848.879)</u>
Flujo neto de efectivo provisto por actividades de operación		<u>129.221.244</u>	<u>278.595.060</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Aumento en depósitos y valores	4	(80.000.000)	
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo		(177.810.334)	(953.875.302)
Venta de inmuebles, mobiliario y equipo, neto		<u>6.053.485.105</u>	<u>11.679.620</u>
Recursos provistos por (utilizados en) actividades de inversión		<u>5.795.674.771</u>	<u>(942.195.682)</u>

(Continúa)

INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.

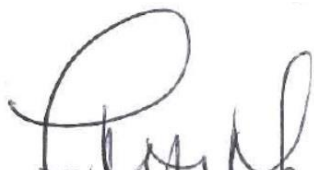
(Subsidiaria al 100% de Coopealianza, R.L.)

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2019 Y 2018 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2019	2018
FLUJO DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES FINANCIERAS			
Aportes de capital			¢ 500.000.000
Aportes patrimoniales no capitalizables			500.000.000
Pago de dividendos		¢ (689.279.010)	
Retiros de capital	9.9	(1.700.000.000)	
Otras obligaciones financieras			328.562.500
Pago de obligaciones		<u>(3.807.224.218)</u>	<u>(463.278.225)</u>
Flujo neto de efectivo (usado en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(6.196.503.228)</u>	<u>865.284.275</u>
Total neto de efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(271.607.213)</u>	<u>201.683.653</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>304.824.699</u>	<u>103.141.046</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	3	<u>¢ 33.217.486</u>	<u>¢ 304.824.699</u>

(Concluye)

Las notas son parte integral de los estados financieros individuales.



Lic. Francisco Montoya Mora
Gerente General



Lic. Carlos Hernández Calvo
Auditor Interno



Lic. Fidel Quesada M.
Gerente Financiero

INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.

(Subsidiaria al 100% de Coopealianza, R.L.)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

(Expresadas en Colones Costarricenses sin Céntimos)

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. No tiene empleados y la divulgación de sus actividades es mediante el sitio Web www.coopealianza.fi.cr. No tiene sucursales, agencias, ni cajeros automáticos.

2. BASE DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

2.1 BASES PARA LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

- a. **Base de Preparación** - Los estados financieros de Inmobiliaria Alianza, S.A. han sido preparados con base en las disposiciones legales, reglamentarias y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), en los aspectos no previstos por estas disposiciones, con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante IASB) vigentes a partir del año 2011.
- b. **Base de Medición** - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto las inversiones en instrumentos financieros para negociar y disponibles para la venta que están a su valor razonable, y los inmuebles que se mantienen a su costo histórico. Las políticas de contabilidad se han aplicado de forma consistente.
- c. **Moneda de Presentación** - Los estados financieros de la Compañía y sus notas se expresan en colones (¢), la unidad monetaria de la República de Costa Rica, de acuerdo con las disposiciones emitidas por el CONASSIF.

- d. **Transición a Normas Internacionales de Información Financiera** - El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero ha emitido la “Normativa contable aplicable a los entes supervisados por la SUGEF, SUGEVAL, SUPEN, SUGESE y a los emisores no financieros” vigente a la fecha de los estados financieros, en el cual se han definido las NIIF y sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) como de aplicación para los entes supervisados de conformidad con los textos vigentes al 1° de enero de 2011; con la excepción de los tratamientos especiales indicados en el capítulo II de la Normativa señalada.

Como parte de la Normativa, y al aplicar las NIIF vigentes al 1° de enero de 2011, la emisión de nuevas NIIF o interpretaciones emitidas por el IASB, así como cualquier modificación a las NIIF adoptadas que aplicarán los entes supervisados, requerirá de la autorización previa del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF).

Desde el 1° de enero de 2011, al 31 de diciembre de 2018 han existido varias modificaciones a las NIIF, y se han emitido algunas nuevas normas, así como interpretaciones de estas.

A continuación, se detallan algunas de las principales diferencias entre las normas de contabilidad entre la base contable por el CONASSIF y las NIIF:

- **NIC 1 - Presentación de Estados Financieros** - La presentación de los estados financieros requerida por el CONASSIF, difiere en algunos aspectos de la presentación solicitada por la NIC 1. A continuación se presentan algunas de las diferencias más importantes:
 - La Normativa CONASSIF no permite presentar en forma neta algunas de las transacciones, como los saldos relacionados con la cámara de compensación, ganancias o pérdidas por venta de instrumentos financieros, el impuesto sobre la renta y otros, los cuales, por su naturaleza las NIIF requieren se detallen netos con el objetivo de no sobrevalorar los activos, pasivos o resultados.
 - Los intereses por cobrar y por pagar se presentan como parte de la cuenta principal tanto de activo como de pasivo, aun cuando la importancia relativa de estas cuentas justifica su presentación separada en los estados financieros según se establece en la NIC 1.
 - El estado financiero que recopila los activos, pasivos y patrimonio se denomina “Estado de Situación Financiera” de acuerdo con lo indicado en la NIC 1, mientras que el CONASSIF requiere que éste sea nombrado como “Balance General”.
- **NIC 7 - Estado de Flujos de Efectivo** - El CONASSIF autorizó únicamente la utilización del método indirecto. La NIC 7 permite el uso del método directo o indirecto, para la preparación del estado de flujos de efectivo.

- **NIC 8 - Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores** - Para los entes supervisados por SUGEF, la política contable en materia de medición del riesgo de crédito de los deudores y determinación del monto de las estimaciones debe considerar como mínimo el Acuerdo SUGEF 1-05 “Reglamento para la Calificación de Deudores”. Los ajustes por cambios en la estimación sobre riesgo de crédito o errores en la aplicación de las políticas sobre esta materia deben registrarse en el resultado del período y no se debe considerar error material las pérdidas o ganancias reconocidas como resultado del desenlace de una contingencia que previamente no pudo ser estimada con suficiente fiabilidad, los cambios a las estimaciones contables, ni los ajustes indicados anteriormente.

La NIC 8 establece una evaluación del impacto para determinar si es necesaria una reexpresión retroactiva.

- **NIC 16 - Propiedad, Planta y Equipo** - Se requiere la revaluación de los bienes inmuebles por medio de avalúos de peritos independientes al menos una vez cada cinco años eliminando la opción de mantenerlos al costo o revaluar otro tipo de bien. El superávit por revaluación puede ser capitalizado previa autorización del CONASSIF.

La NIC 16 requiere que la planta y equipo en desuso se continúen depreciando. La normativa emitida por el CONASSIF permite que las entidades dejen de registrar la depreciación de activos en desuso y se reclasifiquen como bienes realizables.

- **NIC 18** - El CONASSIF permitió diferir el exceso neto del ingreso por comisiones y el gasto por compensación de actividades tales como la evaluación de la posición financiera del tomador del préstamo, evaluación y registro de garantías, avales u otros instrumentos de garantía, negociación de las condiciones relativas al instrumento, preparación y procesamiento de documentos y cancelación de operación. La NIC 18 no permite diferir en forma neta estos ingresos; solo se pueden diferir ciertos costos de transacción incrementales y no todos los costos directos

Para los ingresos por comisiones e intereses a más de 180 días, se suspende su registro y son reconocidos solamente cuando sean cobrados.

- **NIC 21 - Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera** - El CONASSIF define para las Entidades Supervisadas, el colón costarricense como su moneda funcional. La NIC 21 requiere de un análisis para la definición de la moneda funcional.
- **NIC 32 - Instrumentos Financieros- Presentación e Información a Revelar** - La NIC 32 provee lineamientos para diferenciar los instrumentos de capital de los pasivos financieros. El CONASSIF permite el

reconocimiento de instrumentos financieros como capital social, si estos cumplen con los criterios y autorización de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

- **NIC 37 - Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes** - Los entes supervisados por la SUGEVAL deben registrar una estimación por el deterioro de los créditos contingentes concedidos, según el acuerdo SUGEVAL 1-05 “Reglamento para la calificación de deudores” y sus lineamientos generales. La NIC 37 no permite este tipo de estimaciones.
- **NIC 39 - Instrumentos Financieros Reconocimiento y Medición** - El CONASSIF requiere que la cartera de préstamos se clasifique según lo establecido en el Acuerdo SUGEVAL 1-05 “Reglamento para la Calificación de Deudores” y que la estimación por deterioro e incobrabilidad se determine según esa clasificación, además permite el registro de excesos en las estimaciones. La NIC requiere que la estimación para incobrables se determine mediante un análisis financiero de las pérdidas incurridas.

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

- 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, valor razonable con cambios en resultados (mantenidos para negociar) o mantenidos hasta su vencimiento.
- Se establece la denominada “opción de valor razonable” para designar cualquier instrumento financiero para medición a su valor razonable con cambios en utilidades o pérdidas, cumpliendo una serie de requisitos (por ejemplo, que el instrumento se haya valorado a su valor razonable desde la fecha original de adquisición).
- 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.
- Las comisiones por desembolso se deben presentar neto de la cartera.

Adicionalmente el CONASSIF permite capitalizar los costos directos que se produzcan en compensación por la evaluación de la posición financiera del tomador del préstamo, evaluación y registro de garantías, avales u otros instrumentos de garantía, negociación de las condiciones relativas al instrumento, preparación y procesamiento de documentos neto de los ingresos por comisiones de formalización de créditos, sin embargo la

NIC 39 solo permite capitalizar aquellos costos de transacción que se consideran incrementales, los cuales se deben presentar como parte del instrumento financiero y no se puede compensar el ingreso por comisiones (véase comentario de NIC 18).

Las compras y las ventas de valores convencionales deben registrarse utilizando únicamente el método de la fecha de liquidación.

De acuerdo con el tipo de entidad, los activos financieros deben ser clasificados como se indica a continuación:

- *Carteras Mancomunadas* - Las inversiones que conforman las carteras mancomunadas de los fondos de inversión, fondos de pensión o capitalización y fideicomisos similares deben clasificarse como disponibles para la venta.
- *Inversiones Propias de los Entes Supervisados* - Las inversiones en instrumentos financieros de los entes supervisados deben ser clasificadas en la categoría de disponibles para la venta.
- Las inversiones propias en participaciones de fondos de inversión abiertos se deben clasificar como activos mantenidos para negociar. Las inversiones propias en participaciones de fondos de inversión cerrados se deben clasificar como disponibles para la venta.
- Las entidades financieras supervisadas por la SUGEF pueden clasificar otras inversiones en instrumentos financieros mantenidos para negociar, siempre que exista una manifestación expresa de su intención para negociarlos en un plazo que no supere los noventa días contados a partir de la fecha de adquisición.

Las entidades supervisadas por SUGEF no pueden clasificar inversiones en instrumentos financieros como mantenidos hasta el vencimiento.

La NIC 39, aclara los principios actuales que determinan si riesgos específicos o porciones de flujos de efectivo califican para ser designados dentro de una relación de cobertura. La enmienda pasó a ser obligatoria para los estados financieros correspondientes al 2010 y requerirá una aplicación retrospectiva. Esta reforma no ha sido adoptada por el CONASSIF.

- **NIIF 5 - Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas** - El CONASSIF requiere que se constituya para los Activos Recibidos en Dación de Pago (Bienes Realizables), una estimación gradual a razón de un veinticuatroavo mensual hasta completar el cien por ciento del valor contable del bien, esto si al cabo de los dos años no se ha concretado su venta. La NIIF 5 establece que dichos activos se

registren y valoren a costo o valor razonable menos costos estimados para la venta el menor, descontando los flujos futuros de aquellos activos que van a ser vendidos en períodos mayores a un año.

- **NIIF 9 - Instrumentos Financieros** - La NIIF 9 fue finalizada en julio del 2014 y reemplaza la existente NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Esta norma, establece una guía revisada sobre la clasificación y medición de los instrumentos financieros, modelos de pérdidas crediticias para calcular el deterioro de los instrumentos financieros y lineamientos para la contabilidad de coberturas. Mantiene la guía relacionada con el reconocimiento o baja de los instrumentos financieros establecida en NIC 39.

La Norma entró en vigencia para los períodos anuales que inician el 1° de enero de 2018 o posteriormente. Se permite su aplicación anticipada. Esta norma no ha sido adoptada por el CONASSIF.

- **NIIF 13 - Medición del Valor Razonable** - Esta norma fue aprobada en mayo 2011; proporciona un único concepto y procedimiento para determinar el valor razonable, así como los requisitos de medición y uso a través de las NIIF. Esta se encuentra vigente desde el 1° de enero de 2013. Esta NIIF aún no ha sido adoptada por el CONASSIF.
- **NIIF 15 - Ingresos de Contratos con Clientes** - Esta norma fue aprobada en mayo 2014; busca desarrollar una normativa que consolide (sustituya) a las actualmente existentes en materia de reconocimiento de ingresos (NIC 11, NIC 18, CINIIF 13, CINIIF 15, CINIIF 18 y SIC 31). Establece principios sobre el reconocimiento y revelación de los ingresos procedentes de contratos con clientes, considerando aspectos como la naturaleza, monto, plazo y flujos de efectivo. Esta norma entró en vigencia para los períodos anuales que inician el 1° de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Esta norma no ha sido adoptada por el CONASSIF.
- **NIIF 16 - Arrendamientos** - Esta norma fue aprobada en enero del 2016 y sustituye la NIC 17. Elimina el modelo de contabilidad dual para arrendatarios que distingue entre los contratos de arrendamiento financiero y operativo; en su lugar se establece un modelo único similar al financiero. En el caso del arrendador, se mantienen los mismos modelos actuales (financiero y operativo). Esta norma entró en vigencia para los períodos anuales que inician el 1° de enero de 2019. Se permite su aplicación anticipada. Esta norma no ha sido adoptada por el CONASSIF.

En setiembre del 2018, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), emitió una circular para modificar el “Reglamento de Información Financiera”, el cuál es aplicable a todas las entidades supervisadas por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) y la Superintendencia de Pensiones (SUPEN).

Este reglamento tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación.

Este Reglamento rige a partir del 1° de enero de 2020, excepto por lo siguiente:

- Cuentas de orden para el registro y control de las actividades de custodia. Las cuentas de orden para el registro y control de las actividades de custodia, cuentas 850 y 870, entrarán en vigencia a partir del 1° de enero de 2019.
- Artículo No.10. NIC 12 Impuesto a las ganancias y CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias:
 - Entrará en vigencia a partir del 1° de enero de 2019. En el momento de la aplicación inicial de la CINIIF 23, las entidades deben aplicar la transición establecida en el párrafo B2 inciso (b) de dicha Interpretación.
 - El monto de la provisión para los tratamientos impositivos en disputa notificados antes del 31 de diciembre de 2018, correspondientes a los períodos fiscales 2017 y anteriores, se realizará por el monto que resulte mayor entre la mejor cuantificación de lo que estiman pagar a la Autoridad Fiscal del traslado de cargos (principal, intereses y multas), conforme lo dispuesto en la NIC 12, y el monto del 50% del principal de la corrección de la autoliquidación de su obligación tributaria.

Con respecto a esta nueva reglamentación, la administración de la Compañía no espera impactos significativos como resultado de la aplicación de estas modificaciones.

2.2 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

Las políticas contables más importantes utilizadas por Inmobiliaria Alianza, S.A. en la preparación de sus estados financieros se detallan a continuación:

- a. ***Uso de Estimaciones y Juicios*** - Al preparar los estados financieros, la administración de la Compañía ha efectuado estimaciones y supuestos que afectan los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, implican incertidumbres y utilización del juicio, por lo tanto, no pueden ser determinadas con precisión. En consecuencia, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones importantes realizadas por la Administración se refieren a: deterioro de los

activos financieros, estimación de la recuperabilidad de la cartera de crédito, productos por cobrar y otras cuentas a cobrar, deterioro de bienes realizables y bienes de uso, vida útil de los inmuebles, mobiliario y equipo, años de amortización de activos intangibles y diferidos y estimaciones de pasivo.

- b. **Moneda Extranjera** - Los registros contables son llevados en colones costarricenses (¢) moneda de curso legal en la República de Costa Rica. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio de compra vigente a la fecha de la transacción y los saldos pendientes a la fecha del balance son ajustados al tipo de cambio vigente a esa fecha. Las diferencias de cambios resultantes de la liquidación o ajuste periódico de los saldos en moneda extranjera son reconocidos en los resultados de operación.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los tipos de cambio para la compra de US\$1,00 eran ¢570,09 y ¢604,39 respectivamente.

El colón costarricense “¢” es la moneda funcional de Inmobiliaria Alianza, S.A., y se aplica como base fundamental para la presentación de los estados financieros.

Valuación de Activos y Pasivos en Monedas Extranjeras - Al determinar la situación financiera y los resultados de las operaciones Inmobiliaria Alianza, S.A. 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

- c. **Efectivo y Equivalentes de Efectivo** - Inmobiliaria Alianza, S.A., considera como efectivo el saldo del rubro de disponibilidades, correspondiente a dinero en cajas y bóvedas y depósitos a la vista en entidades financiera.

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

- d. **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. Inmobiliaria Alianza, S.A. no mantiene instrumentos financieros derivados.

- e. ***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 del 2019 y diciembre del 2018, Inmobiliaria Alianza, S.A. (IASA) no tiene cartera de crédito registrada en los estados financieros.

- f. ***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.

- g. ***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:

- 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.
- 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.

- h. ***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:

Detalle	Vida Útil Estimada
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 general	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 con 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.

- i. **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.

- j. **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.
- k. **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.

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

- Plan Vacacional, 4,17% sobre el salario base mensual. Es un beneficio para que los trabajadores lo destinen al esparcimiento.
- Ahorro Escolar de 8,34%. Es un beneficio en que Inmobiliaria Alianza, S.A. debe aportar 4,17%, calculado sobre el salario mensual y el trabajador aportar el otro 4,17%, representando un salario adicional al año.

- 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.

- l. ***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.
- m. ***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.
- n. ***Arrendamientos*** - Arrendamientos en donde Inmobiliaria Alianza, S.A. asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados, son clasificados como arrendamientos financieros.

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 Inmobiliaria Alianza, S.A. 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.

- o. ***Gastos por Intereses*** - Los gastos por intereses son reconocidos en el período en que se incurren.
- p. ***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.

- q. **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.
- r. **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 de 2004, tomó el acuerdo No.6759 que faculta a la administración de Inmobiliaria Alianza, S.A. a trasladar los recursos de cesantía de los trabajadores a un Fondo Solidario de Pensiones, para cada funcionario. Los empleados de Inmobiliaria Alianza, S.A. forman parte de ese Fondo.

- s. **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.
- t. **Reservas Patrimoniales** - Inmobiliaria Alianza, S.A., registra como reservas únicamente el 5% de la reserva legal.
- u. **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.

- v. **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.

- w. **Propiedades de Inversión** - La inversión en propiedades son aquellas propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen por parte de la entidad para obtener rentas, plusvalía o ambas. Son medidas inicialmente al costo de adquisición más aquellos otros costos asociados con la transacción. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas bajo el modelo del costo y su valor razonable es revelado en notas a los estados financieros.

3. DISPONIBILIDADES

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre 2019 y 2018 se compone de los siguientes rubros:

	2019	2018
Depósitos en bancos	<u>¢33.217.486</u>	<u>¢304.824.699</u>
Saldo en el estado de flujos de efectivo	<u>¢33.217.486</u>	<u>¢304.824.699</u>

4. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las inversiones en instrumentos financieros a diciembre del 2019 y 2018 corresponden así:

	2019	2018
Banco de Costa Rica	<u>¢80.000.000</u>	_____
Total	<u>¢80.000.000</u>	<u>¢_____</u>

Composición de Inversión al 31 de Diciembre de 2019				
A) Sector Público				
A-1) Colones				
Emisor	Instrumento	Tasa Anual	Vencimiento	Valor en Libros
Valores disponibles para la venta:				
Colones				
BCR	CDP-CI	8.82	19/11/2020	<u>¢80.000.000</u>
Total colones				<u>¢80.000.000</u>

Al 31 de diciembre de 2019, existen productos por cobrar de las inversiones por un total de ¢803.600 colones.

5. CARTERA DE CRÉDITO

A diciembre del 2019 y 2018 Inmobiliaria Alianza, S.A. no presenta saldos por cartera de crédito.

6. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones con partes relacionadas se detallan a continuación:

a. *Coopealianza, R.L., Sociedad Controladora -*

	2019	2018
Concepto:		
Cuentas por cobrar	<u>¢</u>	<u>¢ 25.994.404</u>
Cuenta por pagar	<u>¢</u>	<u>¢</u>
Capital social	<u>¢250.000.000</u>	<u>¢1.450.000.000</u>
Aportes patrimoniales no capitalizables	<u>¢</u>	<u>¢ 500.000.000</u>
Ingresos operativos	<u>¢431.757.424</u>	<u>¢1.199.965.654</u>
Gastos operativos	<u>¢ 12.344.757</u>	<u>¢ 12.120.784</u>

b. *Consortio Cooperativo Alianza Comercial R.L. -*

	2019	2018
Cuentas por cobrar	<u>¢</u>	<u>¢ 271.976</u>
Cuenta por pagar	<u>¢</u>	<u>¢</u>
Ingresos operativos	<u>¢48.351</u>	<u>¢6.116.302</u>
Alquiler de vehículos	<u>¢</u>	<u>¢</u>

c. *Servicios Corporativos S.A. -*

	2019	2018
Cuentas por cobrar	<u>¢</u>	<u>¢</u>
Cuenta por pagar	<u>¢</u>	<u>¢</u>
Ingresos operativos	<u>¢</u>	<u>¢</u>
Alquiler de edificio	<u>¢2.291.857</u>	<u>¢</u>

d. *Junta Directiva y Administración -*

	2019	2018
Dietas a directores	<u>¢1.046.995</u>	<u>¢1.696.146</u>

Las transacciones realizadas entre Inmobiliaria Alianza y Coopealianza, R.L. durante el período 2019 son las siguientes:

- Alquiler de edificios, hasta junio del 2019.
- Alquiler de terrenos.
- Leasing de vehículos.
- Alquiler de vehículos.
- Servicios operativos.

7. ACTIVOS CEDIDOS EN GARANTÍA O SUJETOS A RESTRICCIONES

Al 31 de diciembre de 2019 no se poseen activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones, con respecto a diciembre del 2018 se detallan así:

Diciembre 2018			
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	<u>310.545.543</u>	Garantía hipotecaria BCR
Total		<u>¢4.126.517.192</u>	

8. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

A diciembre del 2019 y 2018, Inmobiliaria Alianza, S.A. tiene activos y pasivos denominados en monedas extranjeras, a continuación, el detalle:

	2019	2018
Total de activos en dólares	¢14.991.092	¢ 47.757.073
Total de pasivos en dólares	<u>(6.634.913)</u>	<u>(2.371.428.501)</u>
Posición en moneda extranjera, pasiva	<u>¢ 8.356.180</u>	<u>¢(2.323.671.428)</u>

9. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

9.1 DISPONIBILIDADES

Las cuentas de disponibilidades a diciembre del 2019 y diciembre del 2018 incluyen los siguientes rubros:

	2019	2018
Cuentas corrientes bancarias	¢33.217.486	¢304.824.699
Total	<u>¢33.217.486</u>	<u>¢304.824.699</u>

El detalle de las cuentas corrientes bancarias es el siguiente:

	2019	2018
Banco Popular	¢ 66.589	¢ 3.442.419
Banco Nacional	320	2.008.568
Banco BCT	32.971.602	299.369.249
Banco BCR	<u>178.975</u>	<u>4.464</u>
Total	<u>¢33.217.486</u>	<u>¢304.824.699</u>

9.2 CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar a diciembre del 2019 y 2018 se detallan así:

	2019	2018
Impuesto sobre la renta diferido		¢125.368.327
Otras cuentas por cobrar	¢ 400.808	
Partes relacionadas		26.266.380
Estimación por deterioro	<u>(400.808)</u>	<u>(525.328)</u>
Total	<u>¢</u>	<u>¢151.109.379</u>

Los movimientos de estimación por deterioro a diciembre del 2019 y 2018 se detallan así:

	2019	2018
Saldo al inicio del período	¢ 525.328	¢ 507.880
Gasto del período	10.093.024	766.583
Disminución en el período	<u>(10.217.544)</u>	<u>(749.135)</u>
Saldo al final del período	<u>¢ 400.808</u>	<u>¢ 525.328</u>

9.3 BIENES REALIZABLES

Los bienes realizables a diciembre del 2019 y 2018 corresponden así:

	2019	2018
Saldo al inicio del período	¢25.139.609	¢25.176.609
Bienes vendidos	<u>(3.530.000)</u>	<u>(37.000)</u>
Saldo al final del período	<u>¢21.609.609</u>	<u>¢25.139.609</u>

9.4 PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO EN USO

Para diciembre del 2019 se hace traslado de todo el mobiliario y equipo a Coopealianza, para cancelar las deudas que se tenían a la fecha.

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

Diciembre 2019	Valor de Costo y Revaluación	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
Vehículos	¢204.237.046	¢70.986.409	¢133.250.637
Vehículos arrendamiento financiero	<u>79.174.205</u>	<u>26.767.478</u>	<u>52.406.727</u>
Total	<u>¢283.411.251</u>	<u>¢97.753.887</u>	<u>¢185.657.364</u>

Diciembre 2018	Valor de Costo y Revaluación	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
Equipos y mobiliario	¢ 18.349.838	¢ 1.211.592	¢ 17.138.246
Equipo de cómputo	706.871	129.446	577.425
Vehículos	227.962.548	73.796.746	154.165.802
Vehículos arrendamiento financiero	<u>76.377.876</u>	<u>19.094.344</u>	<u>57.283.532</u>
Total	<u>¢323.397.133</u>	<u>¢94.232.128</u>	<u>¢229.165.005</u>

El movimiento de la cuenta de Inmuebles, mobiliario y equipo en uso a diciembre del 2019 es el siguiente:

	Vehículos	Vehículos Arrend. Financiero	Mobiliario y Equipo	Equipo Cómputo	Total
Costo					
Al inicio del año	¢227.962.548	¢76.377.875	¢ 18.349.838	¢ 706.871	¢323.397.132
Compra de activos	31.213.698		545.000		31.758.698
Mejoras		2.796.330			2.796.330
Liquidaciones por venta	(54.939.200)		(18.171.774)	(706.271)	(73.817.245)
Retiros			(723.064)	(600)	(723.664)
Al final de diciembre	<u>204.237.046</u>	<u>79.174.205</u>			<u>283.411.251</u>
Depreciación acumulada					
Al inicio del año	73.796.746	19.094.344	1.211.592	129.446	94.232.128
Gasto del año	20.931.043	7.673.134	673.906	117.679	29.395.762
Liquidación por venta	(23.741.380)		(1.844.525)	(247.125)	(25.833.030)
Retiros			(40.973)		(40.973)
Al final de diciembre	<u>70.986.409</u>	<u>26.767.478</u>			<u>97.753.887</u>
Saldo final neto	<u>¢133.250.637</u>	<u>¢52.406.727</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢185.657.364</u>

El movimiento de la cuenta de Inmuebles, mobiliario y equipo en uso a diciembre del 2018 es el siguiente:

	Vehículos	Vehículos Arrend. Financiero	Mobiliario y Equipo	Equipo Cómputo	Total
Costo					
Al inicio del año	¢230.562.307	¢76.377.875	¢15.016.507	¢ 700	¢321.957.389
Compra de activos	17.378.160		6.625.584	706.272	24.710.016
Mejoras					
Liquidaciones por venta	(19.977.919)		(3.292.253)		(23.270.172)
Retiros				(100)	(100)
Al final de diciembre	<u>227.962.548</u>	<u>76.377.875</u>	<u>18.349.838</u>	<u>706.872</u>	<u>323.397.133</u>
Depreciación acumulada					
Al inicio del año	61.359.021	11.456.606	286.094		73.101.721
Gasto del año	23.758.489	7.637.738	1.195.286	129.446	32.720.959
Liquidación por venta	(11.320.764)		(269.788)		(11.590.552)
Al final de diciembre	<u>73.796.746</u>	<u>19.094.344</u>	<u>1.211.592</u>	<u>129.446</u>	<u>94.232.128</u>
Saldo final neto	<u>¢154.165.802</u>	<u>¢57.283.531</u>	<u>¢17.138.246</u>	<u>¢577.426</u>	<u>¢229.165.005</u>

9.5 Las propiedades de inversión a diciembre del 2019 y 2018 se detallan de la siguiente manera:

DIC 19	Valor de Costo y Revaluación	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
Terrenos	¢29.004.170		¢29.004.170
Edificios			
	¢29.004.170	¢	¢29.004.170

DIC 18	Valor de Costo y Revaluación	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
Terrenos	¢3.291.714.271		¢3.291.714.271
Edificios	3.468.602.343	¢822.965.845	2.645.636.498
	¢6.760.316.614	¢822.965.845	¢5.937.350.769

El movimiento de las Inversiones en Propiedades a diciembre del 2019:

DIC 19	Terreno	Edificio	Total
Costo			
Al inicio del año	¢ 3.291.714.271	¢ 3.468.602.343	¢ 6.760.316.614
Compra de activos	143.255.306		143.255.306
Mejoras			
Liquidaciones por venta	(3.405.965.407)	(3.468.602.343)	(6.874.567.750)
Retiros			
Al final de diciembre	29.004.170		29.004.170
Depreciación acumulada			
Al inicio del año		822.965.845	822.965.845
Gasto del año		46.101.016	46.101.016
Liquidación por venta		(869.066.861)	(869.066.861)
Al final de diciembre			
Saldo final neto	¢ 29.004.170	¢	¢ 29.004.170

El movimiento de las Inversiones en Propiedades a diciembre del 2018:

DIC 18	Terreno	Edificio	Total
Costo			
Al inicio del año	¢2.637.185.415	¢3.193.965.912	¢5.831.151.327
Compra de activos	654.528.856		654.528.856
Mejoras		274.636.431	274.636.431
Al final de diciembre	3.291.714.271	3.468.602.343	6.760.316.614

(Continúa)

DIC 18	Terreno	Edificio	Total
Depreciación acumulada			
Al inicio del año		¢ 718.695.973	¢ 718.695.973
Gasto del año		<u>104.269.871</u>	<u>104.269.871</u>
Al final de diciembre		<u>822.965.845</u>	<u>822.965.845</u>
Saldo final neto	<u>¢3.291.714.271</u>	<u>¢2.645.636.498</u>	<u>¢5.937.350.769</u>

En el mes de junio del 2019, referente a los inmuebles, se realizó la venta total de los edificios al valor en libros por la suma de ¢2.599.535.482; con respecto a los terrenos se efectuó la venta de la mayoría por el monto de ¢3.405.965.407, esto según los acuerdos del Consejo de Administración 01-05-2019 y 18687-06-2019. Esta transacción se generó en efectivo.

9.6 OTROS ACTIVOS

Los otros activos a diciembre del 2019 y 2018 se componen de:

	2019	2018
Comisiones pagadas por anticipado		¢12.382.458
Impuestos pagados por anticipado	¢35.903.530	
Seguro pagado por anticipado	2.433.537	9.119.489
Otros bienes diversos		6.362.414
Operaciones pendientes de imputación	360.857	
Otros gastos pagados por anticipado	<u>5.555.412</u>	<u>22.370.627</u>
Total	<u>¢44.253.336</u>	<u>¢50.234.988</u>

9.7 OBLIGACIONES CON ENTIDADES

No se presentan obligaciones financieras a diciembre del 2019 y para el 2018 éstas se componen de la siguiente manera:

	2018
Obligaciones con entidades financieras del país	
Banco Popular y de Desarrollo Comunal (1)	¢1.518.725.049
Banco de Costa Rica (1)	
Global Bank (1)	2.318.926.471
Bac-San José Leasing (1)	45.110.189
Cargos financieros por pagar	<u>18.064.573</u>
Total obligaciones con entidades financieras del país	<u>¢3.900.826.282</u>

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

Diciembre del 2018

Entidad	Operación	Plazo	Tasa	Tipo de Garantía	Saldo al 31/12/2018
Créditos en Colones					
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	19605-6	15 años	8,35%	Hipotecaria	¢ 74.546.446
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	29499-1	13 años	8,35%	Hipotecaria	238.199.190
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	33234-6	15 años	9,35%	Hipotecaria	212.800.995
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	34583-5	15 años	9,35%	Hipotecaria	131.252.997
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	35067-7	15 años	9,35%	Hipotecaria	176.954.683
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	36002-8	11 años	8,35%	Hipotecaria	45.943.206
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	36003-3	15 años	9,35%	Hipotecaria	66.579.489
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	36528-1	11 años	8,35%	Hipotecaria	8.439.934
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	36529-5	15 años	9,35%	Hipotecaria	6.792.280
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	37540-5	15 años	9,35%	Hipotecaria	236.185.912
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	38582-6	15 años	9,60%	Hipotecaria	<u>321.029.917</u>
					<u>¢1.518.725.049</u>

Entidad	Operación	Plazo	Tasa	Tipo de Garantía	Saldo al 31/12/2018
Créditos en Dólares					
Global Bank	350004619	8 años	7,07%	Hipotecaria	¢1.402.921.056
Global Bank	35005675	8 años	7,04%	Hipotecaria	194.369.896
Global Bank	350008146	8 años	7,05%	Hipotecaria	433.127.457
Global Bank	350008536	8 años	7,02%	Hipotecaria	91.032.400
Global Bank	350008823	8 años	7,28%	Hipotecaria	<u>197.475.662</u>
					<u>2.318.926.471</u>

Leasing de Vehículos en Dólares

BAC- San Jose	45002121	6 años	5,90%	Vehículo	¢9.026.844
BAC- San Jose	45002122	6 años	5,90%	Vehículo	9.021.113
BAC- San Jose	45002123	6 años	5,90%	Vehículo	9.020.744
BAC- San Jose	45002124	6 años	5,90%	Vehículo	9.020.744
BAC- San Jose	45002125	6 años	5,90%	Vehículo	<u>9.020.744</u>
					<u>45.110.189</u>

Total Obligaciones Financieras Diciembre del 2018

¢3.882.761.709

	Diciembre 2019	Diciembre 2018
Intereses pagados a Banco Popular	¢ 66.050.854	¢141.927.067
Intereses pagados al Global Bank	<u>77.847.602</u>	<u>162.664.109</u>
Total	<u>¢143.898.456</u>	<u>¢304.591.176</u>

9.11 GASTOS DE PERSONAL

Los gastos de personal a diciembre del 2019 y 2018 incluyen:

	Diciembre 2019	Diciembre 2018
Sueldos y bonificaciones	¢11.167.444	¢189.628.744
Remuneración a directores	1.046.995	3.392.292
Viáticos	1.728.929	5.430.494
Decimotercer sueldo	1.948.510	20.481.181
Vacaciones	618.055	10.145.981
Incentivos		1.759.212
Otras retribuciones	1.025.744	36.625.705
Preaviso y cesantía	587.696	13.456.062
Cargas sociales patronales	2.916.285	54.123.638
Vestimenta		3.161.396
Capacitaciones		
Seguros para el personal	195.770	3.013.662
Salario escolar	489.805	8.366.124
Fondo de capitalización laboral	373.643	7.238.782
Otros gastos	<u>228.199</u>	<u>3.107.021</u>
Total	<u>¢22.327.075</u>	<u>¢359.930.294</u>

9.12 OTROS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los otros gastos de administración a diciembre del 2019 y 2018 fueron:

	Diciembre 2019	Diciembre 2018
Gasto por servicios externos	¢ 4.801.416	¢ 25.288.144
Gasto de movilidad y comunicación	57.261.182	67.285.296
Gastos de infraestructura	73.635.646	210.294.903
Gastos generales	<u>2.745.965</u>	<u>4.345.316</u>
Total	<u>¢138.444.209</u>	<u>¢307.213.659</u>

10. CONCENTRACIÓN DE ACTIVOS Y PASIVOS

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

11. VENCIMIENTO DE ACTIVOS Y PASIVOS

El vencimiento de activos y pasivos al 31 de diciembre de 2019 se detalla en el cuadro que sigue:

Calce 2019 -

Colones	A la Vista	De 1 a 30 Días	De 31 a 60 Días	De 61 a 90 Días	De 91 a 180 Días	De 181 a 365 Días	Más de 365 Días	Total
Disponibilidades MN	¢18.226.394							¢18.226.394
Inversiones MN						¢80.803.600		80.803.600
Total recuperación de activos MN	<u>18.226.394</u>					<u>80.803.600</u>		<u>99.029.994</u>
Total vencimiento de pasivos MN								
Diferencia (activos - pasivos) MN	<u>¢18.226.394</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢80.803.600</u>	<u>¢</u>	<u>¢99.029.994</u>
Colones	A la Vista	De 1 a 30 Días	De 31 a 60 Días	De 61 a 90 Días	De 91 a 180 Días	De 181 a 365 Días	Más de 365 Días	Total
Disponibilidades ME	¢14.991.092							¢ 14.991.092
Total recuperación de activos ME	<u>14.991.092</u>							<u>14.991.092</u>
Total vencimiento de pasivos ME								
Diferencia (activos - pasivos) ME	<u>¢14.991.092</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢ 14.991.092</u>
Total Activos	<u>¢33.217.486</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢80.803.600</u>	<u>¢</u>	<u>¢114.021.086</u>
Total Pasivos	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>	<u>¢</u>

Calce 2018 -

Colones	A la Vista	De 1 a 30 Días	De 31 a 60 Días	De 61 a 90 Días	De 91 a 180 Días	De 181 a 365 Días	Más de 365 Días	Total
Disponibilidades MN	¢168.862.967							¢ 168.862.967
Inversiones MN		¢ 50.000.000						50.000.000
Total recuperación de activos MN	<u>168.862.967</u>	<u>50.000.000</u>						<u>218.862.967</u>
Obligaciones con entidades financieras MN		12.021.147	¢12.021.147	¢ 12.021.147	¢36.063.440	¢ 72.126.880	¢ 1.395.863.432	1.540.117.193
Cargos por pagar MN	<u>10.523.028</u>							10.523.028
Total vencimiento de pasivos MN	<u>10.523.028</u>	<u>12.021.147</u>	<u>12.021.147</u>	<u>12.021.147</u>	<u>36.063.440</u>	<u>72.126.880</u>	<u>1.395.863.432</u>	<u>1.550.640.221</u>
Diferencia (activos -pasivos) MN	<u>¢158.339.938</u>	<u>¢(12.021.147)</u>	<u>¢62.978.853</u>	<u>¢187.978.853</u>	<u>¢13.936.560</u>	<u>¢(72.126.880)</u>	<u>¢(1.395.863.432)</u>	<u>¢(1.056.777.254)</u>

Dólares	A la Vista	De 1 a 30 Días	De 31 a 60 Días	De 61 a 90 Días	De 91 a 180 Días	De 181 a 365 Días	Más de 365 Días	Total
Disponibilidades ME	¢ 17.280.518							¢ 17.280.518
Total recuperación de activos ME	<u>17.280.518</u>							<u>17.280.518</u>
Obligaciones con el público ME								
Obligaciones con entidades financieras ME		¢ 28.586.799	¢ 28.319.680	¢ 28.888.631	¢ 87.567.201	¢ 177.917.773	¢ 1.995.909.369	2.347.189.454
Cargos por pagar ME	<u>6.652.821</u>							6.652.821
Total vencimiento de pasivos ME	<u>6.652.821</u>	<u>28.586.799</u>	<u>28.319.680</u>	<u>28.888.631</u>	<u>87.567.201</u>	<u>177.917.773</u>	<u>1.995.909.369</u>	<u>2.353.842.274</u>
Diferencia (activos -pasivos) ME	<u>10.627.698</u>	<u>(28.586.799)</u>	<u>(28.319.680)</u>	<u>(28.888.631)</u>	<u>(87.567.201)</u>	<u>(177.917.773)</u>	<u>(1.995.909.369)</u>	<u>(2.336.561.756)</u>
	<u>186.143.485</u>		<u>75.000.000</u>	<u>200.000.000</u>	<u>50.000.000</u>			<u>511.143.485</u>
	<u>¢ 17.175.849</u>	<u>¢ 40.607.946</u>	<u>¢ 40.340.827</u>	<u>¢ 40.909.778</u>	<u>¢123.630.641</u>	<u>¢ 250.044.654</u>	<u>¢ 3.391.772.801</u>	<u>¢ 3.904.482.496</u>

12. RIESGO DE LIQUIDEZ Y DE MERCADO

12.1 RIESGO DE LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2019 Inmobiliaria Alianza, S.A. cuenta con disponibilidades generadas principalmente por el alquiler de edificios, alquiler de vehículos 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.

12.2 RIESGO DE MERCADO

- a. **Riesgo de Tasa de Interés** - En la actualidad Inmobiliaria Alianza, S.A. presta servicios de arrendamiento o alquileres vehículos a **Coopealianza, R.L.**

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, 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. 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 se indica 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.

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS CON RIESGO FUERA DE BALANCE

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 Inmobiliaria Alianza, S.A. no tiene instrumentos financieros con riesgo fuera del balance.

14. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

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 -***

- Con fecha 30 de marzo de 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.
- Mediante escrito de fecha 21 de mayo de 2012, se procedió a la impugnación del referido Traslado de Cargos.
- En Resolución No. FDT-09-R-030-12, de las diez horas del 25 de setiembre de 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.
- El día 18 de octubre de 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 de 2012, notificada el día 25 de octubre de 2012.
- Mediante escrito de fecha 15 de noviembre de 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. A la fecha del informe de los auditores externos, 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 -***

- Con fecha 23 de mayo de 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.
- Mediante escrito de fecha 1º de junio de 2012, presentado a esa Administración Tributaria el 5 de junio de 2012, se procedió a la impugnación del referido Traslado de Cargos.
- En Resolución No. FSA-09-OI-035-12, de las diez horas del 24 de octubre de 2012, la Administración Tributaria de la Zona Sur declaró sin lugar la impugnación planteada.

- El día 30 de octubre de 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 de 2013, notificada el 20 de marzo de 2013.
 - Mediante escrito de fecha 22 de abril de 2013, se procedió dentro del término de Ley, a ampliar razones de inconformidad ante el Tribunal Fiscal Administrativo.
 - A la fecha del informe de los auditores externos, 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 -***
- Con fecha 12 de marzo de 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.
 - Dicho Recurso fue aceptado mediante la Resolución Interlocutoria No. SISC-A-09-R-001-12, de las quince horas con treinta minutos del 19 de marzo de 2012, ante el Tribunal Fiscal Administrativo.
 - Mediante escrito de fecha 15 de mayo de 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.
 - Con fecha 9 de mayo de 2018, mediante el oficio ZS-SSC-101-2018 la Administración Tributaria comunica la autorización para el cambio del período fiscal del impuesto sobre la renta pasando de un período ordinario a un período especial, este estará comprendido del 1° de octubre de 2018 al 31 de diciembre de 2019.

15. HECHOS RELEVANTES

En el mes de junio del 2019 se realizó la venta de los bienes inmuebles al valor en libros, de acuerdo con el siguiente desglose; edificios por ¢2.599.535.482 y terrenos por ¢3.405.965.407, esto según acuerdos tomados por el Consejo de Administración y la Junta Directiva 18687-06-2019 y 01-06-2019 respectivamente.

16. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Los arrendamientos que tiene Inmobiliaria Alianza, S.A. al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son operativos por alquiler de Vehículos a Coopealianza, R.L. y Servicios Corporativos, S.A. usados en desplazamientos generales. Los contratos son cancelables y no implican contingencias que deban ser reveladas en los estados financieros.

A continuación, se detallan los arrendamientos operativos que tiene Inmobiliaria Alianza, S.A con Coopealianza, R.L.:

A diciembre del 2019 no se posee arrendamientos que sean de importancia relativa. En el caso de los arrendamientos operativos de inmuebles, fueron vendidos a Coopealianza, R.L en el mes de junio del 2019.

Diciembre del 2018 -

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	238.000	Nissan Tiida
Coopealianza, R.L.	10 años	26/03/2024	252.576	Guápiles
Coopealianza, R.L.	6 años	01/08/2021	311.000	Daihatsu Beggo
Coopealianza, R.L.	6 años	01/08/2021	324.000	Nissan Versa
Coopealianza, R.L.	6 años	01/08/2021	324.000	Nissan Versa
Coopealianza, R.L.	6 años	01/08/2021	402.000	Nissan X-Trail
Coopealianza, R.L.	6 años	01/08/2021	402.000	Nissan X-Trail
Coopealianza, R.L.	6 años	01/08/2021	402.000	Nissan X-Trail
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	1.335.838	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	2.373.029	Tacares
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
			<u>¢27.635.927</u>	

En Dólares				
Arrendatario	Vigencia Contrato	Fecha de Vencimiento	Monto Mensual	Bien Arrendado
Coopealianza, R.L.	5 años	01/01/2019	US\$ 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	584	Outlander Sport 2017
Coopealianza, R.L.	6 años	10/05/2022	584	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 Colon
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
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	<u>12,330</u>	Nicoya
			<u>US\$75,860</u>	

17. PARTICIPACIÓN SOBRE LAS UTILIDADES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la conciliación que presenta el impuesto por pagar según utilidad contable contra el impuesto por pagar según utilidad fiscal se detalla así:

	2019	2018
Utilidad contable antes de impuestos	¢102.828.887	¢111.294.876
Efecto impositivo de partidas no deducibles (no gravables):		
Otros gastos no deducibles	<u>19.869.100</u>	<u>82.388.284</u>
Renta líquida gravable (utilidad fiscal) (1)	<u>¢122.697.987</u>	<u>¢193.683.160</u>
Impuesto sobre la renta del período 30% (2)	¢ 36.809.396	¢ 58.104.948
Disminución de impuesto sobre la renta		
Menos: Pagos anticipados del impuesto durante el período fiscal	(26.341.159)	(71.993.971)
Retención del 2%		
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>¢ 10.468.237</u>	<u>¢(13.889.023)</u>

- (1) La tasa impositiva aplicada para Inmobiliaria Alianza, S.A. corresponde a 30% de la renta líquida gravable de acuerdo con lo establecido por la Ley del Impuesto sobre la Renta.
- (2) En el mes de mayo del 2018, mediante el oficio ZS-SSC-101-2018 la Administración Tributaria de la Zona Sur comunica la autorización para el cambio del período fiscal del impuesto sobre la renta pasando de un período ordinario a un período especial y fijando 2019 como período de transición, este estará comprendido del 1° de octubre de 2018 al 31 de diciembre de 2019.

Asimismo, entre los requerimientos indicados en el oficio se establece que Inmobiliaria Alianza S.A. deberá presentar y liquidar los pagos parciales, así como la declaración de renta del período actual, conforme a las fechas de cumplimiento establecidas para el período fiscal que tiene en vigencia.

Al 31 de diciembre de 2019 la conciliación que presenta el impuesto por pagar de utilidad contable contra el impuesto por pagar según utilidad fiscal se detalla así:

	Octubre - Diciembre 2018	Enero - Diciembre 2019	Total
Utilidad contable antes de impuestos	¢(67.064.237)	¢169.893.124	¢102.828.887
Efecto impositivo de partidas no deducibles (no gravables):			
Otros gastos no deducibles	<u>18.208.254</u>	<u>1.660.846</u>	<u>19.869.100</u>
Renta líquida gravable (utilidad fiscal)	<u>¢(48.855.983)</u>	<u>¢171.553.970</u>	<u>¢122.697.987</u>
Impuesto sobre la renta del período	¢(14.656.795)	¢ 51.466.191	¢ 36.809.396
Menos: pagos anticipados del impuesto durante el período fiscal	_____	_____	_____
Impuesto sobre la renta por pagar	<u>¢(14.656.795)</u>	<u>¢ 51.466.191</u>	<u>¢ 36.809.396</u>

18. INDICADORES DE RIESGO

18.1 RETORNO SOBRE EL ACTIVO (ROA)

A diciembre del 2019 y 2018 el rendimiento o retorno que tiene esta empresa sobre el activo total 0,66% y 0,25% respectivamente.

Este índice expresa que, por cada cien colones invertidos en activos, la empresa generó como utilidad para distribuir ¢0,66 y ¢0,25 colones respectivamente.

18.2 RETORNO SOBRE EL CAPITAL (ROE)

A diciembre del 2019 y 2018 esta empresa generó un rendimiento o retorno sobre el capital de 1,04% y 1,14% respectivamente. Lo anterior implica que, por cada cien colones aportados en capital social, se obtuvo una retribución de ¢1,04 y ¢1,14 colones respectivamente.

18.3 RELACIÓN DE ENDEUDAMIENTO Y RECURSOS PROPIOS

Para diciembre del 2019 no se presentan obligaciones, debido al traslado de activos a Coopealianza para cancelar la deuda y para diciembre del 2018 el indicador resultante de esta operación es 37,17% respectivamente, lo cual implica que por cada cien colones que se adeuda, la empresa ha aportado ¢37,17 colones de recursos propios respectivamente.

19. EVENTOS SUBSECUENTES

A consecuencia de la pandemia provocada por el Covid-19 (Coronavirus), se han tomado medidas sanitarias en Costa Rica para detener la propagación de este virus, entre las que destacan el aislamiento social, el cierre de centros de estudio, de establecimientos comerciales y de negocios.

Además, existe incertidumbre sobre la manera en que este virus evolucionará en nuestro país, el tiempo que demoren estas medidas sanitarias o de contención y el efecto que tendrá en la economía nacional.

Tomando en cuenta este evento y considerando la información que se tiene a la fecha de emisión de estos estados financieros, la Administración no ha concluido el impacto que tendrá en sus estados financieros de 2020 en relación a esta situación.

20. AUTORIZACIÓN PARA EMITIR ESTADOS FINANCIEROS

La Gerencia General autorizó la emisión de los estados financieros referidos en este informe el 25 de marzo de 2020.

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

* * * * *

INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.

**INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA
CÉDULA RESUMEN DE AJUSTES Y
RECLASIFICACIONES DE AUDITORÍA**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.
(Subsidiaria al 100% de Coopealianza, R.L.)

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA
CÉDULA RESUMEN DE AJUSTES Y RECLASIFICACIONES DE AUDITORÍA
PARA EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019
(Expresada en Colones Costarricenses sin Céntimos)

Descripción	Activos	Pasivos	Capital Contable	Resultados
Total	<u> </u> ¢	<u> </u> ¢	<u> </u> ¢	<u> </u> ¢

* * * * *