

Inmobiliaria Alianza S.A

Estados Financieros Internos Anuales

Al 31 de diciembre 2020

INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.

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

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE 2020 Y DICIEMBRE 2019**
(Expresado en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | Notas | Diciembre 2020 | Diciembre 2019 |
|---|--------------|-----------------------------|---------------------------|
| Activo | | | |
| Disponibilidades | 2.2d, 3, 9.1 | ¢ 17,413,268 | 33,217,486 |
| Entidades financieras del país | | 17,413,268 | 33,217,486 |
| Inversiones en instrumentos financieros | 2.2e, 4 | <u>178,958,233</u> | <u>80,803,600</u> |
| Al valor razonable con cambios en otro resultado integral | | 0 | 80,000,000 |
| Al costo amortizado | | 180,000,000 | 0 |
| Productos por cobrar | | 867,000 | 803,600 |
| Estimación por deterioro | | (1,908,767) | 0 |
| Cuentas y comisiones por cobrar | 9.2 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Otras cuentas por cobrar | | 0 | 400,808 |
| (Estimación por deterioro) | | 0 | (400,808) |
| Bienes mantenidos para la venta | 2.2h, 9.3 | <u>0</u> | <u>21,609,609</u> |
| Otros bienes mantenidos para la venta | | 0 | 21,609,609 |
| Propiedades, mobiliario y equipo (neto) | 2.2i, 9.4 | <u>104,429,425</u> | <u>185,657,364</u> |
| Propiedades de Inversión | 2.2x, 9.5 | <u>50,613,779</u> | <u>29,004,170</u> |
| Otros activos | 9.6 | <u>3,697,805</u> | <u>44,253,336</u> |
| Otros activos | | 3,697,805 | 44,253,336 |
| Total activo | | ¢ <u><u>355,112,510</u></u> | <u><u>394,545,565</u></u> |
| Pasivo y patrimonio | | | |
| Pasivo | | | |
| Cuentas por pagar y provisiones | 9.8 | <u>44,521,143</u> | <u>80,262,870</u> |
| Provisiones | | 42,000,000 | 42,000,000 |
| Otras cuentas por pagar | | 2,521,143 | 38,262,870 |
| Otros pasivos | | <u>0</u> | <u>6,634,913</u> |
| Otros pasivos | | 0 | 6,634,913 |
| Total pasivo | | <u><u>44,521,143</u></u> | <u><u>86,897,783</u></u> |
| Patrimonio | | | |
| Capital social | 9.9 | <u>250,000,000</u> | <u>250,000,000</u> |
| Capital pagado | | 250,000,000 | 250,000,000 |
| Reservas | 9.9 | <u>55,190,983</u> | <u>55,043,804</u> |
| Resultados de ejercicios anteriores | | <u>2,603,978</u> | <u>0</u> |
| Resultado del período | | <u>2,796,406</u> | <u>2,603,978</u> |
| Total patrimonio | | <u><u>310,591,368</u></u> | <u><u>307,647,782</u></u> |
| Total pasivo y patrimonio | | <u><u>355,112,510</u></u> | <u><u>394,545,565</u></u> |

Las notas son parte integral de los estados financieros individuales.

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 RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019
 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | Notas | Diciembre 2020 | Diciembre 2019 | Del 01-10-2020 al 31-12-2020 | Del 01-10-2019 al 31-12-2019 |
|--|--------|--------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Ingresos financieros | | | | | |
| Por inversiones en instrumentos financieros | ¢ | 7,272,400 | 38,656,100 | 1,980,400 | 11,161,100 |
| Ganancias por diferencias de cambio | | 1,433,177 | 50,123,775 | (233,709) | (197,688) |
| Por otros ingresos financieros | | 62,736 | 3,266,383 | 2 | 81,304 |
| Total ingresos financieros | | 8,768,313 | 92,046,258 | 1,746,693 | 11,044,716 |
| Gastos financieros | | | | | |
| Por obligaciones con entidades financieras y no financieras | 9.10 | 0 | 143,898,456 | 0 | 353,052 |
| Otros gastos financieros | | 33,133 | 14,200,784 | 4,286 | 528,382 |
| Total gastos financieros | | 33,133 | 158,099,241 | 4,286 | 881,435 |
| Por estimación de deterioro de activos | | 10,773,282 | 10,093,024 | 10,398,745 | 3,259,695 |
| Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones | | 81,017 | 10,217,544 | 25,845 | 4,456,796 |
| RESULTADO FINANCIERO | | (1,957,086) | (65,928,463) | (8,630,493) | 11,360,382 |
| Otros ingresos de operación | | | | | |
| Por bienes mantenidos para la venta | | 1,944,618 | 321,221 | 0 | 0 |
| Otros ingresos con partes relacionadas | 6 | 63,830,504 | 431,805,955 | 17,075,510 | 21,209,219 |
| Otros ingresos operativos | | 25,635,340 | 34,474,108 | 12,354,240 | 231,719 |
| Total otros ingresos de operación | | 91,410,461 | 466,601,284 | 29,429,750 | 21,440,938 |
| Otros gastos de operación | | | | | |
| Por comisiones por servicios | | 25,571 | 1,313,397 | 7,565 | 18,850 |
| Por bienes mantenidos para la venta | | 6,697,394 | 859,886 | 0 | 0 |
| Por bienes diversos | | 0 | 147,260 | 0 | 0 |
| Por provisiones | | 0 | 1,046,995 | 0 | 0 |
| Por otros gastos con partes relacionadas | | 3,060,900 | 12,243,600 | 765,225 | (14,817,300) |
| Por otros gastos operativos | | 35,253,125 | 59,371,646 | 8,028,093 | 3,338,964 |
| Total otros gastos de operación | | 45,036,989 | 74,982,785 | 8,800,883 | (11,459,485) |
| RESULTADO OPERACIONAL BRUTO | ¢ | 44,416,386 | 325,690,037 | 11,998,373 | 44,260,805 |
| Gastos administrativos | | | | | |
| Por gastos de personal | 9.11 ¢ | 0 | 22,327,075 | 0 | 11,608 |
| Por otros gastos de administración | 9.12 | 41,472,800 | 138,444,209 | 9,460,953 | 15,725,554 |
| Total gastos administrativos | | 41,472,800 | 160,771,284 | 9,460,953 | 15,737,162 |
| Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad | | 2,943,586 | 164,918,752 | 2,537,420 | 28,523,643 |
| Impuesto sobre la renta | | 0 | 167,083,961 | 0 | 764,265 |
| Disminución de Impuesto sobre la renta | | 0 | 4,906,238 | 0 | 0 |
| RESULTADO DEL PERIODO | | 2,943,586 | 2,741,029 | 2,537,420 | 27,759,378 |

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Lic. Francisco Montoya Mora
Gerente General

Lic. Carlos Hernández Calvo
Auditor Interno

Lic. Fidel Quesada M.
Gerente Financiero

INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2020 Y 2019**

(Expresado en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | Notas | Capital social | Aportes patrimoniales no capitalizados | Reservas patrimoniales | Resultados de ejercicios anteriores | Total |
|--|------------|----------------------|--|------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 | | 1,450,000,000 | 500,000,000 | 54,906,753 | 689,279,010 | 2,694,185,762 |
| Resultado del período 2019 | | | | | 2,741,029 | 2,741,029 |
| Aumento de Capital Social | | 500,000,000 | | | | 500,000,000 |
| Disminución de Capital Social | | (1,700,000,000) | | | | (1,700,000,000) |
| Aportes por Capitalizar | | | (500,000,000) | | | (500,000,000) |
| Pago de Dividendos | | | | | (689,279,010) | (689,279,010) |
| Reserva Legal período 2019 | | | | 137,051 | (137,051) | 0 |
| SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 | 9.9 | 250,000,000 | 0 | 55,043,804 | 2,603,978 | 307,647,782 |
| Resultado del período 2020 | | | | | 2,943,586 | 2,943,586 |
| Aumento de Capital Social | | | | | | 0 |
| Disminución de Capital Social | | | | | | 0 |
| Aportes por Capitalizar | | | | | | 0 |
| Pago de Dividendos | | | | | | 0 |
| Reserva Legal período 2020 | | | | 147,179 | (147,179) | 0 |
| SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 | 9.9 | 250,000,000 | 0 | 55,190,983 | 5,400,384 | 310,591,368 |

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.)

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE 2020 Y 2019**
(Expresado en Colones Costarricenses sin Céntimos)

| | Nota | € | 2020 | 2019 |
|---|----------|---|---------------------|------------------------|
| FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | | | |
| Resultados del período | | | 2,943,586 | 2,741,029 |
| Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos | | | | |
| Aumento/(Disminución) por | | | | |
| Depreciaciones y amortizaciones | | | 20,051,665 | 76,179,469 |
| Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio | | | (884,557) | (51,122,810) |
| Estimaciones por Inversiones | | | 1,908,767 | 0 |
| Estimaciones por otros activos | | | 0 | (124,520) |
| Provisiones por prestaciones sociales | | | 0 | 2,827,504 |
| Otras provisiones | | | 0 | 25,050,346 |
| Flujos de efectivo por actividades de operación | | | 24,019,460 | 55,551,018 |
| Aumento/(Disminución) por | | | | |
| Cuentas y comisiones por cobrar | | | 1,086,158 | 125,017,236 |
| Bienes disponibles para la venta | | | 0 | 3,530,000 |
| Otros activos | | | 40,555,531 | 5,981,651 |
| Obligaciones por cuentas por pagar, comisiones por pagar y provisiones | | | (35,943,328) | (31,638,862) |
| Productos por pagar por obligaciones | | | 0 | (17,847,293) |
| Otros pasivos | | | (6,634,913) | (10,568,906) |
| Flujo Neto de actividades de operación | | | 23,082,908 | 130,024,844 |
| FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | | |
| Aumento/(Disminución) por | | | | |
| Instrumentos financieros al costo amortizado | | | (100,063,400) | (80,803,600) |
| Inmuebles, Mobiliario y Equipo | | | 61,176,274 | 5,875,674,771 |
| Efectivo neto proveniente de actividades de inversión | | | (38,887,126) | 5,794,871,171 |
| FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | | | |
| Aumento/(Disminución) por | | | | |
| Obligaciones Financieras | | | 0 | (3,807,224,218) |
| Capital Social | | | 0 | (1,700,000,000) |
| Dividendos | | | 0 | (689,279,010) |
| Efectivo neto proveniente de actividades de financiación | | | 0 | (6,196,503,228) |
| Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo | | | (15,804,218) | (271,607,213) |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO | | | 33,217,486 | 304,824,699 |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO | 3 | | 17,413,268 | 33,217,486 |

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 2020 Y DICIEMBRE 2019 (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 contratados de forma directo. Sin embargo, las actividades son atendidas mediante la contratación de servicios a Coopealianza R.L. 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. **Principales Diferencias Vigentes con Normas Internacionales de Información Financiera** - Cuando las disposiciones legales y las emitidas por el CONASSIF difieran de lo dispuesto por las NIIF se debe informar en los estados financieros sobre aquellas normas internacionales que se han dejado de cumplir, y la naturaleza de la divergencia específica que le aplica a la entidad para cada periodo sobre el que se presente información.

Como parte del proceso de transición a NIIF, el CONASSIF adoptó a partir del 1º de enero de 2020, una nueva normativa en este proceso de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera, con período de transición durante el año 2019

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 mantenidos para la venta.

- **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 SUGEF deben registrar una estimación por el deterioro de los créditos contingentes concedidos, según el acuerdo SUGEF 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 SUGEF 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 Mantenidos para la venta), 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 de 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 periodos 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 mantenidos para la venta y bienes de uso, vida útil de los inmuebles, mobiliario y equipo, años de amortización de activos intangibles y partidas diferidas y estimaciones de pasivo.
- b. **Materialidad** -La Administración, sobre la base de su modelo de negocio, naturaleza, tamaño, complejidad, perfil de riesgo y otras circunstancias propias de su actividad operativa, debe implementar políticas y procedimientos para definir el umbral representativo para determinar si la información es material o no, lo cual involucra consideraciones de factores cuantitativos y cualitativos.
- c. **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 venta vigente a la fecha de la transacción, esto a partir de enero 2020 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 reconocidas en los resultados de operación.

Al 31 de diciembre de 2020, el tipo de cambio para la venta de US\$1,00 eran ₡617.30 respectivamente. Para diciembre 2019 el tipo de cambio para la compra de US\$1,00 era ₡570.09 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 venta | BCCR |
| Pasivos | Tipo de cambio de venta | BCCR |

- d. **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.

e. ***Inversiones en Instrumentos Financieros -***

Instrumentos Financieros no Derivados -

Clasificación - Los activos financieros se dividen en los que se miden al costo amortizado y los que se miden a valor razonable. Sobre la base del modelo de negocio para gestionar los activos financieros y de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero, la entidad debe clasificar las inversiones propias o carteras mancomunadas en activos financieros de acuerdo con las siguientes categorías de valoración:

a. Costo amortizado. Si una entidad, de acuerdo con su modelo de negocio y el marco regulatorio vigente, clasifica una parte de su cartera de inversiones en esta categoría, revelará:

- i. el valor razonable de los activos financieros clasificados en esta categoría, en los estados financieros trimestrales y en el estado financiero anual auditado; y
- ii. la ganancia o pérdida que tendría que haber sido reconocida en el resultado del periodo, para los estados financieros.

b. Valor razonable con cambios en otro resultado integral.

c. Valor razonable con cambios en resultados: En esta categoría se deben registrar las participaciones en fondos de inversión abiertos.

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.

Des reconocimiento - 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 - Inmobiliaria Alianza, S.A. no mantiene instrumentos financieros derivados.

- f. ***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 2020 y diciembre 2019, Inmobiliaria Alianza, S.A. (IASA) no tiene cartera de crédito registrada en los estados financieros.

- g. ***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.

- h. ***Bienes Mantenidos para la Venta y Estimación para Bienes Mantenidos para la Venta*** - Los bienes mantenidos para la venta 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.

- i. ***Propiedades, Mobiliario y Equipo*** – Con posterioridad al reconocimiento inicial, los bienes inmuebles deben ser contabilizados de acuerdo con el modelo de revaluación. Cuando se revalúe un activo, la depreciación acumulada en la fecha de la revaluación de los bienes inmuebles debe ser reexpresada proporcionalmente al cambio en el importe en libros bruto del activo, de manera que el importe en libros neto del mismo sea igual a su importe revaluado.

La revaluación se debe respaldar con un avalúo hecho por un profesional independiente, autorizado por el colegio respectivo. Los demás activos diferentes de inmuebles están sujetos a la política contable del modelo del 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.

j. **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.

k. **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.

l. **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 y uniformes.

- m. ***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.
- n. ***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.
- o. ***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.

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

- r. **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.
- s. **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.

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

- w. **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.

- x. **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 a diciembre 2020 y diciembre 2019 se compone de los siguientes rubros:

| | DIC-2020 | DIC-2019 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Depósitos en bancos | <u>¢17,413,268</u> | <u>¢33,217,486</u> |
| Saldo en el estado de flujos de efectivo | <u>¢17,413,268</u> | <u>¢33,217,486</u> |

4. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las inversiones en instrumentos financieros al 31 de diciembre 2020 y diciembre 2019 corresponden así:

| | DIC-2020 | DIC-2019 |
|---------------------|----------------------------|---------------------------|
| Banco de Costa Rica | <u>¢180,000,000</u> | <u>¢80,000,000</u> |
| Total | <u>¢180,000,000</u> | <u>¢80,000,000</u> |

| Composición de Inversión al 31 de Diciembre del 2020 | | | | |
|--|-------------|------------|-------------|----------------------------|
| A) Sector Público | | | | |
| A-1) Colones | | | | |
| Emisor | Instrumento | Tasa Anual | Vencimiento | Valor en Libros |
| Al costo amortizado: | | | | |
| Colones | | | | |
| BCR | CDP-CI | 5.10 | 20/11/2021 | <u>¢180,000,000</u> |
| Total colones | | | | <u>¢180,000,000</u> |

| Composición de Inversión al 31 de Diciembre del 2019 | | | | |
|---|-------------|------------|-------------|---------------------------|
| A) Sector Público | | | | |
| A-1) Colones | | | | |
| Emisor | Instrumento | Tasa Anual | Vencimiento | Valor en Libros |
| Al valor razonable con cambios en otro resultado integral: | | | | |
| Colones | | | | |
| BCR | CDP-CI | 8.82 | 19/11/2020 | <u>¢80,000,000</u> |
| Total colones | | | | <u>¢80,000,000</u> |

A diciembre 2020 y diciembre 2019, existen productos por cobrar de las inversiones por un total de ¢867,000 y ¢803,600 respectivamente.

5. CARTERA DE CRÉDITO

A diciembre 2020 y diciembre 2019, 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* –

| | DIC-2020 | DIC-2019 |
|---------------------|-------------|-------------|
| Concepto: | | |
| Cuenta por pagar | ¢ 288,235 | ¢ 0 |
| Capital social | 250,000,000 | 250,000,000 |
| Ingresos operativos | 63,737,795 | 429,465,747 |
| Gastos operativos | 3,086,471 | 12,344,757 |

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

| | DIC-2020 | DIC-2019 |
|--------------------------------------|----------|----------|
| Concepto: | | |
| Ingresos operativos ⁽¹⁾ | ¢ 92,709 | ¢ 48,351 |
| ⁽¹⁾ Alquiler de vehículos | | |

c. *Servicios Corporativos S.A.* –

| | DIC-2020 | DIC-2019 |
|-------------------------------------|----------|-----------|
| Concepto | | |
| Ingresos operativos ⁽¹⁾ | ¢ 0 | 2,291,857 |
| ⁽¹⁾ Alquiler de edificio | | |

d. *Junta Directiva y Administración* -

| | DIC-2020 | DIC-2019 |
|---------------------|----------|------------|
| Concepto | | |
| Dietas a directores | ¢ 0 | ¢1,046,995 |

Las transacciones realizadas entre Inmobiliaria Alianza y Coopealianza, R.L. durante el período 2020 son las siguientes:

- Leasing de vehículos
- Alquiler de vehículos.
- Servicios operativos.

7. ACTIVOS CEDIDOS EN GARANTÍA O SUJETOS A RESTRICCIONES

A diciembre 2020 y diciembre 2019, no se poseen activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones.

8. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

A diciembre del 2020 y diciembre 2019, Inmobiliaria Alianza, S.A. tiene activos y pasivos denominados en monedas extranjeras, a continuación, el detalle:

| | DIC-2020 | DIC-2019 |
|--|--------------------------|---------------------------|
| Total de activos en dólares | ¢6,479,841 | ¢14,991,092 |
| Total de pasivos en dólares | <u>(1,025,397)</u> | <u>(6,634,913)</u> |
| Posición en moneda extranjera, pasiva | <u>¢5,454,444</u> | <u>¢ 8,356,180</u> |

9. COMPOSICIÓN DE LOS PRINCIPALES RUBROS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

9.1 DISPONIBILIDADES

Las cuentas de disponibilidades a diciembre 2020 y diciembre 2019 incluyen los siguientes rubros:

| | DIC-2020 | DIC-2019 |
|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Cuentas corrientes bancarias | <u>¢17,413,268</u> | <u>¢33,217,486</u> |
| Total | <u>¢17,413,268</u> | <u>¢33,217,486</u> |

El detalle de las cuentas corrientes bancarias es el siguiente:

| | DIC-2020 | DIC-2019 |
|----------------|---------------------------|---------------------------|
| Banco Popular | ¢ 0 | ¢ 66,589 |
| Banco Nacional | 0 | 320 |
| Banco BCT | 0 | 32,971,602 |
| Banco BCR | <u>17,413,268</u> | <u>178,975</u> |
| Total | <u>¢17,413,268</u> | <u>¢33,217,486</u> |

9.2 CUENTAS POR COBRAR

A diciembre 2020 no existen cuentas por cobrar. Para diciembre 2019 se detallan así:

| | DIC-2019 |
|--------------------------|-------------------|
| Otras cuentas por cobrar | ¢400,808 |
| Partes relacionadas | 0 |
| Estimación por deterioro | <u>(400,808)</u> |
| Total | <u>¢ 0</u> |

Los movimientos de estimación por deterioro a diciembre del 2020 y diciembre 2019 se detallan así:

| | DIC-2020 | DIC-2019 |
|-----------------------------------|------------------|------------------------|
| Saldo al inicio del período | ¢ 400,808 | ¢ 525,328 |
| Gasto del período | 81,017 | 10,093,024 |
| Disminución en el período | (81,017) | (10,217,544) |
| Aplicación de la estimación | <u>(400,808)</u> | <u>0</u> |
| Saldo al final del período | <u>¢0</u> | <u>¢400,808</u> |

9.3 BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA

A diciembre del 2020, no se presentan bienes mantenidos para la venta, producto del traslado de bienes mantenidos para la venta a propiedades de Inversión.

Los bienes mantenidos para la venta a diciembre del 2019 corresponden así:

| | DIC-2019 |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Saldo al inicio del período | ¢25,139,609 |
| Bienes vendidos | <u>(3,530,000)</u> |
| Saldo al final del período | <u>¢21,609,609</u> |

9.4 PROPIEDADES, MOBILIARIO Y EQUIPO

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 Propiedades, mobiliario y equipo a diciembre 2020 y diciembre 2019 es el siguiente:

| Diciembre 2020 | Valor de Costo y Revaluación | Depreciación Acumulada | Valor en Libros |
|-----------------------|-------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| Vehículos | ¢157,975,259 | ¢53,545,834 | ¢104,429,425 |
| Total | <u>¢157,975,259</u> | <u>¢53,545,834</u> | <u>¢104,429,425</u> |

| 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> |

El movimiento de la cuenta de Propiedades, mobiliario y equipo a diciembre 2020 es el siguiente:

| | Vehículos | Vehículos Arrend. Financiero | Mobiliario y Equipo | Equipo Cómputo | Total |
|-------------------------------|---------------------|-------------------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------|
| Costo | | | | | |
| Al inicio del año | ¢204,237,046 | ¢79,174,205 | 0 | 0 | ¢283,411,250 |
| Compra de activos | 10,348,641 | | | | 10,348,641 |
| Mejoras | | | | | 0 |
| Liquidaciones por venta | (119,948,077) | (15,836,555) | | | (135,784,632) |
| Retiros | | | | | 0 |
| Traslado de Vehículos | 63,337,649 | (63,337,649) | | | 0 |
| Al final de Diciembre | ¢157,975,260 | ¢ 0 | ¢0 | ¢ 0 | ¢157,975,260 |
| Depreciación acumulada | | | | | |
| Al inicio del año | ¢70,986,409 | ¢26,767,478 | ¢ 0 | ¢ 0 | ¢97,753,887 |
| Gasto del año | 17,767,356 | 2,284,309 | | | 20,051,665 |
| Liquidación por venta | (58,771,803) | (5,487,914) | | | (64,259,717) |
| Retiros | | | | | 0 |
| Traslados | 23,563,873 | (23,563,873) | | | 0 |
| Al final de Diciembre | ¢53,545,835 | ¢ 0 | ¢ 0 | ¢ 0 | ¢53,545,835 |
| Saldo final neto | ¢104,429,425 | ¢ 0 | ¢ 0 | ¢ 0 | ¢104,429,425 |

Al mes de febrero 2020, los vehículos que había en arrendamiento financiero fueron trasladados a vehículos propios de Inmobiliaria Alianza, producto de la cancelación total del leasing.

El movimiento de la cuenta de Propiedades, mobiliario y equipo 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>¢ 0</u> | <u>¢ 0</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>¢ 0</u> | <u>¢ 0</u> | <u>¢ 97,753,887</u> |
| Saldo final neto | <u>¢133,250,637</u> | <u>¢52,406,727</u> | <u>¢ 0</u> | <u>¢ 0</u> | <u>¢185,657,364</u> |

9.5 Las propiedades de inversión a diciembre 2020 y diciembre 2019 se detallan de la siguiente manera:

| DIC 20 | Valor de Costo y Revaluación | Depreciación Acumulada | Valor en Libros |
|--------------|------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terrenos | ¢50,613,779 | | ¢50,613,779 |
| Total | <u>¢50,613,779</u> | <u>¢</u> | <u>¢50,613,779</u> |

| DIC 19 | Valor de Costo y Revaluación | Depreciación Acumulada | Valor en Libros |
|--------------|------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Terrenos | ¢29,004,170 | | ¢29,004,170 |
| Total | <u>¢29,004,170</u> | <u>¢</u> | <u>¢29,004,170</u> |

El movimiento de las Inversiones en Propiedades a diciembre del 2020:

| DIC 20 | Terreno | Edificio | Total |
|-------------------------------|---------------------------|-------------------|---------------------------|
| Costo | | | |
| Al inicio del año | ¢ 29,004,170 | ¢ 0 | ¢ 29,004,170 |
| Compra de activos | | | |
| Mejoras | | | |
| Liquidaciones por venta | | | |
| Retiros | | | |
| Traslado de Inmuebles | <u>21,609,609</u> | <u>0</u> | <u>21,609,609</u> |
| Al final de Diciembre | <u>¢50,613,779</u> | <u>¢ 0</u> | <u>¢50,613,779</u> |
| Depreciación acumulada | | | |
| Al inicio del año | ¢ 0 | ¢ 0 | ¢ 0 |
| Gasto del año | | | |
| Liquidación por venta | | | |
| Al final de Diciembre | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Saldo final neto | <u>¢50,613,779</u> | <u>¢</u> | <u>¢50,613,779</u> |

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 | <u>¢29,004,170</u> | <u>¢ 0</u> | <u>¢29,004,170</u> |
| Depreciación acumulada | | | |
| Al inicio del año | ¢ 0 | ¢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 | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Saldo final neto | <u>¢29,004,170</u> | <u>¢ 0</u> | <u>¢29,004,170</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 2020 y diciembre 2019 se componen de:

| | DIC-2020 | DIC-2019 |
|--------------------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Impuestos pagados por anticipado | ¢ 0 | 35,903,530 |
| Seguro pagado por anticipado | 1,167,250 | 2,433,537 |
| Operaciones pendientes de imputación | 0 | 360,857 |
| Otros gastos pagados por anticipado | <u>2,530,555</u> | <u>5,555,412</u> |
| Total | <u>¢3,697,805</u> | <u>¢44,253,336</u> |

9.7 OBLIGACIONES CON ENTIDADES

No se presentan obligaciones financieras para diciembre 2020 y diciembre 2019.

9.8 OTRAS CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Las otras cuentas por pagar y provisiones a diciembre 2020 y diciembre 2019 se detallan así:

| | DIC-2020 | DIC-2019 |
|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Cuentas por pagar diversas | ¢2,521,143 | ¢38,262,870 |
| Provisiones | <u>42,000,000</u> | <u>42,000,000</u> |
| Total | <u>¢44,521,143</u> | <u>¢80,262,870</u> |

9.9 CAPITAL Y RESERVAS PATRIMONIALES

Al 31 de diciembre de 2020 el Capital Social de Inmobiliaria Alianza, S.A., está conformado por 5 acciones comunes y nominativas con valor de ¢50.000.000,00 para un total acumulado de ¢250.000.000, a favor de Coopealianza, R.L. como único accionista.

El capital y las reservas patrimoniales a diciembre 2020 y diciembre 2019 se detallan a continuación:

| | DIC-2020 | DIC-2019 |
|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Capital: | | |
| Capital pagado ordinario | ¢250,000,000 | ¢250,000,000 |
| Total capital social | <u>¢250,000,000</u> | <u>¢250,000,000</u> |
| Reserva legal 5% | <u>¢55,190,983</u> | <u>¢55,043,804</u> |
| Total reservas patrimoniales | <u>¢ 55,190,983</u> | <u>¢55,043,804</u> |

Durante el período 2019, el Capital Social muestra una disminución por el reembolso del capital aportado por un total de ¢1.700.000.000, representado por 34 acciones comunes y nominativas con un valor de ¢50.000.000,00 cada una a Coopealianza, R.L. Esta disminución se realizó de conformidad con el artículo No. 31 del Código de Comercio y se sustenta con lo indicado en la Nota No.9.4 de activos fijos.

9.10 GASTOS FINANCIEROS POR OTRAS OBLIGACIONES FINANCIERAS

A diciembre 2020, no se tienen gastos financieros por otras obligaciones financieras, a diciembre 2019 se detallan:

| | Diciembre 2019 | Del 01-10-2019 al 31-12-2019 |
|---|----------------------------|---|
| Intereses pagados a Banco Popular y BCR | ¢66,050,854 | ¢ 0 |
| Intereses pagados al Global Bank y BAC San José | <u>77,847,602</u> | <u>353,052</u> |
| Total | <u>¢143,898,456</u> | <u>¢353,052</u> |

9.11 GASTOS DE PERSONAL

A diciembre del 2020, Inmobiliaria Alianza no presenta gastos de personal, a diciembre del 2019 estos incluyen:

| | Diciembre 2019 | Del 01-10-2019 al 31-12-2019 |
|---------------------------------|---------------------------|---|
| Sueldos y bonificaciones | ¢11,167,444 | ¢ 0 |
| Remuneración a directores | 1,046,995 | 0 |
| Viáticos | 1,728,929 | 0 |
| Decimotercer sueldo | 1,948,510 | 0 |
| Vacaciones | 618,055 | 0 |
| Otras retribuciones | 1,025,744 | 0 |
| Preaviso y cesantía | 587,696 | 0 |
| Cargas sociales patronales | 2,916,285 | 11,608 |
| Seguros para el personal | 195,770 | 0 |
| Salario escolar | 489,805 | 0 |
| Fondo de capitalización laboral | 373,643 | 0 |
| Otros gastos | <u>228,199</u> | <u>0</u> |
| Total | <u>¢22,327,075</u> | <u>¢11,608</u> |

9.12 OTROS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los otros gastos de administración a diciembre del 2020 y 2019 fueron:

| | Diciembre 2020 | Diciembre 2019 | Del 01-10-2020 al 31-12-2020 | Del 01-10-2019 al 31-12-2019 |
|-----------------------------------|---------------------------|----------------------------|---|---|
| Gasto por servicios externos | ¢5,215,550 | ¢ 4,801,416 | ¢2,082,614 | ¢ 1,697,065 |
| Gasto de movilidad y comunicación | 35,493,500 | 57,261,182 | 7,378,339 | 13,607,124 |
| Gastos de infraestructura | 340,000 | 73,635,646 | 0 | 40,332 |
| Gastos generales | <u>423,750</u> | <u>2,745,965</u> | <u>0</u> | <u>381,033</u> |
| Total | <u>¢41,472,800</u> | <u>¢138,444,209</u> | <u>¢9,460,953</u> | <u>¢15,725,554</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 2020 y 2019 se detallan en los cuadros que siguen:

Calce 2020 -

| 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 | ¢ 10,933,427 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10,933,427 |
| Inversiones MN | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 180,867,000 | 0 | 180,867,000 |
| Total recuperación de activos MN | ¢ 10,933,427 | 0 | 0 | 0 | 0 | 180,867,000 | 0 | 191,800,427 |
| Total vencimiento de pasivos MN | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Diferencia (activos -pasivos) MN | ¢ 10,933,427 | 0 | 0 | 0 | 0 | 180,867,000 | 0 | 191,800,427 |
| | | | | | | | | 0 |
| 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 | ¢ 6,479,841 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6,479,841 |
| Total recuperación de activos ME | ¢ 6,479,841 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6,479,841 |
| Total vencimiento de pasivos ME | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Diferencia (activos -pasivos) ME | ¢ 6,479,841 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6,479,841 |
| Total Activos | ¢ 17,413,268 | 0 | 0 | 0 | 0 | 180,867,000 | 0 | 198,280,268 |
| Total Pasivos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

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 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 18,226,394 |
| Cuenta de encaje en el BCCR MN | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Inversiones MN | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 80,803,600 | 0 | 80,803,600 |
| Cartera de crédito MN | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total recuperación de activos MN | ¢ 18,226,394 | 0 | 0 | 0 | 0 | 80,803,600 | 0 | 99,029,994 |
| | | | | | | | | 0 |
| 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 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cargos por pagar MN | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total vencimiento de pasivos MN | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Diferencia (activos -pasivos) MN | ¢ 18,226,394 | 0 | 0 | 0 | 0 | 80,803,600 | 0 | 99,029,994 |
| | | | | | | | | 0 |
| 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 | ¢ 14,991,092 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14,991,092 |
| 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 | ¢ 14,991,092 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14,991,092 |
| | | | | | | | | 0 |
| Obligaciones con el público ME | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Obligaciones con entidades financieras ME | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cargos por pagar ME | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total vencimiento de pasivos ME | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Diferencia (activos -pasivos) ME | ¢ 14,991,092 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14,991,092 |
| Total Activos | ¢ 33,217,486 | 0 | 0 | 0 | 0 | 80,803,600 | 0 | 114,021,086 |
| Total Pasivos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

12. RIESGO DE LIQUIDEZ Y DE MERCADO

12.1 RIESGO DE LIQUIDEZ

A diciembre de 2020 Inmobiliaria Alianza, S.A. cuenta con disponibilidades generadas principalmente por alquiler de vehículos. Se 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 11 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

A diciembre del 2020 y diciembre 2019, 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 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 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 del 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 periodo fiscal del impuesto sobre la renta pasando de un periodo ordinario a un periodo 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. a diciembre de 2020 y diciembre de 2019 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 2020 y diciembre 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

17. PARTICIPACIÓN SOBRE LAS UTILIDADES

A diciembre de 2020 y 2019 la conciliación que presenta el impuesto por pagar según utilidad contable contra el impuesto por pagar según utilidad fiscal se detalla así:

| | DIC-2020 | DIC-2019 | Del 01-10-2020 al 31-12-2020 | Del 01-10-2019 al 31-12-2019 |
|---|-------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Utilidad contable antes de impuestos | ¢ 2,943,586 | ¢102,828,887 | ¢ 2,537,021 | ¢28,523,643 |
| Efecto impositivo de partidas no deducibles (no gravables): | | | | |
| Otros gastos no deducibles | <u>0</u> | <u>19,869,100</u> | <u>0</u> | <u>(-25,976,093)</u> |
| Renta líquida gravable (utilidad fiscal) (1) | <u>¢2,943,586</u> | <u>¢122,697,987</u> | <u>¢2,537,021</u> | <u>¢2,547,550</u> |
| Impuesto sobre la renta del periodo 5% (2) | ¢ 0 | ¢ 36,809,396 | ¢ 0 | ¢764,265 |
| Disminución de impuesto sobre la renta Menos: Pagos anticipados del impuesto durante el período fiscal Retención del 2% | | 26,341,159 | | 26,341,159 |
| Impuesto sobre la renta por pagar | <u>¢ 0</u> | <u>¢10,468,237</u> | <u>¢ 0</u> | <u>¢ (25,576,894)</u> |

Inmobiliaria Alianza S.A, a partir abril 2020 deja de cancelar el impuesto sobre la renta debido a que paga la Renta de Capital Mobiliario.

- (1) La tasa impositiva aplicada para Inmobiliaria Alianza, S.A. corresponde a 5% 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 periodo fiscal del impuesto sobre la renta pasando de un periodo ordinario a un periodo 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 2020 la conciliación que presenta el impuesto por pagar de utilidad contable contra el impuesto por pagar según utilidad fiscal se detalla así:

| | Enero - Diciembre 2020 | Total |
|---|-----------------------------------|---------------------------|
| Utilidad contable antes de impuestos | ¢2,943,586 | ¢ 2,943,586 |
| Efecto impositivo de partidas no deducibles (no gravables): | | |
| Otros gastos no deducibles | <u> 0</u> | <u> 0</u> |
| Renta líquida gravable (utilidad fiscal) | <u>¢ 2,943,586</u> | <u>¢ 2,943,586</u> |
| Impuesto sobre la renta del período | ¢ 0 | ¢ 0 |
| Menos: pagos anticipados del impuesto durante el período fiscal | | |
| Impuesto sobre la renta por pagar | <u><u> 0</u></u> | <u><u> 0</u></u> |

18. INDICADORES DE RIESGO

18.1 RETORNO SOBRE EL ACTIVO (ROA)

A diciembre del 2020 y diciembre 2019, el rendimiento o retorno que tiene esta empresa sobre el activo 0.79% y 0.66% respectivamente.

Este índice expresa que, por cada cien colones invertidos en activos, la empresa generó como utilidad para distribuir ¢0.79 y ¢0.66 colones respectivamente.

18.2 RETORNO SOBRE EL CAPITAL (ROE)

A diciembre del 2020 y diciembre 2019 esta empresa generó un rendimiento o retorno sobre el capital 1.12% y 1.04% respectivamente.

Lo anterior implica que, por cada cien colones aportados en capital social, se obtuvo una retribución de ¢1.12 y ¢1,04 colones respectivamente.

18.3 RELACIÓN DE ENDEUDAMIENTO Y RECURSOS PROPIOS

Para diciembre del 2020 y diciembre del 2019 no se presentan obligaciones, debido al traslado de activos a Coopealianza para cancelar la deuda.

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.

De acuerdo con la actividad comercial que desarrolla la empresa Inmobiliaria Alianza SA, al cierre trimestral a diciembre 2020, no muestra problemas de liquidez para continuar su operación con normalidad.

20. AUTORIZACIÓN PARA EMITIR ESTADOS FINANCIEROS

El Consejo de Administración autorizó la emisión de los estados financieros referidos en este informe el 21 de enero de 2021 mediante acuerdo NO. 19457-01-2021.

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