

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A.
y Subsidiarias
(Compañía Costarricense)

Estados financieros consolidados intermedios (no dictaminados)
Por los seis meses terminados al 30 de junio de 2013 y 2012

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2013 Y 2012

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2013	2012
ACTIVOS			
Disponibilidades	2.2.d, 3.1	€ 24,655,375,836	€ 28,346,375,253
Efectivo		578,552,617	358,205,963
Banco Central		22,153,902,459	21,896,299,645
Entidades financieras del país		315,813,942	653,203,157
Entidades financieras del exterior		650,814,339	1,491,006,275
Otras disponibilidades		956,292,479	3,947,660,213
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	31,570,704,840	29,451,111,233
Mantenidas para negociar	2.2f	12,749,095,696	3,081,727,996
Disponibles para la venta	2.2g	17,667,043,501	24,506,357,236
Mantenidas al vencimiento	2.2h	30,050,386	16,613,757
Instrumentos financieros derivados	2.2h	841,830,000	1,425,978,000
Productos por cobrar		282,685,257	420,434,244
Cartera de Créditos	2.2k, 3.3	146,510,430,585	134,812,058,247
Créditos vigentes		139,417,275,388	123,581,274,701
Créditos vencidos		8,610,971,122	10,781,341,543
Créditos en Cobro Judicial		1,159,818,170	2,819,017,238
Productos por cobrar		994,162,512	1,249,619,267
Estimación por deterioro	2.2l	(3,671,796,607)	(3,619,194,502)
Cuentas y comisiones por cobrar	2.2k, 3.4	2,868,458,034	3,143,587,860
Comisiones por cobrar		335,664,006	117,345,926
Cuentas por cobrar por operaciones bursátiles		50,491,702	58,263,456
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	3.25	17,352,215	28,594,742
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar		441,414,818	474,414,298
Otras cuentas por cobrar		2,732,708,291	2,701,625,835
Productos por cobrar		24,185,359	109,641,478
Estimación por deterioro	2.2l	(733,358,357)	(346,297,875)

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2013 Y 2012

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2013	2012
Bienes realizables	2.2m, 3.5	<u>€ 3,795,237,983</u>	<u>€ 1,926,814,050</u>
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		3,276,875,075	3,450,030,110
Otros bienes realizables		1,877,891,723	219,377,556
Estimación por deterioro y por disposición legal		(1,359,528,815)	(1,742,593,616)
Propiedades de Inversión	3.6	<u>2,700,806,015</u>	<u>1,336,816,442</u>
Participaciones en el capital de otras empresas neto	2.2t	<u>92,010,094</u>	<u>115,089,313</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	2.2n, 3.7	<u>8,740,718,068</u>	<u>8,638,506,506</u>
Otros activos	3.8	<u>9,833,927,541</u>	<u>7,287,563,683</u>
Cargos diferidos		171,159,764	46,166,625
Activos intangibles	2.2s	1,084,128,396	1,281,127,554
Otros activos	2.2r	8,578,639,381	5,960,269,504
TOTAL DE ACTIVOS		<u>€ 230,767,668,996</u>	<u>€ 215,057,922,587</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones con el público	3.10	<u>€ 107,133,636,419</u>	<u>€ 104,994,476,934</u>
A la vista	4.7.1	31,860,308,349	25,759,605,072
A Plazo	4.7.1	74,071,937,223	77,671,177,945
Otras obligaciones con el público		30,845,662	126,168,126
Cargos financieros por pagar		1,170,545,185	1,437,525,791
Obligaciones con entidades	3.11	<u>75,831,921,804</u>	<u>63,735,014,945</u>
A la vista		1,706,691,295	
A plazo		43,127,892,126	19,718,083,738
Otras obligaciones con entidades		30,364,623,260	43,665,630,638
Cargos financieros por pagar		632,715,123	351,300,569

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2013 Y 2012

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2013	2012
Cuentas por pagar y provisiones	3.12	€ 5,422,901,822	€ 3,729,129,885
Otras cuentas por pagar diversas		4,369,343,807	2,458,840,867
Provisiones		296,407,157	279,674,698
Cuentas por pagar por servicios bursátiles		124,718,774	340,599,839
Impuesto sobre la renta diferido		632,236,053	643,541,217
Cargos por pagar		196,031	6,473,264
Otros pasivos	3.13	1,829,877,044	3,152,857,504
Ingresos diferidos		459,293,196	499,526,051
Estimación por deterioro de créditos contingentes		65,884,448	65,846,570
Otros pasivos		1,304,699,400	2,587,484,883
Obligaciones subordinadas	3.14	7,526,124,875	7,525,679,597
Obligaciones subordinadas		7,395,450,000	7,388,550,000
Cargos financieros por pagar		130,674,875	137,129,597
TOTAL DE PASIVOS		€ 197,744,461,964	€ 183,137,158,865
PATRIMONIO			
Capital social:		€ 27,377,275,760	€ 24,419,909,185
Capital pagado	3.15.1	27,377,275,760	27,377,275,760
(Acciones en tesorería)	3.15.1		(2,957,366,575)
Aportes patrimoniales no capitalizados	3.15.6	(10,110,383)	2,947,256,192
Ajustes al patrimonio		2,208,831,012	1,657,308,741
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		2,424,217,875	2,366,700,211
Ajuste por valuación de Inversiones disponibles para la venta		(167,266,883)	(604,883,470)
Ajuste por conversión de estados financieros	2.2c	(48,119,980)	(104,508,000)
Reservas patrimoniales	2.2w, 3.15.4	2,472,680,260	2,299,206,722
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		(150,443,752)	(556,398,215)
Resultado del período	2.2w, 3.15.4	1,098,048,448	1,130,637,044
Intereses Minoritarios		26,925,687	22,844,053
TOTAL PATRIMONIO		€ 33,023,207,032	€ 31,920,763,722
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		€ 230,767,668,996	€ 215,057,922,587

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2013 Y 2012

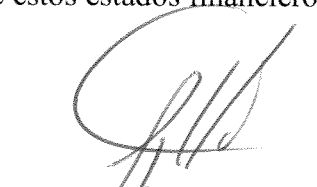
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

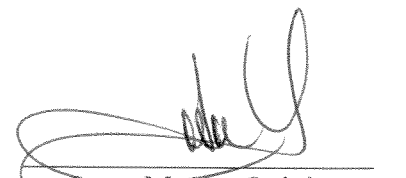
	Notas	2013	2012
CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS	4.1	<u>¢ 27,735,633,795</u>	<u>¢ 23,915,547,425</u>
ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	2.2ii, 4.3	¢ 2,285,427,760,188	¢ 1,938,585,657,862
PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	4.3	<u>2,151,073,356</u>	<u>2,819,829,883</u>
PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS	4.3	<u>¢ 2,283,276,686,832</u>	<u>¢ 1,935,765,827,979</u>
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	4.2	<u>¢ 3,725,666,755,985</u>	<u>¢ 1,897,798,693,626</u>
Cuenta de orden por cuenta propia deudoras		3,207,854,276,380	1,425,373,204,632
Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras		362,150,761,357	363,933,417,323
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia		3,617,493,095	6,243,846,808
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia		152,044,225,153	102,248,224,863

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.


Marianela Ortuño Pinto
Presidenta


Jimmy Vega Madriz
Contador General


Jorge Muñoz Quirós
Auditor Interno

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS POR LOS SEIS MESES QUE TERMINARON EL 30 DE JUNIO DE 2013 Y 2012 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2013	2012
INGRESOS FINANCIEROS	2.2bb		
Por disponibilidades		¢ 15,425,253	¢ 3,204,007
Por inversiones en instrumentos financieros		623,795,965	829,574,274
Por cartera de créditos	3.16	6,117,974,985	5,742,627,439
Por arrendamientos financieros		19,481,605	56,421,790
Por ganancia instrumentos financieros disponibles para la venta		544,367,492	111,081,969
Por ganancia en instrumentos derivados	3.17	899,600,000	1,426,848,000
Por otros ingresos financieros		433,897,111	321,065,882
Total ingresos financieros		<u>8,654,542,411</u>	<u>8,490,823,361</u>
GASTOS FINANCIEROS	2.2bb		
Por Obligaciones con el Público	3.18	3,430,463,356	2,623,288,375
Por Obligaciones con Entidades Financieras	3.19	1,230,641,808	1,304,378,164
Por Obligaciones Subordinadas, Convertibles y Preferentes		225,797,456	234,121,249
Por otras cuentas por pagar diversas		16,329,089	-
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD	3.21	230,034,743	469,910,582
Por pérdidas por instrumentos financieros disponibles para la venta		6,636,426	1,107,191
Por otros gastos financieros		105,266,924	104,841,950
Total gastos financieros		<u>5,245,169,802</u>	<u>4,737,647,511</u>
Por estimación de deterioro de activos		1,410,153,766	1,353,909,981
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones		<u>302,224,223</u>	<u>721,963,246</u>
RESULTADO FINANCIERO		<u>2,301,443,066</u>	<u>3,121,229,115</u>
OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN			
Por comisiones por servicios	3.20	2,723,311,452	2,279,130,571
Por bienes realizables		948,785,521	232,579,121
Ingresos por participaciones en el capital de otras empresas		1,358,103	
Por cambio y arbitraje de divisas		981,582,583	731,152,117
Por otros ingresos con partes relacionadas		82,583,636	24,747,496
Por otros ingresos operativos		2,211,923,800	1,484,380,524
Total otros ingresos de operación		<u>6,949,545,095</u>	<u>4,751,989,829</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS


POR LOS SEIS MESES QUE TERMINARON EL 30 DE JUNIO DE 2013 Y 2012

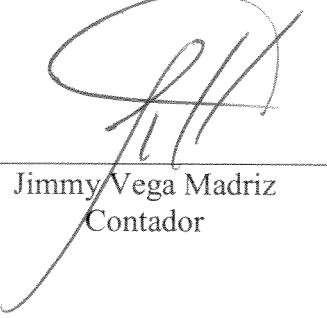
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)


	Notas	2013	2012
OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	2.2cc		
Por comisiones por servicios		¢ 424,983,196	¢ 439,557,694
Por bienes realizables		767,906,526	413,224,150
Por provisiones		34,535,077	19,489,330
Por cambio y arbitraje de divisas		505,087,732	364,902,690
Por otros gastos con partes relacionadas		23,665,084	22,516,331
Por otros gastos operativos		889,376,622	355,367,863
Total otros gastos de operación		<u>2,645,554,237</u>	<u>1,615,058,058</u>
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		<u>6,605,433,924</u>	<u>6,258,160,886</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS	2.2cc		
Por gastos de personal		3,584,734,281	2,887,467,091
Por otros gastos de Administración		1,880,229,688	2,195,851,067
Total gastos administrativos	3.22	<u>5,464,963,969</u>	<u>5,083,318,158</u>
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		1,140,469,955	1,174,842,728
Impuesto sobre la renta corriente	2.2y, 3.24	68,014,474	40,915,853
Participaciones sobre la utilidad	3.23	25,218,814	
Dismutación de Impuesto sobre la renta		55,710,292	
RESULTADO NETO DEL PERÍODO		<u>¢ 1,102,946,959</u>	<u>¢ 1,133,926,875</u>
Resultados del período atribuidos a los intereses minoritarios		4,898,511	3,289,831
Resultados del período atribuidos a la controladora		1,098,048,448	1,130,637,044

(Concluye)

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.


Marianela Ortuño Pinto
Presidenta


Jimmy Vega Madriz
Contador


Jorge Muñoz Quirós
Auditor Interno

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Compañía Costarricense)

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS SEIS MESES QUE TERMINARON EL 30 DE JUNIO DE 2013 Y 2012**
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados al principio del periodo	Total
Saldo al 1 de enero de 2012		₡27,377,275,760	₡1,458,699	₡2,190,950,268	₡2,299,206,722	₡357,052,873	₡32,225,944,322
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2c			(89,390,949)			(89,390,949)
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta				(450,841,088)			(450,841,088)
Superávit por revaluación inmuebles, mob. y eq.				6,590,510			6,590,510
Emisión de acciones			2,957,366,575				2,957,366,575
Adquisición de acciones		(2,957,366,575)					(2,957,366,575)
Capital pagado adicional							(11,569,082)
Resultados del periodo 2012						1,130,637,044	1,130,637,044
Dividendos por periodo 2011	3.15.9					(913,451,088)	(913,451,088)
Saldo al 30 de Junio de 2012		₡24,419,909,185	₡2,947,256,192	₡1,657,308,741	₡2,299,206,722	₡574,238,829	₡31,897,919,669
Atribuidos a los intereses minoritarios		₡ 21,365,975	₡ 900,000	₡ 637,796	₡ 1,884,746	₡ (1,944,463)	₡ 22,844,053
Atribuidos a la controladora		₡24,419,909,185	₡2,947,256,192	₡1,657,308,741	₡2,299,206,722	₡574,238,829	₡31,897,919,669

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS
(Compañía Costarricense)

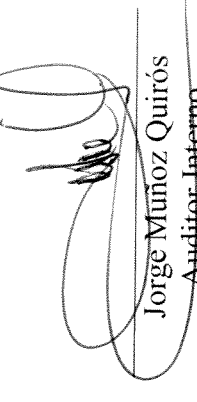
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS SEIS MESES QUE TERMINARON EL 30 DE JUNIO DE 2013 Y 2012**
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados al principio del periodo	Total
Saldo al 1ro de enero de 2013		₡27,377,275,760	₡(10,110,383)	₡2,023,395,233	₡2,472,680,260	₡1,089,200,613	₡32,952,441,483
Corrección de errores fundamentales	3.15.10					(65,395,952)	(65,395,952)
Saldo corregido al 1ro de Enero de 2013		<u>₡27,377,275,760</u>	<u>₡(10,110,383)</u>	<u>₡2,023,395,233</u>	<u>₡2,472,680,260</u>	<u>₡1,023,804,661</u>	<u>₡32,887,045,531</u>
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2c			(28,139,234)			(28,139,234)
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta				212,476,500			212,476,500
Ajuste a Superávit por revaluación inmuebles				1,098,513			1,098,513
Resultados del periodo 2013						1,098,048,448	1,098,048,448
Dividendos por periodo 2012	3.15.9					(1,174,248,413)	(1,174,248,413)
Saldo al 30 de Junio de 2013		<u>₡27,377,275,760</u>	<u>₡(10,110,383)</u>	<u>₡2,208,831,012</u>	<u>₡2,472,680,260</u>	<u>₡ 947,604,696</u>	<u>₡32,996,281,345</u>
Atribuidos a los intereses minoritarios		<u>₡ 23,534,796</u>	<u>₡ -</u>	<u>₡ 780,047</u>	<u>₡ 1,806,892</u>	<u>₡ 803,952</u>	<u>₡ 26,925,687</u>
Atribuidos a la controladora		<u>₡27,377,275,760</u>	<u>₡(10,110,383)</u>	<u>₡2,208,831,012</u>	<u>₡2,472,680,260</u>	<u>₡ 947,604,696</u>	<u>₡32,996,281,345</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.



Mariana Ortuno Pinto
Presidenta



Jorge Muñoz Quirós
Auditor Interno

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS SEIS MESES QUE TERMINARON EL 30 DE JUNIO DE 2013 Y 2012

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2013	2012
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado del período		¢ 1,102,946,959	¢ 1,133,926,875
Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos:		<u>2,261,080,901</u>	<u>2,396,160,115</u>
Variación neta en la estimación para créditos incobrables		1,410,153,766	1,353,909,981
Diferencial cambiario no realizado		1,076,241,303	
Pérdida en venta de bienes realizables			
Participación minoritaria		(4,898,511)	(3,289,831)
Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar		(526,801,172)	701,617,604
Ajuste a Superávit por revaluación inmuebles			6,590,510
Depreciaciones y amortizaciones	3.7, 3.8	306,385,515	337,331,851
Variación en los activos (aumento), o disminución		<u>(17,567,589,936)</u>	<u>2,305,042,544</u>
Valores negociables		(11,745,726,893)	(1,716,019,676)
Créditos y avances de efectivo		(3,658,917,005)	6,234,075,787
Bienes realizables		(733,697,094)	(1,317,448,291)
Cuentas por cobrar		420,543,312	1,791,496,118
Productos por cobrar		367,043,285	(261,789,920)
Otros activos		(2,216,835,541)	(2,425,271,474)
Variación en los pasivos aumento, o (disminución)		<u>19,310,711,297</u>	<u>2,551,701,341</u>
Obligaciones a la vista y a plazo		15,989,561,927	(1,323,924,036)
Otras cuentas por pagar y provisiones		2,646,957,878	1,340,925,733
Cargos por pagar		(320,909,336)	392,285,205
Otros pasivos		995,100,828	2,142,414,439
Efectivo neto usado por las actividades de operación		<u>5,106,499,221</u>	<u>8,386,830,875</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

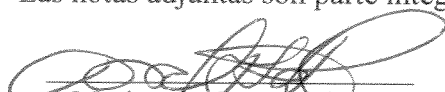
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS SEIS MESES QUE TERMINARON EL 30 DE JUNIO DE 2013 Y 2012

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

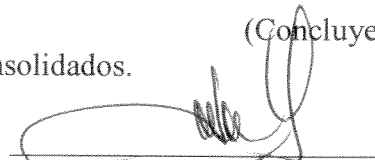
	Notas	2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO USADOS EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Disminución en inversiones (excepto valores negociables)		¢ 589,209,722	¢ (1,197,734,530)
Propiedades de inversión			(1,336,816,444)
Retiro (adquisición) de inmuebles, mobiliario, equipo e intangibles	3.7	(121,295,114)	(40,827,852)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		<u>467,914,608</u>	<u>(2,575,378,826)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO USADOS EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Variación en otras obligaciones financieras		(14,011,057,588)	(3,148,969,786)
Variación en Obligaciones subordinadas		(135,600,000)	(191,700,000)
Pago de dividendos		(1,174,248,413)	(913,451,088)
Capital pagado adicional			(11,569,082)
Adquisición de acciones			(2,957,366,575)
Emisión de acciones			2,957,366,575
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento		<u>(15,320,906,001)</u>	<u>(4,265,689,956)</u>
AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS SUCURSALES			
Aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		(9,774,631,406)	1,456,371,144
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>52,097,050,743</u>	<u>51,396,361,345</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	3.1	<u>¢ 42,322,419,337</u>	<u>¢ 52,852,732,489</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.

(Concluye)


Marianela Ortuño Pinto
Presidenta


Jimmy Vega Madriz
Contador


Jorge Muñoz Quirós
Auditor Interno

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2013 Y 2012

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

1. INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

Grupo Financiero Improsa, S.A., en adelante “la Compañía o el Grupo”, fue constituido el 27 de julio de 1998, de acuerdo con las leyes de la República de Costa Rica por un plazo de 99 años. El 25 de mayo de 2000, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero autorizó a la Compañía para actuar como grupo financiero. El domicilio legal de la Compañía es la ciudad de San José, Barrio Escalante, Avenida Quinta, calles 29 y 31, edificio número dos mil novecientos ochenta y cinco. La actividad principal del Grupo Improsa y sus subsidiarias es la intermediación financiera, administración de fondos de inversión inmobiliaria, arrendamientos, comercialización de seguros, correduría bursátil y asesoría financiera. Al 30 de junio de 2013, la Compañía cuenta con una fuerza laboral de 483 funcionarios. Su dirección electrónica es www.improsa.com.

La subsidiaria Banco Improsa, S.A. posee cinco agencias y dos centros de negocios en Costa Rica y la subsidiaria Improsa Servicios Internacionales, S.A. cuenta con sucursales en Guatemala, El Salvador, Panamá, Nicaragua, Honduras y Costa Rica. Grupo Improsa brinda servicios a través de la red de cajeros automáticos ATH.

La supervisión de Grupo Improsa está a cargo de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), y sus operaciones están reguladas por lo establecido en la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, y en el Reglamento para la Constitución, Traspaso, Registro y Funcionamiento de los Grupos Financieros.

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

2.1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Las políticas contables significativas observadas por el Grupo están de conformidad con la legislación bancaria vigente, con las disposiciones del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), Superintendencia General de Seguros (SUGESE), del Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.), y en lo no dispuesto por estos, por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Las diferencias más importantes entre la legislación vigente, la reglamentación del CONASSIF y las disposiciones de la SUGEF en relación con las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes al 1° de enero de 2008, se describen seguidamente:

- a. **Registro de Estimaciones, Provisiones y Reservas** - Estas partidas son determinadas siguiendo fórmulas preestablecidas, legislación pertinente o por solicitud de parte de las entidades reguladoras. El resultado de estas estimaciones, provisiones y reservas no necesariamente cumple con las Normas Internacionales de Información Financiera.
- b. **Instrumentos Financieros** - Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una compañía y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra compañía. Los instrumentos financieros incluyen lo que se denominan instrumentos primarios: inversiones en valores, cartera de créditos, cuentas por cobrar y obligaciones financieras por pagar.

- **Clasificación** - Estos instrumentos pueden ser clasificados en las categorías que se indican:

- Los instrumentos negociables son aquellos que se mantienen con el propósito de generar utilidades en el corto plazo.
- La cartera de créditos y las cuentas por cobrar se clasifican como instrumentos originados por la entidad, puesto que se establecieron con el fin de proveer fondos a un deudor y no para generar utilidades a corto plazo.
- Los activos disponibles para la venta son aquellos activos financieros que no se han mantenido para negociar ni se van a mantener hasta su vencimiento. Los instrumentos disponibles para la venta incluyen algunos títulos de deuda.

- **Reconocimiento Instrumentos Financieros** - Los activos disponibles para la venta se reconocen en el momento en que se compromete a adquirir tales activos. A partir de esa fecha, cualquier ganancia o pérdida originada de los cambios en el valor razonable de los activos se reconoce en el patrimonio, según requerimientos del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero.

Los préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo, se reconocen a la fecha de negociación.

- **Medición en Instrumentos Financieros** - Los instrumentos financieros se miden inicialmente al valor justo, que incluye, excepto para los instrumentos negociables, los costos de transacción.

Posterior al reconocimiento inicial, todos los activos disponibles para la venta y negociables, se miden al valor razonable.

Todos los activos y pasivos financieros no negociables, préstamos y cuentas por cobrar, así como las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden

al costo amortizado, menos las pérdidas por deterioro. Cualquier prima o descuento se incluye en el valor en libros del instrumento relacionado y se amortiza llevándolo al ingreso/gasto financiero.

- **Principios de Medición del Valor Razonable** - El valor razonable de los instrumentos financieros se basa en su precio de mercado cotizado a la fecha de los estados financieros, sin incluir cualquier deducción por concepto de costos de transacción.
 - **Ganancias y Pérdidas en Mediciones Posteriores** - Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos disponibles para la venta se reconocen directamente en el patrimonio hasta que una inversión se considere deteriorada, en cuyo momento la pérdida se reconoce en el estado de resultados. En el caso de la venta, cobro o disposición de los activos financieros disponibles para la venta, la ganancia o pérdida acumulada que se reconoce en el patrimonio se transfiere al estado de resultados.
 - **Dar de Baja un Instrumento Financiero** - El reconocimiento de un activo financiero se reversa cuando el Grupo pierde el control de los derechos contractuales que conforman al activo. Lo anterior ocurre cuando los derechos se hacen efectivos, se vencen o se ceden; en el caso de los pasivos financieros, estos se retiran cuando se liquidan.
 - **Compensación** - Los activos y pasivos financieros se compensan y su valor neto es registrado en el balance de situación, siempre que el Grupo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos y tenga la intención de pagar la cantidad neta, o de realizar el activo y de forma simultánea proceder al pago del pasivo.
- c. **Clasificación de Partidas** - Las partidas de los estados financieros son clasificadas de acuerdo con los modelos y contenidos establecidos por el CONASSIF.
- d. **Créditos Vencidos** - Los créditos vencidos se determinan con base en el criterio de mora legal.
- e. **Estimación por Deterioro e Incobrabilidad para Cartera de Créditos** - Dicha estimación se calcula según lo establecido en el Acuerdo SUGEF 1-05 “Calificación de Deudores” siguiendo los criterios de mora, capacidad de pago y comportamiento de pago histórico (aplicables para las empresas reguladas pro SUGEF).
- Las variaciones en dicha estimación se registran en el mes siguiente al que se determinan.
- f. **Mejoras a la Propiedad Arrendada** - Las mejoras a la propiedad arrendada se registran como “Otros activos” y no como “Bienes en Uso”.

- g. **Provisión para Prestaciones Legales** - Es obligación de las entidades financieras establecer una provisión para responder ante obligaciones patronales por concepto de cesantía.
- h. **Moneda Funcional** - Por definición del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, se define al colón costarricense como moneda funcional para los entes regulados, para lo cual los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de compra de referencia del Banco Central de Costa Rica para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda funcional, y se debe usar el tipo de cambio de referencia del Banco Central de Costa Rica al final del mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario.
- i. **Presentación de Estados Financieros** - Los estados financieros son preparados con el formato establecido por el CONASSIF.
- j. **Otras Disposiciones** - El CONASSIF emite disposiciones específicas sobre transacciones particulares las cuales pueden diferir de las Normas Internacionales de Información Financiera.
- k. **Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores NIC 8** - En cuanto a la corrección de errores fundamentales de períodos anteriores, los mismos deben efectuarse ajustando las utilidades acumuladas al inicio del período y se debe corregir la información retrospectiva para restaurar la comparabilidad, a menos que sea imposible llevar a cabo dicha comparación. Cuando se realice un ajuste a utilidades acumuladas al inicio como resultado de un error fundamental, la entidad debe remitir a la Superintendencia, con un plazo de tres días hábiles posteriores a la realización del ajuste, una nota donde explique la transacción realizada.
- l. **Propiedades, Planta y Equipo y NIC 36 / Deterioro del Valor de Uso de los Activos** - La revaluación se debe realizar cada cinco años por medio de un avalúo hecho por un profesional independiente. La depreciación de los inmuebles mobiliario y equipo se calcula y contabiliza mensualmente sobre el costo histórico y los valores revaluados siguiendo lo dispuesto en este sentido por la Administración Tributaria.

La tasa de descuento a utilizar para calcular el valor de uso es la tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica. Las proyecciones de los flujos de efectivo futuros para determinar el valor presente del activo, deben cubrir como máximo un período de cinco años, salvo que se pueda justificar un plazo mayor. La tasa de descuento a utilizar debe ser tomada antes de impuestos. El superávit por revaluación puede ser capitalizado previa autorización del CONASSIF.
- m. **Ingresos Ordinarios** - Para los ingresos por comisiones e intereses a más de ciento ochenta días, devengados y no percibidos, se suspenderá su registro y serán reconocidos solamente hasta cuando sean cobrados.
- n. **Contabilización e Información Financiera sobre Planes de Beneficios por Retiro** - Se debe reportar mediante un estado que muestre los activos netos para atender beneficios; el valor actuarial presente de los beneficios prometidos distinguiendo entre beneficios irrevocables y los que no lo son; y el superávit o déficit resultante.

- o. **Estados Financieros Consolidados y Separados e Inversiones en Asociadas** - Se debe remitir la información consolidada e individual. Las inversiones de las subsidiarias deben contabilizarse bajo el método de participación. La consolidación se aplica sobre una participación del 25%. Se aplica el método de consolidación proporcional solamente en negocios conjuntos.
- p. **Información Financiera Intermedia** - Los estados financieros deben cumplir con lo exigido por el NIC 1, excepto por lo indicado en lo que disponga la reglamentación de CONASSIF con respecto a la presentación y revelación de los estados financieros.
- q. **Activos Intangibles** - Se deben registrar por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas de deterioro del valor acumuladas que les haya podido afectar.

Las aplicaciones automatizadas en uso deben ser amortizadas sistemáticamente por el método de línea recta, en el transcurso del período en que se espera que produzca los beneficios económicos para la entidad, el cual no puede exceder de cinco años (5), similar procedimiento y plazo deberá utilizarse para la amortización de la plusvalía adquirida.

- r. **Instrumentos Financieros, Reconocimiento y Medición** - Las compras y ventas de valores convencionales deben registrarse utilizando el método de la fecha de liquidación. Las inversiones propias en participaciones de fondos de inversión abiertos se deben clasificar como activos financieros negociables. Las inversiones propias en participaciones en fondos cerrados se deben clasificar como disponibles para la venta.

Los supervisados por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE pueden clasificar otras inversiones en instrumentos financieros mantenidos para negociar, siempre que exista manifestación expresa de su intención para negociarlos en no más de noventa días a partir de la fecha de adquisición.

- s. **Instrumentos Financieros, Transferencia de Activos** - Las participaciones en fideicomisos y otros vehículos de propósito especial, se valúan de acuerdo con el importe del patrimonio fideicometido.
- t. **Inversión en Propiedad para Alquiler o Plusvalía** - Las propiedades de inversión son valuadas al valor razonable, excepto cuando no haya evidencia de poder determinarlo. El valor residual de la propiedad de inversión debe considerarse como cero.
- u. **Combinaciones de Negocios** - La combinación de negocios entre entidades bajo control común deberá efectuarse mediante la integración de sus activos, pasivos y patrimonios, tomando los activos y pasivos a su valor razonable, con el propósito de determinar el efecto patrimonial final sobre la entidad precedente.

- v. **Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas** - Los entes supervisados por la SUGESE deben registrar una estimación equivalente a su valor contable para los bienes realizables.

Sin excepción, el registro contable de la estimación deberá constituirse gradualmente a razón de un veinticuatroavo mensual hasta completar el ciento por ciento del valor contable del bien. Este registro contable iniciará a partir del mes en que el bien fue i) adquirido, ii) producido para su venta o arrendamiento o iii) dejado de utilizar. Sin perjuicio del plazo de veinticuatro meses para el registro de la estimación, el plazo de venta de los bienes y valores recibidos en dación en pago de obligaciones o adjudicados en remates judiciales, podrá ser ampliado por el Superintendente General de Seguros por períodos iguales, a solicitud de la entidad respectiva.

La modificación establece un transitorio únicamente en el caso de bienes o valores adquiridos, producidos para su venta o arrendamiento o dejados de utilizar durante los dos años anteriores a la entrada en vigencia de esta modificación, para que puedan las entidades optar por i) registrar la estimación por el 100% del valor contable al término de los dos años contados a partir del cierre del mes en que el bien fue adquirido, producido para su venta o arrendamiento o dejado de utilizar. ii) Registrar el monto de la estimación correspondiente al período transcurrido desde el cierre del mes en que el bien fue adquirido, producido para su venta o arrendamiento o dejado de utilizar, hasta la entrada en vigencia de esta modificación.

2.2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

Principales Políticas Contables Utilizadas - Las políticas contables más importantes utilizadas por el Grupo en la preparación de sus estados financieros se detallan a continuación:

- a. **Consolidación** - Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de las siguientes compañías subsidiarias, cuya participación accionaria, ubicación geográfica y moneda oficial de su domicilio social se detalla a continuación:

Compañía	Participación accionaria	País	Moneda
Banco Improsa, S.A.	99.95%	Costa Rica	Colón
Improsa SAFI, S.A.	100.00%	Costa Rica	Colón
Improsa Agencia de Seguros, S.A.	100.00%	Costa Rica	Colón
Improsa Capital, S.A.	100.00%	Costa Rica	Colón
Inmobiliaria Improsa, S.A.	100.00%	Costa Rica	Colón
Improactiva, S.A.	100.00%	Costa Rica	Colón
Improsa Valores Puesto de Bolsa S.A.	100.00%	Costa Rica	Colón
Banprocesos S.A.	50.00%	Costa Rica	Colón
Improsa SAFI, S.A.	100.00%	Panamá	US dólar

Improsa Servicios Internacionales, S.A. y sucursales en el extranjero	100.00%	Costa Rica	Colón
Improsa Servicios Internacionales, Guatemala	100.00%	Guatemala	Quetzal
Improsa Servicios Internacionales, El Salvador	100.00%	El Salvador	US dólar
Improsa Servicios Internacionales, Panamá	100.00%	Panamá	US dólar
Improsa Servicios Internacionales, Nicaragua	100.00%	Nicaragua	Córdoba
Improsa Servicios Internacionales, Honduras	100.00%	Honduras	Lempira

El 12 de febrero de 2013, el Grupo recibió la autorización por parte del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) mediante el oficio C.N.S. 1026/17, de cancelar la inscripción de la sociedad Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (domiciliada en la República de Panamá como parte del Grupo Financiero Improsa.

El Grupo también mantiene una inversión del 100% en una sucursal de Improsa Servicios Internacionales en la República Dominicana, la cual no presenta actividad al 30 de junio de 2013 y 2012.

Los criterios de consolidación están de conformidad a las disposiciones de la SUGEF para la presentación, remisión y publicación de los estados financieros consolidados e individuales de las empresas que integran los grupos financieros. Los saldos, las transacciones, ingresos y gastos, dividendos y las ganancias o pérdidas resultantes de transacciones entre las subsidiarias de la Compañía, han sido eliminados en el proceso de consolidación y se reconoce en consolidación los intereses minoritarios cuando existen. Las transacciones de compra de cartera entre las compañías del mismo grupo económico, se registran al valor de costo reconocido por la compañía adquiriente. Las inversiones que representan una participación accionaria menor al 25% se registran y mantienen al costo.

- b. **Uso de Estimaciones** - Al preparar los estados financieros consolidados, la administración del Grupo Improsa ha efectuado estimaciones y supuestos que afectan los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, implican incertidumbres y utilización del juicio, por lo tanto no pueden ser determinadas con precisión. En consecuencia, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones importantes realizadas por la Administración se refieren a: deterioro de los activos financieros, estimación de la recuperabilidad de la cartera de crédito, productos por cobrar y otras cuentas a cobrar, deterioro de bienes realizables y bienes de uso, vida útil de los inmuebles, mobiliario y equipo, años de amortización de activos intangibles y diferidos y estimaciones de pasivo.
- c. **Conversión de los Estados Financieros de las Sucursales en el Extranjero** - Los estados financieros de las sucursales en el extranjero de Improsa Servicios Internacionales, S.A. fueron convertidos a colones costarricenses, bajo el concepto de conversión de esas subsidiarias a moneda de presentación.

El Grupo utiliza la siguiente metodología para traducir la información identificada de las Subsidiarias, de dólares estadounidenses a colones costarricenses: a) Activos y pasivos al tipo de cambio de cierre vigente al 30 de junio de cada año, b) las cuentas de patrimonio al tipo de cambio histórico, c) los resultados al tipo de cambio promedio del mes en que ocurrieron y d) el efecto por conversión se reconoce como una partida en el patrimonio.

- d. **Disponibilidades** - Se consideran como disponibilidades todos los activos que por su liquidez tienen una disponibilidad inmediata.
- e. **Efectivo y Equivalentes de Efectivo** - Las actividades de operación del estado de flujos de efectivo se calculan por el método indirecto y para este propósito se considera como efectivo y equivalente a efectivo el saldo del rubro de disponibilidades; los depósitos a la vista y a plazo, así como las inversiones en valores con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a dos meses y negociables en una bolsa de valores regulada.
- f. **Valores Negociables** - Los valores negociables incluyen los valores constituidos activamente en un mercado financiero bursátil y que han sido adquiridos con la intención de generar una ganancia por las fluctuaciones de precios a corto plazo. Las fluctuaciones en el valor razonable de estos valores se reconocen en el estado de resultados.
- g. **Valores Disponibles para la Venta** - Los valores disponibles para la venta están constituidos por valores de deuda no clasificados como valores mantenidos al vencimiento y se presentan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas no realizadas se registran en una cuenta separada del patrimonio de los accionistas, hasta que el activo financiero sea vendido, cobrado o transferido, o hasta que el activo financiero se considere deteriorado, en cuyo caso las ganancias o pérdidas previamente acumuladas en la cuenta de capital se reconocerán en los resultados de operaciones del año corriente.

El valor razonable es determinado con base en el vector de precios para las inversiones locales y de sistemas electrónicos de información bursátil del mercado para las inversiones extranjeras. Para las inversiones donde no hay un precio de mercado, su valor razonable es determinado con base en otros instrumentos similares o con base en los flujos de efectivo esperados sobre dichas inversiones.
- h. **Valores Mantenidos hasta el Vencimiento** - Los valores mantenidos hasta el vencimiento están constituidos por títulos de deuda que tienen establecidos pagos fijos o predeterminados. Estos valores se registran a su costo amortizado y es intención de la administración mantenerlos hasta su vencimiento.
- i. **Determinación del Valor Razonable de los Activos Financieros** - El valor razonable utilizado en la medición de instrumentos financieros es determinado con base en los precios provistos por la Bolsa Nacional de Valores, S.A. para las inversiones costarricenses y de sistemas electrónicos de información bursátil para las inversiones extranjeras.

- j. **Baja de Activos y Pasivos Financieros** - Los activos financieros son dados de baja por Grupo Improsa cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del instrumento financiero; o cuando transfiere el instrumento financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al mismo y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del instrumento financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagados a uno o más perceptores.

Los pasivos financieros son dados de baja por Grupo Improsa cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que se ocurren.

- k. **Cartera de Crédito y Cuentas por Cobrar** - Los préstamos y cuentas por cobrar concedidos se presentan a su valor principal pendiente de cobro.
- l. **Estimación por Deterioro e Incobrabilidad de la Cartera de Crédito** - El Banco calcula el deterioro de la cartera de crédito con base en las disposiciones en vigencia denominadas “Reglamento para la calificación de deudores” emitido por la Superintendencia General de Entidades Financieras. La normativa vigente se fundamenta, entre otros factores, en el análisis de la capacidad de pago, en el análisis del valor ajustado de las garantías como mitigadores para efectos del cálculo de la estimación y en el comportamiento de pago histórico. Dicho acuerdo establece que todos los créditos deben ser clasificados en ocho categorías y dos criterios, de acuerdo a su riesgo de cobro y condiciones del crédito, y establece una estimación mínima por cada clasificación.

La subsidiaria Improsa Servicios Internacionales calcula el deterioro de la cartera de crédito con base en la morosidad de la cartera, siendo que para la cartera de División Consumo, se calcula un 3% sobre la cartera vencida y un 97% sobre la cartera que presenta un plazo mayor a veinticuatro meses de no recibir pago. Para el resto de la cartera se utilizan diferentes porcentajes de estimación según los días de mora que presenta cada operación considerando la garantía obtenida como un mitigador a razón del 100%. El crédito a la estimación se reconoce como un gasto del período y las cuentas declaradas incobrables se debitan a la estimación creada. Un detalle de los porcentajes para las estimaciones creadas, es el siguiente:

Porcentaje Estimación	Morosidad
0,50%	1-30 días
5%	31- 60 días
25%	61- 90 días
75%	91- 120 días
100%	121 y más

La estimación para incobrables en la subsidiaria Improactiva se registra cuando existe evidencia objetiva de deterioro, con cargo a los resultados de operación. Esta estimación se determina con base en un análisis de recuperabilidad de las cuentas por cobrar, con base en los saldos atrasados, garantías recibidas y el criterio de la Administración relacionado con la capacidad de pago del deudor. Las cuentas consideradas incobrables son registradas contra la estimación en el período en que se determinan.

Cuando la morosidad supera los 180 días, los intereses relacionados con estos préstamos se registran temporalmente en cuentas de orden como productos en suspenso y se reconocen en el estado de resultados una vez que los pagos de las cuotas vencidas se normalizan.

- m. **Bienes Realizables** - Están constituidos principalmente por los bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos, se presentan al costo. Cuando el valor razonable es menor al valor contable, se registra una estimación por deterioro de valor. Para el Banco Improsa, S.A. tal y como lo establece la normativa aplicable por SUGEF, sobre los bienes que no son vendidos en el plazo de dos años contados a partir de la fecha de adquisición, se requiere por normativa registrar una estimación equivalente al valor contable.
- n. **Inmuebles, Mobiliario y Equipo** - Se registra inicialmente al valor de adquisición o construcción, según corresponda. Las adiciones y los reemplazos de importancia a los bienes de uso son capitalizados, mientras que los desembolsos por mantenimiento, reparaciones y renovaciones menores que no mejoran al activo ni incrementan su vida útil son cargados a los gastos de operación conforme se incurren. La depreciación se registra a las tasas necesarias para amortizar el costo y la revaluación sobre su vida útil estimada (50 años para edificios y mejoras, 10 años para mobiliario, equipo y vehículos, y 5 años para equipo de cómputo), y es calculada por el método de línea recta (Nota 3.7).

Las ganancias o pérdidas resultantes de ventas o retiros de activos fijos se incluyen en los resultados del año en que se realizan.

Los adelantos por compras futuras de activos son registrados por la Compañía como adelantos a proveedores y se muestran en el balance general como otras cuentas por cobrar. Los costos de construcción e instalación son cargados a cuentas transitorias y transferidos a las cuentas de activo al concluir las obras.

- o. **Bienes Tomados en Arrendamiento Financiero** - Los activos adquiridos a través de arrendamientos financieros, en los cuales se transfieren sustancialmente a la Compañía los riesgos y beneficios sobre la propiedad de los activos, son capitalizados a la fecha del arrendamiento por el valor razonable del bien arrendado o, si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, reconociendo simultáneamente el pasivo correspondiente. La cuota mensual de los contratos de arrendamiento está compuesta por cargos financieros y amortización de la deuda. Los cargos financieros son reconocidos directamente en los resultados del período. Los activos capitalizados se deprecian con base en la vida útil estimada del bien arrendado.

- p. **Arrendamientos, Grupo Improsa como Arrendador** - Arrendamientos en los cuales la Compañía, en su calidad de arrendadora, transfiere sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo, son considerados como arrendamientos financieros. Grupo Improsa reconoce en sus balances generales los activos que mantiene en arrendamiento financiero como parte de la cartera de créditos por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento.

Cuando Grupo Improsa, actuando en calidad arrendador, retiene los riesgos y beneficios sobre la propiedad de los activos, estos son reconocidos bajo el rubro de propiedad, mobiliario y equipo en el balance general.

- q. **Arrendamientos, Grupo Improsa como Arrendatario** - Los arrendamientos en los cuales la Compañía, en su calidad de arrendataria, no retiene sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo, son considerados como arrendamientos operativos. Los pagos sobre estos arrendamientos, de acuerdo con las tarifas establecidas en los contratos respectivos, son reconocidos como un gasto en los resultados del período en que se incurren.

- r. **Otros Activos** - Las mejoras realizadas a las propiedades arrendadas se amortizan en el plazo de vigencia de los contratos y es calculada por el método de línea recta.

El software se registra al costo. Se amortiza por el método de línea recta a cinco años plazo.

Los activos dados en alquiler se registran al costo y se amortizan por el método de línea recta de acuerdo con la categoría de propiedad, mobiliario y equipo.

La plusvalía comprada resultante de una transacción de compra de activos netos o capital accionario se amortiza en línea recta por un plazo de cinco años.

Gastos de organización e instalación. Bajo este concepto se registra el monto de los gastos relacionados con la propiedad, los cuales se originaron por la constitución legal e iniciación de actividades. Estos gastos se amortizan en un máximo de cinco años.

- s. **Activos Intangibles** - Los activos intangibles adquiridos en forma separada o generados internamente son registrados inicialmente al costo. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles son contabilizados a su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de cualquier pérdida por deterioro. Los activos intangibles corresponden al costo de los sistemas de información adquiridos. Dichos activos tienen una vida útil finita.

- t. **Participación en el Capital Accionario de Otras Empresas** - Las inversiones en acciones están representadas por la participación de la subsidiaria Improsa Valores Puesto de Bolsa, S.A. en el capital social de la Bolsa Nacional de Valores, S.A. Estas inversiones se mantienen al costo, por cuanto el Grupo Improsa no ejerce influencia significativa.

- u. **Títulos Vendidos en Operaciones de Recompra y Obligaciones por Pactos de Recompra** - Las inversiones vendidas sujetas a acuerdos simultáneos de recompra de

títulos en una fecha futura a un precio fijo (acuerdos de recompra) son mantenidas en los estados financieros de la Compañía y se valúan de acuerdo con los principios originales de medición. El producto de la venta es registrado como un pasivo al costo amortizado. Títulos valores comprados bajo acuerdos de reventa (inversiones en recompras) se registran como inversiones en valores propias de la Compañía y se mantienen al costo amortizado.

- v. **Operaciones de Mercado de Liquidez** - Las operaciones de mercado de liquidez realizadas por la Compañía corresponden a operaciones con características similares de una operación de recompra pero con la particularidad de que se efectúan solamente por un día hábil.
- w. **Reserva Legal** - De acuerdo con la Ley, las entidades bancarias deben realizar una reserva que se calcula con base en las utilidades del período, la cual está determinada con base en un 10% de la utilidad después de impuestos y participaciones. Las entidades no bancarias realizan una reserva correspondiente al 5% de las utilidades después de impuestos, hasta alcanzar un 20% del capital social.
- x. **Utilidad Neta por Acción** - Se calcula dividiendo la utilidad neta disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el período.
- y. **Impuesto sobre la Renta** - Comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. El impuesto corriente se refiere al impuesto que se determina sobre los ingresos gravables del año según las disposiciones establecidas. De resultar algún impuesto derivado de estos cálculos, se carga a los resultados y se acredita a una cuenta de pasivo.

El impuesto sobre la renta diferido es calculado con base en el método pasivo, considerando las diferencias temporales entre los valores según libros de los activos y pasivos informados para propósitos financieros y los montos utilizados para propósitos fiscales. El monto del impuesto diferido está basado en la consideración de realización de los activos y pasivos, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del balance (Nota 3.24).
- z. **Errores Fundamentales y Otros Cambios en las Políticas Contables** - Errores fundamentales: La corrección de errores fundamentales relacionados con períodos anteriores constituye un ajuste a los saldos de utilidades acumuladas al inicio del período.
- aa. **Costo por Intereses** - Los costos por intereses son reconocidos como gastos en el período en que se incurren.
- bb. **Reconocimiento de los Ingresos y Gastos** - Se utiliza el método de tasa efectiva para el reconocimiento de los ingresos y gastos relacionados con activos y pasivos financieros:
 - **Ingreso y Gastos por Intereses** - Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos bajo el método de acumulación para todos los instrumentos que generan intereses de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.

Los intereses sobre préstamos y descuentos vencidos con atrasos mayores a 180 días, se clasifican como préstamos de no reconocimiento de ingresos por intereses y se registran en cuentas de orden para efectos de control.

- **Ingreso por Comisiones** - Las comisiones sobre préstamos a corto plazo, cartas de crédito y otros servicios bancarios se reconocen como ingreso al momento de su cobro por ser transacciones de corto plazo. Las comisiones sobre préstamos y otras transacciones a mediano y largo plazo, neto de los costos directos de otorgar los mismos, son diferidas y amortizadas en los pagos correspondientes.
- **Arrendamientos Financieros** - El ingreso no realizado o no devengado a la fecha en que se suscribe cada contrato se determina mediante la diferencia entre el costo del equipo y el total del valor presente de las rentas futuras. El ingreso se amortiza durante la vida útil de cada contrato utilizando una tasa de rendimiento constante, afectando los resultados del período contable respectivo. Adicionalmente, es política de la Compañía negociar en forma automática con instituciones bancarias y financieras los contratos suscritos mediante la cesión de los derechos económicos de los mismos, al descontar las letras de cambio que respaldan y garantizan los mismos. La Compañía reconoce una ganancia neta al realizar el descuento de los arrendamientos financieros con instituciones bancarias.
- **Factoraje** - Los ingresos derivados de facturas descontadas se reconocen de conformidad con el importe descontado y la tasa pactada al momento de la cesión de derechos sobre las respectivas facturas. La totalidad del ingreso se registra como un ingreso diferido al momento de formalizar el descuento. Este ingreso diferido se amortiza durante el período transcurrido entre la formalización y la fecha de vencimiento de las respectivas facturas.
- **Comercialización de Seguros** - El ingreso por comisiones por la comercialización de seguros y cobro de primas se reconocen conforme se presta el servicio bajo el método devengado.
- **Arrendamientos Operativos** - El ingreso por alquileres de edificios e instalaciones se reconoce conforme se devenga.
- **Administración de Fondos de Inversión** - Los ingresos por la administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar y Crestones, de los Fondos de Inversión de Desarrollo Inmobiliario denominados Improsa, son reconocidos en forma mensual sobre la base de devengado y calculados de conformidad con los términos fijados entre las partes.
- **Servicios Bursátiles y Asesorías** - Los ingresos por comisiones percibidos por servicios financieros de correduría bursátil, administración de efectivo, asesoría en inversiones y planificación financiera, banca de inversión, transacciones financieras estructuradas y servicios de administración de activos, se registran

como un ingreso en el momento en que se devengan y cuando no existe incertidumbre importante sobre su recuperación.

- **Banca de Inversión y Finanzas Corporativas** - El ingreso por comisiones por el desarrollo de negocios en el área de banca de inversión y finanzas corporativas se reconocen conforme se presta el servicio bajo el método devengado.
- **Servicios Bancarios** - Las comisiones sobre préstamos se difieren en un 100% en el plazo de la operación según normativa emitida por la SUGEF aplicable para el año 2005 en adelante. Para las operaciones constituidas antes del año 2005, las comisiones se reconocían en un 50% como ingreso cuando se prestaba el servicio y el 50% remanente se difería en el plazo de la operación.

Los ingresos por comisiones por servicios bancarios se reconocen cuando el servicio es brindado.

Los servicios bancarios se reconocen en su totalidad como ingresos en el momento en que se prestan.

- **Rendimiento sobre Instrumentos Financieros** - Los ingresos provenientes de inversiones en valores y depósitos se reconocen con base en los saldos existentes, y de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.
 - **Disponibilidades** - Los ingresos por concepto de intereses provenientes de efectivo en cuentas corrientes se reconocen con base en los saldos existentes, y de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.
- cc. **Reconocimiento de Gastos Administrativos y Operativos** - Son reconocidos en el momento en que se recibe el servicio.
- dd. **Beneficios a Empleados** - El Grupo Improsa no tiene planes de aportes o planes de beneficios definidos excepto los requeridos por las leyes laborales.
- ee. **Prestaciones Legales** - Para las compañías costarricenses, un 3,50% de los salarios pagados se traspassa a la Asociación Solidarista de Empleados y un 3% al fondo de capitalización laboral como anticipo al pago de cesantía.

De acuerdo con las leyes laborales costarricenses, se establece el pago de auxilio de cesantía equivalente a 20 días por cada año de trabajo hasta un máximo de ocho periodos, efectivos a la muerte, retiro por pensión o separación del empleado sin causa justa. El auxilio de cesantía no es operante cuando el empleado renuncia voluntariamente o es despedido con causa justificada.

De conformidad con lo establecido en la legislación laboral nicaragüense se reconoce un mes de salario por cada año laborado, para los tres primeros años de servicio y veinte días de salario por cada año adicional, para cubrir el pago de indemnización

por antigüedad al personal que renuncie o fuese despedido sin causa justificada. Sin embargo, ninguna indemnización podrá ser menor a un mes o mayor a cinco meses de salario.

De conformidad con lo establecido en la legislación laboral panameña se indemniza con base a 3,4 semanas por cada año laborado (factor de 6,54%), sobre el valor más alto entre el último salario o el promedio de los seis últimos meses. Para cubrir esa indemnización, se realizan traspasos al fondo de cesantía equivalentes a un 5% de dicho factor, y el remanente se reconoce como gasto en el momento en que se incurre.

De conformidad con lo establecido en la legislación laboral guatemalteca se reconoce un mes de salario por cada año laborado, para los tres primeros años de servicio y veinte días de salario por cada año adicional, para cubrir el pago de indemnización por antigüedad al personal que renuncie o fuese despedido sin causa justificada. Sin embargo, ninguna indemnización podrá ser menor a un mes o mayor a cinco meses de salario.

De conformidad con lo establecido en la legislación laboral salvadoreña se reconoce por este concepto, un salario por año hasta un tope de cuatro salarios mínimos con un monto máximo de US\$712.

De conformidad con lo establecido en la legislación laboral hondureña se reconoce por este concepto, un salario por año hasta un tope de 8 salarios. La Compañía reconoce como un gasto del año en que se pagan los derechos laborales.

ff. **Vacaciones** - Se reconoce el pasivo en función del derecho laboral acumulado y no disfrutado a la fecha de los estados financieros.

gg. **Unidad Monetaria** - 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 vigente a la fecha de la transacción y los saldos pendientes a la fecha del balance son ajustados al tipo de cambio vigente a esa fecha.

Las diferencias de cambios resultantes de la liquidación o ajuste periódico de los saldos en moneda extranjera son reconocidas en los resultados de operación.

La entidad se rige por el tipo de cambio compra de referencia del Banco Central de Costa Rica, que al 30 de junio de 2013 y 2012 fue de ¢493.03 y ¢492.57 por cada US\$1.00, respectivamente.

A continuación se detallan las monedas y tipos de cambio de cada moneda con respecto al dólar estadounidense al 30 de junio de 2013 y 2012 por país:

Pais	Moneda de Medición	2013	2012
Costa Rica	Colón costarricense	¢493.03	¢492.57
Guatemala	Quetzal	7.83	7.85
El Salvador	Dólar estadounidense	1.00	1.00
Panamá	Dólar estadounidense	1.00	1.00
Nicaragua	Córdoba	24.71	23.54
Honduras	Lempira	20.42	19.49
República Dominicana	Peso dominicano	41.79	39.07

- hh. **Valuación de Activos y Pasivos Denominados en Moneda Extranjera** - Los activos y pasivos denominados en dólares estadounidenses, son valuados utilizando el tipo de cambio de compra fijado por el Banco Central de Costa Rica.

Los registros contables de la Compañía y sus sucursales en el extranjero se llevan en las monedas de medición, que es la moneda en la cual se realizan la mayoría de sus transacciones.

La Compañía y sus entidades en el extranjero, registran sus transacciones en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción. Al determinar la situación financiera y los resultados de sus operaciones, las compañías valúan y ajustan sus activos y pasivos denominados en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha de dicha determinación o valuación. Las diferencias de cambio resultantes se registran en las cuentas de ingresos o gastos asociadas a las cuentas de activo y pasivo respectivas, según lo dispuesto en el plan de cuentas para entidades financieras emitido por la Superintendencia General de Entidades Financieras. Cabe mencionar que la Sucursal de República Dominicana no operó desde su constitución, únicamente fue constituida a nivel, y actualmente se encuentra en proceso de desinscripción.

- ii. **Operaciones de Fideicomisos** - Los activos administrados en carácter de fiduciario no se consideran parte del patrimonio del Grupo Improsa, y por consiguiente tales activos no están incluidos en los presentes estados financieros. El ingreso por comisión, generado en el manejo de los fideicomisos es registrado según el método de devengado. Los fideicomisos se presentan como parte de las cuentas de orden.
- jj. **Deterioro de Activos** - El Grupo Improsa realiza una revisión del valor en libros de los activos con el propósito de determinar la existencia de algún indicador de deterioro. En caso de que exista indicio de deterioro se procede a determinar el valor razonable de los activos. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de los activos excede el monto recuperable mediante las operaciones.
- kk. **Fianzas, Avals y Garantías** - Representan cuentas contingentes que se registran en cuentas de orden y se valúan según el acuerdo SUGEF 1-05 (aplicable para las empresas reguladas por SUGEF).
- ll. **Pronunciamientos Contables** - Mediante circular C.N.S. 116-07 del 18 de diciembre de 2007, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió una reforma al reglamento denominado “Normativa contable aplicable a las entidades

supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los emisores no financieros”. El objetivo de dicha normativa es regular la adopción y aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones correspondientes (interpretaciones SIC y CINIIF).

Posteriormente, mediante circular C.N.S. 413-10 del 11 de mayo de 2010, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero hizo una modificación a la “Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL, SUGEF y SUGESE y a los emisores no financieros”.

De acuerdo con dicho documento, las NIIF y sus interpretaciones son de aplicación obligatorio por los entes supervisados, de conformidad con los textos vigentes al 1° de enero de 2007, esto para las auditorías. Al 31 de diciembre de 2009, y al 1° de enero de 2008 para las auditorías. Al 31 de diciembre de 2010, con excepción de los tratamientos especiales aplicables a los entes supervisados y a los emisores no financieros. No se permite la adopción anticipada a las normas.

De esta forma, los pronunciamientos NIIF, SIC, CINIIF y sus modificaciones que entraron en vigencia a partir del 1° de enero de 2008 no han sido adoptados por el CONASSIF, por lo tanto, no son aplicables a las entidades supervisadas por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE.

- mm. **Propiedades de Inversión** - Las propiedades de inversión son activos que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, menos la depreciación acumulada o deterioro de los mismos.
- nn. **Instrumentos Financieros Derivados** - Si un instrumento derivado es clasificado para fines de cobertura contable, éste puede ser: (1) una cobertura del valor razonable de activos o pasivos existentes o compromisos a firme, o bien (2) una cobertura de flujos de efectivo relacionados a activos o pasivos existentes o transacciones esperadas. Una relación de cobertura para propósitos de contabilidad de cobertura, debe cumplir todas las condiciones siguientes: (a) al momento de iniciar la relación de cobertura, se ha documentado formalmente la relación de cobertura; (b) se espera que la cobertura sea altamente efectiva; (c) la eficacia de la cobertura se puede medir de manera razonable y (d) la cobertura es altamente efectiva en relación con el riesgo cubierto, en forma continua a lo largo de toda la relación de cobertura. La Compañía mantiene contratos que involucran instrumentos financieros derivados, específicamente contratos de cobertura del valor razonable de corto plazo. Tal como lo establece la Norma Internacional de Información Financiera No.39, la Compañía tiene la potestad de elegir si adopta o no la contabilidad de coberturas, con base en ello, la Compañía decidió no adoptar dicha contabilidad. Consecuentemente, la Compañía reconoce en el resultado del período el efecto de la compensación de los cambios en los valores razonables por fluctuación del tipo de cambio de los instrumentos de cobertura y de las partidas cubiertas que posee.

La Compañía no ha suscrito contrato alguno que involucre otros instrumentos financieros derivados, tales como futuros, opciones y permutas financieras.

3. INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1. DISPONIBILIDADES

Al 30 de junio, las disponibilidades se detallan como sigue:

	2013	2012
Dinero en Cajas y Bóvedas	¢ 536,442,017	¢ 358,205,963
Efectivo en Tránsito	42,110,600	
Cuenta Corriente en el BCCR	108,545,712	185,699,569
Cuenta Encaje Legal en el BCCR	22,045,356,747	21,710,600,076
Cuentas Corrientes y Depósitos a la vista en Bancos Comerciales del Estado y bancos creados por leyes especiales	292,068,741	450,659,853
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en Entidades Financieras privadas	23,745,207	202,543,304
Cuentas corrientes en entidades financieras del exterior	625,149,692	1,290,099,163
Depósitos y otras cuentas a la vista en entidades financieras del exterior	25,664,641	200,907,112
Documentos para Sistema Integrado de Pago Electrónico	932,742,477	3,937,833,166
Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores	<u>23,550,002</u>	<u>9,827,047</u>
Total	<u>¢ 24,655,375,836</u>	<u>¢ 28,346,375,253</u>

Las disponibilidades devengan intereses sobre tasas variables y de acuerdo con los saldos diarios depositados en las diferentes entidades financieras.

3.1.1 EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Para efectos del estado de flujos de efectivo, los equivalentes de efectivo están conformados como sigue:

	2013	2012
Disponibilidades	¢ 24,655,375,836	¢ 28,346,375,253
Inversiones disponibles para la venta	<u>17,667,043,501</u>	<u>24,506,357,236</u>
Total	<u>¢ 42,322,419,337</u>	<u>¢ 52,852,732,489</u>

3.1.2 DISPONIBILIDADES E INVERSIONES POR ÁREA GEOGRÁFICA

Las disponibilidades e inversiones en instrumentos financieros sin los productos por cobrar por ubicación geográfica se detallan a continuación:

	2013	2012
Costa Rica	¢ 53,473,724,002	¢ 52,721,286,504
Panamá	713,407,508	952,966,150
Nicaragua	1,065,437	327,066
El Salvador	32,213,594	3,132,252
Honduras	131,836,049	126,094,063
Guatemala	122,475,063	232,838,823
Estados Unidos	1,409,118,822	3,157,152,741
Canadá	51,601,841	51,710,895
Europa	<u>7,953,103</u>	<u>131,543,748</u>
Total	<u>¢ 55,943,395,419</u>	<u>¢ 57,377,052,242</u>

3.2. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La composición de inversiones en valores y depósitos al 30 de junio de 2013 y 2012 es como sigue:

	Tasas de Interés	2013
Emisores del país		
Denominados en colones:		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	9.20%	¢ 4,687,065,500
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 7.80% a 11.12%	748,126,740
Certificados de inversión en bancos privados	De 7.28% a 10.90%	2,290,000,000
Certificados de inversión en Mutuales	6.80%	376,054,530
Valores en bancos creados por leyes especiales	De 10.7% a 12.25%	68,317,770
Fondo de inversión en entidades financieras privadas		1,077,998,340
Inversion en Recompras	De 5.15% a 5.71%	1,362,097,372
Bonos del Banco Central de Costa Rica Restringidos	9.20%	205,432,000
Bonos del Gobierno y Ministerio de Hacienda de Costa Rica Restringidos	De 8.28% a 9.64%	102,723,810
Acciones comunes en entidades privadas		4,306,037
Inversiones en el Banco Nacional Restringidos	10.80%	5,500,000
Inversiones en Banco Lafise Restringidos	De 10.60% a 11.00%	129,725,000
Instrumentos Financieros Derivados		<u>841,830,000</u>
Subtotal		<u>¢ 11,899,177,099</u>

	Tasas de Interés	2013
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta.	De 3.68% a 6.9%	¢ 1,272,683,290
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	De 5.50% a 7.10%	353,423,009
Certificados de inversión en bancos privados	De 4.04% a 5.75%	987,244,751
Certificados de inversión en Mutuales	4.20%	546,634,687
Fondo de inversión en entidades financieras privadas	-	12,999,123,358
Certificados de inversión en bancos estatales	1.50%	72,469,637
Valores en bancos creados por leyes especiales	4.60%	222,129,736
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE)	De 5.50% A 5.85%	752,965,277
Inversion en Recompras	De 2.22% a 4.06%	354,986,688
Inversión en fideicomisos de titularización	De 3.25% a 9.00%	338,758,448
Bonos de Gobierno de Costa Rica Restringidos	5.06%	227,598,741
Participaciones fiduciarias		193,066,956
Inversiones en Banco Lafise Restringidos	4.89%	86,280,250
Inversiones en Banco Nacional Restringidos	2.50%	<u>4,930,300</u>
Subtotal		<u>¢ 18,412,295,128</u>
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos Corporativos de entidades financieras del exterior	7.38%	¢ 207,500,550
Valores de instrumentos financieros entidades del exterior	5.38%	118,247,206
Certificados de depósito de Bancos del exterior	De 2.40% a 3.00%	<u>650,799,600</u>
Subtotal		<u>¢ 976,547,356</u>
Productos por Cobrar sobre Instrumentos Financieros		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		<u>¢ 282,685,257</u>
Subtotal		<u>282,685,257</u>
Total inversiones		<u>¢ 31,570,704,840</u>
Clasificación		
Negociables		¢ 12,749,095,696
Disponibles para la venta		17,667,043,501
Mantenidas hasta el vencimiento		30,050,386
Instrumentos Financieros Derivados		841,830,000
Productos por cobrar		<u>282,685,257</u>
Total		<u>¢ 31,570,704,840</u>

El detalle al 30 de junio de 2012 es el siguiente:

	Tasas de Interés	2012
Emisores del país		
Denominados en colones:		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	De 8.28% a 9.20%	¢ 5,051,164,000
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 7.8% a 13.04%	6,017,352,990
Valores en bancos creados por leyes especiales	De 8.8% a 11.25%	1,614,835,300
Bonos de la Compañía Nacional de Fuerza y Luz	11.71%	200,082,000
Instrumentos financieros restringidos	De 6.5% a 11.67%	2,025,903,380
Recompras	De 6.51% a 9.15%	280,371,400
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad		40,419,120
Certificados de inversión	De 7.82% a 8.50%	15,431,048
Instrumentos Financieros de Entidades financieras	9.85%	229,517,070
Instrumentos Financieros Derivados		<u>1,425,978,000</u>
Subtotal		<u>¢ 16,901,054,308</u>
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta.	De 5.06% a 6.55%	¢ 990,626,454
Certificados de inversión en bancos privados	De 1.50% a 4.25%	492,570,000
Fondo de inversión en entidades financieras privadas		6,147,572,429
Operaciones diferidas de liquidez	0.10%	246,285,000
Recompras	De 1.38% a 2.43%	1,478,098,598
Inversión en fideicomisos de titularización	De 3.25% a 4.65%	115,488,760
Instrumentos financieros restringidos	De 2.30% a 5.50%	380,042,384
Instrumentos financieros de Bancos Comerciales del Estado	1.10%	112,687,140
Instrumentos financieros de entidades financieras del país	4.60%	98,524,837
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	De 5.50% a 7.10%	<u>843,745,659</u>
Subtotal		<u>¢ 10,905,641,261</u>
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos Corporativos de entidades financieras del exterior	7.38%	¢ 210,883,009
Valores de Instrumentos financieros del exterior	5.38%	120,561,571
Certificados de depósito de Bancos del exterior	De 2.50% a 5.0%	<u>892,536,840</u>
Subtotal		<u>¢ 1,223,981,420</u>

	2012
Productos por Cobrar sobre Instrumentos Financieros	
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones	<u>¢ 420,434,244</u>
Subtotal	<u>¢ 420,434,244</u>
Total inversiones	<u>¢ 29,451,111,233</u>
Clasificación	
Negociables	¢ 3,081,727,996
Disponibles para la venta	24,506,357,236
Mantenidas hasta el vencimiento	16,613,757
Instrumentos Financieros Derivados	1,425,978,000
Productos por cobrar	<u>420,434,244</u>
Total	<u>¢ 29,451,111,233</u>

3.3. CARTERA DE CRÉDITO

La composición de la cartera de crédito al 30 de junio, es la siguiente:

	2013	2012
Cartera de crédito generada	¢ 149,188,064,680	¢ 137,181,633,482
Productos por cobrar	<u>994,162,512</u>	<u>1,249,619,267</u>
	¢ 150,182,227,192	¢ 138,431,252,749
Menos: estimación para créditos dudosos	<u>(3,671,796,607)</u>	<u>(3,619,194,502)</u>
Total	<u>¢ 146,510,430,585</u>	<u>¢ 134,812,058,247</u>

El movimiento de la estimación para créditos dudosos es el siguiente:

	2013	2012
Saldo al inicio del período	¢ 3,596,055,158	¢ 3,146,753,989
Estimación cargada a Resultados	834,331,467	661,118,295
Diferencial cambiario	(34,932,725)	(51,596,205)
Disminución por recuperación de cartera	(34,667,047)	(33,888,510)
Estimación de cartera comprada	152,600,388	
Disminución de la estimación de cartera	(51,805,777)	(78,967,026)
Cargos por créditos insolutos	<u>(789,784,857)</u>	<u>(24,226,041)</u>
Saldo al final del período	<u>¢ 3,671,796,607</u>	<u>¢ 3,619,194,502</u>

3.3.1 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE GARANTÍA

La concentración de la cartera por tipo de garantía al 30 de junio es la siguiente:

	2013	2012
Certificados de inversión	¢ 7,942,638,709	¢ 7,160,129,337
Cesión de contratos de fideicomiso	46,304,720,906	39,827,937,876
Fiduciaria	28,217,400,206	38,930,301,874
Hipotecaria	25,453,514,306	22,336,833,095
Prendaria	4,415,002,103	4,031,256,066
Otras:		
Documentos Comerciales	33,025,795,471	21,227,279,179
Préstamo de la Banca Estatal	3,828,992,979	3,667,896,055
Total	<u>¢ 149,188,064,680</u>	<u>¢ 137,181,633,482</u>

3.3.2 MOROSIDAD DE LA CARTERA

La siguiente es el detalle de la morosidad de la cartera al 30 de junio:

	2013	2012
Al día	¢ 139,417,275,388	¢ 123,581,274,701
De 1 a 30 días	1,717,130,597	3,903,411,790
De 31 a 60 días	1,460,432,254	3,632,424,066
De 61 a 90 días	663,638,877	408,255,291
De 91 a 120 días	56,393,984	32,047,729
De 121 a 180 días	534,163,169	590,781,698
Más de 180 días	4,179,212,241	2,214,420,969
Operaciones en cobro judicial	<u>1,159,818,170</u>	<u>2,819,017,238</u>
Total	<u>¢ 149,188,064,680</u>	<u>¢ 137,181,633,482</u>

De acuerdo con lo establecido en las regulaciones emitidas por SUGEF, la morosidad se entiende desde el día 1 de atraso en el pago hasta más de 181 días; sin embargo, la condición de vencidos no presupone que los mismos se cataloguen como de dudoso cobro. Al 30 de junio de 2013 y 2012, los préstamos vencidos suman un total ¢8,610,971,122 y ¢10,781,341,543 respectivamente.

Adicionalmente al 30 de junio de 2013 y 2012 existen 27 y 127 préstamos en cobro judicial por un monto total de ¢1,159,818,170 y ¢2,819,017,238 que representa un 0.78% y 2.05% de la cartera total de préstamos, respectivamente.

Los intereses de estos préstamos cuando el acumulado es mayor a 180 días se registran temporalmente en cuentas de orden como productos en suspenso y se reconocen en el estado de resultados una vez que los pagos de las cuotas vencidas se normalizan.

Al 30 de junio de 2013 existen 1,501 préstamos con un saldo total de ¢5,339,030,411 que no acumulan intereses (2,390 préstamos con un valor de ¢5,033,438,207 al 30 de junio de 2012).

3.3.3 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE ACTIVIDAD

La concentración de la cartera por tipo de actividad al 30 de junio es el siguiente:

	2013	2012
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	¢ 3,888,693,111	¢ 5,267,129,422
Explotación de minas y canteras		245,854,592
Industria Manufacturera	9,335,000,636	10,669,427,344
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	1,137,481,824	644,200,283
Construcción, compra y reparación de inmuebles	27,582,537,420	25,207,816,768
Comercio	25,829,560,677	21,525,157,897
Hotel y restaurante	4,470,885,495	3,192,019,280
Transporte	8,806,917,475	9,235,228,007
Actividad financiera y bursátil	11,336,468,865	15,580,304,720
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	20,495,121,259	16,853,292,957
Enseñanza (El deudor ofrece este servicio)	531,508,793	387,219,601
Servicios (El deudor ofrece este servicio)	26,539,008,996	20,200,703,561
Consumo	2,536,816,840	3,946,730,458
Otras actividades del sector privado no financiero	2,869,070,310	558,652,536
Administración pública	<u>3,828,992,979</u>	<u>3,667,896,056</u>
Total	<u>¢ 149,188,064,680</u>	<u>¢ 137,181,633,482</u>

3.3.4 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA EN DEUDORES INDIVIDUALES

La concentración de la cartera en deudores individuales agrupados según porcentaje de la cartera en relación del capital y reservas de la Compañía es el siguiente:

Rango de concentración de créditos a deudores individuales en relación al capital y reservas del Banco	No. Deudores		Monto de Créditos	
	2013	2012	2013	2012
Del 10.01% al 15%	3	3	5,778,638,390	8,026,188,130
Del 5.01% al 10%	19	14	31,034,329,946	23,910,479,205
Hasta el 5%	<u>1,429</u>	<u>1,592</u>	<u>103,978,886,602</u>	<u>97,725,063,729</u>
Sub total	1,451	1,609	140,791,854,938	129,661,731,064
Préstamos a entidades estatales	1	1	3,828,992,979	3,667,896,055
			144,620,847,917	133,329,627,119
Más cartera de arrendamientos financieros propiedad de Improsa Servicios Internacionales, S.A.	172	1,103	1,148,637,655	1,412,771,897
Más cartera de Improactiva S.A.	<u>2,981</u>	<u>3,765</u>	<u>3,418,579,108</u>	<u>2,439,234,466</u>
Total	4,605	6,478	<u>¢ 149,188,064,680</u>	<u>¢ 137,181,633,482</u>

3.3.5 CARTERA DE CRÉDITOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

La cartera de crédito por ubicación geográfica al 30 de junio es la siguiente:

	2013	2012
Costa Rica	¢ 143,177,182,861	¢ 126,873,139,989
Panamá	2,386,629,209	2,925,348,670
Nicaragua	450,723,693	1,004,672,649
El Salvador	874,728,254	1,673,872,506
Honduras	1,191,638,409	2,130,242,464
Guatemala	<u>1,107,162,254</u>	<u>2,574,357,204</u>
Total	<u>¢ 149,188,064,680</u>	<u>¢ 137,181,633,482</u>

3.4. CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

El saldo de las cuentas y productos por cobrar al 30 de junio es el siguiente:

	2013	2012
Comisiones por cobrar por créditos contingentes	¢ 51,580,431	¢ 21,757,839
Comisiones por cobrar por intermediación de valores	2,319,558	
Comisiones por cobrar por administración de fondos de inversión	3,591,355	15,506,858
Comisiones por colocación de seguros	19,947,064	39,192,100
Otras comisiones por cobrar	258,225,598	40,889,128
Cuentas por cobrar por la actividad de custodia autorizada de valores de terceros	50,491,702	58,263,456
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	17,352,215	28,594,742
Impuesto sobre la renta diferido	441,414,817	459,720,315
Impuesto sobre la renta por cobrar		14,693,981
Anticipos a proveedores	755,186,090	943,840,200
Otros gastos por recuperar		9,851,400
Otras cuentas por cobrar	1,977,522,202	1,747,934,238
Productos por cobrar	24,185,359	109,641,478
(Estimación de otras cuentas por cobrar)	<u>(733,358,357)</u>	<u>(346,297,875)</u>
Total	<u>¢ 2,868,458,034</u>	<u>¢ 3,143,587,860</u>

El Impuesto al Valor Agregado (IVA) se acumula en las operaciones de la subsidiaria Improsa Servicios Internacionales, S.A. en Guatemala, El Salvador, Nicaragua y Honduras debido a que los arrendamientos están afectos al IVA en esos territorios. El IVA débito fiscal se origina al momento de constituir el contrato de arrendamiento mientras que el crédito se reconoce a través del cobro de las cuotas durante el plazo del contrato. La tasa del IVA en Guatemala, El Salvador, Nicaragua y Honduras es del 12%, 13%, 15% y 12%, respectivamente.

3.5. BIENES REALIZABLES - NETO

Al 30 de junio, los saldos son los siguientes:

	2013	2012
Bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos	¢ 2,655,561,585	¢2,165,488,539
Otros bienes adquiridos en recuperación de créditos	621,313,490	1,284,541,570
Otros bienes adquiridos para la venta	1,776,437,410	
Otros bienes realizables	101,454,313	219,377,557
(Estimación por deterioro de bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos)	(1,309,322,550)	(1,668,345,073)
(Estimación por deterioro de bienes adquiridos o producidos para la venta)	(40,165,600)	
(Estimación por deterioro de otros bienes realizables)	<u>(10,040,665)</u>	<u>(74,248,543)</u>
Total	<u>¢ 3,795,237,983</u>	<u>¢1,926,814,050</u>

3.6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación se presenta el movimiento de las propiedades de inversión al 30 de junio:

	2013	2012
Saldo al 1º de enero de 2013 y 2012	¢ 2,700,806,015	¢ -
Adiciones		<u>1,336,816,442</u>
Saldo al 30 de junio de 2013 y 2012	<u>¢ 2,700,806,015</u>	<u>¢ 1,336,816,442</u>

En el período 2012, el Grupo adquirió una propiedad que corresponde al tercer nivel del Edificio conocido como Turrubares, ubicado en San Rafael de Escazú, dicha propiedad fue recibida del Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Improsa por un monto de ¢1,015,700,130 como pago de varias cuentas por cobrar que se tenían con dicho Fondo, lo cual fue debidamente autorizado por la asamblea de inversionistas del mismo Fondo, celebrada el pasado 11 de agosto de 2011. Adicionalmente, se incurrieron en costos adicionales por mejoras a la misma por un monto de ¢228,517,673.

Adicionalmente, en el período 2012 el Grupo adquirió propiedades en el complejo Cala Luna, las cuales se encuentran registradas a valor razonable. Dichas propiedades fueron recibidas del Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Improsa Dos, como parte del proceso de cierre del Fondo, el cual fue aprobado por la Superintendencia General de Valores el 7 de agosto de 2012 (Resolución SGV-R-2695), por un monto de ¢1,393,763,149. Adicionalmente, se incurrieron en costos adicionales por mejoras a las propiedades por un monto de ¢140,573,171.

Ambas propiedades están registradas al valor razonable. El valor razonable representa el importe por el cual el activo puede ser intercambiado entre partes interesadas debidamente informados en una transacción en condiciones de independencia mutua.

3.7. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO EN USO - NETO

Al 30 de junio de 2013:

	Terrenos y Edificios	Equipo y mobiliario	Vehiculos y bienes para arrendamiento	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2012	¢ 7,952,183,132	¢ 821,727,014	¢ 20,281,827	¢ 8,794,191,973
Adiciones y Retiros	8,901,065	105,260,795	7,133,254	121,295,114
Gasto por depreciación	(62,015,794)	(107,266,181)	(5,487,044)	(174,769,019)
Saldo neto al 30 de junio de 2013	<u>¢ 7,899,068,403</u>	<u>¢ 819,721,628</u>	<u>¢ 21,928,037</u>	<u>¢ 8,740,718,068</u>
Costo	8,543,002,153	2,991,959,646	72,168,146	11,607,129,945
Depreciación acumulada	(643,933,750)	(2,172,238,018)	(50,240,109)	(2,866,411,877)
Saldo neto al 30 de junio de 2013	<u>¢ 7,899,068,403</u>	<u>¢ 819,721,628</u>	<u>¢ 21,928,037</u>	<u>¢ 8,740,718,068</u>

Al 30 de junio de 2012:

	Terrenos y Edificios	Equipo y mobiliario	Vehiculos y bienes para arrendamiento	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2011	¢ 7,897,628,778	¢ 816,591,790	¢ 42,608,658	¢ 8,756,829,226
Adiciones y Retiros	2,514,060	31,317,707	6,996,085	40,827,852
Gasto por depreciación	(60,772,735)	(97,534,587)	(843,250)	(159,150,572)
Saldo neto al 30 de junio de 2012	<u>¢ 7,839,370,103</u>	<u>¢ 750,374,910</u>	<u>¢ 48,761,493</u>	<u>¢ 8,638,506,506</u>
Costo	¢ 8,359,360,828	¢ 2,699,601,403	¢ 125,564,010	¢ 11,184,526,241
Depreciación acumulada	(519,990,725)	(1,949,226,493)	(76,802,517)	(2,546,019,735)
Saldo neto al 30 de junio de 2012	<u>¢ 7,839,370,103</u>	<u>¢ 750,374,910</u>	<u>¢ 48,761,493</u>	<u>¢ 8,638,506,506</u>

Al 30 de junio de 2013 y 2012, depreciación por ¢174,769,019 y ¢159,150,572, respectivamente, fue cargada a los resultados de cada período.

3.8. OTROS ACTIVOS

Al 30 de junio, la composición de los saldos de otros activos es la siguiente:

	2013	2012
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO		
Intereses y comisiones pagadas por anticipado	¢ 926,725,457	¢ 959,477,829
Impuestos pagados por anticipado	567,777,551	321,843,194
Póliza de seguros pagada por anticipado	76,666,129	77,628,393
Otros gastos pagados por anticipado	3,151,199,468	2,556,140,854
CARGOS DIFERIDOS		
Mejoras a propiedades en arrendamiento operativo	94,955,176	3,202,381
Otros Cargos Diferidos	76,204,588	42,964,244
BIENES DIVERSOS		
Papelería, útiles y otros materiales	18,243,424	21,402,694
Bienes entregados en arrendamiento operativo	406,773,416	
Biblioteca y Obras de Arte	216,357,914	182,202,914
Aplicaciones automatizadas en desarrollo	1,835,060,013	1,297,320,984
OPERACIONES PENDIENTES DE IMPUTACION		
Faltantes de caja	73,955	
Operaciones por liquidar	25,313,147	295,540,030
Otras operaciones pendientes de imputación	1,295,352,827	128,896,285
ACTIVOS INTANGIBLES		
Plusvalía Comprada	654,556,462	655,046,054
Software	427,019,893	622,518,065
Otros bienes intangibles	2,552,040	3,563,435
OTROS ACTIVOS RESTRINGIDOS		
Depósitos en garantía	59,096,081	119,816,327
TOTAL	<u>¢ 9,833,927,541</u>	<u>¢ 7,287,563,683</u>

Los activos intangibles y plusvalía comprada presentan el siguiente movimiento durante el año:

	2013	2012
Intangibles:		
Saldo al inicio	¢ 504,535,589	¢ 720,987,351
Adiciones y retiros	55,985,753	82,450,592
Gasto por amortización	<u>(130,949,409)</u>	<u>(177,356,443)</u>
Saldo al final	429,571,933	626,081,500

	2013	2012
Plusvalía:		
Saldo al inicio	¢ 654,722,008	¢ 655,366,579
Adiciones y retiros	501,541	346,562
Gasto por amortización	<u>(667,087)</u>	<u>(667,087)</u>
Saldo al final	<u>654,556,462</u>	<u>655,046,054</u>
Total	<u>¢ 1,084,128,395</u>	<u>¢ 1,281,127,554</u>

Al 30 de junio de 2013 y 2012, el gasto por amortización por ¢131,616,496 y ¢178,023,530, respectivamente, fue registrado en los resultados del período.

La Compañía efectuó una evaluación de valor del crédito mercantil derivado de la adquisición de la compañía PLG Capital en el año del 2004 concluyendo que no había deterioro en el valor del citado activo, al 30 de junio de 2013. Para tal evaluación se aplicó el método de flujos de efectivo descontados (“Valor en Uso”) de conformidad con lo que establece la *NIC 36 Deterioro del Valor de Activos*, lo anterior ante la ausencia de referencias de mercado.

En dicha evaluación la Administración de la Compañía utilizó los siguientes supuestos:

3.8.1 ESTIMACIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO

Las principales consideraciones en la aplicación de las estimaciones de flujo de efectivo son las siguientes:

Plazos de Proyección - Considerando lo establecido por la *NIC 36, Deterioro del Valor de Activos* en su párrafo 33, “*Por lo general, no se suele disponer de presupuestos o pronósticos de tipo financiero, que sean detallados, explícitos y fiables, para períodos mayores de cinco años.*”; la Administración de la entidad, consideró adecuado el proyectar flujos de efectivo por un período de cinco años. En este caso los flujos de efectivo derivados de la operación continua del crédito mercantil corresponden al período comprendido entre noviembre del 2011 y octubre del 2016.

Construcción de los Flujos - La proyección de flujos de efectivo asociados con la operación continua del crédito mercantil propiedad de la Compañía considera todas aquellas transacciones que generan entrada o salida de efectivo y que se asocian con las diferentes líneas de negocio que la entidad espera mantener en operación durante los siguientes 5 años.

Su construcción se realiza de la siguiente manera:

+	(A)	Ingresos Financieros
+	(B)	Ingresos Operativos
-	(C)	Egresos Financieros
-	(D)	Egresos Operativos
	(E) = (A) + (B) - (C) - (D)	Flujo de Efectivo Neto

Tasa de Crecimiento de los Ingresos de Efectivo - Las tasas de crecimiento de los ingresos de efectivo son el resultado de las proyecciones realizadas por la Gerencia de la Compañía para cada uno de los tipos de ingresos que se derivan de su actividad sustantiva. A continuación se presenta el detalle de las tasas de crecimiento de los ingresos de efectivo para el período comprendido entre los años 2012 y 2017.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Ingresos financieros	-54,10%	-40,63%	-83,33%	-100,00%	N/A	N/A
Ingresos operativos	28,25%	29,81%	18,34%	22,81%	28,41%	-19,73%

Tasa de Crecimiento de los Egresos de Efectivo - Las tasas de crecimiento de los egresos de efectivo son el resultado de las proyecciones realizadas por la Administración de la Compañía para cada uno de los tipos de egresos que se asocian con su actividad sustantiva. A continuación se presenta el detalle de las tasas de crecimiento de los egresos de efectivo para el período comprendido entre los años 2012 y 2017.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Gastos financieros	221,24%	0,00%	-83,33%	N/A	N/A	N/A
Gastos operativos	41,70%	22,36%	21,23%	21,19%	30,51%	-22,83%

Tasa de Crecimiento de los Flujos Netos de Efectivo - Las tasas de crecimiento de los flujos netos de efectivo son el resultado de restar a las proyecciones de ingresos de efectivo las correspondientes proyecciones de egresos de efectivo que fueron realizadas por la Administración de la Compañía.

A continuación se presenta el detalle de las tasas de crecimiento de los flujos netos de efectivo para el período comprendido entre los años 2012 y 2017.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Flujos de efectivo netos	-8,76%	49,52%	26,37%	27,65%	25,04%	-14,53%

3.8.2 OTROS SUPUESTOS IMPORTANTES

De acuerdo con lo establecido por la NIIF 3 Combinaciones de Negocios, se supone que el crédito mercantil propiedad de la Compañía posee una vida útil indefinida y por ende su valor no es sujeto de amortización. Asimismo al descontar los flujos de efectivo correspondientes al año 2017 se utiliza una perpetuidad financiera, lo anterior a efecto de que las proyecciones financieras reflejen la naturaleza y esencia económica del citado activo.

3.8.3 TASA DE DESCUENTO

Tasa de costo ponderado de capital (WACC) utilizada para el descuento a valor presente de los flujos de efectivo netos asociados con el crédito mercantil propiedad de la Compañía es de 7,79%.

3.9. ACTIVOS CEDIDOS EN GARANTÍA O SUJETOS A RESTRICCIONES

Al 30 de junio el detalle es el siguiente:

Cuenta	Causa de la Restricción	2013	2012
Disponibilidades	Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica	¢ 22,153,902,458	¢ 21,896,299,645
	Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores	23,550,002	9,827,048
Inversiones en valores	Respaldo por operaciones realizadas por medio de la Cámara de Compensación, depósitos judiciales y garantías sobre líneas de crédito con bancos del exterior	800,436,412	2,558,868,109
Cartera de créditos	Cumplimiento del artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional (L.O.S.B.N.)	3,828,992,979	3,667,896,055
Otros activos	Depósitos en garantía	<u>59,096,081</u>	<u>119,816,327</u>
	Total	<u>¢ 26,865,977,932</u>	<u>¢ 28,252,707,184</u>

El detalle de las inversiones en valores restringidas es el siguiente:

Subsidiaria	Activo Restringido	Condición de la restricción	2013	2012
Banco Improsa	Titulos de Propiedad (Macrotítulo) Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe	¢ 329,298,741	¢ 1,664,080,634
Banco Improsa	Bonos de Estabilización Monetaria BCCR	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe	205,432,000	465,895,000
Banco Improsa	Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica	Garantía para Pagos de Servicios Públicos	1,023,810	1,023,380
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Bancos Locales	Garantía para Pagos de Servicios Públicos	135,225,000	139,490,000

Subsidiaria	Activo Restringido	Condición de la restricción	2013	2012
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Lafise	Garantía de Uso de Cajeros ATH	86,280,250	130,531,050
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Nacional de Costa Rica	Garantía Interconexión con Pago Servicios BNCR	4,930,300	4,925,700
Improsa Valores Puesto de Bolsa	Titulos de Propiedad (Macrotítulo) Gobierno de Costa Rica	Garantía de Recompras Pasivas	38,246,311	132,291,990
Improsa Agencia de Seguros	Participaciones Gibraltar CRFGSFIL0014	Garantiza reporto		5,199,308
Improsa Agencia de Seguros Improactiva	Certificado de inversión Certificados de Inversión	Garantía de Operación con INS Respaldo de contrato		5,431,048
Total			<u>¢ 800,436,412</u>	<u>¢ 2,558,868,109</u>

3.10. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

La composición del rubro de obligaciones con el público Al 30 de junio es la siguiente:

	No. Clientes		2013	2012
	2013	2012		
Depósitos del público	5,275	4,101	¢ 104,884,711,540	¢ 99,712,392,922
Depósitos de otros bancos		1		1,292,263
Depósitos restringidos e inactivos	23		243,907,146	
Otras obligaciones con el público			803,626,886	3,717,097,832
Obligaciones por pactos de recompra de valores		1	30,845,662	126,168,126
Cargos financieros por pagar			<u>1,170,545,185</u>	<u>1,437,525,791</u>
Total	<u>5,298</u>	<u>4,103</u>	<u>¢ 107,133,636,419</u>	<u>¢ 104,994,476,934</u>

Al 30 de junio, las tasas de las obligaciones con el público en colones, se detallan como sigue:

Colones	Tasas 2013		Tasas 2012	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	4.35%	7.00%	6.25%	9.25%
Cuentas de ahorro	0.90%	1.00%	1.00%	4.00%

Al 30 de junio, las tasas de las obligaciones con el público en US dólares, se detallan como sigue:

Dólares	Tasas 2013		Tasas 2012	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	1.10%	3.90%	0.75%	3.75%
Cuentas de ahorro	0.20%	0.25%	0.05%	0.75%

3.11. OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Los saldos de las obligaciones con entidades al 30 de junio son los siguientes:

	2013	2012
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	¢ 341,328,900	¢
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	1,365,362,396	
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	21,820,312,945	
Préstamos de entidades financieras del país	4,062,740,741	2,098,407,733
Préstamos de entidades financieras del exterior	17,244,838,439	15,819,676,005
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez		1,800,000,000
Financiamientos de entidades no financieras del país		363,466,123
Financiamientos de organismos internacionales	10,766,666,896	19,823,074,448
Financiamientos de instituciones externas de Cooperación	19,174,997,439	22,964,660,190
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas	422,958,925	
Obligaciones por cartas de crédito emitidas		514,429,877
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	632,715,123	351,300,569
Total	<u>¢ 75,831,921,804</u>	<u>¢ 63,735,014,945</u>

Los préstamos en US dólares, se desglosan de la siguiente forma:

Entidades Bancarias	2013		2012	
	Dólares	Dólares Expresados en colones	Dólares	Dólares Expresados en colones
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	US\$595,158	¢ 293,430,552		
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	2,357,188	1,162,164,340		
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	13,487,117	6,649,553,211		
Financiamientos de organismos internacionales	21,284,295	10,493,796,053	US\$ 39,080,578	¢19,249,920,281
Financiamientos de instituciones externas de Cooperación	38,892,151	19,174,997,439	46,622,125	22,964,660,190
Préstamos de entidades financieras del exterior	34,977,260	17,244,838,439	32,116,605	15,819,676,008
Préstamos de entidades financieras del país	8,240,352	4,062,740,741	4,260,121	2,098,407,730
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas	857,877	422,958,925		
Obligaciones por cartas de crédito emitidas			1,044,379	514,429,877
Financiamientos de entidades no financieras del país			737,897	363,466,123
Total	US\$ 120,691,398	¢ 59,504,479,700	US\$123,861,705	¢61,010,560,209

Los préstamos en colones, se desglosan de la siguiente forma:

Entidades Bancarias	2013	2012
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	¢ 47,898,348	
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	203,198,056	
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	15,170,759,734	
Financiamientos de organismos internacionales	272,870,843	¢ 573,154,167
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez		1,800,000,000
Total	¢ 15,694,726,981	¢2,373,154,167

Los préstamos en U.S. dólares y en colones tienen plazos variables de vencimiento. Las tasas de dichos préstamos, al 30 de junio, son los siguientes:

Colones	Tasas 2013		Tasas 2012	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del país	12.50%	12.50%	12.50%	12.50%
Financiamiento de organismos internacionales	11.52%	11.54%	12.88%	13.84%

U.S. Dólares	Tasas 2013		Tasas 2012	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del exterior	0.93%	3.12%	0.97%	4.28%
Préstamos de entidades financieras del país	4.81%	8.50%	4.81%	8.50%
Financiamiento de organismos internacionales	2.69%	5.80%	2.09%	5,80%
Financiamiento de instituciones externas de cooperación	1.31%	7.31%	1.50%	7.30%

Las tasas de interés son las vigentes al 30 de junio de 2013 y 2012, respectivamente.

3.12. CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Al 30 de junio el detalle es el siguiente:

	2013	2012
Honorarios por pagar	¢ 30,381,421	¢ 10,789,164
Acreedores por adquisición de bienes y servicios	11,230,415	3,836,130
Impuestos por pagar por cuenta de la entidad	68,459,415	44,587,631
Aportaciones patronales por pagar	112,074,764	99,418,298
Impuestos retenidos por pagar	85,738,417	68,163,336
Aportaciones laborales retenidas por pagar	41,089,090	37,048,701
Otras retenciones a terceros por pagar	97,335	
Remuneraciones por pagar	278,069	164,226
Dividendos por pagar	691,791,615	699,466,090
Participaciones sobre la utilidad o excedentes por pagar	25,218,814	
Obligaciones por pagar sobre préstamos con partes relacionadas	15,514,488	42,892,186
Vacaciones acumuladas por pagar	38,907,167	30,552,752
Aguinaldo acumulado por pagar	74,745,313	60,010,059
Comisiones por pagar por colocación de seguros	1,920,968	6,552,732
Otras cuentas y comisiones por pagar	3,171,896,514	1,355,359,562
Provisiones para obligaciones patronales	235,076,406	218,811,030
Provisiones por litigios pendientes	46,216,632	46,055,788
Otras provisiones	15,114,119	14,807,880
Cuentas por pagar por actividad de custodia autorizada de valores	124,718,774	340,599,839
Impuesto sobre la renta diferido	632,236,054	643,541,217
Cargos por pagar por cuentas por pagar diversas	196,032	6,473,264
Total	<u>¢ 5,422,901,822</u>	<u>¢ 3,729,129,885</u>

De los dividendos declarados por la Asamblea de Accionistas del 25 de marzo de 2013 y 29 de marzo de 2012, quedan pendientes de pago al 30 de junio de cada año ¢691,791,615 y ¢699,466,090, respectivamente. (Nota 3.15.9)

3.13. OTROS PASIVOS

El siguiente es el detalle al 30 de junio:

	2013	2012
Ingresos financieros diferidos	¢ 409,953,967	¢ 211,573,387
Otros ingresos diferidos	49,339,230	287,952,664
Estimación por deterioro de créditos contingentes	65,884,448	65,846,570
Sobrantes de caja		120,003
Operaciones por liquidar	1,130,146,382	74,606,675
Otras operaciones pendientes de imputación	<u>174,553,017</u>	<u>2,512,758,205</u>
Total	<u>¢ 1,829,877,044</u>	<u>¢ 3,152,857,504</u>

3.14. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

Corresponde a dos préstamos subordinados por un total US\$15 millones contraídos durante el período 2008, con entidades financieras del exterior, con vencimiento en el año 2018.

Las tasas de interés oscilan para el 2013 es de 5.94% (6.18%, 2012). El detalle de la deuda es como sigue:

	2013	2012
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (DEG)	¢ 4,930,300,000	¢ 4,925,700,000
Préstamo con Netherlands Development Finance Company (FMO)	2,465,150,000	2,462,850,000
Intereses por pagar	<u>130,674,875</u>	<u>137,129,597</u>
Total	<u>¢ 7,526,124,875</u>	<u>¢ 7,525,679,597</u>

Al 30 de junio, los vencimientos de la deuda subordinada son los siguientes:

Años	Amortización
2012	
2013	
2014	
2015	
2016 y posteriores	<u>US\$15,000,000</u>

En octubre del 2008, la Compañía suscribió un préstamo subordinado con la Sociedad Alemana para el Desarrollo (DEG) con aval subsidiario de Grupo Financiero Improsa, S.A., el mismo es por un monto total de US\$10,000,000 y una tasa de interés consistente en la tasa libor a seis meses más un margen de cuatro punto setenta y cinco puntos porcentuales, dicha facilidad crediticia tiene una fecha de vencimiento del 15 de setiembre de 2018.

En noviembre del 2008, la Compañía suscribió un préstamo subordinado con la Corporación Financiera Holandesa (FMO) con aval subsidiario de Grupo Financiero Improsa, S.A., el mismo es por un monto total de US\$5,000,000 y una tasa de interés consistente en la tasa libor a seis meses más un margen de cinco punto cincuenta puntos porcentuales, dicha facilidad crediticia tiene una fecha de vencimiento del 15 de setiembre de 2018.

3.15. PATRIMONIO

3.15.1 CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social al 30 de junio se resume a continuación:

	2013	2012
Capital Social Común	¢ 17,133,020,478	¢ 17,133,020,478
Acciones comunes en tesorería		(2,957,366,575)
Capital pagado preferente	<u>10,244,255,282</u>	<u>10,244,255,282</u>
Total	<u>¢ 27,377,275,760</u>	<u>¢ 24,419,909,185</u>

3.15.2 CAPITAL COMÚN

El capital social común al 30 de junio de 2013 y 2012, está representado por 17,133,020,478 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de ¢1 cada una.

3.15.3 CAPITAL PREFERENTE

El capital preferente al 30 de junio de 2013 y 2012 está representado como se detalla a continuación:

No. de Acciones	Valor Nominal	Valor en Dólares	Tipo de Cambio	Equivalente en Colones
<u>200,000</u>	100	<u>US\$20,000,000</u>	512.21	<u>¢10,244,255,282</u>
<u>200,000</u>		<u>US\$20,000,000</u>		<u>¢10,244,255,282</u>

El capital preferente al 30 de junio de 2013 y 2012 corresponde a una emisión con serie E por 200.000 acciones con un plazo igual al de la sociedad, las mismas nominativas y no acumulativas con un valor nominal de US\$100 cada una. Cada acción tendrá derecho a recibir un dividendo anual, siempre y cuando existan utilidades en la empresa suficientes para hacerle frente, con preferencia sobre los demás accionistas.

Estas acciones preferentes tienen derecho a recibir un dividendo fijo anual, no acumulativo igual a la tasa Prime + 1,25% con un mínimo de un 7% y un máximo de 10,5% sobre la base de utilidades declaradas por la Asamblea General de Accionistas. Estas acciones tienen la opción de redención anticipada discrecional por parte del emisor desde el mes de julio del 2009.

Los dividendos sobre acciones preferentes se ponen a disposición de los respectivos accionistas una vez que los estados financieros consolidados anuales de Grupo Financiero Improsa, S.A. son aprobados por la Asamblea General de Accionistas.

Los dividendos pagados en efectivo, los dividendos en acciones, la capitalización de aportes, la emisión de acciones, están debidamente autorizados mediante acuerdos tomados en asambleas de accionistas debidamente convocadas.

3.15.4 RESERVAS PATRIMONIALES

De conformidad con lo establecido en el Artículo No.54 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, Ley No.1644, los bancos privados deben destinar un 10% de las utilidades netas semestrales después de deducir el impuesto sobre la renta, para la formación o creación de la reserva legal. Las otras sociedades están sujetas a la creación de la reserva legal de conformidad con lo establecido en el Artículo No.143 del Código de Comercio de Costa Rica, que dispone destinar un 5% de las utilidades netas de cada ejercicio para la formación de la misma, hasta alcanzar un 20% del capital social.

3.15.5 UTILIDAD NETA POR ACCIÓN PARA CAPITAL COMÚN

Al 30 de junio de 2013 y 2012, la utilidad neta por acción, fue de ¢0.04 y ¢0.05, respectivamente. Los montos antes indicados se obtuvieron al tomar la utilidad neta del período y dividirla entre el número de acciones promedio en circulación, según se muestra a continuación:

	2013	2012
Utilidad neta del período	¢ 1,102,946,959	¢ 1,133,926,875
(Menos) Dividendo aprox. accionistas preferentes	<u>360,500,000</u>	<u>360,500,000</u>
Utilidad neta disponible para el capital común	¢ 742,446,959	¢ 773,426,875
Número de acciones comunes en circulación	<u>17,133,020,478</u>	<u>17,133,020,478</u>
Utilidad neta por acción común en circulación	<u>¢ 0.04</u>	<u>¢ 0.05</u>

La utilidad por acción diluida se presenta a continuación:

	2013	2012
Utilidad neta del período	¢ 1,102,946,959	¢ 1,133,926,875
(Menos) Dividendo aprox. accionistas preferentes perpetuos	<u>360,500,000</u>	<u>360,500,000</u>
Utilidad neta disponible para el capital común	¢ 742,446,959	¢ 773,426,875
Número de acciones comunes en circulación	17,133,020,478	17,133,020,478
Acciones preferentes convertibles (valor de conversión)	<u> </u>	<u> </u>
Utilidad neta por acción diluida	<u>¢ 0.04</u>	<u>¢ 0.05</u>