Inmobiliaria Alianza S.A.

Estados Financieros y

Opinión de contador público independiente

Al 31 de diciembre 2022

Crowe Horwath CR, S.A.
2442 Avenida 2
Apdo. 7108-1000
San José, Costa Rica
Tel + (506) 2221 4657
Fax + (506) 2233 8072
www.crowe.cr

Informe de auditoría emitido por el contador público independiente

A la Junta Directiva de
Inmobiliaria Alianza S.A
y la Superintendencia General de Entidades Financieras

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Alianza, S.A. (la Compañía), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Alianza, S.A. al 31 de diciembre de 2022, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría 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 conformidad con el Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica que es aplicable a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis – Base de contabilidad

Llamamos la atención sobre la nota 2 de los estados financieros, que describe las bases de la contabilidad. Los estados financieros están preparados en cumplimiento de lo requerido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF). Estos estados financieros, han sido preparados para ser usados únicamente por la administración de Inmobiliaria Alianza, S.A. y la SUGEF. Consecuentemente los estados financieros pueden no ser adecuados para otros propósitos.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno corporativo de la entidad en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, la Superintendencia General de Entidades Financieras, y del control interno que la administración considere 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 la entidad de continuar como entidad en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable de entidad en funcionamiento excepto que al 31 de diciembre de 2022 los responsables del gobierno corporativo consideren que no exista otra alternativa realista para su viabilidad.

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

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 contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte 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 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 una incorrección material debida 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 intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de entidad en funcionamiento 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 la Compañía para continuar como entidad en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una entidad en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la entidad para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la administración, supervisión y realización de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

El socio del encargo de la auditoría que origina este informe de auditoría emitido por un auditor independiente es Fabian Zamora Azofeifa.

Nuestra responsabilidad sobre este informe de los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2022 se extiende hasta el día 10 de febrero de 2023. La fecha de este informe indica al usuario, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que han ocurrido hasta dicha fecha; en consecuencia, no se amplía por la referencia de la fecha en que se firme digitalmente.

FABIAN ZAMORA AZOFEIFA (FIRMA)

Firmado digitalmente por FABIAN ZAMORA AZOFEIFA (FIRMA)
Fecha: 2023.02.17 12:52:48 -06'00'

Nombre del CPA: FABIAN ZAMORA AZOFEIFA
Carné: 2186
Cédula: 302870450
Nombre del Cliente: INMOBILIARIA ALIANZA DE PEREZ ZELEDÓN, S.A.
Identificación del cliente: 3101257551
Dirigido a: SUGEF
Fecha: 17-02-2023 10:18:01 AM
Tipo de trabajo: Informe de Auditoría

Timbre de ¢1000 de la Ley 6663 adherido y cancelado en el original.

FABIAN ZAMORA AZOFEIFA
Contador Público Autorizado No. 2186
COSTA RICA

COSTA RICA TIMBRE
1000 COLONES 1000

Código de Timbre: CPA-1000-2981

San José, Costa Rica
10 de febrero de 2023

Dictamen firmado por
Fabian Zamora A. No. 2186
Póliza 0116 FIG 7 vence 30-set.-2023
Timbre Ley 6663 ¢1.000
Adherido al original

INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.
(Subsidiaria al 100% de Coopealianza, R.L.)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(Expresado en colones costarricenses sin céntimos)

	Notas		Diciembre 2022	Diciembre 2021
Activo				
Disponibilidades	**2.2d, 3**	¢	**59,849,498**	**41,268,107**
Entidades financieras del país			59,849,498	41,268,107
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	**2.2i, 10**		**41,720,609**	**54,002,311**
Propiedades de Inversión	**2.2x, 11**		**21,835,609**	**21,835,609**
Otros activos	**12**		**4,050,862**	**2,139,332**
Otros activos			4,050,862	2,139,332
Total activo		¢	**127,456,579**	**119,245,360**
Pasivo y patrimonio				
Pasivo				
Cuentas por pagar y provisiones	**13**		**2,947,954**	**1,259,106**
Otras cuentas por pagar			2,947,954	1,259,106
Total pasivo			**2,947,954**	**1,259,106**
Patrimonio				
Capital social	**14**		**50,000,000**	**50,000,000**
Capital pagado			50,000,000	50,000,000
Reservas	**14**		**10,000,000**	**10,000,000**
Resultados de ejercicios anteriores			**57,986,253**	**40,000,000**
Resultado del período			**6,522,371**	**17,986,253**
Total patrimonio			**124,508,625**	**117,986,253**
Total pasivo y patrimonio		¢	**127,456,579**	**119,245,360**

Las notas son parte integral de los estados financieros.

FRANCISCO MONTOYA MORA (FIRMA) — Firmado digitalmente por FRANCISCO MONTOYA MORA (FIRMA) Fecha: 2023.02.21 17:23:05 -06'00'

Lic. Francisco Montoya Mora
Gerente General

CARLOS ALBERTO HERNANDEZ CALVO (FIRMA) — Firmado digitalmente por CARLOS ALBERTO HERNANDEZ CALVO (FIRMA) Fecha: 2023.02.22 14:59:06 -06'00'

Lic. Carlos Hernández Calvo
Auditor Interno

CARLOS MANUEL UMAÑA DUARTE (FIRMA) — Firmado digitalmente por CARLOS MANUEL UMAÑA DUARTE (FIRMA) Fecha: 2023.02.22 10:31:34 -06'00'

Lic. Carlos Umaña Duarte
Contador General

Céd. 3101257551
INMOBILIARIA ALIANZA DE PEREZ ZELEDON SOCIEDAD ANONIMA
Atención: SUGEF
Registro Profesional: 29713
Contador: UMAÑA DUARTE CARLOS MANUEL
Estado de Situación Financiera
2023-01-30 10:30:51 -0600

CONTADOR PRIVADO INCORPORADO COSTA RICA — UMAÑA DUARTE CARLOS MANUEL — CPI No. 29713

COSTA RICA 70 Aniversario C300 COLONES

TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: EcnKuvkV
https://timbres.contador.co.cr

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

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(Expresados en colones costarricenses sin céntimos)

	Notas	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Ingresos financieros			
Por inversiones en instrumentos financieros	16	¢ 0	8,160,000
Ganancias por diferencias de cambio	15	0	535,333
Por otros ingresos financieros		43	20
Total ingresos financieros		**43**	**8,695,353**
Gastos financieros			
Pérdidas por diferencias de cambio	11.18	31,075	0
Total gastos financieros		**31,075**	**0**
Por estimación de deterioro de activos		**0**	**47,118**
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		**0**	**1,955,885**
RESULTADO FINANCIERO		**(31,033)**	**10,604,120**
Otros ingresos de operación			
Por bienes mantenidos para la venta		1,318,235	3,447,298
Otros ingresos con partes relacionadas	6	45,310,054	38,826,487
Otros ingresos operativos		196,249	46,240,151
Total otros ingresos de operación	18	**46,824,538**	**88,513,937**
Otros gastos de operación			
Por comisiones por servicios	6	12,007	18,890
Por bienes mantenidos para la venta		0	7,013,787
Por otros gastos con partes relacionadas	6	3,060,900	3,060,900
Por otros gastos operativos		10,200,804	39,337,383
Total otros gastos de operación	19	**13,273,712**	**49,430,960**
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		**¢ 33,519,794**	**49,687,096**
Gastos administrativos			
Por otros gastos de administración	17	26,997,423	31,700,843
Total gastos administrativos		**26,997,423**	**31,700,843**
Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad		**6,522,371**	**17,986,253**
RESULTADO DEL PERIODO		**¢ 6,522,371**	**17,986,253**

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

FRANCISCO MONTOYA MORA (FIRMA) — Firmado digitalmente por FRANCISCO MONTOYA MORA (FIRMA) Fecha: 2023.02.21 17:24:04 -06'00'

Lic. Francisco Montoya Mora
Gerente General

CARLOS ALBERTO HERNANDEZ CALVO (FIRMA) — Firmado digitalmente por CARLOS ALBERTO HERNANDEZ CALVO (FIRMA) Fecha: 2023.02.22 15:02:40 -06'00'

Lic. Carlos Hernández Calvo
Auditor Interno

CARLOS MANUEL UMAÑA DUARTE (FIRMA) — Firmado digitalmente por CARLOS MANUEL UMAÑA DUARTE (FIRMA) Fecha: 2023.02.22 10:32:48 -06'00'

Lic. Carlos Umaña Duarte
Contador General

Cód. 3101257551
INMOBILIARIA ALIANZA DE PONEZ ZELEDON SOCIEDAD ANONIMA
Atención: SUGEF
Registro Profesional: 24712
Contador: UMAÑA DUARTE CARLOS MANUEL
Estado de Resultados Integral
2022-01-30 10:28:07 -0600
CONTADOR PRIVADO INCORPORADO COSTA RICA
COSTA RICA Colegio Profesional de Contadores Públicos 70 ¢500 COLONES
TIMBRE 300.0 COLONES
VERIFICACION: EmKuvAV
https://timbres.contador.co.cr

INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.
(Subsidiaria al 100% de Coopealianza, R.L.)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(Expresado en colones costarricenses sin céntimos)

	Notas		Capital social	Reservas patrimoniales	Resultados de ejercicios anteriores	Total
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020	**14**	**¢**	**250,000,000**	**55,190,983**	**5,400,384**	**310,591,368**
Resultado del período 2021					17,986,253	**17,986,253**
Disminución de Capital Social			(200,000,000)			**(200,000,000)**
Pago de Dividendos					(10,591,368)	**(10,591,368)**
Disminución de Reserva Legal				(45,190,983)	45,190,983	**0**
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021	**14**	**¢**	**50,000,000**	**10,000,000**	**57,986,253**	**117,986,253**
Resultado del período 2022					6,522,371	**6,522,371**
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	**14**	**¢**	**50,000,000**	**10,000,000**	**64,508,625**	**124,508,625**

Las notas son parte integral de los estados financieros.

FRANCISCO MONTOYA MORA (FIRMA) Firmado digitalmente por FRANCISCO MONTOYA MORA (FIRMA) Fecha: 2023.02.21 17:24:49 -06'00'

Lic. Francisco Montoya Mora
Gerente General

CARLOS ALBERTO HERNANDEZ CALVO (FIRMA) Firmado digitalmente por CARLOS ALBERTO HERNANDEZ CALVO (FIRMA) Fecha: 2023.02.22 15:04:15 -06'00'

Lic. Carlos Hernández Calvo
Auditor Interno

CARLOS MANUEL UMAÑA DUARTE (FIRMA) Firmado digitalmente por CARLOS MANUEL UMAÑA DUARTE (FIRMA) Fecha: 2023.02.22 10:33:22 -06'00'

Lic. Carlos Umaña Duarte
Contador General

Cédula: 3101257551
INMOBILIARIA ALIANZA DE PEREZ ZELEDON SOCIEDAD ANONIMA
Atención: SUGEF
Registro Profesional: 29713
Contador: UMAÑA DUARTE CARLOS MANUEL
Estado de Cambios en el Patrimonio
2023-01-30 10:39:17 -0600

CONTADOR PRIVADO INCORPORADO COSTA RICA
UMAÑA DUARTE CARLOS MANUEL
CPI No. 29713

COSTA RICA
Aniversario 70
¢300 COLONES

TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACION: EcnKuvkV
https://timbres.contador.co.cr

INMOBILIARIA ALIANZA, S.A.
(Subsidiaria al 100% de Coopealianza, R.L.)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(Expresado en colones costarricenses sin céntimos)

	Nota	¢ 2022	2021
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Resultados del período		6,522,371	17,986,253
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Aumento/(Disminución) por			
Depreciaciones y amortizaciones		9,399,937	13,460,625
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio		99,390	253,146
Estimaciones por Inversiones		0	(1,908,767)
Otras provisiones		0	(42,000,000)
Otros cargos (abonos) que no significan movimientos de efectivo		2,212,600	28,778,170
Flujos de efectivo por actividades de operación		**18,234,298**	**16,569,428**
Aumento/(Disminución) por			
Cuentas y comisiones por cobrar		(521,185)	(266,062)
Otros activos		(1,911,530)	1,558,472
Obligaciones por cuentas por pagar, comisiones por pagar y provisiones		(101,957)	(1,249,121)
Flujo Neto de actividades de operación		**15,699,626**	**16,612,718**
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Aumento/(Disminución) por			
Instrumentos financieros al costo amortizado		0	180,867,000
Inmuebles Mobiliario y Equipo		2,881,765	36,966,489
Efectivo neto proveniente de actividades de inversión		**2,881,765**	**217,833,489**
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Aumento/(Disminución) por			
Capital Social		0	(200,000,000)
Distribución de excedentes		0	(10,591,368)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación		**0**	**(210,591,368)**
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo		**18,581,391**	**23,854,839**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO		**41,268,107**	**17,413,268**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	**3**	**59,849,498**	**41,268,107**

Las notas son parte integral de los estados financieros.

FRANCISCO MONTOYA MORA (FIRMA) — Firmado digitalmente por FRANCISCO MONTOYA MORA (FIRMA) Fecha: 2023.02.21 17:25:20 -06'00'

Lic. Francisco Montoya Mora
Gerente General

CARLOS ALBERTO HERNANDEZ CALVO (FIRMA) — Firmado digitalmente por CARLOS ALBERTO HERNANDEZ CALVO (FIRMA) Fecha: 2023.02.22 15:12:10 -06'00'

Lic. Carlos Hernández Calvo
Auditor Interno

CARLOS MANUEL UMAÑA DUARTE (FIRMA) — Firmado digitalmente por CARLOS MANUEL UMAÑA DUARTE (FIRMA) Fecha: 2023.02.22 10:33:57 -06'00'

Lic. Carlos Umaña Duarte
Contador General

Céd. 3101257551
INMOBILIARIA ALIANZA DE PEREZ ZELEDON SOCIEDAD ANONIMA
Atencion: SUGEF
Registro Profesional: 29713
Contador: UMAÑA DUARTE CARLOS MANUEL
Estado de Flujos de Efectivo
2023-01-30 10:39:21 -0600

CONTADOR PRIVADO INCORPORADO COSTA RICA — UMAÑA DUARTE CARLOS MANUEL CPI No. 29713

COSTA RICA Colegio de Contadores Privados 70 Aniversario 1953-2023 C300 COLONES

TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: EcnKuvkV
https://timbres.contador.co.cr

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(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 Discontinuadas** - 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.

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, entraron 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:

  – Entró 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, no se produjeron 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 2022 y diciembre 2021, el tipo de cambio para la venta de US$1,00 eran ¢601.99 y ¢645.25 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. ***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.

f. ***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.

g. ***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.

h. ***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.

i. ***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.

j. ***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.

k. ***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.

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

m. ***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.

n. ***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.

o. ***Provisión para Prestaciones Legales*** - De acuerdo con la legislación de la República de Costa Rica 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 con límite de ocho años.

Sin perjuicio de lo anterior, existirá un Fondo de Cesantía de los Trabajadores de Coopealianza y Subsidiarias administrado por Coopealianza, los montos serán calculados y trasladados de forma mensual y se le depositarán en la cuenta de cada trabajador, existente en este fondo. Este traslado se realiza durante los años de permanencia del funcionario en Coopealianza, R.L. y subsidiarias, lo cual en muchos casos supera el límite de 8 años establecidos por ley. De acuerdo con lo anterior, se procedió a reglamentar el proceso de traslado y operación de esos recursos.

p. ***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.

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

r. ***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.

s. ***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.

t. ***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 diciembre 2022 y diciembre 2021 se compone de los siguientes rubros:

	DIC-2022	**DIC-2021**
Entidades financieras del país	¢59,849,498	¢41,268,107
Saldo en el estado de flujos de efectivo	**¢59,849,498**	**¢41,268,107**

4. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021 no se poseen inversiones en instrumentos financieros.

5. CARTERA DE CRÉDITO

Al 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021, Inmobiliaria Alianza, S.A. no presenta saldos por cartera de crédito.

6. OPERACIONES CON PARTES RELACIONDAS.

Las operaciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021 se detallan a continuación:

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

	DIC-2022	DIC-2021
Concepto:		
Capital social	¢50,000,000	¢50,000,000
Ingresos operativos:		
Alquiler de vehículos	45,310,054	38,775,246
Gastos operativos	3,072,907	3,079,790

b. ***Centro Comercial Alianza S.A.*** –

	DIC-2022	DIC-2021
Concepto:		
Ingresos operativos:		
Alquiler de vehículos	¢0	¢51,241

Las transacciones realizadas entre Inmobiliaria Alianza, Coopealianza, R.L y subsidiarias. durante el período 2022 son las siguientes:

- Alquiler de vehículos.
- Servicios operativos.

7. POSICIÓN EN MONEDA EXTRANJERA

Al 31 de diciembre 2021, Inmobiliaria Alianza, S.A. no tiene activos y pasivos denominados en moneda extranjera. Al 31 de diciembre de 2022 y se detallan:

	DIC-2022
Total de activos en dólares	¢ 592,473
Total de pasivos en dólares	(2,024,420)
Posición en moneda extranjera, pasiva	**¢ (1,431,948)**

8. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021 no se poseen Cuentas por Cobrar.

Los movimientos de estimación por deterioro al 31 de diciembre de 2022, y diciembre 2021 se detallan así:

	DIC-2022	DIC-2021
Saldo al inicio del período	**¢ 0**	**¢ 0**
Gasto del período	0	47,118
Disminución en el período	0	(47,118)
Saldo al final del período	**¢ 0**	**¢ 0**

9. BIENES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021, no se presentan bienes mantenidos para la venta, producto del traslado de bienes mantenidos para la venta a propiedades de Inversión.

10. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO EN USO

El detalle de la cuenta de Inmuebles, mobiliario y equipo en uso al 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021 es el siguiente:

Diciembre 2022	Valor de Costo y Revaluación	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
Vehículos	¢90,797,920	¢49,077,311	¢41,720,609
Total	**¢90,797,920**	**¢49,077,311**	**¢41,720,609**

Diciembre 2021	Valor de Costo y Revaluación	Depreciación Acumulada	Valor en Libros
Vehículos	¢103,605,420	¢49,603,109	¢54,002,311
Total	**¢103,605,420**	**¢49,603,109**	**¢54,002,311**

El movimiento de la cuenta de Inmuebles, Mobiliario y Equipo en Uso al 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021 es el siguiente:

	VEHÍCULOS	
	DIC-22	DIC-21
Costo		
Al inicio del año	**¢103,605,420**	**¢157,975,259**
Compra de activos	0	0
Liquidaciones por venta	(12,807,500)	(54,369,839)
Al final del periodo	**¢90,797,920**	**¢103,605,420**
Depreciación acumulada		
Al inicio del año	**¢49,603,109**	**¢53,545,835**
Gasto del año	9,399,937	13,460,625
Liquidación por venta	(9,925,735)	(17,403,350)
Al final periodo	**¢49,077,311**	**¢49,603,109**
Saldo final neto	**¢41,720,609**	**¢54,002,311**

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021 se detallan de la siguiente manera:

	TERRENOS	
	DIC-2022	DIC-21
Valor de Costo y Revaluación	¢21,835,609	¢21,835,609
Total	**¢21,835,609**	**¢21,835,609**

El movimiento de las Inversiones en Propiedades al 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021 es el siguiente:

	TERRENOS	
Costo	DIC-22	DIC-21
Al inicio del año	**¢21,835,609**	**¢ 50,613,779**
Donaciones	0	(28,778,170)
Al final del periodo	**¢21,835,609**	**¢21,835,609**

12. OTROS ACTIVOS

Los otros activos al 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021 se componen de

	DIC-2022	DIC-2021
Otros gastos pagados por anticipado	¢4,050,862	¢2,139,332
Total	**¢4,050,862**	**¢2,139,332**

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Las otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021 se detallan así:

	DIC-2022	DIC-2021
Honorarios por Pagar	¢2,024,420	¢ 0
Impuesto por pagar por cuenta de la entidad	923,534	1,259,106
Total	**¢2,947,954**	**¢1,259,106**

14. RESERVAS PATRIMONIALES

Al 31 de diciembre de 2022 el Capital Social de Inmobiliaria Alianza, S.A., está conformado por 1 acción común y nominativa con valor de ¢50,000,000.00, a favor de Coopealianza, R.L. como único accionista.

El capital y las reservas patrimoniales al 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021 se detallan a continuación:

	DIC-2022	DIC-2021
Capital:		
Capital pagado ordinario	¢50,000,000	¢50,000,000
Total capital social	**¢50,000,000**	**¢50,000,000**
Reserva legal 5%	¢10,000,000	¢10,000,000
Total reservas patrimoniales	**¢10,000,000**	**¢10,000,000**

15. INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS POR DIFERENCIAL CAMBIARIO

Los ingresos y gastos financieros por diferencial cambiario por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y 31 diciembre 2021 son los siguientes:

	DIC-22	DIC-21
Ingresos:		
Por otras cuentas por pagar y provisiones	¢ 421,795	¢ 20,432
Por disponibilidades	157,148	1,110,504
Por otras cuentas por cobrar	193,243	197,132
Total ingresos	**¢ 772,186**	**¢ 1,328,067**
Gastos:		
Por otras cuentas por pagar y provisiones	0	7,516
Por disponibilidades	88,833	322,024
Por otras cuentas por cobrar	714,429	463,194
Total gastos	**¢ 803,262**	**¢ 792,734**
Total neto	**¢ (31,075)**	**¢ 35,333**

16. INGRESOS POR INVERSIONES

Por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021 los ingresos financieros por inversiones son:

	DIC-2022	DIC-2021
Productos por inversiones en instrumentos financieros	¢ 0	¢ 8,160,000
Total	**¢ 0**	**¢ 8,160,000**

17. OTROS GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los otros gastos de administración al 31 de diciembre de 2022 y 31 diciembre 2021 fueron:

	DIC-2022	DIC-2021
Gasto por servicios externos	¢ 7,912,388	¢ 3,513,068
Gasto de movilidad y comunicación	18,998,635	28,133,775
Gastos generales	86,400	54,000
Total	**¢ 26,997,423**	**¢ 31,700,843**

18. OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN

Por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021, los otros ingresos de operación son:

	DIC-2022	DIC-2021
Por bienes mantenidos para la venta	¢ 1,318,235	¢ 3,447,298
Otros ingresos con partes relacionadas	45,310,054	38,826,487
Otros ingresos operativos	196,249	46,240,151
Total	**¢ 46,824,538**	**¢ 88,513,937**

19. OTROS GASTOS DE OPERACIÓN

Por los períodos terminados el 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021, los otros gastos de operación se detallan como sigue:

	DIC-2022	DIC-2021
Comisiones por servicios	¢ 12,007	¢ 18,890
Por bienes mantenidos para la venta	0	7,013,787
Otros gastos con partes relacionadas	3,060,900	3,060,900
Otros gastos operativos	10,200,804	39,337,383
Total	**¢ 13,273,712**	**¢ 49,430,960**

20. VENCIMIENTO DE ACTIVOS Y PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021, Inmobiliaria Alianza no presenta saldos en cartera de crédito, inversiones en instrumentos financieros, ni obligaciones financieras, por lo que no se presenta detalle de vencimientos de activos y pasivos.

21. RIESGO DE LIQUIDEZ Y DE MERCADO

21.1 RIESGO DE LIQUIDEZ

Al 31 de diciembre de 2022 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.

21.2 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.

22. INSTRUMENTOS FINANCIEROS CON RIESGO FUERA DE BALANCE

Al 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021, Inmobiliaria Alianza, S.A. no tiene instrumentos financieros con riesgo fuera del balance.

23. HECHOS RELEVANTES

Al 31 de diciembre 2022 no se cuenta con hechos que sean de importancia relativa y que deban ser mencionados en los estados financieros.

24. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

Los arrendamientos que tiene Inmobiliaria Alianza, S.A. al 31 de diciembre de 2022 y diciembre de 2021 son operativos por alquiler de Vehículos a Coopealianza, R.L. usados en desplazamientos generales. Los contratos son cancelables y no implican contingencias que deban ser reveladas en los estados financieros.

Al 31 de diciembre de 2022 y diciembre 2021 no se posee arrendamientos que sean de importancia relativa.

25. CALCULO DEL IMPUESTO DE RENTA CAPITAL MOBILIARIO

Al 31 de diciembre 2022 el ingreso por el alquiler de vehículos fue de ¢3,680,691 sobre el cual se paga un 15% que corresponde a impuesto de Renta Capital Mobiliario por el monto de ¢ 572,104.

26. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre de 2022 no se presentan eventos subsecuentes.

27. AUTORIZACIÓN PARA EMITIR ESTADOS FINANCIEROS

El Consejo de Administración autorizó la emisión de los estados financieros referidos en este informe el 26 de enero de 2023 mediante acuerdo No. 031-01-2023.

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