

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

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Superintendencia General de Entidades Financieras
y a los Accionistas y Junta Directiva de Grupo Financiero Improsa, S.A. y Subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo Financiero Improsa, S.A. y Subsidiarias (“el Grupo”), los cuales comprenden los balances generales consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo para los años que terminaron en esas fechas, y las notas a los estados financieros consolidados, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados que se acompañan presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la posición financiera de Grupo Financiero Improsa, S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2019 y 2018, su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados para los años que terminaron en esas fechas de conformidad con la base contable que se detalla en la Nota 2.1.

Bases de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y de conformidad con las disposiciones reglamentarias, normas de divulgación y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la Superintendencia General de Entidades Financieras. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados. Somos independientes de Grupo Financiero Improsa, S.A. y Subsidiarias, de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de la República de Costa Rica, del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA, por sus siglas en inglés) y del Reglamento de Auditores Externos Aplicable a los Sujetos Fiscalizados por la Superintendencia General de Entidades Financieras, Superintendencia General de Valores, Superintendencia de Pensiones y Superintendencia General de Seguros, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Énfasis en Asuntos

Transacciones con Parte Relacionadas - Sin que afecte nuestra opinión, tal y como se indica en la Nota 3.27 a los estados financieros consolidados, la administración del Grupo realiza transacciones significativas con entidades relacionadas.

Base Contable - Llamamos la atención a la Nota 2.1 a los estados financieros consolidados, la cual establece la base de contabilidad utilizada por Grupo Financiero Improsa, S.A. y Subsidiarias, el cual está regulado por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF). Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de conformidad con los formatos, normas de divulgación y regulaciones emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la SUGEF que se describen en la Nota 2.1, para su presentación al ente regulador y, como resultado de esto, los estados financieros consolidados podrían no ser apropiados para otros propósitos. Nuestra opinión no se modifica con relación a este asunto.

Asuntos Claves de Auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellos asuntos que a nuestro juicio profesional fueron los más significativos en nuestra auditoría a los estados financieros consolidados del período actual. Estos asuntos fueron atendidos en el contexto de nuestra auditoría a los estados financieros consolidados como un todo y en la formación de nuestra opinión y no proveemos una opinión separada por estos asuntos. Hemos determinado los asuntos descritos abajo como los asuntos claves de auditoría a ser comunicados en nuestro informe.

Nos respaldamos con especialistas internos para realizar una evaluación de los controles generales del computador (CGC), y la ejecución de pruebas de eficacia operativa (E&O) a los controles automáticos para las aplicaciones relevantes.

Nuestra respuesta de auditoría para los asuntos claves de auditoría que se detallan más adelante, consistió en obtener un entendimiento de los procesos claves del negocio para realizar una evaluación de los riesgos de auditoría para cada saldo, transacción y revelación relevante que se presenta en los estados financieros consolidados. Diseñamos procedimientos de auditoría para realizar una evaluación al diseño e implementación (D&I) de los controles que de acuerdo con nuestro juicio profesional están vinculados a riesgos significativos del negocio.

Asuntos Claves de Auditoría	Cómo Nuestra Auditoría Abordó los Asuntos Claves de Auditoría
<p>Valuación de Inversiones en Valores - Las inversiones en valores del Grupo constituyen uno de sus principales activos, y están sujetas a requisitos mínimos y de cumplimiento regulatorio. La adecuada valuación de los instrumentos financieros de la cartera de inversiones que posee el Grupo a la fecha de los estados financieros consolidados ha sido un asunto importante de auditoría debido al riesgo inherente de la cuenta, y al cumplimiento reglamentarios legales y contables se convierte en un área de atención durante el proceso de auditoría. Refiérase a la Notas 2.2.f, 2.2.g, 2.2.h y 3.2 a los estados financieros consolidados adjuntos.</p>	<p>Como parte de nuestros procedimientos de auditoría realizados en el Grupo:</p> <ul style="list-style-type: none">• Comprobamos la adecuada valoración de la cartera del Grupo al cierre del período, incluyendo la categorización del riesgo otorgado a los emisores con los cuales se mantenían inversiones.• Verificamos el cumplimiento con las regulaciones vigentes en cuanto a inversiones de acuerdo con un listado de cumplimiento regulatorio diseñado para tal efecto.

Asuntos Claves de Auditoría	Cómo Nuestra Auditoría Abordó los Asuntos Claves de Auditoría
	<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="808 281 1421 457">• Obtuvimos una muestra estadística de boletas de compra de inversiones y cotejamos las mismas contra los datos incluidos en los auxiliares, verificando la razonabilidad de la información.<li data-bbox="808 506 1421 682">• Solicitamos y analizamos el proceso de valoración de las inversiones al precio de mercado, realizado por el Grupo. Cotejamos los valores de mercado contra el vector de precios autorizado por el ente regulador.<li data-bbox="808 730 1421 907">• Verificamos que el efecto por las ganancias o pérdidas no realizadas, resultante de la valoración de las inversiones, estuviera reflejado en el estado de cambios en el patrimonio.<li data-bbox="808 955 1421 1190">• Enviamos confirmaciones de inversiones y validamos los saldos confirmados contra los registros contables, y para las que no se obtuvo respuesta, aplicamos otros procedimientos de auditoría para tal fin, tanto a los emisores como a los custodios de los títulos.

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

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos, de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias dispuestas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) que se describen en la Nota 2.1, y por aquel control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados que estén libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o a error no relacionado con fraude.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el principio de negocio en marcha y utilizando dicha base contable, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa realista que hacerlo así.

Los encargados de gobierno del Grupo son responsables de la supervisión del proceso de generación de información financiera del Grupo.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o a error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad; pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detectará siempre un error material cuando este exista. Los errores pueden deberse a fraude o error no relacionado con fraude y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas con base en los estados financieros consolidados.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o una evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relativas hechas por la Administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de la utilización de la base contable de negocio en marcha por parte de la Administración y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, nos es requerido llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones correspondientes en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que modifiquemos nuestra opinión de auditoría. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros podrían causar que el Grupo cese de operar como negocio en marcha.

Deloitte.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren su presentación fiel.
- Obtuvimos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades o de las actividades de los negocios dentro del Grupo, para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables por la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de grupo. Solamente somos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables de gobierno del Grupo en relación con, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría y los hallazgos de auditoría significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

De los asuntos comunicados con los encargados del gobierno, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados y por lo tanto son los asuntos clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe del auditor a menos que la ley o el reglamento impidan la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe, porque las consecuencias adversas de hacerlo razonablemente se esperarían que sobrepasen los beneficios de interés público de dicha comunicación.



Lic. Rafael A. Castro Monge - C.P.A. No.1795

Póliza No.01116 FIG 7

Vence: 30 de setiembre de 2020

Timbre de Ley No.6663, ¢1.000

Adherido y cancelado en el original

La Ribera de Belén, Heredia, Costa Rica



31 de marzo de 2020

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2019	2018
ACTIVOS			
Disponibilidades	2.2.d, 3.1	<u>₡ 47.039.262.463</u>	<u>₡ 52.704.746.662</u>
Efectivo		915.895.584	905.245.859
Banco Central		42.636.448.298	48.793.173.066
Entidades financieras del país		884.987.289	701.959.869
Entidades financieras del exterior		2.049.129.254	1.256.587.302
Otras disponibilidades		<u>552.802.038</u>	<u>1.047.780.566</u>
Inversiones en instrumentos financieros	3.2	<u>53.387.948.923</u>	<u>64.752.602.962</u>
Mantenidas para negociar	2.2f	19.379.818	
Disponibles para la venta	2.2g	49.825.429.901	64.156.820.615
Mantenidas al vencimiento	2.2h	1.094.680.269	64.629.030
Instrumentos financieros derivados	2.2nn	1.723.300.000	51.000.000
Productos por cobrar		<u>725.158.935</u>	<u>480.153.317</u>
Cartera de créditos	2.2k, 3.3	<u>250.763.401.854</u>	<u>284.103.770.085</u>
Créditos vigentes		226.683.175.490	265.869.282.570
Créditos vencidos		25.356.530.944	19.711.465.023
Créditos en cobro judicial		3.661.413.943	3.839.233.970
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)	2.2l	<u>(7.586.257.653)</u>	<u>(7.708.714.403)</u>
Cuentas y comisiones por cobrar	2.2k, 3.4	<u>3.332.681.252</u>	<u>3.701.443.370</u>
Comisiones por cobrar		81.572.366	130.773.478
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	3.27	3.996.396	9.131.049
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto por cobrar	3.26	800.644.925	1.255.901.513
Otras cuentas por cobrar		3.172.186.761	2.821.331.594
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)	2.2l	<u>(728.546.062)</u>	<u>(517.706.642)</u>
Bienes realizables	2.2n, 3.5	<u>2.851.248.067</u>	<u>2.949.960.260</u>
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos (Estimación por deterioro y por disposición legal)		<u>5.423.544.437</u>	<u>4.782.276.872</u>
		<u>(2.572.296.370)</u>	<u>(1.832.316.612)</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2019	2018
Participaciones en el capital de otras empresas (neto)	2.2t	<u>₡ 188.616.517</u>	<u>₡ 174.980.682</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	2.2n, 3.7	<u>7.961.001.187</u>	<u>6.836.854.932</u>
Inversiones en propiedades	3.6	<u>6.130.054.559</u>	<u>6.299.134.617</u>
Otros activos	3.8	<u>15.528.391.664</u>	<u>17.084.982.435</u>
Cargos diferidos		1.802.581.779	1.512.686.088
Activos intangibles	2.2t	8.627.504.371	8.310.130.773
Otros activos	2.2s	5.098.305.514	7.262.165.574
TOTAL DE ACTIVOS		<u>₡ 387.182.606.486</u>	<u>₡ 438.608.476.005</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones con el público	3.10	<u>₡ 191.392.463.081</u>	<u>₡ 218.400.109.978</u>
A la vista	4.7.1	48.070.177.762	58.043.442.445
A plazo	4.7.1	140.616.677.507	157.953.607.126
Otras obligaciones con el público		832.109.393	218.145.674
Cargos financieros por pagar		1.873.498.419	2.184.914.733
Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica		<u>1.297.000.000</u>	<u>423.000.000</u>
A la vista		1.297.000.000	423.000.000
Obligaciones con entidades	3.11	<u>122.557.149.520</u>	<u>148.614.730.005</u>
A la vista		1.774.714.597	2.156.416.228
A plazo		37.630.171.960	35.752.557.732
Otras obligaciones con entidades		81.772.082.312	109.202.864.981
Cargos financieros por pagar		1.380.180.651	1.502.891.064
Cuentas por pagar y provisiones	3.12	<u>5.736.108.081</u>	<u>5.174.330.395</u>
Cuentas por pagar por servicios bursátiles		180.693.250	137.125.015
Impuesto sobre la renta diferido	3.26	1.151.296.668	701.172.487
Provisiones		378.529.657	130.886.531
Otras cuentas por pagar diversas		4.025.588.506	4.205.146.362

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2019	2018
Otros pasivos	3.13	₡ 1.454.019.757	₡ 2.446.409.592
Ingresos diferidos		942.744.659	1.049.617.515
Estimación por deterioro de créditos contingentes		31.619.294	47.384.498
Otros pasivos		479.655.804	1.349.407.579
Obligaciones subordinadas	3.14	8.314.223.043	11.930.990.507
Obligaciones subordinadas		8.229.249.150	11.746.319.650
Cargos financieros por pagar		84.973.893	184.670.857
TOTAL DE PASIVOS		330.750.963.482	386.989.570.477
PATRIMONIO			
Capital social		34.762.660.133	31.201.151.222
Capital pagado	3.15.1	34.762.660.133	34.762.660.133
(Acciones en tesorería)	3.15.1		(3.561.508.911)
Aportes patrimoniales no capitalizados	3.15.5		3.561.508.911
Ajustes al patrimonio		3.065.830.756	1.178.905.501
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		2.964.730.860	2.098.510.089
Ajuste por valuación de inversiones disponibles para la venta		269.736.574	(867.356.954)
Ajuste por conversión de estados financieros consolidados	2.2c	(168.636.678)	(52.247.634)
Reservas patrimoniales		4.808.855.470	4.478.419.050
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		8.493.874.762	4.153.435.273
Resultado del período		5.216.748.956	6.991.299.266
Intereses minoritarios		83.672.927	54.186.305
TOTAL PATRIMONIO		56.431.643.004	51.618.905.528
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		₡ 387.182.606.486	₡ 438.608.476.005

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2019	2018
CUENTAS CONTINGENTES			
DEUDORAS	4.1	<u>¢ 27.778.129.234</u>	<u>¢ 24.329.708.428</u>
ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	2.2ii, 4.3	<u>¢5.360.196.283.335</u>	<u>¢5.031.430.146.327</u>
PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	4.3	<u>17.861.245</u>	<u>18.935.883</u>
PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS	4.3	<u>¢5.360.178.422.090</u>	<u>¢5.031.411.210.444</u>
OTRAS CUENTAS DE ORDEN			
DEUDORAS	4.2	<u>¢2.393.036.093.606</u>	<u>¢2.684.041.817.196</u>
Cuenta de orden por cuenta propia deudoras		¢1.765.704.990.282	¢1.660.459.218.515
Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras		351.268.590.571	757.892.414.912
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia		6.779.290.383	970.221.251
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia		269.283.222.370	264.719.962.518

(Concluye)

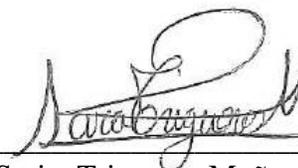
Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.



Marianela Ortuño Pinto
Representante Legal



Jimmy Vega Madriz
Contador General



Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

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



GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2019	2018
INGRESOS FINANCIEROS	2.2cc		
Por disponibilidades		¢ 126.507.862	¢ 50.178.898
Por inversiones en instrumentos financieros	3.2	3.197.963.707	2.581.533.899
Por cartera de créditos	3.16	27.492.895.490	27.619.793.618
Por arrendamientos financieros		50.750.281	76.259.804
Por ganancia por diferencias de cambios y UD, netas	3.21		2.880.574.128
Por ganancia instrumentos financieros disponibles para la venta		994.063.464	514.034.875
Por ganancia en instrumentos derivados	3.17	1.610.071.996	
Por otros ingresos financieros		<u>444.112.297</u>	<u>443.372.985</u>
Total de ingresos financieros		<u>33.916.365.097</u>	<u>34.165.748.207</u>
GASTOS FINANCIEROS	2.2cc		
Por obligaciones con el público	3.18	9.852.806.580	11.271.416.575
Por obligaciones con entidades financieras	3.19	8.539.980.070	7.593.260.721
Por otras cuentas por pagar diversas			447.063
Por obligaciones subordinadas, convertibles y preferentes		912.413.189	977.381.794
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD, netas	3.21	2.963.976.070	
Por pérdida por valoración inversión en propiedades	3.6	171.872.989	52.554.422
Por pérdida en instrumentos derivados	3.17		530.045.602
Por pérdidas por instrumentos financieros disponibles para la venta		27.567.355	12.804.519
Por otros gastos financieros		<u>302.752.651</u>	<u>237.615.056</u>
Total de gastos financieros		<u>22.771.368.904</u>	<u>20.675.525.752</u>
Por estimación de deterioro de activos	3.3	2.426.985.713	2.369.833.202
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones	3.3	<u>666.104.603</u>	<u>336.608.566</u>
RESULTADO FINANCIERO		<u>9.384.115.083</u>	<u>11.456.997.819</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2019	2018
OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN			
Por comisiones por servicios	3.20	¢12.920.750.411	¢12.193.122.703
Por bienes realizables	3.5	1.118.981.078	762.402.895
Ingresos por participaciones en el capital de otras empresas	2.2.a	17.357.245	18.516.036
Por cambio y arbitraje de divisas		2.084.073.015	2.416.213.573
Por otros ingresos con partes relacionadas	3.27	36.041.113	5.617.097
Por otros ingresos operativos	3.22	<u>6.701.043.978</u>	<u>6.564.747.162</u>
Total otros ingresos de operación		<u>22.878.246.840</u>	<u>21.960.619.466</u>
OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	2.2cc		
Por comisiones por servicios		967.594.114	887.284.392
Por bienes realizables	3.5	2.398.750.561	1.945.216.367
Por provisiones			47.912.692
Por cambio y arbitraje de divisas		920.474.279	1.393.814.700
Por otros gastos con partes relacionadas		268.678	12.542.019
Por otros gastos operativos	3.23	4.112.779.428	4.078.347.603
Por amortización costos directos diferidos asociados a créditos		<u>897.338.015</u>	<u>960.078.224</u>
Total otros gastos de operación		<u>9.297.205.075</u>	<u>9.325.195.997</u>
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		<u>22.965.156.848</u>	<u>24.092.421.288</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS	2.2cc		
Por gastos de personal		10.153.184.568	9.567.905.204
Por otros gastos de administración		<u>5.206.478.643</u>	<u>5.150.272.358</u>
Total gastos administrativos	3.24	<u>15.359.663.211</u>	<u>14.718.177.562</u>
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		<u>7.605.493.637</u>	<u>9.374.243.726</u>
Impuesto sobre la renta	2.2y, 3.26	1.935.811.077	1.676.275.044
Impuesto sobre la renta diferido			2.949.767
Disminución del impuesto sobre la renta	3.26	73.237.047	32.177.901
Participaciones sobre la utilidad	3.25	<u>166.861.446</u>	<u>247.146.950</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Nota	2019	2018
RESULTADO DEL PERÍODO		<u>¢ 5.576.058.161</u>	<u>¢ 7.480.049.866</u>
Atribuidos a los intereses minoritarios		28.872.785	14.348.928
Atribuidos a la controladora		<u>5.547.185.376</u>	<u>7.465.700.938</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO			
Superávit por revaluación de inmuebles, mobiliario y equipo, neto de impuesto sobre renta		866.220.771	
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta	3.2	1.137.093.528	(486.637.732)
Ajuste por conversión de estados financieros consolidados		<u>(116.389.044)</u>	<u>111.880.755</u>
OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERÍODO, NETO DE IMPUESTO		<u>¢ 1.886.925.255</u>	<u>¢ (374.756.977)</u>
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERÍODO		<u>¢ 7.462.983.416</u>	<u>¢ 7.105.292.889</u>
Atribuidos a los intereses minoritarios		¢ 30.537.112	¢ 14.994.617
Atribuidos a la controladora		7.432.446.304	7.090.298.272

(Concluye)

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



Marianela Ortuño Pinto
Representante Legal



Jimmy Vega Madriz
Contador General



Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(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 2018		¢27.315.766.849	¢ 6.945.159.343	¢2.013.810.201	¢4.004.017.378	¢ 6.888.249.739	¢47.167.003.510
Corrección de errores fundamentales	3.15.7			(460.147.723)		(28.106.874)	(488.254.597)
Saldo corregido al 1° de enero de 2018		27.315.766.849	6.945.159.343	1.553.662.478	4.004.017.378	6.860.142.865	46.678.748.913
Resultados del período 2018						7.465.700.938	7.465.700.938
Reservas legales y otras reservas estatutarias	2.2.w				474.401.672	(474.401.672)	
Capitalización de utilidades	3.15.5		526.578.180			(526.578.180)	
Costos asociados a la emisión de acciones	3.15.5		(24.844.239)				(24.844.239)
Emisión de acciones	3.15.5	3.885.384.373	(3.885.384.373)				
Dividendos por período 2017	3.15.6					(2.180.129.411)	(2.180.129.411)
Saldo al 31 de diciembre de 2018		31.201.151.222	3.561.508.911	1.553.662.478	4.478.419.050	11.144.734.539	51.939.476.200
Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2018							
Ajustes por conversión de estados financieros consolidados	2.2c			111.880.755			111.880.755
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta	3.2			(486.637.732)			(486.637.732)
Resultados integrales totales al 31 de diciembre de 2018		¢31.201.151.222	¢ 3.561.508.911	¢1.178.905.501	¢4.478.419.050	¢11.144.734.539	¢51.564.719.223
Atribuidos a los intereses minoritarios		¢ 40.037.498	¢	¢ 645.689	¢ 2.915.376	¢ 10.587.741	¢ 54.186.305
Atribuidos a la controladora		¢31.201.151.222	¢ 3.561.508.911	¢1.178.905.501	¢4.478.419.050	¢11.144.734.539	¢51.564.719.223

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

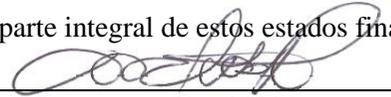
ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

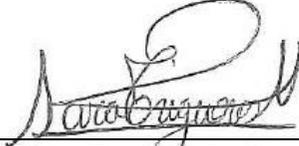
	Notas	Capital Social	Aportes Patrimoniales no Capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Período	Total
Saldo al 1° de enero de 2019		¢31.201.151.222	¢ 3.561.508.911	¢1.178.905.501	¢4.478.419.050	¢11.144.734.539	¢51.564.719.223
Amparo a amnistía tributaria Ley No.9635, Transitorio XXIV	3.15.7, 4.8.1b					(251.565.022)	(251.565.022)
Saldo corregido al 1° de enero de 2019		31.201.151.222	3.561.508.911	1.178.905.501	4.478.419.050	10.893.169.517	51.313.154.201
Compra de acciones en tesorería	3.15.2	3.561.508.911	(3.561.508.911)				
Reservas legales y otras reservas estatutarias	2.2.w				330.436.420	(330.436.420)	
Resultados del período 2019						5.547.185.376	5.547.185.376
Dividendos por período 2018	3.15.6					(2.399.294.755)	(2.399.294.755)
Saldo al 31 de diciembre de 2019		34.762.660.133		1.178.905.501	4.808.855.470	13.710.623.718	54.461.044.822
Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2019							
Ajustes por conversión de estados financieros consolidados	2.2c			(116.389.044)			(116.389.044)
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo, neto de impuesto sobre renta	3.8			866.220.771			866.220.771
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta	3.2			1.137.093.528			1.137.093.528
Resultados integrales totales al 31 de diciembre de 2019		¢34.762.660.133	¢	¢3.065.830.756	¢4.808.855.470	¢13.710.623.718	¢56.347.970.077
Atribuidos a los intereses minoritarios		¢ 40.037.498	¢	¢ 1.664.327	¢ 3.740.859	¢ 38.230.244	¢ 83.672.927
Atribuidos a la controladora		¢34.762.660.133	¢	¢3.065.830.756	¢4.808.855.470	¢13.710.623.718	¢56.347.970.077

(Concluye)

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


Marianela Ortuño Pinto
Representante Legal


Jimmy Vega Madriz
Contador General


Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2019	2018
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado del año		¢ 5.576.058.161	¢ 7.480.049.866
Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos:		<u>9.792.708.155</u>	<u>(2.939.937.435)</u>
Pérdida (recuperación) por estimación de deterioro de activos		1.760.881.110	2.033.224.636
Diferencial cambiario no realizado		5.672.769.178	(7.442.287.195)
Participación minoritaria		(28.872.785)	(14.348.928)
Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar		950.819.178	1.113.658.755
Depreciaciones y amortizaciones	3.7, 3.8	<u>1.437.111.474</u>	<u>1.369.815.298</u>
Variación en los activos (aumento), o disminución		<u>20.415.022.608</u>	<u>24.131.541.852</u>
Valores negociables		(19.379.818)	13.910.120.156
Participaciones en el capital de otras empresas		(13.635.835)	(16.301.059)
Créditos y avances de efectivo		21.031.861.934	15.706.594.557
Bienes realizables		(641.267.565)	(2.573.815.366)
Cuentas por cobrar		157.922.698	(210.133.968)
Productos por cobrar		(501.041.823)	(488.486.162)
Otros activos		<u>400.563.017</u>	<u>(2.196.436.306)</u>
Variación en los pasivos aumento, o (disminución)		<u>(27.660.666.423)</u>	<u>(45.956.500.072)</u>
Obligaciones a la vista y a plazo		(26.696.230.583)	(45.999.363.547)
Otras cuentas por pagar y provisiones		561.777.686	(863.832.220)
Cargos por pagar		(533.823.691)	19.942.890
Otros pasivos		<u>(992.389.835)</u>	<u>886.752.805</u>
Efectivo provisto por (usado en) las actividades de operación		<u>8.123.122.501</u>	<u>(17.284.845.789)</u>
Amparo a amnistía tributaria Amparo a amnistía tributaria Ley 9635, Transitorio XXIV	4.8.1b	<u>(251.565.022)</u>	<u>_____</u>
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación		<u>7.871.557.479</u>	<u>(17.284.845.789)</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Nota	2019	2018
TRANSACCIONES QUE NO AFECTAN EL EFECTIVO:			
Bienes realizables recibidos	3.5	¢ 2.634.615.027	¢ 4.244.455.410
Revaluación de inmuebles, mobiliario y equipo - neto de impuesto sobre renta		866.220.771	-
Ajuste por valuación de inversiones disponibles para la venta, neto de impuesto sobre renta		1.137.093.528	(486.637.732)

(Concluye)

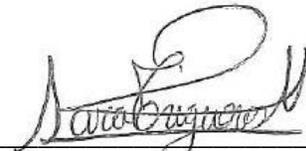
Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.



Marianela Ortuño Pinto
Representante Legal



Jimmy Vega Madriz
Contador General



Sarita Trigueros Muñoz
Auditora Interna

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresadas en Colones Costarricenses sin Céntimos)

1. INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

Grupo Financiero Improsa, S.A., en adelante “la Compañía o el Grupo Improsa”, 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 Tournon, Goicoechea, San Francisco, San José, República de Costa Rica, costado sur del Periódico La República. La actividad principal del Grupo Improsa y sus subsidiarias es la intermediación financiera, administración de fondos de inversión inmobiliaria, administración de inmuebles y de proyectos, “property and project management”, arrendamientos, comercialización de seguros, correduría bursátil y asesoría financiera. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía cuenta con una fuerza laboral de 491 funcionarios (496 funcionarios al 31 de diciembre de 2018). Su dirección electrónica es www.grupoimprosa.com.

La subsidiaria Banco Improsa, S.A. posee diez agencias 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.

El Grupo Financiero Improsa y sus Subsidiarias están regulados 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.

La supervisión de la subsidiaria Banco Improsa está a cargo de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), mientras que la supervisión de las subsidiarias Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. e Improsa Valores Puesto de Bolsa, S.A. está a cargo de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL). La supervisión de la subsidiaria Improsa Corredora de Seguros, S.A. está a cargo de la Superintendencia General de Seguros (SUGESE).

Los estados financieros de Improsa Servicios Internacionales, S.A. y sus notas fueron conocidos y aprobados por la Junta Directiva el 11 de marzo de 2020.

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

2.1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante IASB) vigentes a partir del año 2011.

Las diferencias más importantes entre la legislación vigente, la reglamentación del CONASSIF y las disposiciones de la SUGEF en relación con las NIIF vigentes al 1° de enero de 2011, 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 cumplen con las NIIF.
- 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 CONASSIF.

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 los costos de transacción, excepto para los instrumentos negociables.

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 consolidados, 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 consolidados son clasificadas de acuerdo con los modelos y contenidos establecidos por el CONASSIF, cuya presentación para ciertas cuentas difiere con las Normas Internacionales de Información Financiera.
- 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 por SUGEF). Las variaciones en dicha estimación se registran en el mes 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 CONASSIF, 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 Consolidados** - Los estados financieros consolidados son preparados con el formato establecido por el CONASSIF.

La Normativa CONASSIF no permite presentar en forma neta algunas de las transacciones, como por ejemplo los saldos relacionados con la cámara de compensación, ganancias o pérdidas por venta de instrumentos financieros, el impuesto sobre la renta y otros, los cuales, por su naturaleza las NIIF requieren se detallen netos con el objetivo de no sobrevalorar los activos, pasivos o resultados.

Los intereses por cobrar y por pagar se presentan como parte de la cuenta principal tanto de activo como de pasivo, aun cuando la importancia relativa de estas cuentas justifica su presentación separada en los estados financieros consolidados según se establece en la NIC 1.

El estado financiero que recopila los activos, pasivos y patrimonio se denomina “Estado de Situación Financiera” de acuerdo con lo indicado en la NIC 1, mientras que el CONASSIF requiere que éste sea nombrado como “Balance General”.

- j. **Otras Disposiciones** - El CONASSIF y la SUGEF, emiten disposiciones específicas sobre transacciones particulares las cuales pueden diferir de las NIIF.
- k. **Estado de Flujos de Efectivo NIC7** - El CONASSIF autorizó únicamente la utilización del método indirecto. La NIC 7 permite el uso del método directo o indirecto, para la preparación del estado de flujos de efectivo.
- l. **Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores NIC 8** - En cuanto a la corrección de errores materiales 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 material, 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.

- m. ***Propiedades, Planta y Equipo y NIC 36 / Deterioro del Valor de Uso de los Activos NIC 36*** - 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.

- n. ***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.
- o. ***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.
- p. ***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.
- q. ***Información Financiera Intermedia*** - Los estados financieros consolidados deben cumplir con lo exigido por el NIC 1, excepto por lo indicado en lo que disponga la reglamentación del CONASSIF con respecto a la presentación y revelación de los estados financieros consolidados.
- r. ***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.

- s. ***Instrumentos Financieros, Clasificación*** - 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.

- t. ***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.
- u. ***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.

Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de los Fondos Inmobiliarios o Fondos de Desarrollo Inmobiliario se incluyen en la cuenta patrimonial de ganancias o pérdidas no realizadas por valuación de inversión en propiedad. Se reconoce como pérdida o ganancia en el estado de resultados y sujetas a distribución, cuando dicha ganancia o pérdida haya sido realizada, es decir que el activo relacionado haya sido realizado mediante venta o disposición del mismo.

- v. ***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.
- w. ***Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas*** - Los entes supervisados por la SUGEF 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 Entidades Financieras por períodos iguales, a solicitud de la entidad respectiva.

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 consolidados, 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 Corredora de Seguros, S.A.	100,00%	Costa Rica	Colón
Improsa Capital, S.A.	100,00%	Costa Rica	Colón
Improsa Centro de Servicios Compartidos ICSC, 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 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

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 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 créditos, productos por cobrar y otras cuentas por 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 provisiones.
- 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 en el extranjero, de la moneda local a colones costarricenses: a) Activos y pasivos al tipo de cambio de cierre vigente al 31 de diciembre 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 que se mantienen con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a tres meses y que son 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 de mercado, para las inversiones locales y de sistemas electrónicos de información bursátil 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 Mantenedos 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 pagarlos 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 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** - La subsidiaria Banco Improsa, S.A. 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 SUGEF. 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 la estimación con base en la morosidad de la cartera, se utilizan diferentes porcentajes de estimación, basados en una evaluación de la administración sobre la razonabilidad de dichos porcentajes, según los días de mora que presenta cada operación, considerando el valor razonable de 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 cartera de crédito en colones y dólares de la subsidiaria Improsa Centro de Servicios Compartidos ICSC, S.A., se encuentra estimada en un 100%, de conformidad con el comportamiento presentado.

Las operaciones en cobro judicial, se estiman en un 100%.

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 y se presentan al menor valor entre el monto del crédito y el valor razonable del bien recibido. 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).

La revaluación se realiza cada cinco años por medio de un avalúo hecho por un profesional independiente. La última revaluación se había realizado en el 2014. Al 31 de diciembre de 2019, se actualizaron los valores de los Edificios y Terrenos para la subsidiaria Banco Improsa, S.A. (Nota 3.7).

Los gastos de mantenimiento y reparación, así como 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 el Grupo 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 transferidas 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 al Grupo 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 el Grupo, 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 de 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 el Grupo, 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 inmuebles, mobiliario y equipo.

La plusvalía comprada resultante de una transacción de compra de activos netos o capital accionario se evalúa periódicamente con el objetivo de determinar si existen deterioros.

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 y consecuentemente se amortización bajo el método de línea recta con base en una vida útil estimada de cinco años.

En la subsidiaria Banco Improsa, S.A., los costos directos en la concesión de crédito y la comisión para la recuperación de dichos costos, se difieren de conformidad con el SUGEF 33-07 y se amortizan conforme el plazo de vencimiento, de cada crédito asociado.

- t. ***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 consolidados del Grupo 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 del Grupo y se mantienen al costo amortizado.
- u. ***Operaciones de Mercado de Liquidez*** - Las operaciones de mercado de liquidez realizadas por el Grupo corresponden a operaciones con características similares de una operación de recompra, pero con la particularidad de que se efectúan solamente por un día hábil.
- v. ***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 neta después de impuestos y participaciones. Las entidades no bancarias realizan una reserva correspondiente al 5% de las utilidades neta después de impuestos, hasta alcanzar un 20% del capital social.
- w. ***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.
- x. ***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 3.26).

- y. **Errores Fundamentales y Otros Cambios en las Políticas Contables** - Los ajustes por cambios en la estimación sobre riesgo de crédito o errores en la aplicación de las políticas relacionadas con esta estimación se deben registrar en el resultado del período.

No se consideran errores materiales las pérdidas o ganancias reconocidas como resultado del desenlace de una contingencia, que previamente no pudo ser estimada con suficiente fiabilidad, ni los cambios a las estimaciones contables, ni los ajustes por cambios en la estimación sobre riesgo de crédito o errores en la aplicación de las políticas sobre esta materia, se deben registrar en el resultado del período.

Las omisiones o inexactitudes de partidas son materiales o tienen importancia relativa si pueden, individualmente o en su conjunto, influir en las decisiones económicas tomadas por los usuarios sobre la base de los estados financieros consolidados.

Cuando proceda una reexpresión retroactiva de información, la entidad debe remitir a la Superintendencia respectiva, una nota en donde explique la corrección, el monto y los motivos que la justifican.

- z. **Costo por Intereses** - Los costos por intereses son reconocidos como gastos en el período en que se incurren.
- aa. **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 Gasto 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.

Los intereses ganados sobre las inversiones en reportos tripartitos se reconocen como un ingreso por intereses sobre el plazo de cada acuerdo utilizando el método de interés efectivo.

- **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.
- **Gastos por Comisiones** - Las comisiones canceladas por la emisión de pasivos financieros, se capitalizan y amortizan a lo largo del plazo de los certificados de inversión y se reconocen como un ajuste a la tasa de interés efectiva de los

mismos, lo anterior es así, porque estas comisiones cumplen con todos los requisitos para ser catalogadas como parte de los costos de transacción en que incurre el Grupo para la emisión de estos pasivos financieros.

- **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 del Grupo 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. El Grupo 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 son reconocidos cuando el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad, es probable que la subsidiaria reciba los beneficios económicos derivados de la transacción, el grado de terminación de la transacción, en la fecha del balance, pueda ser medido con fiabilidad y que los costos ya incurridos, así como los que quedan por incurrir hasta completar la transacción, puedan ser medidos con fiabilidad.
- **Arrendamientos Operativos** - El ingreso por alquileres de edificios e instalaciones se reconoce conforme se devenga.
- **Administración de Fondos de Inversión** - Las comisiones por la administración de los fondos de inversión se registran sobre una base diaria, de conformidad con los términos fijados en el respectivo prospecto, y se calculan sobre el valor del activo neto de cada fondo, aplicando una tasa anual, la cual es fijada por la Junta Directiva de la sociedad.

Los Fondos de Inversión de Desarrollo Inmobiliario al cierre de este período son:

- Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar.
- Fondo de Inversión Inmobiliaria Los Crestones.

- Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos.
 - Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro.
 - Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Multipark.
- **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. Las comisiones de corretaje son fijadas libremente por los puestos, y el ingreso se reconoce cuando se cierra la transacción.
 - **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.
 - **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.
- bb. **Reconocimiento de Gastos Administrativos y Operativos** - Son reconocidos en el momento en que se recibe el servicio.
- cc. **Beneficios a Empleados** - El Grupo Improsa no tiene planes de aportes o planes de beneficios definidos excepto los requeridos por las leyes laborales.
- dd. **Prestaciones Legales** - Para las compañías costarricenses, un 3,50% de los salarios pagados se traspasa 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 períodos, 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 acuerdo 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.

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

Para las subsidiarias domiciliadas en Costa Rica se rige por el tipo de cambio compra de referencia del Banco Central de Costa Rica. A continuación, se detallan las monedas y tipos de cambio de cada moneda con respecto al dólar estadounidense al 31 de diciembre de 2019 y 2018 por país:

País	Moneda de Medición	2019	2018
Costa Rica	Colón costarricense	570,09	604,39
Guatemala	Quetzal	7,70	7,70
El Salvador	Dólar estadounidense	1.00	1.00
Panamá	Dólar estadounidense	1.00	1.00
Nicaragua	Córdoba	33,84	32,33
Honduras	Lempira	24,64	24,33

- gg. **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 del Grupo 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.

El Grupo 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 subsidiarias 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 SUGEF.

- hh. **Operaciones de Fideicomisos** - Los activos administrados en carácter de fiduciario no se consideran parte del patrimonio del Grupo Improsa, y por consiguiente tales activos, así como los demás rubros del balance de los fideicomisos, se presentan como parte de las cuentas de orden de los estados financieros consolidados del Grupo. El ingreso por comisión, generado en el manejo de los fideicomisos es registrado según el método de devengado.
- ii. **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.
- jj. **Fianzas, Avales 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 la SUGEF).
- kk. **Acciones en Tesorería** - El valor nominal de las acciones en tesorería se registra como una disminución del capital social y cualquier exceso o descuento, se registra con cargo o crédito a los resultados acumulados de períodos anteriores.
- ll. **Participación Accionaria en el Capital de Otras Empresas** - Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Grupo posee las siguientes participaciones en el capital de otras empresas:
- Banco Improsa, S.A. tiene una participación en el capital de la empresa denominada InterClear Central de Valores, S.A., por la suma de ¢18.352.242, representado por 15.000.000 acciones comunes y nominativas, siendo así un porcentaje de participación del 2,61% sobre el capital. Esta participación es registrada al costo.
 - Improsa Valores Puesto de Bolsa, S.A. tiene una participación en el capital social de la Bolsa Nacional de Valores, S.A. La participación en esta empresa esta originada por el compromiso formal con la Bolsa Nacional de Valores, S.A, para que los puestos de bolsa costarricenses sean accionistas y tengan una participación igualitaria en su capital.
- Adicionalmente se tiene participación del 2,61% en InterClear Central de Valores, S.A., que por ley la Bolsa Nacional de Valores participa del 40% del capital de dicha empresa.
- mm. **Inversión en Propiedades** - Las inversiones en propiedades 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 y las mismas son valuadas de forma periódica por medio de un peritaje realizado por un profesional independiente.

nn. **Valor Razonable** - Las mediciones del valor razonable se categorizan en Nivel 1, 2 o 3 con base en el grado hasta el cual las entradas a las mediciones del valor razonable son observables y la importancia de las entradas para las mediciones del valor razonable en su totalidad, que se describen a continuación:

- **Nivel 1** - Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición;
- **Nivel 2** - Son entradas, distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente; y
- **Nivel 3** - Son entradas no observables para el activo o pasivo.

oo. **Transición a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)** - 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, SUPEN y SUGESE 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 acuerdo de la Sesión 1142-2014, celebrada el 11 de diciembre de 2014 y rige a partir del 1° de enero de 2015, se modificó la “Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE y a los emisores no financieros”.

De acuerdo con dicho documento, las NIIF y sus interpretaciones son de aplicación obligatoria por los entes supervisados, de conformidad con el texto vigente al 1° de enero de 2011, 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 luego del 1° de enero de 2011 no han sido adoptados por el CONASSIF, por lo tanto, no son aplicables a las entidades supervisadas por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE.

En setiembre del 2018, mediante las Sesiones 1442-2018 y 1443-2018 del CONASSIF, se aprueba el Acuerdo SUGEF 30-18, Reglamento de Información Financiera, en el cual se establece que la aplicación de las NIIF y sus interpretaciones con sus textos más recientes, son de aplicación obligatoria, con excepción de los tratamientos especiales aplicables a los entes supervisados y a los emisores no financieros.

Este Reglamento, entra en vigencia a partir del 1° de enero de 2020, excepto por: 1) Registro y control de las actividades de custodia en las cuentas de orden y 2) Adopción de la NIC 12 “Impuesto a las ganancias” y CINIIF 23 “La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias”, que se implementarán en el 2019.

El análisis de los efectos de la implementación de este Reglamento, en los estados financieros consolidados del Grupo, se presenta en la Nota 7, de estos estados financieros consolidados.

- pp. **Plan de Cuentas para Entidades, Grupos y Conglomerados Financieros** - Constituye norma vinculante y de aplicación obligatoria para todas las entidades supervisadas por la Superintendencia General de Valores. Para el registro de las transacciones económicas debe observarse el “Marco Conceptual para la Preparación y Presentación de los Estados Financieros”, definido en las NIIF.

En el plan de cuentas también se han previsto operaciones que podrían darse en el futuro, aunque no se encuentren desarrolladas en el mercado financiero costarricense, ni se hayan emitido normas específicas que faculten o regulen su realización.

Las normas establecidas en el Reglamento Relativo a la Información Financiera de Entidades, Grupos y Conglomerados Financieros (acuerdo SUGEF 31-04) rigen a partir del 1° de enero de 2008.

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

3.1. DISPONIBILIDADES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las disponibilidades se detallan como sigue:

	2019	2018
Dinero en cajas y bóvedas	¢ 915.160.367	¢ 903.966.970
Efectivo en tránsito	735.217	1.278.889
Cuenta corriente en el BCCR	563.787.975	161.522.679
Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica	42.072.660.323	48.631.650.387
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos	251.317.266	549.774.848
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas	633.670.023	152.185.021
Cuentas corrientes en entidades financieras del exterior	2.049.129.254	1.256.587.302
Documentos de cobro inmediato		384.262.185
Disponibilidades restringidas (garantía en operaciones con instrumentos derivados)	450.371.100	519.775.400
Disponibilidades restringidas (Fondo de garantía de la Bolsa Nacional de Valores)	<u>102.430.938</u>	<u>143.742.981</u>
Total	<u>¢47.039.262.463</u>	<u>¢52.704.746.662</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:

	2019	2018
Disponibilidades	¢47.039.262.463	¢ 52.704.746.662
Inversiones en valores y depósitos altamente líquidos	<u>49.825.429.901</u>	<u>64.156.820.615</u>
Total	<u>¢96.864.692.364</u>	<u>¢116.861.567.277</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:

	2019	2018
Costa Rica	¢97.652.590.264	¢100.175.405.680
Panamá	15.907.962	471.776.366
Nicaragua	3.473.558	3.707.329
El Salvador	37.626	167.416
Honduras	3.621.149	5.062.909
Guatemala	248.514.202	517.769.428
Estados Unidos	1.777.389.398	15.794.400.979
Europa	<u>518.292</u>	<u>8.906.200</u>
Total	<u>¢99.702.052.451</u>	<u>¢116.977.196.307</u>

3.2. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La composición de inversiones en valores y depósitos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es como sigue:

Notas	Tasa de Interés	2019
-------	-----------------	------

Emisores del país

Denominados en colones:

Bonos en el Banco Central de Costa Rica	De 8% a 10,30%	¢ 978.105.000
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 7,65% a 12,50%	10.726.026.123
Inversiones en Banco Popular y de Desarrollo Comunal	De 7,45% a 7,50%	6.495.000
Inversiones Mercado Integral de Liquidez		3.000.000
Certificados de inversión en bancos privados	8,26%	41.599.923
Instrumentos financieros derivados		<u>1.723.300.000</u>
Subtotal emisores del país denominados en colones		<u>13.478.526.046</u>

(Continúa)

	Notas	Tasa de Interés	2019
Denominados en dólares estadounidenses:			
Bonos del Gobierno de Costa Rica		De 4,83% a 10,86%	¢30.811.050.495
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad		5,50%	18.269.879
Certificados de inversión en bancos privados		De 3,11% a 7,5%	5.631.975.466
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE)		De 5,50% a 5,85%	842.718.440
Inversiones en Banco Nacional de Costa Rica		3,30%	5.700.900
Operaciones de reporto			304.976.470
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Multipark	3.27		136.821.600
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar	3.27		8.600.948
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones	3.27		976.862.892
Participaciones fiduciarias			345.728.556
Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna	3.27		60.013.753
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde	3.27		<u>41.544.543</u>
Subtotal emisores del país denominados en dólares			<u>39.184.263.942</u>
Productos por cobrar sobre instrumentos financieros			
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones			<u>725.158.935</u>
Subtotal productos por cobrar			<u>725.158.935</u>
Total inversiones			<u>¢53.387.948.923</u>
Clasificación			
Mantenidas para negociar			¢ 19.379.818
Disponibles para la venta			49.825.429.901
Mantenidas al vencimiento			1.094.680.269
Instrumentos financieros derivados			1.723.300.000
Productos por cobrar			<u>725.158.935</u>
Total			<u>¢53.387.948.923</u>

	Tasa de Interés	2018
Emisores del país		
Denominados en colones:		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	De 7,90% a 10%	¢ 3.491.363.404
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 7,87% a 12,50%	13.184.564.731
Inversión en recompras	De 7,05% a 7,23%	358.534.081
Inversiones en Banco Popular y de Desarrollo Comunal	De 7% a 7,52%	81.192.000
Certificados de inversión en bancos privados		100.000.000
Instrumentos financieros derivados		<u>51.000.000</u>
Subtotal emisores del país denominados en colones		<u>17.266.654.216</u>
Denominados en dólares estadounidenses:		
Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta	De 4,38% a 10,86%	24.604.963.251
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	5,50%	18.369.781
Certificados de inversión en bancos privados	2,88%	3.567.109.779
Fondo de inversión en entidades financieras privadas		43.317.741
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo	De 5,5% a 5,85%	798.226.939
Inversiones en el sector público no financiero		60.273.893
Inversiones en Banco Popular y de Desarrollo Comunal		228.459.420
Inversiones en Banco Nacional	3,30%	6.043.900
Inversión en recompras y reporto		218.614.674
Participaciones fiduciarias		378.436.121
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Multipark		145.053.600
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar		10.063.094
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones		1.274.344.228
Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna		64.681.697
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde		<u>42.986.949</u>
Subtotal emisores del país denominados en dólares		<u>31.460.945.067</u>

(Continúa)

	Tasa de Interés	2018
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses:		
Bonos soberanos gobiernos exterior disponibles para la venta		¢15.091.557.862
Certificados de depósito de bancos del exterior	1,25%	<u>453.292.500</u>
Subtotal emisores del exterior denominados en dólares		<u>15.544.850.362</u>
Productos por cobrar sobre instrumentos financieros		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		<u>480.153.317</u>
Subtotal productos por cobrar		<u>480.153.317</u>
Total inversiones		<u>¢64.752.602.962</u>
Clasificación		
Disponibles para la venta		¢64.156.820.615
Mantenidas al vencimiento		64.629.030
Instrumentos financieros derivados		51.000.000
Productos por cobrar		<u>480.153.317</u>
Total		<u>¢64.752.602.962</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se presentan ganancias por valuación de las inversiones disponibles para la venta, netas del impuesto diferido, acreditadas en el patrimonio, por la suma de ¢1.137.093.528. Al 31 de diciembre de 2018 se presentan pérdidas por valuación de las inversiones disponibles para la venta, netas del impuesto diferido, debitadas en el patrimonio, por la suma de ¢486.637.732.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las inversiones restringidas sumaron ¢6.126.979.083 y ¢1.704.616.040, respectivamente (Nota 3.9).

Los productos por inversiones en instrumentos financieros se componen de la siguiente manera:

	2019	2018
Mantenidas para negociar	¢ 20.449.835	¢ 17.577.478
Disponibles para la venta	2.946.320.206	2.394.710.488
Mantenidas hasta el vencimiento	9.021.233	6.547.216
Vencidas y restringidas	<u>222.172.433</u>	<u>162.698.717</u>
Total	<u>¢3.197.963.707</u>	<u>¢2.581.533.899</u>

3.3. CARTERA DE CRÉDITO

Los saldos de la cartera de crédito al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se componen como sigue:

	2019	2018
Cartera de crédito generada	¢255.701.120.377	¢289.419.981.563
Productos por cobrar	<u>2.648.539.130</u>	<u>2.392.502.925</u>
Subtotal	258.349.659.507	291.812.484.488
Menos: Estimación para créditos dudosos	<u>(7.586.257.653)</u>	<u>(7.708.714.403)</u>
Total	<u>¢250.763.401.854</u>	<u>¢284.103.770.085</u>

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

	2019	2018
Saldo al inicio del período	¢ 7.708.714.403	¢ 7.284.293.895
Estimación cargada a resultados	2.013.737.944	2.312.052.715
Diferencial cambiario	(283.269.334)	293.695.820
Estimación acreditada al ingreso	(491.508.156)	(309.718.947)
Cargos por créditos insolutos	<u>(1.361.417.204)</u>	<u>(1.871.609.080)</u>
Saldo al final del período	<u>¢ 7.586.257.653</u>	<u>¢ 7.708.714.403</u>

Un detalle de la composición de la estimación de deterioro de activos es el siguiente:

	2019	2018
Gastos por estimación específica para cartera de créditos	¢1.566.914.019	¢1.526.957.604
Gastos por estimación de deterioro e incobrabilidad de otras cuentas por cobrar	389.257.675	26.604.879
Gastos por estimación específica para créditos contingentes	18.094.755	23.048.152
Gastos por estimación genérica y contra cíclica para cartera de créditos	446.823.925	785.985.111
Gastos por estimación genérica y contra cíclica para créditos contingentes	<u>5.895.339</u>	<u>7.237.456</u>
Total	<u>¢2.426.985.713</u>	<u>¢2.369.833.202</u>

Un detalle del efecto en resultados integrales por recuperación de activos y disminución de estimaciones es el siguiente:

	2019	2018
Recuperaciones de créditos liquidados	¢ 43.438.738	¢ 4.801.445
Disminución de estimación específica de cartera de créditos	268.223.114	104.422.051

(Continúa)

	2019	2018
Disminución de estimaciones de otras cuentas por cobrar	¢ 92.711.721	¢ 82.014.983
Disminución de estimaciones para créditos contingentes	23.191.042	4.771.238
Disminución estimación genérica y contra cíclica para cartera de créditos	223.285.040	128.482.700
Disminución estimación genérica y contra cíclica para créditos contingentes	15.164.948	11.040.811
Disminución de estimación de inversiones en instrumentos financieros	<u>90.000</u>	<u>1.075.338</u>
Total	<u>¢666.104.603</u>	<u>¢336.608.566</u>

3.3.1 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE GARANTÍA

El siguiente es el detalle de la composición de la cartera por tipo de garantía:

	Nota	2019	2018
Hipotecaria		¢ 9.867.462.440	¢ 15.686.154.077
Fideicomisos de Garantía		151.881.057.672	164.467.490.111
Fiduciaria		24.047.402.384	25.248.232.342
Cesión de pagarés		1.499.761.117	4.263.539.978
Avales		1.959.412.305	2.077.302.186
Documentos comerciales		24.816.198.940	34.282.309.777
Prendaria		15.371.441.617	13.514.517.812
Hipotecas Vivienda		12.830.658.600	17.053.109.139
Préstamo de la Banca Estatal	3.9	14.895.981	18.796.158
Títulos Valores		11.642.807.920	10.749.311.218
Carta de Crédito Stand By		<u>1.770.021.401</u>	<u>2.059.218.765</u>
Total		<u>¢255.701.120.377</u>	<u>¢289.419.981.563</u>

3.3.2 MOROSIDAD DE LA CARTERA

La morosidad de la cartera se detalla de la siguiente forma:

	2019	2018
Al día	¢226.683.175.490	¢265.869.282.570
De 1 a 30 días	9.280.597.263	10.618.988.012
De 31 a 60 días	9.139.300.112	4.635.618.458
De 61 a 90 días	3.426.623.723	745.062.247
De 91 a 120 días	332.624.920	1.095.806.338
De 121 a 180 días	831.541.974	201.338.223
Más de 180 días	2.345.842.952	2.414.651.745
Operaciones en cobro judicial	<u>3.661.413.943</u>	<u>3.839.233.970</u>
Total	<u>¢255.701.120.377</u>	<u>¢289.419.981.563</u>

De acuerdo con lo establecido en las regulaciones emitidas por SUGEF, el devengo de los intereses en mora se extiende desde el día 1 de atraso en el pago hasta los 180 días; sin embargo, la condición de vencidos no presupone que los mismos se cataloguen como de dudoso cobro. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los préstamos vencidos que no son cobro judicial suman un total de ¢25.356.530.944 y ¢19.711.465.023, respectivamente.

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. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 existen 63 y 89 préstamos en cobro judicial por un monto total de ¢3.661.413.943 y ¢3.839.233.970, respectivamente; los mismos representan un 1,43% y 1,33% de la cartera total de préstamos a esas fechas.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, existen 2.000 y 2.014 préstamos con un saldo total de ¢6.007.256.895 y ¢6.253.885.715, que no acumulan intereses.

3.3.3 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE ACTIVIDAD

La concentración de la cartera de crédito por actividad se detalla como sigue:

	2019	2018
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	¢ 5.686.353.725	¢ 8.599.310.842
Explotación de minas y canteras	234.588.352	333.503.488
Industria manufacturera	15.171.201.863	15.946.234.156
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	3.237.562.565	3.370.484.914
Construcción, compra y reparación de inmuebles	37.249.941.840	44.804.296.396
Comercio	42.876.475.611	50.446.327.576
Hotel y restaurante	4.037.821.119	7.353.894.249
Transporte	25.041.193.107	26.469.155.347
Actividad financiera y bursátil	4.747.097.702	6.191.060.264
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	66.602.831.684	69.030.135.046
Enseñanza (El deudor ofrece este servicio)	2.100.229.550	2.234.486.715
Servicios (El deudor ofrece este servicio)	45.307.931.480	50.783.658.558
Consumo (el deudor consume el bien o servicio)	2.538.073.812	3.110.199.183
Administración pública	14.895.981	18.796.158
Otras actividades del sector privado no financiero	854.921.986	728.438.671
Total	<u>¢255.701.120.377</u>	<u>¢289.419.981.563</u>

3.3.4 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA EN DEUDORES INDIVIDUALES

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

Rango de Concentración de Créditos a Deudores Individuales en Relación al Capital y Reservas	No. Deudores		Monto de Créditos	
	2019	2018	2019	2018
Del 10,01% al 15%	4	4	¢ 3.311.928.311	¢ 13.128.665.221
Del 5,01% al 10%	28	28	39.496.527.300	55.980.808.747
Hasta el 5%	<u>4.321</u>	<u>4.329</u>	<u>212.877.768.785</u>	<u>220.291.711.437</u>
Subtotal	4.353	4.361	255.686.224.396	289.401.185.405
Préstamos a entidades estatales	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>14.895.981</u>	<u>18.796.158</u>
Total	<u>4.355</u>	<u>4.363</u>	<u>¢255.701.120.377</u>	<u>¢289.419.981.563</u>

3.3.5 CARTERA DE CRÉDITOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

A continuación, se presenta la clasificación de la cartera de crédito por ubicación geográfica al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	2019	2018
Costa Rica	¢254.733.461.569	¢287.378.242.893
Panamá		25.133.686
Nicaragua	6.022.298	44.418.071
El Salvador		344.502.222
Honduras	105.457.516	111.802.468
Guatemala	829.199.143	1.494.894.623
Resto Zona del Caribe	1.793	
Venezuela	21.525.089	15.414.535
Europa	5.451.064	5.562.824
África	<u>1.905</u>	<u>10.241</u>
Total	<u>¢255.701.120.377</u>	<u>¢289.419.981.563</u>

3.4. CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de cuentas y comisiones por cobrar se detallan como sigue:

	Notas	2019	2018
Comisiones por cobrar por créditos contingentes		¢ 17.551.590	¢ 76.485.941
Comisiones por colocación de seguros		63.829.736	53.979.802
Otras comisiones por cobrar		191.039	307.735
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	3.27	3.996.396	9.131.049
Impuesto sobre la renta diferido	3.26	575.414.662	1.068.099.078

(Continúa)

	Nota	2019	2018
Impuesto por cobrar	3.26	¢ 225.230.263	¢ 187.802.435
Anticipos a proveedores		12.158.224	9.207.278
Otros gastos por recuperar		66.682	
Fideicomisos		2.563.793.554	1.797.168.234
Otras cuentas por cobrar		596.168.302	1.014.956.082
Productos por cobrar asociados a las cuentas por cobrar		2.826.866	2.012.378
(Estimación de otras cuentas por cobrar)		<u>(728.546.062)</u>	<u>(517.706.642)</u>
Total		<u>¢3.332.681.252</u>	<u>¢3.701.443.370</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, Costa Rica y Honduras debido a que los arrendamientos están afectos al IVA en esos territorios. El débito fiscal por IVA 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, Costa Rica y Honduras es del 12%, 13%, 15%, 13% y 12%, respectivamente.

3.5. BIENES REALIZABLES - NETO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos son los siguientes:

	2019	2018
Inmuebles adquiridos:	<u>¢ 5.007.667.317</u>	<u>¢ 4.645.682.979</u>
En remate judicial	3.245.631.558	2.359.027.655
En dación de pago	<u>1.762.035.759</u>	<u>2.286.655.324</u>
Otros bienes adquiridos:	<u>415.877.120</u>	<u>136.593.893</u>
En dación de pago	<u>415.877.120</u>	<u>136.593.893</u>
Subtotal	5.423.544.437	4.782.276.872
Menos: Estimación para bienes realizables	<u>(2.572.296.370)</u>	<u>(1.832.316.612)</u>
Total	<u>¢ 2.851.248.067</u>	<u>¢ 2.949.960.260</u>

El movimiento de la estimación es el siguiente:

	2019	2018
Saldo al inicio al 1° de enero	¢(1.832.316.612)	¢ (978.334.362)
Estimación cargada a resultados	(2.398.750.561)	(1.945.216.367)
Estimación acreditada al ingreso	1.118.981.078	762.402.895
Cargos por liquidación de bienes	<u>539.789.725</u>	<u>328.831.222</u>
Saldo al final	<u>¢(2.572.296.370)</u>	<u>¢(1.832.316.612)</u>

Al 31 de diciembre de 2019, se han recibido bienes realizables por la suma de ¢2.634.615.027 y se han realizado también liquidaciones de bienes, por su valor en libros, en la suma de ¢1.993.347.462, estas liquidaciones han generado ganancias netas, por recuperación de estimaciones, por la suma de ¢1.118.981.078, que son reconocidas en el resultado del período.

Al 31 de diciembre de 2018, se han recibido bienes realizables por la suma de ¢4.244.455.410 y se han realizado también liquidaciones de bienes, por su valor en libros, en la suma de ¢1.670.640.044, estas liquidaciones han generado ganancias netas, por recuperación de estimaciones, por la suma de ¢762.402.895, que son reconocidas en el resultado del período.

Los ingresos y gastos reconocidos en los resultados relacionados con la estimación para los bienes realizables, son los siguientes:

	2019	2018
Ganancia en venta de bienes recibidos en dación de pago		¢ 511.216
Disminución de la estimación por deterioro y por disposición legal de bienes realizables	<u>¢1.118.981.078</u>	<u>761.891.679</u>
Total	<u>¢1.118.981.078</u>	<u>¢ 762.402.895</u>
Pérdida en venta de bienes adquiridos para operaciones de arrendamiento financiero		¢ 1.070.262
Pérdida en venta de inmuebles mobiliario y equipo fuera de uso		217.698
Gasto por mantenimiento de inmuebles, mobiliario y equipo fuera de uso	¢ 215.931.951	233.804.251
Pérdida por estimación de deterioro y disposición legal de bienes realizables	<u>2.182.818.610</u>	<u>1.710.124.156</u>
Total	<u>¢2.398.750.561</u>	<u>¢1.945.216.367</u>

3.6. INVERSIÓN EN PROPIEDADES

A continuación, se presenta el movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	2019	2018
Saldo al inicio del período	¢6.299.134.617	¢6.188.628.617
Diferencial cambiario	(11.635.110)	5.663.948
Mejoras en las propiedades	14.428.041	
Adiciones y retiros		157.396.474
Minusvalía (1)	<u>(171.872.989)</u>	<u>(52.554.422)</u>
Saldo al corte	<u>¢6.130.054.559</u>	<u>¢6.299.134.617</u>

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

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la subsidiaria Improsa Centro de Servicios Compartidos ICSC, S.A. registró pérdidas por efecto de valor razonable en las propiedades Villas 11 y 12 de Cala Luna por ¢171.872.989 y ¢52.554.422, como resultado de la valoración anual de las propiedades.

3.7. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO - NETO

El detalle de los inmuebles, mobiliario y equipo en uso, neto al 31 de diciembre de 2019, es el siguiente:

	Terrenos	Edificio e Instalaciones	Revaluación de Edificio e Instalaciones	Revaluación de Terrenos	Equipo y Mobiliario	Vehículos y Bienes para Arrendamiento	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2018	¢1.360.183.670	¢2.189.818.225	¢2.308.506.579	¢198.390.601	¢ 757.988.670	¢ 21.967.187	¢ 6.836.854.932
Adiciones y retiros - neto		4.213.721			231.581.011		235.794.732
Revaluaciones			830.188.572	339.246.671			1.169.435.243
Gasto por depreciación		(52.006.384)	(62.328.133)		(163.545.874)	(3.203.329)	(281.083.720)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2019	¢1.360.183.670	¢2.142.025.562	¢3.076.367.018	¢537.637.272	¢ 826.023.807	¢ 18.763.858	¢ 7.961.001.187
Costo	¢1.360.183.670	¢2.592.555.737	¢3.530.669.128	¢537.637.272	¢ 3.622.453.836	¢ 32.033.286	¢11.675.532.929
Depreciación acumulada		(450.530.175)	(454.302.110)		(2.796.430.029)	(13.269.428)	(3.714.531.742)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2019	¢1.360.183.670	¢2.142.025.562	¢3.076.367.018	¢537.637.272	¢ 826.023.807	¢ 18.763.858	¢ 7.961.001.187

El detalle de los inmuebles, mobiliario y equipo en uso, neto al 31 de diciembre de 2018, es el siguiente:

	Terrenos	Edificio e Instalaciones	Revaluación de Edificio e Instalaciones	Revaluación de Terrenos	Equipo y Mobiliario	Vehículos y Bienes para Arrendamiento	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2017	¢1.360.183.670	¢2.240.234.119	¢2.362.516.191	¢198.390.601	¢ 825.753.273	¢ 25.170.516	¢ 7.012.248.370
Adiciones y retiros - neto		1.524.000			86.902.969		88.426.969
Gasto por depreciación		(51.939.895)	(54.009.612)		(154.667.572)	(3.203.329)	(263.820.408)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2018	¢1.360.183.670	¢2.189.818.224	¢2.308.506.579	¢198.390.601	¢ 757.988.670	¢ 21.967.187	¢ 6.836.854.932
Costo	¢1.360.183.670	¢2.588.342.016	¢2.700.480.556	¢198.390.601	¢ 3.503.870.673	¢ 32.033.286	¢10.383.300.802
Depreciación acumulada		(398.523.792)	(391.973.977)		(2.745.882.003)	(10.066.099)	(3.546.445.871)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2018	¢1.360.183.670	¢2.189.818.224	¢2.308.506.579	¢198.390.601	¢ 757.988.670	¢ 21.967.187	¢ 6.836.854.932

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se han registrado gastos por depreciación de los activos por la suma de ¢281.083.720 y ¢263.820.408, respectivamente, en los resultados acumulados del período. Al 31 de diciembre de 2019, se actualizaron los valores de los Edificios y Terrenos del Banco Improsa, S.A., de acuerdo a informes de peritos independientes, lo que generó un superávit por revaluación neto del impuesto diferido por la suma ¢877.677.701 y un impuesto diferido por pagar de ¢291.757.542, aumentando el valor en libros de los inmuebles en la suma total de ¢1.169.435.243. Al 31 de diciembre de 2019, también se realizó un ajuste incrementando la cuenta de ajustes al patrimonio con crédito al pasivo por impuesto sobre la renta diferido, por la suma de ¢11.456.930, con el objetivo de revelar correctamente el saldo acumulado del impuesto diferido asociado a las revaluaciones de las edificaciones. Por lo anterior, el movimiento del superávit por revaluación neto del impuesto diferido en el 2019, es de ¢866.220.771.

3.8. OTROS ACTIVOS

El detalle de los otros activos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	Nota	2019	2018
Mejoras a propiedades en arrendamiento operativo, neto (2)		¢ 418.217.720	¢ 526.503.606
Costos directos diferidos asociados a créditos, neto (1)		868.660.851	984.110.105
Otros cargos diferidos, neto (6)		<u>515.703.208</u>	<u>2.072.377</u>
Total cargos diferidos		1.802.581.779	1.512.686.088
Plusvalía comprada (4)		840.600.312	840.600.312
Software, neto (2)		3.108.442.096	2.791.068.498
Otros bienes intangibles (5)		<u>4.678.461.963</u>	<u>4.678.461.963</u>
Total activos intangibles		<u>8.627.504.371</u>	<u>8.310.130.773</u>
Intereses y comisiones pagadas por anticipado		908.705.114	926.789.034
Impuestos pagados por anticipado		769.623.241	780.318.887
Póliza de seguros pagada por anticipado		109.599.014	120.189.515
Otros gastos pagados por anticipado		673.249.780	1.157.382.328
Papelería, útiles y otros materiales		64.319.383	74.021.382
Biblioteca y obras de arte		260.453.905	259.663.505
Aplicaciones automatizadas en desarrollo		229.446.500	779.475.934
Faltantes de caja			85.867
Operaciones por liquidar		62.180.507	513.643.961
Otras operaciones pendientes de imputación (3)		679.201.802	1.305.639.419
Depósitos en garantía	3.9	60.063.009	63.492.483
Depósitos judiciales y administrativos	3.9	<u>1.281.463.259</u>	<u>1.281.463.259</u>
Total otros activos		<u>5.098.305.514</u>	<u>7.262.165.574</u>
Total		<u>¢15.528.391.664</u>	<u>¢17.084.982.435</u>

- (1) En la concesión de créditos se incurre en costos directos y se cobra una comisión para la recuperación de dichos costos, ambos rubros se difieren según lo normado en el Acuerdo SUGEF 33-07.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se registraron aumentos por capitalización de costos directos asociados a formalización de operaciones en la suma de ¢781.888.763 y ¢982.657.787, respectivamente; y se registraron amortizaciones por la suma de ¢897.338.015 y ¢960.078.224, respectivamente, que fueron cargados a los resultados del período.

El 11 de setiembre de 2015, la Superintendencia General de Entidades Financieras solicitó al Banco Improsa suspender el registro de gastos en la subcuenta “Costos Directos Diferidos Asociados a los Créditos”, así como reversar los registros efectuados en dicha subcuenta a partir de diciembre del 2014.

El 17 de julio de 2017, el Tribunal Contencioso Administrativo, acoge la medida cautelar interpuesta por Banco Improsa y suspende en forma inmediata los efectos del acto administrativo y aquellos actos derivados o fundamentados en el mismo. Lo anterior, hasta tanto este juzgado no determine lo contrario (Nota 4.8.2a).

- (2) Las mejoras a la propiedad arrendada y software presentan el siguiente movimiento al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Al 31 de Diciembre de 2019 -

Descripción	Saldo al 31/12/2018	Adiciones y Retiros	Ajustes	Saldo al 31/12/2019
Costo mejoras a la propiedad arrendada (Amortización mejoras)	¢ 1.353.946.885 (827.443.279)	¢ 2.393.873 (109.132.629)	¢(1.547.130)	¢ 1.356.340.758 (938.123.038)
Valor adquisición del software (Amortización del software)	7.360.611.614 <u>(4.569.543.116)</u>	1.366.613.755 <u>(1.046.895.125)</u>	<u>(2.345.032)</u>	8.727.225.369 <u>(5.618.783.273)</u>
Total	<u>¢ 3.317.572.104</u>	<u>¢ 212.979.874</u>	<u>¢(3.892.162)</u>	<u>¢ 3.526.659.816</u>

Al 31 de Diciembre de 2018 -

Descripción	Saldo al 31/12/2017	Adiciones y Retiros	Ajustes	Saldo al 31/12/2018
Costo mejoras a la propiedad arrendada (Amortización mejoras)	¢ 1.326.086.238 (732.546.086)	¢ 27.860.647 (120.252.893)	¢25.355.700	¢ 1.353.946.885 (827.443.279)
Valor adquisición del software (Amortización del software)	6.956.340.262 <u>(3.591.149.412)</u>	404.271.352 <u>(985.741.997)</u>	<u>7.348.293</u>	7.360.611.614 <u>(4.569.543.116)</u>
Total	<u>¢ 3.958.731.002</u>	<u>¢(673.862.891)</u>	<u>¢32.703.993</u>	<u>¢ 3.317.572.104</u>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se registró un gasto por amortización de activos intangibles por ¢1.156.027.754 y ¢1.105.994.890, respectivamente, el cual fue cargado a los resultados del período (Nota 3.24).

- (3) Otras operaciones pendientes de imputación corresponden a la cámara de compensación del Banco Improsa, S.A. que ingresa el último día del mes y cuyos cheques fueron acreditados en las cuentas corrientes del Banco hasta el mes siguiente.

(4) El Grupo contrató un perito independiente para realizar una evaluación de valor del crédito mercantil:

4.1 Plusvalía comprada por valor de ¢186.043.850 - 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. La proyección de flujos se realizó a cinco años a partir de enero 2020, considerando:

- Los ingresos de flujos de efectivo proyectados con base en las utilidades que se esperan sean generados por las subsidiarias y la política de dividendos establecida por los accionistas de Grupo Financiero Improsa, S.A.
- Los egresos de flujos de efectivo con base en las proyecciones de pagos de dividendos a los accionistas de Grupo Financiero Improsa, S.A.
- Una tasa de descuento de 17,11%, determinado como el costo de capital promedio ponderado antes de impuesto.

4.2 Plusvalía comprada por valor de ¢654.556.462, derivada de la adquisición de la compañía PLG Capital en el año del 2004 concluyendo que no había deterioro en el valor del citado activo a la fecha. 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:

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 Compañía, consideró adecuado el proyectar flujos de efectivo por un período de cinco años. En este caso los flujos de efectivo derivados de la operación de crédito mercantil corresponden al período comprendido entre 2020 y 2024.

Construcción de los Flujos - La proyección de flujos de efectivo asociados con la operación de 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 los ingresos de efectivo para el período comprendido entre los años 2020 y 2024.

	2020	2021	2022	2023	2024
Ingresos financieros	<u>7,53%</u>	<u>-26,20%</u>	<u>-31,03%</u>	<u>-38,06%</u>	<u>-38,80%</u>
Ingresos operativos	<u>-9,78%</u>	<u>9,38%</u>	<u>5,31%</u>	<u>10,90%</u>	<u>6,99%</u>

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 los egresos de efectivo para el período comprendido entre los años 2020 y 2024.

	2020	2021	2022	2023	2024
Gastos financieros	<u>147,25%</u>	<u>-0,07%</u>	<u>-0,07%</u>	<u>8,25%</u>	<u>-15,45%</u>
Gastos operativos	<u>-20,66%</u>	<u>2,56%</u>	<u>2,56%</u>	<u>2,56%</u>	<u>2,57%</u>

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 los flujos netos de efectivo para el período comprendido entre los años 2020 y 2024.

	2020	2021	2022	2023	2024
Flujos de efectivo netos	<u>-10,28%</u>	<u>16,03%</u>	<u>7,34%</u>	<u>18,33%</u>	<u>10,41%</u>

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 2024 se utiliza una perpetuidad financiera, lo anterior a efecto de que las proyecciones financieras reflejen la naturaleza y esencia económica del citado activo.

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 12,12%.

- (5) Corresponde a la adquisición hecha por Inmobiliaria Improsa S.A. (Inmobiliaria Improsa e Improactiva se fusionaron y se cambió el nombre a Centro de Servicios Compartidos ICSC, S.A.) de los derechos para la explotación y administración de seis fondos de inversión a Interbolsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión SAF, S.A. (Interbolsa SAF) y que son los siguientes:

- Interbolsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares.
- Interbolsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Dólares Dos.
- Interbolsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Tres.
- Interbolsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario FIO1.
- Interbolsa Fondo de Inversión No Diversificado Liquidez C.
- Interbolsa Fondo de Inversión No Diversificado Liquidez D.

Se cumplió con el procedimiento establecido para la sustitución de la sociedad administradora de Interbolsa SAF a Improsa SAFI, S.A. de acuerdo con lo indicado en el Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión y fue suscrito el Contrato de Cesión de Derecho de Uso entre Inmobiliaria Improsa, S.A. (Inmobiliaria Improsa e Improactiva se fusionaron y se cambió el nombre a Centro de Servicios Compartidos ICSC S.A.) e Improsa SAFI, S.A. por cuyo concepto esta última debe cancelar regalías en forma mensual durante el plazo del contrato.

Para el período 2017, tomando en consideración la experiencia acumulada del 2014 al 2016, sobre el comportamiento del ingreso del activo intangible a partir del crecimiento y consolidación del mercado de fondos inmobiliarios en Costa Rica, según la información pública emitida por la SUGEVAL y la Cámara de Fondos de Inversión de Costa Rica, la administración de la empresa llegó a la conclusión de que las expectativas de generación de beneficios futuros asociados con su activo intangible, no tienen un límite previsible en el tiempo y en consecuencia se replanteó redefinir la vida útil del activo intangible en cuestión, estableciendo la misma como indefinida a partir del período fiscal 2017, para lo cual se modificó la fecha de vencimiento del contrato de Regalía firmado con Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., de forma que este pasa a ser indefinido. Todo en apego a lo estipulado en la NIC 38.

Lo anterior buscando que los estados financieros de la empresa proporcionen información más fiable y relevante de la situación financiera de la entidad y su rendimiento financiero. Esto en apego a la NIC 8, párrafo 14.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía contrató un perito independiente para realizar una evaluación del deterioro de este derecho concluyendo que no había deterioro en el valor del citado activo. 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:

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 Compañía, consideró adecuado el proyectar flujos de efectivo por un período de cinco años. En este caso los flujos de efectivo derivados de la operación de crédito mercantil corresponden al período comprendido entre 2020 y 2024.

Construcción de los Flujos - La proyección de flujos de efectivo asociados con la operación de 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 Servicios
-	(B)	Egresos administrativos
	(C) = (A) – (B)	Flujo de Efectivo Neto

Tasa de Crecimiento de los Ingresos de Efectivo - De acuerdo con los términos del contrato de administración, explotación y Know-how, se proyecta un ingreso promedio mensual de US\$183,445.

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 los egresos de efectivo para el período comprendido entre los años 2020 y 2024.

	2020	2021	2022	2023	2024
Gastos administrativos	1,55%	1,55%	1,55%	1,55%	1,55%

Tasa de Crecimiento de los Flujos Netos de Efectivo - Las tasas de decrecimiento 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 los flujos netos de efectivo para el período comprendido entre los años 2020 y 2024.

	2020	2021	2022	2023	2024
Flujos de efectivo netos	-0,06%	-0,35%	-0,38%	-0,86%	-0,25%

Para los períodos posteriores al año 2024, la Compañía calculó el valor presente de un flujo de efectivo perpetuo, con base en el plazo del contrato de regalías que Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A. tiene con Improsa SAFI, S.A.

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 este derecho propiedad la Compañía es de 11,77%.

- (6) El 1° de marzo de 2019, el Banco Improsa se acogió al proceso de Amnistía Tributaria, para los traslados de cargo del período 2010, el monto cancelado se amortiza en un plazo de cinco años que concluyen en diciembre 2023, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento de Información Financiera, y en la Ley 9635 Capítulo II - Transitorio XXIV. Al 31 de diciembre de 2019 el monto amortizado en la subsidiaria Banco Improsa, S.A. corresponde a ¢511.438.945, y un total de ¢4.264.262 corresponden a otras subsidiarias. Por este concepto se amortizó como gasto por impuesto sobre la renta del período un total de ¢127.859.736.

3.9. ACTIVOS CEDIDOS EN GARANTÍA O SUJETOS A RESTRICCIONES

A continuación, se detallan los activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Cuenta	Causa de la Restricción	Notas	2019	2018
Disponibilidades	Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica	3.1	¢42.072.660.323	¢48.631.650.387
	Fondo de garantía de la Bolsa Nacional de Valores	3.1	102.430.938	143.742.981
	Garantías en operaciones con instrumentos financieros derivados	3.1	450.371.100	519.775.400
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	3.2	6.126.979.083	1.704.616.040
Cartera de créditos	Cumplimiento del Artículo No.59 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional (L.O.S.B.N.)	3.3.1	14.895.981	18.796.158
Otros activos	Depósitos en garantía	3.8	<u>1.341.526.268</u>	<u>1.344.955.742</u>
Total			<u>¢50.108.863.693</u>	<u>¢52.363.536.708</u>

Los otros activos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, incluyen un total de ¢1.280.463.259 (Nota 4.8.2b) correspondiente a un pago bajo protesta del impuesto sobre renta. Un detalle de los hechos y el estado de esta partida es el siguiente:

El 12 de setiembre de 2014, el Banco Improsa realizó un pago bajo protesta al Ministerio de Hacienda por la suma de ¢1.280.463.259, el mismo corresponde a los traslados de cargos del impuesto sobre la renta de los períodos 1999 al 2005, dicha erogación se contabilizó dentro del rubro de depósitos judiciales.

El 15 de diciembre de 2014, a través de su oficio SUGEF 3133-2014, la Superintendencia solicita al Banco Improsa, reclasificar la partida y llevarla a los resultados del período.

El 19 de diciembre de 2014, el Banco Improsa, S.A. interpone recurso de revocatoria y apelación de manera subsidiaria, así como un incidente de suspensión del acto administrativo.

El 2 de marzo de 2015, a través de su oficio SUGEF 0422-2015, la Superintendencia rechaza la solicitud de suspender los efectos del acto administrativo contenido en el oficio SUGEF 3133-2014.

El 30 de junio de 2015, a través de su oficio SUGEF 1897-2015, la Superintendencia resuelve con fundamento en todo lo anteriormente expuesto dejar sin efecto el oficio SUGEF 422-2015 y suspender los efectos del acto administrativo emitido mediante oficio SUGEF 3133-2014, hasta que en definitiva este asunto sea analizado y resuelto como en derecho corresponde.

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

Subsidiaria	Activo Restringido	Condición de la Restricción	2019	2018
Banco Improsa, S.A.	Títulos de Propiedad (Macro título) Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Préstamos Sinpe		¢ 100.363.000
Banco Improsa, S.A.	Bonos de Estabilización Monetaria BCCR	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Préstamos Sinpe		513.970.000
Banco Improsa, S.A.	Inversiones en Instrumentos Financieros Bancos Locales	Garantía para pagos de servicios públicos	¢ 11.445.000	81.192.000
Banco Improsa, S.A.	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Privados	Garantía de uso de cajeros ATH	185.051.214	228.459.420
Banco Improsa, S.A.	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Nacional de Costa Rica	Garantía interconexión con pago servicios BNCR	5.700.900	6.043.900
Banco Improsa, S.A.	Inversiones en Instrumentos Financieros de Entidades Autónomas del Gobierno de Costa Rica	Garantía para operaciones del sistema integrado de préstamos Sinpe	860.988.319	426.892.745
Banco Improsa, S.A.	Títulos de Propiedad en \$ Macro título Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe	3.960.973.941	
Improsa Valores Puesto de Bolsa, S.A.	Títulos de Propiedad en \$ Macro título Gobierno de Costa Rica	Garantía de recompras pasivas	1.102.819.709	277.694.975
Improsa Corredora de Seguros, S.A.	Certificado de depósito	Garantía de operaciones con el INS		70.000.000
		Total	<u>¢6.126.979.083</u>	<u>¢1.704.616.040</u>

3.10. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las obligaciones con el público, se detallan como sigue:

	No. Clientes		2019	2018
	2019	2018		
Depósitos del público	4.616	5.112	¢186.004.077.877	¢213.160.119.628
Depósitos restringidos e inactivos	46	42	1.029.868.284	718.125.131
Otras obligaciones con el público			2.485.018.500	2.336.950.486
Cargos financieros por pagar			<u>1.873.498.419</u>	<u>2.184.914.733</u>
Total	<u>4.662</u>	<u>5.154</u>	<u>¢191.392.463.081</u>	<u>¢218.400.109.978</u>

Los plazos de vencimiento de los depósitos del público son de treinta y tres días como mínimo y hasta un máximo de cuatro años.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las tasas de ventanilla de las obligaciones con el público en colones, se detallan como sigue:

Colones	2019		2018	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	0,20%	6,85%	2,00%	7,50%
Cuentas de ahorro	0,25%	2,25%	0,25%	2,25%

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las tasas de ventanilla de las obligaciones con el público en dólares estadounidenses, se detallan como sigue:

Dólares	2019		2018	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	0,05%	4,10%	0,20%	3,85%
Cuentas de ahorro	0,02%	0,75%	0,02%	0,75%

3.11. OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las obligaciones financieras se detallan como sigue:

	2019	2018
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	¢ 435.129.906	¢ 1.226.504.588
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	1.327.315.691	929.911.640
Captaciones a plazo vencidas	12.269.000	

(Continúa)

	2019	2018
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	¢ 179.182.136	¢ 1.622.000.861
Préstamos de entidades financieras del país	1.871.047.324	3.161.368.772
Préstamos de entidades financieras del exterior	17.843.817.000	21.356.688.099
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez	3.209.036.610	
Otras obligaciones a plazo de entidades financieras	14.527.088.889	9.612.500.000
Financiamientos de organismos internacionales	11.396.526.645	12.109.044.284
Financiamientos de instituciones externas de cooperación	70.143.959.986	97.034.173.460
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas	231.595.682	59.647.237
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	<u>1.380.180.651</u>	<u>1.502.891.064</u>
Total	<u>¢122.557.149.520</u>	<u>¢148.614.730.005</u>

Las obligaciones financieras con entidades bancarias en US dólares, se desglosan de la siguiente forma:

Entidades Bancarias	2019		2018	
	Dólares	Dólares Expresados en Colones	Dólares	Dólares Expresados en Colones
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	US\$ 717,623	¢ 409.109.611	US\$ 2,010,242	¢ 1.214.970.313
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	2,214,941	1.262.715.481	1,505,558	909.944.049
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	218,060	124.313.996	400,000	241.756.000
Financiamientos de organismos internacionales	19,990,750	11.396.526.645	20,035,150	12.109.044.284
Financiamientos de instituciones externas de cooperación	123,040,152	70.143.959.986	160,548,939	97.034.173.460
Préstamos de entidades financieras del exterior	31,300,000	17.843.817.000	35,335,939	21.356.688.100
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez	5,629,000	3.209.036.610		
Préstamos de entidades financieras del país	1,924,598	1.097.194.062	3,606,865	2.179.952.896
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas	406,244	231.595.682	98,690	59.647.237
Intereses por pagar	<u>2,363,957</u>	<u>1.347.668.222</u>	<u>2,425,986</u>	<u>1.466.241.560</u>
Total	<u>US\$187,805,324</u>	<u>¢107.065.937.295</u>	<u>US\$225,967,369</u>	<u>¢136.572.417.899</u>

Las obligaciones financieras con entidades bancarias en colones, se desglosan de la siguiente forma:

Entidades Bancarias	2019	2018
Cuentas corrientes con entidades financieras	¢ 26.020.295	¢ 11.534.274
Depósitos de ahorro de entidades financieras	64.600.210	19.967.592
Depósitos a plazo de entidades financieras	12.269.000	
Préstamos con entidades financieras del país	54.868.140	1.380.244.861
Préstamos de entidades financieras del país	773.853.262	981.415.876
Otras obligaciones a plazo con entidades financieras	14.527.088.889	9.612.500.000
Intereses por pagar	<u>32.512.429</u>	<u>36.649.503</u>
Total	<u>¢15.491.212.225</u>	<u>¢12.042.312.106</u>

Los préstamos en dólares y en colones tienen plazos variables de vencimiento. Las tasas de dichos préstamos, para el cierre de diciembre del 2019 y 2018, son las siguientes:

Colones	2019		2018		Fechas de Pago	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del país	5,55%	5,75%	5,70%	12,30%	26/04/25	26/09/30

Dólares	2019		2018		Fechas de Pago	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del país	8.00%	8.00%	8.67%	8.67%	01/11/22	01/11/22
Préstamos de entidades financieras del exterior	4.50%	5.74%	2.00%	6.61%	27/08/20	25/03/24
Financiamiento de organismos internacionales	4.12%	6.55%	5.00%	7.39%	30/05/20	14/11/21
Financiamiento de instituciones externas de cooperación	5.30%	6.69%	5.30%	8.57%	31/01/20	31/10/24

Las tasas de interés son las vigentes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, respectivamente.

3.12. CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 las cuentas por pagar y provisiones se detallan de la siguiente forma:

	Nota	2019	2018
Venta a futuro de moneda extranjera (operación de cobertura)			¢ 47.700.000
Honorarios por pagar		¢ 45.782.368	75.580.191
Acreedores por adquisición de bienes y servicios		1.629.015	
Impuestos por pagar por cuenta de la entidad	3.26	762.439.439	1.186.339.409
Aportaciones patronales por pagar		153.920.842	146.711.727
Impuestos retenidos por pagar		207.458.060	220.973.492
Aportaciones laborales retenidas por pagar		81.989.449	66.404.300
Dividendos por pagar		26.815.967	29.781.732
Participaciones sobre la utilidad o excedentes por pagar		166.861.446	247.146.950
Obligaciones por pagar sobre préstamos con partes relacionadas			317.020
Vacaciones acumuladas por pagar		29.049.444	46.697.587
Aguinaldo acumulado por pagar		21.536.246	23.258.950

(Continúa)

	Nota	2019	2018
Aportes al presupuesto de las superintendencias por pagar			¢ 2.502.876
Comisiones por pagar por colocación de seguros			272.598
Otras cuentas y comisiones por pagar		¢2.528.106.230	2.111.459.530
Provisiones para obligaciones patronales		90.084.837	98.559.089
Otras provisiones		288.444.820	32.327.442
Cuentas por pagar por actividad de custodia autorizada de valores		180.693.250	137.125.015
Impuesto sobre la renta diferido	3.26	<u>1.151.296.668</u>	<u>701.172.487</u>
Total		<u>¢5.736.108.081</u>	<u>¢5.174.330.395</u>

3.13. OTROS PASIVOS

El siguiente es el detalle al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	2019	2018
Ingresos financieros diferidos	¢ 929.220.477	¢1.046.376.171
Otros ingresos diferidos	13.524.182	3.241.344
Estimación específica para créditos contingentes	17.392.255	22.758.662
Estimación genérica y contra cíclica para créditos contingentes	14.227.039	24.625.836
Sobrantes de caja	10.000	22.038
Operaciones por liquidar	356.014.225	629.100.563
Otras operaciones pendientes de imputación	<u>123.631.580</u>	<u>720.284.978</u>
Total	<u>¢1.454.019.757</u>	<u>¢2.446.409.592</u>

3.14. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las obligaciones subordinadas se detallan de la siguiente forma:

	2019	2018
Préstamos subordinados: (1)		
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (DEG)	¢2.850.450.000	¢ 6.043.900.000
Bonos Subordinados (2)	5.378.799.150	5.702.419.650
Intereses por pagar	<u>84.973.893</u>	<u>184.670.857</u>
Total	<u>¢8.314.223.043</u>	<u>¢11.930.990.507</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los préstamos subordinados presentan un saldo de US\$5 millones de dólares y de US\$10 millones de dólares, respectivamente, que fueron contraídos durante el período 2008 con entidades financieras del exterior, con una fecha de vencimiento mínima de marzo del 2023 y una fecha de vencimiento máxima de marzo del 2025. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las tasas se fijaron en 9,78% y 10,30%, respectivamente.

En octubre del 2008, Banco Improsa, S.A. suscribió un préstamo subordinado con la Sociedad Alemana para el Desarrollo (DEG) con aval subsidiario de Grupo Financiero Improsa, S.A., el mismo fue 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 cinco punto setenta y cinco puntos porcentuales, dicha facilidad crediticia tiene una fecha de vencimiento del 15 de marzo de 2025. El 16 de setiembre de 2019, el Banco amortizó la suma de US\$5,000,000.

En noviembre del 2008, Banco Improsa, S.A. había suscrito otro préstamo subordinado con la Corporación Financiera Holandesa (FMO) con aval subsidiario de Grupo Financiero Improsa, S.A., el mismo había sido 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 se canceló el 15 de setiembre de 2018.

- (2) Corresponde a la colocación de una emisión de bonos subordinados en el mercado costarricense por medio de la Bolsa Nacional de Valores, S.A., por la suma de US\$9,435,000, con pago del principal al vencimiento del plazo de siete años y pago de intereses trimestral a una tasa neta del 6,50% (tasa bruta 7,065%), cuya fecha de emisión fue el 28 de junio de 2016 y con fecha de vencimiento el 28 de junio de 2023. Los bonos se encuentran subordinados con respecto a los depositantes y acreedores en general del Banco Improsa, S.A., en caso de quiebra o liquidación. El objeto de las emisiones subordinadas, es la captación de recursos, que permite fortalecer el indicador de suficiencia patrimonial y, que a su vez impulsa el crecimiento del activo productivo.

Al 31 de diciembre de 2019, el vencimiento de las deudas subordinadas es el siguiente:

Año	Amortización	
	DEG	BONOS
2023	US\$2,000,000	US\$9,435,000
2024	2,000,000	
2025	<u>1,000,000</u>	<u> </u>
Total	<u>US\$5,000,000</u>	<u>US\$9,435,000</u>

3.15. PATRIMONIO

3.15.1 CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los saldos de capital común y capital preferente son los siguientes:

al de la sociedad, las mismas nominativas y no acumulativas con un valor nominal de US\$100 cada una para un total de US\$6,810,300.

Las acciones clase “E” y “F”, tienen un plazo de vencimiento igual al plazo de la sociedad. Los dividendos no son acumulativos y el pago requiere que existan utilidades y la aprobación de la Asamblea General de Accionistas. Tiene la opción de redención anticipada parcial o total, según acuerdo de la Asamblea General de Accionistas sin participación de los preferentes.

Las acciones preferentes serie “E” 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. 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.

En cuanto a la serie “F”, devengarán un dividendo anual no acumulativo igual a la tasa prime, que se fijará una vez cada año con base en la información disponible en “Bloomberg” dos días hábiles antes de la Asamblea de Accionistas, más un premio o “spread” de 4,75%, con un piso de 7% anual y un techo de 10,5% anual.

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 UTILIDAD NETA POR ACCIÓN PARA CAPITAL COMÚN

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la utilidad neta por acción, fue de ¢0,25 y ¢0,41, respectivamente. Los montos antes indicados se obtuvieron al tomar la utilidad neta del período y dividirla entre el número de acciones en circulación.

La utilidad por acción diluida se presenta a continuación:

	2019	2018
Utilidad neta del período	¢ 5.576.058.161	¢ 7.480.049.866
(Menos) Reserva legal	<u>330.436.420</u>	<u>474.401.672</u>
Utilidad neta disponible para el capital común	5.245.621.741	7.005.648.194
Número de acciones comunes en circulación	<u>20.633.020.479</u>	<u>17.071.511.568</u>
Utilidad neta por acción común en circulación	<u>¢ 0,25</u>	<u>¢ 0,41</u>

Mediante el comunicado CNS-1471/13 del 22 de enero de 2019 el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) autorizó incrementar el Capital Social Común por un monto de ¢3.561.508.911.

3.15.6 DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES

Dividendos Comunes - Durante el período 2019 se ha decretado un dividendo en acciones para los accionistas comunes por la suma de ¢1.147.520.856, el cual se acordó en la Asamblea de Accionistas celebrada el 28 de marzo de 2019.

Durante el período 2018 se ha decretado un dividendo en efectivo para los accionistas comunes por la suma de ¢932.733.862, el cual se acordó en la Asamblea de Accionistas celebrada el 22 de marzo de 2018.

Dividendos Preferentes - En la Asamblea de Accionistas, celebrada el 24 de marzo de 2019, se instruyó a la Junta Directiva, para que decrete los dividendos preferentes conforme a las fechas de pago, por lo tanto:

- En la sesión de Junta Directiva No. 261 del 27 de mayo de 2019 se decretó un dividendo en efectivo por la suma US\$174,514 para la serie F y US\$700,000 para la serie E.
- En la sesión de Junta Directiva No. 6 del 26 de agosto de 2019 se decretó un dividendo en efectivo por la suma US\$174,514 para la serie F.
- En la sesión de Junta Directiva No. 9 del 16 de diciembre de 2019 se decretó un dividendo en efectivo por la suma US\$174,514 para la serie F y US\$700,000 para la serie E.

En la Asamblea de Accionistas, celebrada el 22 de marzo de 2018, se acordó distribuir un dividendo en efectivo por la suma de US\$153,232 y se instruyó a la Junta Directiva, para que decrete los dividendos preferentes conforme a las fechas de pago, por lo tanto:

- En la sesión de Junta Directiva N0.249 del 28 de mayo de 2018 se decretó un dividendo en efectivo por la suma US\$157,488 para la serie F y US\$700,000 para la serie E.
- En la sesión de Junta Directiva No.252 del 27 de agosto de 2018 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$157,488 para la serie F.
- En la sesión de Junta Directiva No.256 del 10 de diciembre de 2018 se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$700,000 para la serie E y US\$157,488 para la serie F.
- En la sesión de Junta Directiva No. 259 del 25 de febrero de 2019 se decretó un dividendo en efectivo por la suma US\$157,488 para la serie F.

En Asamblea de Accionistas, celebrada el 30 de agosto de 2017, se decretó un dividendo en efectivo por la suma de US\$153,232 para el primer pago del 2018 correspondiente a la serie F.

El total de dividendos pagados en efectivo en el período 2019 y decretados en las fechas anteriormente indicadas, fue de ¢2.399.294.755 para los accionistas comunes y preferentes.

El total de dividendos pagados en efectivo en el período 2018 y decretados en las fechas anteriormente indicadas, fue de ¢2.180.129.411 para los accionistas comunes y preferentes.

3.15.7 AJUSTES A PERÍODOS ANTERIORES

Al 31 de diciembre de 2019 se determinaron ajustes que afectaron los resultados acumulados de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. por un monto de ¢251.565.022 debido a que se acoge a una amnistía tributaria. (Nota 4.8c).

Al 31 de diciembre de 2018, en Improsa Servicios Internacionales S.A. se realizaron ajustes a los resultados de períodos anteriores, por una suma total de ¢91.962.136, de los cuales ¢(238.528.532) corresponde al efecto de la conciliación entre las bases contables y fiscales, ¢(129.657.055) a incremento en las estimaciones de cartera de créditos y ¢460.147.723 a un ajuste en la conversión y consolidación de sus operaciones fuera del territorio nacional.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2018, Improsa Centro de Servicios Compartidos ICSC S.A. realizó un ajuste a los resultados de períodos anteriores por una suma total de ¢(120.069.010) como incremento en las estimaciones de cartera de créditos.

3.15.8 CAPITAL REGULATORIO

De conformidad con el Artículo No.12 de las Normas para Determinar la Suficiencia Patrimonial de los Grupos Financieros y Otros Conglomerados SUGEF 21-02: “El grupo financiero o el conglomerado financiero deberá mantener en todo momento una situación de superávit patrimonial, o una relación de uno o superior obtenida como el resultado de dividir el total de los superávit transferibles más el superávit individual de la sociedad controladora, entre el valor absoluto del total de los déficit individuales”.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 el Grupo cuenta con un superávit global de ¢2.729.791.386 y ¢2.529.568.413, respectivamente.

Adicionalmente, el capital de Banco Improsa, S.A. deberá cumplir siempre con el indicador de suficiencia patrimonial establecido por la normativa SUGEF 24-00, que exige mantener un coeficiente de suficiencia patrimonial de al menos un 10%. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el Banco se encuentra por encima del porcentaje de suficiencia patrimonial establecido por la regulación aplicable.

Al 31 de diciembre de 2019 la Suficiencia Patrimonial (en miles) para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

Empresas del Grupo Financiero o Conglomerado Financiero	Capital Base	Requerimiento Individual Mínimo de Capital	Superávit o Déficit Individual (A - B)	Rubros no Transferibles	Superávit Transferible y Déficit Individual (C - D)
I. Grupo Financiero Improsa, S.A.	<u>€ 113.488</u>	<u>€ 28.157</u>	<u>€ 85.331</u>		<u>€ 85.331</u>
II. Entidades Reguladas	<u>49.495.617</u>	<u>35.534.462</u>	<u>13.961.156</u>	<u>€12.660.261</u>	<u>1.300.895</u>
Banco Improsa, S.A.	46.081.572	33.421.311	12.660.261	12.660.261	
Improsa SAFI, S.A.	1.891.089	1.268.674	622.415		622.415
Improsa Valores, S.A.	1.252.480	755.974	496.506		496.506
Improsa Corredora de Seguros S.A.	<u>270.476</u>	<u>88.502</u>	<u>181.974</u>		<u>181.974</u>
III. Entidades no Reguladas	<u>8.790.563</u>	<u>3.562.653</u>	<u>5.227.910</u>	<u>3.884.345</u>	<u>1.343.566</u>
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	2.129.587	1.004.210	1.125.377		1.125.377
Improsa Capital, S.A.	317.048	142.515	174.533		174.533
Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A.	6.211.905	2.371.217	3.840.688	3.840.688	
Banprocesos, S.A.	<u>132.024</u>	<u>44.711</u>	<u>87.312</u>	<u>43.656</u>	<u>43.656</u>
SUPERÁVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					<u>€2.729.791</u>
SUMATORIA DE SUPERÁVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT					No aplica

Al 31 de diciembre de 2018 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

Empresas del Grupo Financiero o Conglomerado Financiero^{1/}	Capital Base	Requerimiento Individual Mínimo de Capital	Superávit o Déficit Individual (A - B)	Rubros no Transferibles	Superávit Transferible y Déficit Individual (C - D)
I. Grupo Financiero Improsa, S.A.	€ 191.956	€ 27.394	€ 164.562		€ 164.562
II. Entidades Reguladas	48.579.468	36.800.758	11.778.710	€11.344.691	555.865
Banco Improsa, S.A.	46.019.075	34.674.384	11.344.691	11.344.691	
Improsa SAFI, S.A.	1.759.058	1.370.925	388.133		388.133
Improsa Valores, S.A.	896.018	728.287	167.732		167.732
Improsa Corredora de Seguros, S.A.	(94.683)	27.163	(121.846)		
III. Entidades no Reguladas	8.224.137	3.397.193	4.826.944	3.017.802	1.809.142
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	2.419.988	792.927	1.627.061		1.627.061
Improsa Capital, S.A.	317.048	162.435	154.613		154.613
Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A.	5.410.053	2.419.719	2.990.333	2.990.333	
Banprocesos, S.A.	77.048	22.112	54.937	27.468	27.468
SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					€2.529.568
SUMATORIA DE SUPERAVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT					No aplica

La Administración monitorea periódicamente los indicadores de suficiencia patrimonial a través del Comité de Riesgo, e informa mensualmente a la Junta Directiva sobre su cumplimiento. Los niveles requeridos de capital futuro se estiman sobre la base del ejercicio del presupuesto anual y del plan estratégico a mediano plazo que se realiza todos los años.

3.16. INGRESOS FINANCIEROS POR CARTERA DE CRÉDITOS

Al 31 de diciembre, el detalle es el siguiente:

	2019	2018
Productos por sobregiros en cuenta corriente	¢ 14.896.994	¢ 13.935.876
Productos por préstamos con otros recursos	25.934.325.519	26.233.832.082
Productos por tarjetas de crédito	237.060.531	252.886.345
Productos por factoraje	464.219.984	372.594.734
Productos por ventas de bienes a plazo	605.265.328	469.802.952
Productos por préstamos a la banca estatal	1.841.152	27.381.716
Productos por préstamos para programas específicos	235.285.982	248.321.022
Productos por otros créditos		1.038.891
Total	<u>¢27.492.895.490</u>	<u>¢27.619.793.618</u>

3.17. GANANCIA (PÉRDIDA) EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

La subsidiaria Banco Improsa, S.A. al 31 de diciembre de 2019 mantiene operaciones con derivados en divisas con una posición pasiva neta de US\$25 millones, con vencimientos entre junio del 2020 y abril del 2021 (US\$12,5 millones en el 2018), conocidos como Non Delivery Forward con el objeto de cubrir la exposición de riesgo cambiario generado por la posición propia en moneda extranjera.

El Non Delivery Forward es un derivado formalizado mediante un contrato entre dos partes, hecho a la medida de las necesidades de la institución, para comprar o vender una cantidad específica de una determinada moneda por otra, a un tipo de cambio establecido para una fecha futura, fijando en la fecha de celebración las condiciones básicas del instrumento financiero derivado, entre ellas, principalmente el monto y el plazo.

La valoración del instrumento financiero derivado se realiza en forma mensual, utilizando los tipos de cambios del promedio ponderado de Monex del BCCR.

Al 31 de diciembre de 2019 se han registrado en resultados ganancias por ¢2.482.706.115 y pérdidas por ¢872.634.119. Al 31 de diciembre de 2018 se han registrado en resultados ganancias por ¢766.806.162 y pérdidas por ¢1.296.851.764.

3.18. GASTOS FINANCIEROS POR OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	2019	2018
Gastos por captaciones a la vista	¢ 314.599.492	¢ 426.124.259
Gastos por captaciones a plazo	9.028.181.461	10.132.929.504
Gastos por obligaciones por reporto, reporto tripartito y préstamos de valores	27.412.733	1.649.392

(Continúa)

	2019	2018
Gastos por otras obligaciones a plazo con el público	¢ 482.612.894	¢ 710.713.420
Total	<u>¢9.852.806.580</u>	<u>¢11.271.416.575</u>

3.19. GASTOS FINANCIEROS POR OTRAS OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	2019	2018
Gastos por obligaciones a plazo con entidades financieras	¢2.529.034.078	¢1.547.603.860
Gastos por obligaciones por otros financiamientos	<u>6.010.945.992</u>	<u>6.045.656.861</u>
Total	<u>¢8.539.980.070</u>	<u>¢7.593.260.721</u>

3.20. INGRESOS POR COMISIONES POR SERVICIOS

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	2019	2018
Comisiones por giros y transferencias	¢ 231.060.649	¢ 256.165.571
Comisiones por certificación de cheques	35.282	25.352
Comisiones por administración de fideicomisos	3.182.509.928	2.792.277.439
Comisiones por custodias diversas	609.780	4.562.053
Comisiones por cobranzas	1.507.289	2.640.393
Comisiones por tarjetas de crédito	246.210.175	259.504.000
Comisiones por administración de fondos de inversión	5.345.004.203	5.404.027.436
Comisiones por colocación de seguros	886.740.847	665.728.006
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en mercado local)	848.650.136	967.460.112
Otras comisiones	<u>2.178.422.122</u>	<u>1.840.732.341</u>
Total	<u>¢12.920.750.411</u>	<u>¢12.193.122.703</u>

Durante el 2019 y 2018, se realizaron amortizaciones al ingreso diferido por comisiones de crédito por ¢1.334.368.289 y ¢1.136.375.511, respectivamente, siendo reconocidos como ingresos del período en la subsidiaria Banco Improsa, S.A.

Los a los ingresos por comisión por la administración de los fondos de inversión, son los que percibe la subsidiaria Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. por la administración de los fondos de Inversión Inmobiliarios y del fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos. Estos ingresos son reconocidos en forma mensual sobre la base de devengado y calculados de conformidad con los términos fijados en los prospectos autorizados por la Superintendencia General de Valores.

3.21. GANANCIA Y PÉRDIDA POR DIFERENCIAL CAMBIARIO Y UD

	2019	2018
Ingresos por diferencias de cambio:		
Por obligaciones con el público	¢15.326.493.104	¢ 5.474.568.899
Por otras obligaciones financieras	12.898.108.500	4.222.460.199
Por otras cuentas por pagar y provisiones	604.754.219	218.776.931
Por obligaciones subordinadas	1.111.976.610	381.898.254
Por disponibilidades	1.982.670.074	4.308.068.259
Por depósitos a plazo e inversión en valores	1.745.601.323	4.387.708.494
Por créditos vigentes	10.002.222.040	22.769.811.834
Por créditos vencidos y en cobro judicial	1.593.007.757	2.890.001.212
Por otras cuentas por cobrar	<u>127.561.059</u>	<u>211.731.187</u>
Total ingresos	<u>45.392.394.686</u>	<u>44.865.025.269</u>
Gastos por diferencias de cambio:		
Por obligaciones con el público	6.711.303.686	16.574.795.825
Por otras obligaciones financieras	5.460.345.578	11.500.047.432
Por otras cuentas por pagar y provisiones.	287.414.301	629.355.669
Por obligaciones subordinadas	421.367.769	1.130.867.363
Por obligaciones convertibles en capital	26.369	810
Por disponibilidades	4.760.431.319	1.427.897.581
Por depósitos a plazo e inversión en valores	4.609.609.015	1.590.859.494
Por créditos vigentes	22.895.861.139	7.787.122.022
Por créditos vencidos y en cobro judicial	3.032.253.585	1.263.364.143
Por otras cuentas por cobrar	<u>177.757.995</u>	<u>80.140.802</u>
Total gastos	<u>48.356.370.756</u>	<u>41.984.451.141</u>
Resultado diferencias de cambio neto	<u>¢ (2.963.976.070)</u>	<u>¢ 2.880.574.128</u>

Al 31 de diciembre de 2019, el tipo de cambio presentó una disminución de ¢34,30 con respecto al cierre de diciembre del 2018. Al 31 de diciembre de 2018, el tipo de cambio presentó un aumento de ¢37,97 con respecto al cierre de diciembre del 2017.

3.22. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	2019	2018
Ingresos por alquiler de bienes	¢ 700.340.143	¢1.152.944.265
Ingresos por recuperación de gastos	46.940.668	53.140.078
Diferencias de cambio por otros pasivos	1.519.126.143	1.266.019.128
Diferencias de cambio por otros activos	539.268.079	671.637.078
Otros ingresos por cuentas por cobrar	154.505	
Ingresos operativos varios	3.841.148.966	3.398.703.332
Disminución de provisiones	<u>54.065.474</u>	<u>22.303.281</u>
Total	<u>¢6.701.043.978</u>	<u>¢6.564.747.162</u>

3.23. OTROS GASTOS OPERATIVOS

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	2019	2018
Donaciones	¢ 23.113.638	¢ 23.852.976
Multas por incumplimiento de disposiciones legales y normativas	4.912.662	42.620
Diferencias de cambio por otros pasivos	366.854.260	621.529.198
Diferencias de cambio por otros activos	1.405.057.858	1.509.859.094
Impuesto de renta por remesas al exterior	4.836.138	
Impuesto de renta 8% sobre intereses de inversiones en instrumentos financieros	119.131.401	187.366.324
Impuestos municipales	14.643.925	13.256.563
Patentes	162.158.781	145.031.922
Otros impuestos pagados en el país	194.731.161	31.739.320
Otros impuestos pagados en el exterior	58.689.850	
Pérdidas por fraudes, estafas, hurtos o robos	1.901.443	15.265.571
Seguros de bienes arrendados	1.008.744.347	861.569.748
Gastos operativos varios	748.003.964	668.834.267
Total	<u>¢4.112.779.428</u>	<u>¢4.078.347.603</u>

3.24. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	2019	2018
Gastos de personal:	<u>¢10.153.184.568</u>	<u>¢9.567.905.204</u>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	6.718.125.450	6.296.868.544
Remuneraciones a directores y fiscales	399.077.568	379.873.051
Viáticos	17.331.032	13.562.408
Decimotercer sueldo	588.321.057	576.072.771
Vacaciones	111.036.721	104.441.437
Incentivos	4.942.197	5.224.096
Gasto por aporte al auxilio de cesantía	2.439.564	731.448
Cargas sociales patronales	1.663.896.163	1.613.773.875
Refrigerios	10.242.183	14.814.435
Vestimenta	13.439.633	13.431.813
Capacitación	27.991.212	28.165.543
Seguros para el personal	32.272.772	39.662.031
Mantenimiento de bienes asignados para uso del personal	318.398	508.508

(Continúa)

	Nota	2019	2018
Fondo de capitalización laboral		¢ 117.962.929	¢ 100.515.169
Otros gastos de personal		<u>445.787.689</u>	<u>380.260.075</u>
Gasto por servicios externos:		<u>1.604.877.707</u>	<u>1.593.244.796</u>
Servicios de computación		162.211.740	112.784.904
Servicios de seguridad		69.763.778	114.439.338
Servicios de información		13.433.274	23.091.148
Servicios de limpieza		7.013.274	7.271.161
Asesoría jurídica		252.674.543	217.013.799
Auditoría externa		117.803.999	91.590.839
Consultoría externa		31.800.335	32.379.021
Servicios médicos		10.492.926	10.290.983
Servicios de Mensajería		9.336.782	11.815.716
Calificación de riesgo		8.824.033	7.030.924
Otros servicios contratados		<u>921.523.023</u>	<u>965.536.963</u>
Gastos de movilidad y comunicación:		<u>397.158.482</u>	<u>402.274.553</u>
Pasajes y fletes		97.315.283	79.145.649
Seguros sobre vehículos		484.381	800.774
Mantenimiento, reparación y materiales para vehículos		4.596.943	3.290.738
Alquiler de vehículos		138.742.356	148.370.794
Depreciación de vehículos		3.203.329	3.203.329
Teléfonos, télex, fax		125.776.327	121.422.920
Otros gastos de movilidad y comunicaciones		<u>27.039.863</u>	<u>46.040.349</u>
Gastos de infraestructura:		<u>1.645.946.750</u>	<u>1.677.230.003</u>
Seguros sobre bienes de uso excepto vehículos		15.241.170	13.370.537
Mantenimiento y reparación de inmuebles mobiliario y equipo, excepto vehículos		290.698.721	302.394.631
Agua y energía eléctrica		161.576.784	173.159.742
Alquiler de inmuebles		737.975.214	745.338.315
Alquiler de muebles y equipos		51.588.435	58.081.926
Depreciación de inmuebles mobiliario y equipo excepto vehículos		277.880.391	260.617.079
Amortización de mejoras a propiedades tomadas en alquiler	3.8	109.132.629	120.252.893
Otros gastos de infraestructura		<u>1.853.406</u>	<u>4.014.880</u>
Gastos generales:		<u>1.558.495.704</u>	<u>1.477.523.006</u>
Otros seguros		27.281.230	24.911.111
Amortización de otros cargos diferidos		10.952.846	8.898.739
Papelería, útiles y otros materiales		54.136.787	41.929.958
Gastos legales		41.682.550	34.594.039

(Continúa)

	Nota	2019	2018
Suscripciones y afiliaciones		¢ 60.466.368	¢ 57.102.452
Promoción y publicidad		52.159.410	74.958.811
Gastos de representación		39.357.796	38.857.818
Amortización de software	3.8	1.046.895.125	985.741.997
Gastos por otros servicios públicos		2.615.410	2.522.050
Gastos por materiales y suministros		762.533	600.556
Aportes al presupuesto de las superintendencias		69.902.691	84.459.159
Gastos generales diversos		<u>152.282.958</u>	<u>122.946.316</u>
Total		<u>¢15.359.663.211</u>	<u>¢14.718.177.562</u>

3.25. PARTICIPACIÓN SOBRE LA UTILIDAD

De acuerdo con lo establecido en el Artículo No.20 de la Ley No.6041, “Creación de la Comisión Nacional de Préstamos para la Educación (CONAPE)”, los bancos privados deben contribuir anualmente a la formación de los recursos de dicha institución efectuando aportes o contribuciones equivalentes al 5% del resultado operacional neto más cualquier ajuste resultante por corrección de errores de períodos anteriores. Esta disposición es aplicable únicamente a Banco Improsa. La contribución resultante se considera como una partida deducible para la determinación del impuesto sobre la renta.

	2019	2018
Utilidad antes de participaciones e impuestos en Banco Improsa, S.A.	¢3.337.228.929	¢4.942.938.989
CONAPE	<u>5%</u>	<u>5%</u>
Total	<u>¢ 166.861.446</u>	<u>¢ 247.146.950</u>

3.26. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, detalle del activo por impuesto sobre la renta diferido y por el impuesto sobre la renta por cobrar, es el siguiente:

	Nota	2019	2018
Impuesto sobre la renta diferido	3.4	¢575.414.662	¢1.068.099.078
Impuesto sobre la renta por cobrar	3.4	<u>225.230.263</u>	<u>187.802.435</u>
Total		<u>¢800.644.925</u>	<u>¢1.255.901.513</u>

El impuesto sobre la renta por el período de los doce meses al 31 de diciembre de 2019 y 2018, fue determinado por cada entidad legal que conforma el Grupo Financiero Improsa, S.A., de acuerdo con las regulaciones y disposiciones de tipo tributario vigentes en cada uno de los territorios fiscales donde la Compañía, sus subsidiarias y sucursales tienen operaciones.

Las propiedades de inversión se contabilizan conforme a lo establecido por la NIC 40; sin embargo, para efectos fiscales es aplicable la depreciación como gasto deducible.

Las tasas de impuesto sobre la renta en Costa Rica, Panamá, El Salvador y Nicaragua son del 30%, en Honduras y Guatemala del 25%.

La diferencia entre el gasto del impuesto sobre la renta y el gasto que resultaría de aplicar la tasa correspondiente del impuesto a las utilidades antes del impuesto sobre la renta, se concilia de la forma que se detalla seguidamente:

	Notas	2019	2018
Resultado operacional antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad		¢ 7.605.493.637	¢ 9.374.243.726
Menos participaciones sobre la utilidad		<u>(166.861.446)</u>	<u>(247.146.950)</u>
Resultado operacional neto menos participaciones		<u>7.438.632.191</u>	<u>9.127.096.776</u>
Menos: Efecto fiscal de ingresos no gravables		(3.734.797.727)	(4.754.988.117)
Efecto fiscal de gastos fuera de balance		(664.954.347)	(601.586.007)
Efecto fiscal de gastos no deducibles		258.507	(3.268.567)
Más: Efecto fiscal producto de la consolidación		295.678.425	(268.285.889)
Efecto fiscal de gastos no deducibles		<u>1.948.862.974</u>	<u>2.088.615.283</u>
Base imponible		<u>5.283.680.024</u>	<u>5.587.583.480</u>
Impuesto sobre la renta corriente		1.585.104.007	1.676.275.044
Impuesto sobre amnistía tributaria período 2010 (amortización del activo) inciso 6	3.8	127.859.736	
Impuesto sobre la renta traslados de cargos (creación de provisión)	4.8 1a	<u>222.847.334</u>	
Total impuesto sobre la renta		<u>¢ 1.935.811.077</u>	<u>¢ 1.676.275.044</u>
Impuesto sobre la renta diferido		<u>¢</u>	<u>¢ 2.949.767</u>
Disminución del impuesto		<u>¢ (73.237.047)</u>	<u>¢ (32.177.901)</u>

Las declaraciones de los impuestos correspondientes a los ejercicios fiscales no prescritos están a disposición de las autoridades fiscales para su revisión. La Administración considera que las declaraciones, tal como han sido presentadas, no serán sustancialmente ajustadas en caso de una revisión por parte de las autoridades fiscales del país.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la obligación por pagar se detalla seguidamente:

	2019	2018
Saldo al inicio	¢ 1.186.339.409	¢ 916.419.749
Menos:		
Pagos efectuados	(1.186.339.409)	(916.419.749)
Adelantos de renta	<u>(822.664.568)</u>	<u>(489.935.635)</u>
Más:		
Gasto por el impuesto corriente	<u>1.585.104.007</u>	<u>1.676.275.044</u>
Saldo final	<u>¢ 762.439.439</u>	<u>¢ 1.186.339.409</u>

El día 13 de setiembre de 2013 el Gobierno de Costa Rica a través del decreto No. 37898-H emitió una regulación relacionada con los precios de transferencia. A través de este decreto se regula el requerimiento para que los contribuyentes que realizan transacciones con partes vinculadas, estén obligados, para efectos del impuesto sobre la renta, a determinar sus ingresos, costos y deducciones considerando para esas operaciones los precios y montos de contraprestaciones que pactarían entre personas o entidades independientes en operaciones comparables, atendiendo al principio de libre competencia, conforme al principio de realidad económica contenido en el Artículo 8° del Código de Normas y Procedimientos Tributarios.

Para efectos de cumplir con este requerimiento las compañías deberán elaborar estudios de precios de transferencia y efectuar los ajustes en sus declaraciones de impuesto sobre la renta cuando las condiciones pactadas con las partes vinculadas resulten en una menor tributación en el país o en un diferimiento en el pago del impuesto. Asimismo, deberán presentar una declaración informativa de precios de transferencia con periodicidad anual y mantener la información, documentos y análisis suficientes para valorar sus transacciones con partes vinculadas.

A la fecha de los estados financieros consolidados, se encuentra en proceso el estudio de precios de transferencia, sin embargo, la Administración de la Compañía no espera ser objeto de posibles ajustes por precios de transferencia, por parte de la Administración Tributaria. Como cualquier otra entidad en Costa Rica en caso que las autoridades tributarias realizaran una auditoría, como consecuencia de la legislación establecida a través del decreto No.37898-H, si la entidad no lograra demostrar a satisfacción de la Administración Tributaria que los precios pactados se encontraban a precios de mercado y el método de determinación no fuera el idóneo, la entidad, tendría que enfrentar un ajuste en su base imponible, el cual lógicamente tendría que cumplir con los procedimientos establecidos en el marco tributario y la Compañía contaría con los mecanismos de defensa existentes.

Al 31 de Diciembre de 2019 -

2019					
Impuesto Diferido	Saldo Inicial	Reconocido en Resultados	Reconocido en Otro Resultado Integral	Otros Movimientos	Saldo de Cierre
Activo:					
Valuación a valor razonable de las inversiones disponibles para la venta	¢ 390.081.213		¢(355.649.832)		¢ 34.431.381
Estimación por deterioro para la cartera de créditos	429.294.058			¢(188.596.481)	240.697.577
Valuación a valor razonable de las propiedades de inversión	248.723.807	¢ 51.561.897			300.285.704
Total	<u>1.068.099.078</u>	<u>51.561.897</u>	<u>(355.649.832)</u>	<u>(188.596.481)</u>	<u>575.414.662</u>
Pasivo:					
Valuación a valor razonable de las inversiones disponibles para la venta	(16.682.462)		(162.198.096)	(6.847.024)	(185.727.582)
Valuación a valor razonable de las propiedades de inversión	8.695.543				8.695.543
Efecto de la revaluación de inmuebles (1)	(693.185.568)	21.675.150	(302.754.211)		(974.264.629)
Total	<u>(701.172.487)</u>	<u>21.675.150</u>	<u>(464.952.307)</u>	<u>(6.847.024)</u>	<u>(1.151.296.668)</u>
Neto	<u>¢ 366.926.591</u>	<u>¢ 73.237.047</u>	<u>¢(820.602.139)</u>	<u>¢(195.443.505)</u>	<u>¢ (575.882.006)</u>

(1) La valoración de las propiedades de inversión y revaluación de inmuebles generaron un ingreso por impuesto sobre renta diferido por aumento en el activo, y disminución en el pasivo, por impuesto sobre renta diferido, respectivamente, por un total de ¢73.237.047.

Al 31 de Diciembre de 2018 -

2018					
Impuesto Diferido	Saldo Inicial	Reconocido en Resultados	Reconocido en Otro Resultado Integral	Otros Movimientos	Saldo de Cierre
Activo:					
Valuación a valor razonable de las inversiones disponibles para la venta	¢ 181.183.653	¢15.766.327	¢193.131.233		¢ 390.081.213
Estimación por deterioro para la cartera de créditos	461.557.682			¢(32.263.624)	429.294.058
Valuación a valor razonable de las propiedades de inversión	248.723.807				248.723.807
Total	<u>891.465.142</u>	<u>15.766.327</u>	<u>193.131.233</u>	<u>(32.263.624)</u>	<u>1.068.099.078</u>
Pasivo:					
Valuación a valor razonable de las inversiones disponibles para la venta	(20.322.088)		3.639.626		(16.682.462)
Valuación a valor razonable de las propiedades de inversión	8.695.543				8.695.543
Efecto de la revaluación de inmuebles	(709.353.556)	16.167.988			(693.185.568)
Total	<u>(720.980.101)</u>	<u>16.167.988</u>	<u>3.639.626</u>		<u>(701.172.487)</u>
Neto	<u>¢ 170.485.041</u>	<u>¢31.934.315</u>	<u>¢196.770.859</u>	<u>¢(32.263.624)</u>	<u>¢ 366.926.591</u>

(2) Corresponde a la utilización de estimaciones por deterioro de la cartera, que fueran estimadas en periodos anteriores y que para la liquidación del impuesto sobre la renta del período 2019 y 2018 fueran consideradas como gastos deducibles.

3.27. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

La Compañía realizó transacciones con partes que se consideran relacionadas. A continuación, se detallan los principales saldos con grupos de interés económico vinculados y otras partes relacionadas, incluidos en el balance general.

2019	Saldo Directo	Saldo Contingente
Artículo No.6 - Vinculación por propiedad:		
GRUPO I: Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	<u>¢ 6.312.411</u>	_____
Total vinculación por Artículo No.6	<u>6.312.411</u>	_____
Artículo No.9 - Vinculación por gestión:		
GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	464.736.891	
GRUPO B: Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	238.555.768	
GRUPO C: Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	3.696.628	
GRUPO E: Persona que ha recibido garantías de miembros del grupo A		
GRUPO G: Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% ó más de ésta	<u>77.345.974</u>	_____
Total vinculación por Artículo No.9	<u>784.335.261</u>	_____
Total de vinculación	<u>¢790.647.672</u>	<u>¢</u> _____
2018	Saldo Directo	Saldo Contingente
Artículo No.6 - Vinculación por propiedad:		
GRUPO I: Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	<u>¢ 6.978.236</u>	_____
Total vinculación por Artículo No.6	<u>6.978.236</u>	_____
Artículo No.9 - Vinculación por gestión:		
GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	532.385.469	
GRUPO B: Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	241.969.565	
GRUPO C: Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	2.117.066	
GRUPO E: Persona que ha recibido garantías de miembros del grupo A	203.346.121	
GRUPO G: Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% o más de ésta	<u>85.290.562</u>	_____
Total vinculación por Artículo No.9	<u>1.065.108.783</u>	_____
Total de vinculación	<u>¢1.072.087.019</u>	<u>¢</u> _____

Obligaciones con el Público -

2019				
Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la Vista	Captación
	Artículo No.6 Vinculación por propiedad:			
Grupo_6A	Persona física que controle el 10% o más del capital social	¢ 1.126.622		
Grupo_6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de las cuales se determinó la persona física del grupo A		¢ 34.463.835	¢1.417.423.250
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social de la entidad	56.127.153	21.761.001	
Grupo_6F	Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica	37.245.767	106.466.382	339.734.540
Grupo_6I	Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	5.369.082	72.691.095	150.000.000
	Sub total	<u>99.868.624</u>	<u>235.382.313</u>	<u>1.907.157.790</u>
	Artículo No.9 Vinculación por gestión:			
Grupo_9A	Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	45.526.436	79.187.280	111.338.577
Grupo_9B	Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	50.829.121	374.428.492	435.883.042
Grupo_9C	Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	95.315.240	7.662.081	24.513.870
Grupo_9G	Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% o más de ésta	12.949.561	8.625.615	
Grupo_9I	Grupo I: Persona vinculada por parte de la SUGEF, según artículo 10 del reglamento sobre grupo vinculado a la entidad	106.716.460		
	Sub total	<u>311.336.818</u>	<u>469.903.468</u>	<u>571.735.489</u>
	Total	<u>¢411.205.442</u>	<u>¢705.285.781</u>	<u>¢2.478.893.279</u>

2018				
Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la Vista	Captación
Artículo No.6 Vinculación por propiedad:				
Grupo_6A	Persona física que controle el 10% o más del capital social	¢ 5.852.682		
Grupo_6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de las cuales se determinó la persona física del grupo A		¢ 30.271.462	¢1.437.789.700
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social de la entidad	34.352.792	46.183.902	
Grupo_6F	Persona jurídica en las que miembros del grupo C y A controlen un 15% o más de esta persona jurídica	14.717.166	161.159.969	244.995.333
Grupo_6I	Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	<u>6.956.716</u>	<u>65.198.592</u>	<u>140.000.000</u>
	Sub total	<u>61.879.356</u>	<u>302.813.925</u>	<u>1.822.785.033</u>
Artículo No.9 Vinculación por gestión:				
Grupo_9A	Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	73.564.471	126.464.953	171.976.520
Grupo_9B	Persona física con relación de parentesco con personas del grupo A	32.511.672	334.468.783	340.289.578
Grupo_9C	Persona jurídica en la que alguna persona física del grupo A es gerente o presidente	148.764.917	12.231.763	30.219.500
Grupo_9G	Persona jurídica en que las personas del grupo A controlen un 15% o más de ésta	7.988.203	27.131.007	
Grupo_9I	Grupo I: Persona vinculada por parte de la SUGEF, según artículo 10 del reglamento sobre grupo vinculado a la entidad	<u>48.662.555</u>	<u>1.770.674.941</u>	
	Sub total	<u>311.491.818</u>	<u>2.270.971.447</u>	<u>542.485.598</u>
	Total general	<u>¢373.371.174</u>	<u>¢2.573.785.372</u>	<u>¢2.365.270.631</u>

Saldos y Transacciones Entidades Relacionadas - A continuación, se detallan los saldos y transacciones con las entidades que se consideran relacionadas:

	2019	2018
Activos		
Cuentas y productos por cobrar	¢ 3.996.396	¢ 9.131.049
Total activos	¢ 3.996.396	¢ 9.131.049
Pasivos		
Obligaciones con el público	¢ 87.383.572	
Otras obligaciones financieras	1.360.407.349	
Otras cuentas por pagar y provisiones		¢ 317.020
Total pasivos	¢1.447.790.921	¢ 317.020
Ingresos		
Ingresos operativos	¢ 36.041.113	¢ 5.617.097
Total ingresos	¢ 36.041.113	¢ 5.617.097
Gastos		
Gastos operativos	¢ 626.336	¢12.542.019
Total gastos	¢ 626.336	¢12.542.019

Términos y Condiciones de las Transacciones con Partes Relacionadas - Las cuentas por cobrar y por pagar no tienen garantías y son recuperables o pagaderas en efectivo. Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar y por pagar se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago y son recuperables o pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros consolidados. Durante los doce meses que terminaron al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de las cuentas por cobrar a partes relacionadas.

Las cuentas por cobrar son deudas de funcionarios de las diversas subsidiarias, primordialmente por seguros de vida y uniformes, cuyos saldos son controlados por el departamento de Recursos Humanos del Grupo.

Adicionalmente, la Compañía cuenta con participaciones en fondos inmobiliarios y de liquidez administrados por una compañía del Grupo Financiero, tal y como se detalla a continuación:

	2019		2018	
	Número Participaciones	Monto (Nota 3.27)	Número Participaciones	Monto
Fondo Inmobiliario Multipark	8	¢ 136.821.600	8	¢ 145.053.600
Fondo Inmobiliario Gibraltar	3	8.600.948	3	10.063.094
Fondo Inmobiliario Los Crestones	443	976.862.892	440	1.274.344.228
Total Inversiones con participaciones	454	¢1.122.285.440	451	¢1.429.460.922

Adicionalmente, el Grupo posee inversiones al 31 de diciembre de 2019 y 2018 en el Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde por ¢41.544.543 y ¢42.986.949, respectivamente; y en el Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna por ¢60.013.753 y ¢64.681.697, respectivamente, los cuales también son administrados por una compañía del Grupo Financiero (Nota 3.2).

3.28. OTRAS CONCENTRACIONES DE PASIVOS

3.28.1 TOTAL DE PASIVOS POR ÁREA GEOGRÁFICA

	2019	2018
Costa Rica	¢226.917.327.674	¢251.043.881.944
Panamá	3.707.010.225	3.627.377.536
Nicaragua	3.933.051	4.531.112
El Salvador	663.585	634.609
Honduras	6.867.224.912	6.128.387.181
Guatemala	170.387.929	154.763.731
Resto Zona del Caribe	2.738.611.884	3.871.648.975
Estados Unidos	2.857.114.807	9.377.650.767
Venezuela	4.677.883.921	6.212.519.574
Resto Sur América		9.147.428.789
Europa	82.810.805.494	97.420.746.259
Total	<u>¢330.750.963.482</u>	<u>¢386.989.570.477</u>

3.29. POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

A continuación, se presenta un resumen de los activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera, expresado en dólares estadounidenses:

	2019	2018
Activos en dólares:		
Disponibilidades	US\$ 71,090,335	US\$ 68,983,099
Inversiones en instrumentos financieros	69,208,137	78,057,352
Cartera de créditos	392,159,028	423,950,813
Cuentas y comisiones por cobrar	1,962,042	1,989,234
Otros activos	<u>4,693,175</u>	<u>5,833,551</u>
Total activos dólares	<u>539,112,716</u>	<u>578,814,049</u>
Pasivos en dólares:		
Obligaciones con el público	249,906,280	252,771,507
Otras obligaciones financieras	187,805,324	225,967,369
Cuentas por pagar y provisiones	3,576,963	2,880,156
Otros pasivos	2,178,883	3,565,982
Obligaciones subordinadas	<u>14,584,053</u>	<u>19,740,549</u>
Total pasivos dólares	<u>458,051,503</u>	<u>504,925,563</u>
Posición neta	<u>US\$ 81,061,214</u>	<u>US\$ 73,888,486</u>

3.30. VENCIMIENTOS DE ACTIVOS Y PASIVOS

De conformidad con las disposiciones emitidas por la SUGEF, el siguiente es el detalle del vencimiento de activos y pasivos.

	2019 (Información en Miles de Colones)								
	A la Vista	De 1 a 30 Días	De 31 a 60 Días	De 61 a 90 Días	De 91 a 180 Días	De 181 a 360 Días	Más de 361 Días	Vencidas + 30 Días	Total
Activos:									
Disponibilidades	¢ 2.838.666								¢ 2.838.666
Cuentas de encaje del BCCR	6.925.687	¢ 3.266.273	¢ 2.039.821	¢ 2.708.490	¢ 5.872.762	¢ 9.835.923	¢ 13.551.639		44.200.596
Inversiones y productos por cobrar	731.902	5.529.840	652.429	4.014.408	402.060	4.258.738	37.798.571		53.387.949
Créditos y productos por cobrar (no incluye estimación por deterioro)	<u>14.896</u>	<u>7.921.718</u>	<u>6.106.320</u>	<u>5.845.355</u>	<u>20.943.290</u>	<u>27.210.683</u>	<u>179.223.210</u>	<u>¢11.084.186</u>	<u>258.349.658</u>
Total	<u>10.511.151</u>	<u>16.717.831</u>	<u>8.798.571</u>	<u>12.568.254</u>	<u>27.218.112</u>	<u>41.305.344</u>	<u>230.573.420</u>	<u>11.084.186</u>	<u>358.776.869</u>
Pasivos:									
Obligaciones:									
Con el público	48.054.999	11.456.112	5.935.734	10.703.522	37.188.362	51.822.602	24.357.633		189.518.965
Obligaciones con el BCCR	1.297.000								1.297.000
Con entidades financieras	1.774.715	5.449.747	3.173.672	2.873.214	11.141.216	24.385.840	72.378.566		121.176.969
Cargos por pagar	<u>38.345</u>	<u>1.062.672</u>	<u>234.776</u>	<u>381.615</u>	<u>692.121</u>	<u>509.392</u>	<u>334.758</u>		<u>3.253.678</u>
Total	<u>51.165.058</u>	<u>17.968.531</u>	<u>9.344.182</u>	<u>13.958.351</u>	<u>49.021.698</u>	<u>76.717.835</u>	<u>97.070.956</u>		<u>¢315.246.612</u>
Neto	<u>¢(40.653.907)</u>	<u>¢ (1.250.700)</u>	<u>¢ (545.611)</u>	<u>¢ (1.390.097)</u>	<u>¢(21.803.586)</u>	<u>¢ (35.412.491)</u>	<u>¢133.502.464</u>	<u>¢11.084.186</u>	<u>¢ 43.530.258</u>
Acumulado	<u>¢(40.653.907)</u>	<u>¢(41.904.607)</u>	<u>¢(42.450.218)</u>	<u>¢(43.840.315)</u>	<u>¢(65.643.901)</u>	<u>¢(101.056.392)</u>	<u>¢ 32.446.072</u>	<u>¢43.530.258</u>	

La información que se presenta se refiere al vencimiento de activos y pasivos, distribuidos entre los plazos de acuerdo a las fechas de vencimiento estipuladas en los instrumentos financieros, para efectos del rubro de encaje legal la distribución responde a la liberación de los fondos en función del vencimiento de las obligaciones que le dieron origen. El Grupo calcula su riesgo de liquidez, a través de los calces de plazos por monedas a uno y a seis meses, según lo normado en el Acuerdo SUGEF 24-00 “Reglamento para juzgar la situación económica-financiera de las entidades fiscalizadas” y que se encuentran en cumplimiento al cierre de diciembre de 2019.

2018								
(Información en Miles de Colones)								
A la Vista	De 1 a 30 Días	De 31 a 60 Días	De 61 a 90 Días	De 91 a 180 Días	De 181 a 360 Días	Más de 361 Días	Vencidas + 30 Días	Total
Activos:								
Disponibilidades	¢ 3.911.574							¢ 3.911.574
Cuentas de encaje del BCCR	8.395.081	¢ 3.035.776	¢ 2.229.115	¢ 1.878.904	¢ 7.507.967	¢ 14.275.403	¢ 11.470.927	48.793.173
Inversiones y productos por cobrar	917.469	19.263.997	76.719	2.687.938	561.832	8.960.535	32.284.112	64.752.603
Créditos y productos por cobrar	18.796	9.973.152	11.240.616	7.279.574	19.776.971	26.505.356	210.563.667	¢ 6.454.353
Total	13.242.920	32.272.926	13.546.450	11.846.416	27.846.770	49.741.294	254.318.706	6.454.353
Pasivos:								
Obligaciones:								
Con el público	57.773.722	16.211.817	15.532.582	11.093.181	37.967.841	66.198.884	11.437.169	216.215.195
Obligaciones con el BCCR	423.000							423.000
Con entidades financieras	2.156.425	6.511.493	965.047	2.970.586	17.144.990	39.637.081	77.726.217	147.111.839
Cargos por pagar	14.376	1.257.531	431.101	265.343	764.091	888.520	66.843	3.687.806
Total	60.367.523	23.980.841	16.928.730	14.329.110	55.876.922	106.724.485	89.230.228	367.437.840
Neto	¢(47.124.603)	¢ 8.292.084	¢ (3.382.280)	¢ (2.482.694)	¢(28.030.153)	¢ (56.983.191)	¢165.088.478	¢ 6.454.353
Acumulado	¢(47.124.603)	¢(38.832.519)	¢(42.214.799)	¢(44.697.493)	¢(72.727.645)	¢(129.710.836)	¢ 35.377.641	¢41.831.994

La información que se presenta se refiere al vencimiento de activos y pasivos, distribuidos entre los plazos de acuerdo a las fechas de vencimiento estipuladas en los instrumentos financieros, para efectos del rubro de encaje legal la distribución responde a la liberación de los fondos en función del vencimiento de las obligaciones que le dieron origen. El Grupo calcula su riesgo de liquidez, a través de los calces de plazos por monedas a uno y a seis meses, según lo normado en el Acuerdo SUGEF 24-00 “Reglamento para juzgar la situación económica-financiera de las entidades fiscalizadas” y que se encuentran en cumplimiento al cierre de diciembre del 2018.

3.31. RIESGO DE LIQUIDEZ Y DE MERCADO

Riesgo de Liquidez - El riesgo de liquidez se refiere a la posibilidad de que la entidad financiera no cuente con los recursos monetarios necesarios para cubrir los gastos de operación, los retiros de sus depositantes y sus exigibilidades u obligaciones con terceros en el corto plazo.

Este riesgo se mide por medio del flujo de caja diario y del calce de plazos. El control constante de los vencimientos de los pasivos y de los egresos por concepto de retiros de los depositantes y colocaciones de crédito, permite determinar con anticipación los posibles problemas de liquidez. Además, constantemente se realizan sondeos de mercado para conocer la liquidez del mismo. Normalmente, este riesgo se minimiza manteniendo un adecuado calce entre los plazos de la recuperación de los activos y los plazos de la atención de las obligaciones. Una de las formas más común y práctica de evaluar la administración de la liquidez, es mediante las relaciones de recuperación de activos a tres meses, respecto al vencimiento de pasivos para ese lapso.

Los niveles de liquidez que se mantienen son los que se requieren en determinado momento, evitando excesos o deficiencias en recursos líquidos que puedan afectar negativamente las utilidades del Grupo.

Dentro de la liquidez, las inversiones y disponibilidades juegan un papel preponderante. Las inversiones pueden ser convertidas fácilmente en efectivo en el corto plazo, ya sea por su venta en los mercados organizados o por su capacidad para funcionar como garantía en los diferentes mercados de liquidez. Estas inversiones han sido adquiridas por Grupo Financiero Improsa con la finalidad de mejorar la liquidez total, dado que permiten reaccionar con rapidez a demandas de efectivo, o para atender situaciones inesperadas. A su vez, las disponibilidades están conformadas por el dinero en caja y bóveda, depósitos a la vista en el Banco Central de Costa Rica y en otras entidades financieras del país y del exterior, los cuales son de acceso inmediato.

Asimismo, el Grupo tiene la política de calzar los vencimientos de sus operaciones pasivas con la recuperación de sus operaciones activas y diluir los vencimientos y concentraciones a lo largo de todo el período, de forma que se eviten las concentraciones en un período corto en particular, a fin de obtener menores niveles de riesgo de liquidez.

La Unidad de Administración Integral de Riesgos (UAIR) aplica una metodología de evaluación del Riesgo de Liquidez que consiste en analizar los pasivos con depositantes y obligaciones con entidades financieras y, así, poder identificar la proporción de los pasivos volátiles que debe ser cubierta por los activos más líquidos. Para esto, se calcula el “VAR de Fuentes de Fondo”, que determina el valor máximo exigible a 1 y 30 días por parte de las fuentes de fondeo. Este valor se obtiene mediante el cálculo del VAR, que es el valor de máxima volatilidad. Se obtiene el VAR porcentual y monetario en forma individual para cada fuente y en forma global.

El Riesgo Macroeconómico o Sistemático (Riesgos de Mercado) - Se define como el riesgo de sufrir pérdidas potenciales en el valor de los activos y pasivos del Grupo, al modificarse las condiciones generales de los precios del mercado y de la economía en general. Para cada

una de las unidades del negocio, es preciso identificar los factores de riesgo que condicionan su valor y que caracterizan su comportamiento. Los cambios en las variables de riesgo pueden ser causados por factores domésticos o por factores externos y generalmente corresponden a variaciones en: las tasas de interés, los tipos de cambio de las monedas, los precios de las mercancías, las volatilidades, la inflación, etc. Este riesgo se subdivide en los siguientes tipos:

- a. **Riesgo de Tasas de Interés** - Una entidad se encuentra expuesta al riesgo de tasas cuando su valor depende del nivel que tengan las tasas de interés en los mercados financieros. Se define como la exposición a pérdidas debido al cambio de las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con la de las pasivas.

Este riesgo se mide sistemáticamente mediante el modelo de sensibilidad de tasas de interés (brecha financiera) desarrollado por la SUGEF, el cual no permite desviaciones superiores a un 5%. El indicador del modelo se define para la moneda colones como: El valor absoluto de [duración de activos sensibles a tasas menos (duración de pasivos sensibles a tasas por pasivos sensibles a tasas / activos sensibles a tasas)] / (1 + tasa básica pasiva) por el cambio máximo esperado en un año en la tasa básica pasiva. En la moneda dólares, el cálculo es similar a la moneda colones, solamente que se toma de referencia la tasa Libor a 3 meses.

Sobre este particular es importante señalar, que desde que está en vigencia el modelo, la mayoría de las subsidiarias del Grupo Improsa procuran desviaciones mínimas. Esto se debe en gran medida a la política de mantener una correlación alta y positiva entre los activos y pasivos sensibles al cambio en el tipo de tasa. Para más detalle, a continuación, se muestra el cuadro de brechas con corte al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	2019						Total
	(En Millones de Colones)						
	Hasta 30 Días	De 31 a 90 Días	De 91 a 180 Días	De 181 a 360 Días	De 361 a 2 Años	Más de 2 Años	
Saldos en moneda nacional:							
Inversiones	¢ 2.551	¢ 4.086	¢ 3.210	¢ 183	¢ 3.533	¢ 556	¢ 14.119
Cartera de créditos	<u>10.258</u>	<u>14.725</u>	<u>849</u>	<u>2.459</u>	<u>353</u>	<u>2.477</u>	<u>31.121</u>
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	<u>12.809</u>	<u>18.811</u>	<u>4.059</u>	<u>2.642</u>	<u>3.886</u>	<u>3.033</u>	<u>45.240</u>
Obligaciones con el público	7.651	6.827	10.669	15.056	717	295	41.215
Obligaciones con entidades financieras	<u>14.619</u>	<u>105</u>	<u>69</u>	<u>138</u>	<u>276</u>	<u>222</u>	<u>15.429</u>
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>22.270</u>	<u>6.932</u>	<u>10.738</u>	<u>15.194</u>	<u>993</u>	<u>517</u>	<u>56.644</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	<u>(9.461)</u>	<u>11.879</u>	<u>(6.679)</u>	<u>(12.552)</u>	<u>2.893</u>	<u>2.516</u>	<u>(11.404)</u>
Saldos en moneda extranjera:							
Inversiones	740	783	406	5.032	5.669	28.556	41.186
Cartera de créditos	<u>61.857</u>	<u>126.312</u>	<u>6.280</u>	<u>2.465</u>	<u>3.020</u>	<u>18.403</u>	<u>218.337</u>
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	<u>62.597</u>	<u>127.095</u>	<u>6.686</u>	<u>7.497</u>	<u>8.689</u>	<u>46.959</u>	<u>259.523</u>
Obligaciones con el público	3.339	10.020	22.932	38.640	17.225	9.121	101.277
Obligaciones con entidades financieras	<u>30.503</u>	<u>35.012</u>	<u>32.974</u>	<u>1.201</u>	<u>2.862</u>	<u>4.980</u>	<u>107.532</u>
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>33.842</u>	<u>45.032</u>	<u>55.906</u>	<u>39.841</u>	<u>20.087</u>	<u>14.101</u>	<u>208.809</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	<u>28.755</u>	<u>82.063</u>	<u>(49.220)</u>	<u>(32.344)</u>	<u>(11.398)</u>	<u>32.858</u>	<u>50.714</u>
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	75.406	145.906	10.745	10.139	12.575	49.992	304.763
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>56.112</u>	<u>51.964</u>	<u>66.644</u>	<u>55.035</u>	<u>21.080</u>	<u>14.618</u>	<u>265.453</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	<u>¢19.294</u>	<u>¢ 93.942</u>	<u>¢(55.899)</u>	<u>¢(44.896)</u>	<u>¢ (8.505)</u>	<u>¢35.374</u>	<u>¢ 39.310</u>

2018							
(En Millones de Colones)							
Hasta 30 Días	De 31 a 90 Días	De 91 a 180 Días	De 181 a 360 Días	De 361 a 2 Años	Más de 2 Años	Total	
Saldos en moneda nacional							
Inversiones	¢ 879	¢ 2.176	¢ 3.427	¢ 4.079	¢ 4.360	¢ 4.157	¢ 19.078
Cartera de créditos	<u>10.722</u>	<u>15.271</u>	<u>1.343</u>	<u>486</u>	<u>297</u>	<u>1.399</u>	<u>29.518</u>
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	<u>11.601</u>	<u>17.447</u>	<u>4.770</u>	<u>4.565</u>	<u>4.657</u>	<u>5.556</u>	<u>48.596</u>
Obligaciones con el público	9.584	10.124	5.432	30.696	1.096	26	56.958
Obligaciones con entidades financieras	<u>9.675</u>	<u>898</u>	<u>53</u>	<u>295</u>	<u>196</u>	<u>914</u>	<u>12.031</u>
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>19.259</u>	<u>11.022</u>	<u>5.485</u>	<u>30.991</u>	<u>1.292</u>	<u>940</u>	<u>68.989</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	<u>(7.658)</u>	<u>6.425</u>	<u>(715)</u>	<u>(26.426)</u>	<u>3.365</u>	<u>4.616</u>	<u>(20.393)</u>
Saldos en moneda extranjera							
Inversiones		780	1.075	6.133	4.891	20.416	33.295
Cartera de créditos	<u>176.290</u>	<u>47.995</u>	<u>6.640</u>	<u>4.614</u>	<u>5.112</u>	<u>19.814</u>	<u>260.465</u>
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	<u>176.290</u>	<u>48.775</u>	<u>7.715</u>	<u>10.747</u>	<u>10.003</u>	<u>40.230</u>	<u>293.760</u>
Obligaciones con el público	7.120	16.966	33.214	34.706	10.071	1.696	103.773
Obligaciones con entidades financieras	<u>47.675</u>	<u>22.211</u>	<u>46.435</u>	<u>10.946</u>	<u>2.880</u>	<u>7.462</u>	<u>137.609</u>
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>54.795</u>	<u>39.177</u>	<u>79.649</u>	<u>45.652</u>	<u>12.951</u>	<u>9.158</u>	<u>241.382</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	<u>121.495</u>	<u>9.598</u>	<u>(71.934)</u>	<u>(34.905)</u>	<u>(2.948)</u>	<u>31.072</u>	<u>52.378</u>
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	187.891	66.222	12.485	15.312	14.660	45.786	342.356
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>74.054</u>	<u>50.199</u>	<u>85.134</u>	<u>76.643</u>	<u>14.243</u>	<u>10.098</u>	<u>310.371</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	<u>¢113.837</u>	<u>¢16.023</u>	<u>¢(72.649)</u>	<u>¢(61.331)</u>	<u>¢ 417</u>	<u>¢35.688</u>	<u>¢ 31.985</u>

- b. **Riesgo de Precio** - Es la probabilidad de que ocurra una pérdida económica debido a variaciones adversas en el precio de mercado de un instrumento financiero. La UAIR identifica, mide y controla el valor de la máxima pérdida esperada de la cartera del Grupo - inversiones propias, en un determinado horizonte de tiempo y dentro de un nivel de confianza dado mediante el cálculo del valor en riesgo (VAR), con el fin de gestionar el riesgo de mercado de las inversiones en títulos valores en su componente precio de mercado. Para ello se mide y controla con los siguientes indicadores: VAR total monetario / patrimonio, VAR (valor en riesgo) del precio de la cartera de inversiones y RAR (rendimiento ajustado por valor en riesgo) del precio de la cartera de inversiones. Se tienen límites aprobados por la Junta Directiva, a los cuales se les da seguimiento.
- c. **Riesgo Cambiario** - Grupo Financiero Improsa se encuentra expuesto al riesgo cambiario cuando el valor de sus activos y pasivos depende del tipo de cambio entre las divisas en los mercados financieros, normalmente comprende las variaciones que se pueden producir en los ingresos y los gastos de un grupo, como consecuencia de cambios inesperados en el tipo de cambio del colón respecto a una moneda externa. Este riesgo depende de la posición del balance, o mejor dicho del nivel de exposición cambiaria del ente, también incide el grado de exposición que se tenga por las operaciones en moneda extranjera que no se registran en el balance. Para ello la Unidad de Administración Integral de Riesgos le da un tratamiento de manera diaria a la exposición al Riesgo de Tipo de Cambio en el Grupo, ello con el objetivo de mantener el indicador VARFX (riesgo cambiario) lo suficientemente controlado y reducido de manera que, en caso de una variación en la paridad cambiaria entre el colón y el dólar, ello no impacte en gran medida el valor del capital base, que es la base para la cobertura de pérdidas no esperadas.

Este riesgo se mide por medio del indicador definido por SUGEF para tal fin, el cual no debe superar el 5% y se calcula como el valor absoluto de los activos en moneda extranjera menos pasivos en moneda extranjera, multiplicado por la variación máxima esperada en el tipo de cambio en un año y dividido entre el capital base (Definido en el acuerdo SUGEF 3-06).

Finalmente es importante comentar, que las compañías del Grupo que colocan créditos también se exponen a riesgos cambiarios a través de su cartera de crédito. Esto debido a que aumentos en el tipo de cambio, pueden incidir en la capacidad de pago de un cliente crediticio que tenga un pasivo en moneda externa. El Grupo dispone de metodologías de riesgo cambiario y crediticio, que permiten medir los impactos en el flujo de caja de un deudor ante variaciones en el tipo de cambio, y de esta forma poder sensibilizar diferentes escenarios.

La UAIR mide diariamente la pérdida máxima esperada por riesgo cambiario a través de la volatilidad del tipo de cambio y su relación a la posición neta en moneda extranjera (indicador de riesgo cambiario). Se tiene límite aprobado por la Junta Directiva al cual se le da seguimiento.

A continuación, se presenta el calce de plazos en moneda extranjera, obtenido para el cierre de diciembre del 2019 y 2018:

Al 31 de Diciembre de 2019 -

2019 (Información en Miles de Dólares)								
A la Vista	De 1 a 30 Días	De 31 a 60 Días	De 61 a 90 Días	De 91 a 180 Días	De 181 a 360 Días	Más de 361 Días	Vencidas + 30 Días	Total
Activos:								
Disponibilidades	US\$ 7,306							US\$ 7,306
Cuentas de encaje del BCCR	11,409	US\$ 1,150	US\$ 2,261	US\$ 1,768	US\$ 9,226	US\$ 16,493	US\$ 21,477	63,784
Inversiones y productos por cobrar	1,231	9,216	1,168	16	181	7,170	50,226	69,202
Créditos y productos por cobrar	8	7,461	8,403	9,013	34,024	39,455	278,646	392,159
Total	19,954	17,827	11,832	10,797	43,431	63,118	350,349	532,458
Pasivos:								
Obligaciones:								
Con el público	71,098	6,627	10,343	6,979	43,320	68,300	41,026	247,693
Con entidades financieras	2,933	3,778	5,480	4,949	19,016	42,631	106,878	185,665
Cargos por pagar	38	1,341	411	552	865	633	514	4,354
Total	74,069	11,747	16,234	12,480	63,201	111,564	148,418	US\$437,712
Neto	US\$(54,114)	US\$ 6,081	US\$ (4,402)	US\$ (1,683)	US\$(19,770)	US\$ (48,446)	US\$201,931	US\$ 94,746
Acumulado	US\$(54,114)	US\$(48,033)	US\$(52,436)	US\$(54,119)	US\$(73,889)	US\$(122,335)	US\$ 79,597	US\$94,746

Al 31 de Diciembre de 2018 -

2018 (Información en Miles de Dólares)								
A la Vista	De 1 a 30 Días	De 31 a 60 Días	De 61 a 90 Días	De 91 a 180 Días	De 181 a 360 Días	Más de 361 Días	Vencidas + 30 Días	Total
Activos:								
Disponibilidades	US\$ 4,851							US\$ 4,851
Cuentas de encaje del BCCR	11,827	US\$ 3,024	US\$ 2,730	US\$ 1,739	US\$ 11,184	US\$ 16,937	US\$ 16,691	64,132
Inversiones y productos por cobrar	1,461	30,442	489	760	936	8,836	35,133	78,057
Créditos y productos por cobrar	25	14,213	14,811	11,121	30,130	39,065	314,226	US\$ 8,217
Total	18,164	47,679	18,030	US\$ 13,620	42,250	64,838	366,050	8,217
Pasivos:								
Obligaciones:								
Con el público	80,096	11,936	19,765	7,833	54,434	59,327	16,833	250,224
Con entidades financieras	3,516	10,774	273	5,018	27,859	65,077	110,962	223,479
Cargos por pagar	22	1,400	651	335	1,150	764	98	4,420
Total	83,634	24,110	20,689	13,186	83,443	125,168	127,893	478,123
Neto	US\$(65,470)	US\$ 23,569	US\$ (2,659)	US\$ 434	US\$(41,193)	US\$ (60,330)	US\$238,157	US\$ 8,217
Acumulado	US\$(65,470)	US\$(41,901)	US\$(44,560)	US\$(44,126)	US\$(85,319)	US\$(145,649)	US\$ 92,508	US\$100,725

- d. **Riesgo Operativo** - Es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos del Grupo, con el personal, la tecnología y la infraestructura, además de factores externos que no están relacionados con los riesgos de crédito, de mercado y de liquidez. Este riesgo es inherente al sector en que el Grupo opera y a todas sus actividades principales. Se manifiesta de varias formas, especialmente como fallos, errores, interrupciones de negocios o comportamiento inapropiado de los empleados y podría causar pérdidas financieras, sanciones por parte de entidades reguladoras o daños a la reputación del Grupo.

La alta gerencia de cada área de negocio es la principal responsable del desarrollo e implementación de los controles del riesgo operacional. Esta responsabilidad es respaldada por el desarrollo de normas de administración del riesgo operacional en las siguientes áreas:

- Adecuada segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones.
 - Requerimientos sobre el adecuado monitoreo y reconciliación de transacciones.
 - Cumplimiento con las disposiciones legales.
 - Comunicación y aplicación de conducta corporativa.
 - Reducción del riesgo por medio de seguros, según sea el caso.
 - Comunicación de las pérdidas operativas y proposición de soluciones.
 - Planeamiento integral para la recuperación de actividades, incluyendo planes para restaurar operaciones clave y apoyo interno y externo para asegurar la prestación de servicios.
 - Capacitación del personal del Grupo.
 - Desarrollo de actividades para mitigar el riesgo, incluyendo políticas de seguridad.
 - El Grupo cuenta con Comités de Riesgo para subsidiarias formado por la alta dirección para supervisar el cumplimiento de las políticas de riesgo operacional y prestar especial atención a los temas relevantes que surjan con el fin de exigir medidas de mitigación por parte de las áreas involucradas.
- e. **Riesgo de Crédito** - El Grupo está expuesto a riesgo de crédito que consiste en que la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída en los términos contractuales pactados. El Grupo estructura los niveles de riesgo de crédito estableciendo límites en el monto del riesgo aceptado en la relación a un prestatario, o grupos de prestatarios y a segmentos geográficos e industriales. Tales riesgos se controlan sobre una base revolutiva y están sujetos a una revisión de periodicidad al menos anual o superior. Los límites sobre el nivel de riesgo de crédito por producto se aprueban regularmente por la Junta Directiva.

El riesgo de crédito se relaciona principalmente con la cartera de crédito y las inversiones en valores, la administración del riesgo de crédito en las inversiones está representada por el monto de los activos del balance. Adicionalmente el Grupo está expuesto al riesgo crediticio de los créditos fuera de balance, como son los compromisos, cartas de crédito, avales y garantías.

La exposición para riesgo de crédito se administra mediante el análisis regular de la capacidad de los prestatarios actuales y potenciales para cumplir con las obligaciones de repago de capital e intereses y ajustando estos límites donde será apropiado.

El Grupo ejerce un control permanente del riesgo crediticio por medio de informes de la condición de la cartera y su clasificación. Los análisis de crédito contemplan evaluaciones periódicas de la situación financiera de los clientes, análisis del entorno económico, político y financiero del país y su impacto potencial en cada sector. Para tales efectos, se obtiene un conocimiento profundo de cada cliente y su capacidad para generar flujos de efectivo que le permitan cumplir con sus compromisos de deuda.

A la fecha del balance general no existen concentraciones significativas de riesgo de crédito. La máxima exposición al riesgo de crédito está representada por el monto en libros de cada activo financiero.

La UAIR y el Comité de Riesgo le dan seguimiento a una serie de indicadores de riesgo crediticio tales como la morosidad mayor a 90 días, la cobertura de la cartera morosa mayor a 90 días, la morosidad mayor a 30 días, el gasto anualizado por estimaciones entre el activo productivo, la relación de bienes realizables a activo total y la exposición a crédito abierto (OCE por sus siglas en inglés). Igualmente, la UAIR calcula la pérdida esperada de la cartera y la relaciona al nivel de estimaciones del Grupo. Se tienen límites aprobados por la Junta Directiva, a los cuales se les da seguimiento.

3.32. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación, y en la Nota 3.29, 3.30 y 3.31 se presenta un resumen de las principales revelaciones relativas a los instrumentos financieros del Grupo que son requeridas por dicha norma y que no se detallan en las notas mencionadas:

- a. *Categorías de Instrumentos Financieros* - Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los instrumentos financieros del Grupo se componían de:

	Notas	2019	2018
Activos financieros (valuados al costo amortizado):			
Disponibilidades	3.1	¢ 47.039.262.463	¢ 52.704.746.662
Valuados a valor razonable:			
Mantenidas para negociar	3.2	19.379.818	
Disponibles para la venta	3.2	49.825.429.901	64.156.820.615
Valuados al costo amortizado:			
Mantenidas al vencimiento y productos por cobrar	3.2	3.543.139.204	595.782.347
Créditos y productos por cobrar	3.3	<u>258.349.659.507</u>	<u>291.812.484.488</u>
Total		<u>¢358.776.870.893</u>	<u>¢409.269.834.112</u>

(Continúa)

	Notas	2019	2018
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):			
Obligaciones con el público	3.10	¢189.518.964.662	¢216.215.195.245
Obligaciones con el B.C.C.R.		1.297.000.000	423.000.000
Otras obligaciones financieras	3.11	121.176.968.869	147.111.838.941
Cargos financieros por pagar		<u>3.253.679.070</u>	<u>3.687.805.797</u>
Total		<u>¢315.246.612.601</u>	<u>¢367.437.839.983</u>

b. **Administración de Riesgos e Instrumentos Financieros** - La división financiera y administrativa del Grupo monitorea y administra los riesgos financieros relacionados con la operación a través de la aplicación de políticas y procedimientos de Administración de riesgo. Estos incluyen el riesgo crediticio, de tasa de interés, de liquidez y riesgo cambiario, los cuales se detallan en la Nota 3.31.

- **Tasa de Interés Efectiva y Riesgo de Liquidez** - El Grupo requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello cuenta con suficiente efectivo en bancos, inversiones de alta liquidez y líneas de crédito en instituciones financieras que le permiten hacer frente a cualquier déficit de efectivo para el cumplimiento de sus obligaciones a corto plazo.

En relación con los ingresos y gastos generados por activos financieros y las obligaciones financieras, el Grupo prepara calces de plazos y monitorea las tasas de interés al 31 de diciembre de 2018, las cuales se detallan en la Nota 3.31.

- **Riesgo Cambiario** - El Grupo realiza transacciones denominadas en moneda extranjera y, por tanto, se expone al riesgo de fluctuaciones en el tipo de cambio. El riesgo cambiario se detalla en la Nota 3.31.

Con el objeto de cubrir la exposición del riesgo cambiario generado por la posición neta en moneda extranjera, el banco mantiene operaciones con derivados, según se detalla en la Nota 4.1.

Análisis de Sensibilidad al Tipo de Cambio - El siguiente detalle muestra la sensibilidad de la moneda no funcional producto de una disminución o incremento en el tipo de cambio. El 10% es la tasa de sensibilidad usada por la administración y representa la mejor estimación de cuál podría ser la variación en el tipo de cambio.

Sensibilidad a un Aumento en el Tipo de Cambio -

	Nota	
Posición neta	3.29	<u>US\$81,061,214</u>
Tipo de cambio de cierre al 31/12/2019		¢ 570,09
Aumento en el tipo de cambio de un 10%		<u>57,009</u>
Ganancia		<u>¢4.621.218.749</u>

Sensibilidad a una Disminución en el Tipo Cambio -

	Nota	
Posición neta	3.29	<u>US\$ 81.061.214</u>
Tipo de cambio de cierre al 31/12/2019		¢ 570,09
Disminución en el tipo de cambio de un 10%		<u>(57,009)</u>
Pérdida		<u>¢(4.621.218.749)</u>

Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés - Al 31 de diciembre de 2019, se presenta el siguiente análisis de sensibilidad de tasas de interés para los instrumentos de inversión y de deuda:

Sensibilidad a un Aumento en la Tasa de Interés de las Inversiones -

	Nota	
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	<u>¢52.662.789.988</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 526.627.900</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 1.053.255.800</u>

Sensibilidad a una Disminución en la Tasa de Interés de las Inversiones -

	Nota	
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	<u>¢52.662.789.988</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (526.627.900)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢(1.053.255.800)</u>

Sensibilidad a un Aumento en la Tasa de Interés de las Obligaciones con el Público -

	Nota	
Obligaciones con el público	3.10	<u>¢189.518.964.662</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 1.895.189.647</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 3.790.379.293</u>

Sensibilidad a una Disminución en la Tasa de Interés de las Obligaciones con el Público -

	Nota	
Obligaciones con el público	3.10	<u>¢189.518.964.662</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (1.895.189.647)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (3.790.379.293)</u>

Sensibilidad a un Aumento en la Tasa de Interés de las Obligaciones con Entidades -

	Nota	
Obligaciones financieras	3.11	<u>¢121.176.968.869</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 1.211.769.689</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 2.423.539.377</u>
Obligaciones con el BCCR		<u>¢ 1.297.000.000</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 12.970.000</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 25.940.000</u>

Sensibilidad a una Disminución en la Tasa de Interés de las Obligaciones con Entidades -

	Nota	
Obligaciones financieras	3.11	<u>¢121.176.968.869</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (1.211.769.689)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (2.423.539.377)</u>
Obligaciones con el BCCR		<u>¢ 1.297.000.000</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (12.970.000)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (25.940.000)</u>

Sensibilidad a un Aumento en la Tasa de Interés de la Cartera de Crédito -

	Nota	
Cartera de crédito	3.3	<u>¢252.039.706.434</u>
Aumento en las tasas de un 1%		<u>¢ 2.520.397.064</u>
Aumento en las tasas de un 2%		<u>¢ 5.040.794.129</u>

Sensibilidad a una Disminución en la Tasa de Interés de la Cartera de Crédito -

	Nota	
Cartera de crédito	3.3	<u>¢252.039.706.434</u>
Disminución en las tasas de un 1%		<u>¢ (2.520.397.064)</u>
Disminución en las tasas de un 2%		<u>¢ (5.040.794.129)</u>

4. PARTIDAS DE CONTINGENCIAS, CUENTAS DE ORDEN E INFORMACIÓN ADICIONAL

4.1. CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, las cuentas contingentes se detallan como sigue:

	2019	2018
Garantías de cumplimiento	¢ 8.639.653.259	¢10.320.569.074
Garantías de participación	791.057.166	381.598.809
Cartas de crédito a la vista saldo sin depósito previo	587.192.700	2.232.476.895
Cartas de crédito diferidas saldo sin depósito previo	198.350.063	299.293.571
Líneas de crédito para sobregiros en cuenta corriente	76.141.349	67.556.516
Líneas de crédito para tarjetas de crédito	3.233.484.697	3.473.338.563
Instrumentos financieros derivados	<u>14.252.250.000</u>	<u>7.554.875.000</u>
Total	<u>¢27.778.129.234</u>	<u>¢24.329.708.428</u>

4.2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de cuentas de orden es el siguiente:

	2019	2018
Otras cuentas de orden por cuenta propias deudoras:		
Garantías prendarias	¢1.546.473.546.403	¢1.428.462.954.183
Otras garantías recibidas en poder de la entidad	8.494.056	237.873.810
Líneas de crédito otorgadas pendientes de utilización	154.699.615.177	156.119.965.185
Créditos liquidados	6.877.330.700	6.031.659.527
Productos por cobrar liquidados	5.372.528	5.695.771
Productos en suspenso de cartera de crédito	162.614.031	109.171.106
Otras cuentas de registro	57.478.017.387	69.491.898.933
Cuenta de orden por cuenta de terceros deudoras:		
Administración de comisiones de confianza	9.485.175.930	390.937.667.617
Bienes en custodia por cuenta de terceros	31.921.333.119	43.384.660.047
Fondos de inversión	309.862.081.522	323.570.087.248
Cuentas de orden deudoras por cuenta propia por actividad de custodia:		
Custodia a valor facial - disponibles		325.161.820
Custodia valor de compra de participaciones - disponibles		357.611.519
Recibidos en garantía a valor facial		362.662
Valores Negociables en Fideicomiso de Garantía Central de Valores Privado	152.163.777	

(Continúa)

	2019	2018
Central de Valores Privado - Mercados de Dinero	¢ 682.680.537	
Dados en garantía a valor facial		¢ 287.085.250
Pendientes de recibir valor de Central de Valores Público (BCCR)	1.756.455.311	
Compras de contado	1.803.395.581	
Compras a futuro	834.844.315	
Central de Valores Privado (custodia local)	1.212.109.242	
Central de Valores Público (BCCR)	337.641.620	
Cuentas de orden deudoras por cuenta de terceros por actividad de custodia:		
Efectivo por actividad de custodia	6.503.262.048	10.645.308.562
Cuentas por cobrar a clientes	64.420	8.857.088
Custodia a valor facial - disponibles		34.241.328.660
Custodia valor de compra de acciones - disponibles		51.861.428.363
Custodia valor de compra de participaciones - disponibles		137.850.062.001
Custodia a valor facial - pignorados		145.053.600
Custodia valor de compra de acciones - pignorados		1.865.765.490
Custodia valor de compra de participaciones - pignorados		3.845.691.263
Pendientes de entregar valor de compra de participaciones		3.354.365
Recibidos en garantía a valor facial		3.614.228.254
Recibidos en garantía valor de compra de participaciones		3.276.026.635
Valores negoc. Fideicomiso de garantía Central de Valores privado	3.161.187.861	
Valores negoc. Fideicomiso de garantía Central de Valores público (BCCR)	5.443.772.941	
Dados en garantía a valor facial		2.147.619.720
Dados en garantía valor de compra de participaciones		5.700.860.242
Compras a futuro	8.604.960.803	4.751.237.135
Ventas a futuro	7.049.293.162	4.763.141.140
Central de Valores Privado (Custodia Local)	184.428.379.687	
Central de Valores Privado (Custodia Internacional)	13.293.323.805	
Central de Valores Público (BCCR)	40.217.609.396	
Custodio Internacional	581.368.247	
Total	<u>¢2.393.036.093.606</u>	<u>¢2.684.041.817.196</u>

4.3. FIDEICOMISOS Y COMISIONES DE CONFIANZA

La subsidiaria Banco Improsa, S.A. ha firmado contratos de fideicomiso, por los cuales, en su condición de fiduciario, recibió bienes para garantizar los créditos otorgados por terceros y solamente cuentan con estados financieros auditados los fideicomisos de titularización de acuerdo a la regulación vigente. El detalle al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de bienes fideicometidos, es el siguiente:

	2019	2018
ACTIVOS:		
Disponibilidades	¢ 5.237.374.398	¢ 8.278.304.757
Inversiones en instrumentos financieros	20.999.605.022	19.136.897.472
Cartera de crédito	338.059.938	358.399.632
Cuentas y comisiones por cobrar	<u>25.375.785.905</u>	<u>29.017.206.307</u>
Subtotal	<u>51.950.825.263</u>	<u>56.790.808.168</u>
Terrenos	1.956.542.002.403	1.682.892.137.071
Edificios e instalaciones	2.015.029.710.864	1.981.972.704.414
Equipo y mobiliario	469.146.046.335	390.411.439.155
Equipos de computación	<u>56.260.731</u>	<u>56.260.731</u>
Subtotal	<u>4.440.774.020.332</u>	<u>4.055.332.541.371</u>
Otros activos	<u>867.471.437.739</u>	<u>919.306.796.788</u>
Total activos de los fideicomisos	<u>¢5.360.196.283.335</u>	<u>¢5.031.430.146.327</u>
PASIVOS:		
Obligaciones con el público	¢ 267.429	¢ 283.519
Otras cuentas por pagar y provisiones	17.517.691	18.571.660
Otros pasivos	<u>76.125</u>	<u>80.704</u>
Total de pasivos de los fideicomisos	<u>17.861.245</u>	<u>18.935.883</u>
PATRIMONIO		
Aportes en efectivo	26.116.482.039	27.287.455.011
Aportes en especie	5.333.614.713.016	5.003.649.620.562
Resultados acumulados	447.227.035	485.971.082
Resultado del período	<u>(11.836.211)</u>	<u>(11.836.211)</u>
Total patrimonio	<u>5.360.178.422.090</u>	<u>5.031.411.210.444</u>
Total pasivos y patrimonio de los fideicomisos	<u>¢5.360.196.283.335</u>	<u>¢5.031.430.146.327</u>

4.4. OPERACIONES BURSÁTILES, CORRIENTES, A PLAZO Y DE ADMINISTRACIÓN DE CARTERAS DE VALORES

La subsidiaria Improsa Valores Puesto de Bolsa participa en contratos de compra y venta a futuro de títulos valores (operaciones de recompra) por medio de la cuales una de las partes contratantes se compromete a vender y la otra parte se compromete a comprar títulos valores en una fecha específica y por un monto pactado de antemano. La diferencia entre el valor pactado y el título valor representa una garantía adicional de la operación correspondiendo a una porción del título valor que permanece en custodia.

Un detalle de la estructura de las posiciones de comprador y vendedor a plazo de las operaciones de recompra en que la Compañía participa es el siguiente (cifras expresadas en colones exactos).

2019	Comprador a Plazo		Vendedor a Plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días	¢ 312.048.605	¢ 432.912.048		
De 31 a 60 días		<u>89.883.662</u>		
Sub-total	<u>312.048.605</u>	<u>522.795.710</u>		
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	2.141.931.986	3.834.669.224	¢346.907.899	¢5.420.094.383
De 31 a 60 días	517.307.081	1.757.404.500	18.085.058	981.808.741
De 61 a 90 días		114.971.989		43.721.052
Más de 91 días		<u>238.676.023</u>		<u>238.676.029</u>
Sub-total	<u>2.659.239.067</u>	<u>5.945.721.736</u>	<u>364.992.957</u>	<u>6.684.300.205</u>
Total	<u>¢2.971.287.672</u>	<u>¢6.468.517.446</u>	<u>¢364.992.957</u>	<u>¢6.684.300.205</u>

2018	Comprador a Plazo		Vendedor a Plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días		¢ 219.189.038		
Sub-total		<u>219.189.038</u>		
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días		4.660.647.161		6.356.022.795
De 31 a 60 días		319.466.278		440.591.679
De 61 a 90 días		<u>75.192.079</u>		<u>93.640.415</u>
Sub-total		<u>5.055.305.518</u>		<u>6.890.254.889</u>
Total	<u>¢</u>	<u>¢5.274.494.556</u>	<u>¢</u>	<u>¢6.890.254.889</u>

Los títulos valores que se encuentran garantizando operaciones de reporto tripartito, tanto en la posición vendedor y comprador a plazo, se encuentran en custodia de la Central de Valores de la Bolsa Nacional de Valores, S.A.

Al 31 de diciembre de 2019, el monto de las posiciones comprador y vendedor a plazo en los reportos tripartitos denominadas en dólares estadounidenses fueron valuadas al tipo de cambio de ¢570,09 (¢604,39 en 2018) por US\$1.00, y su presentación es a su equivalente en colones costarricenses a dichas fechas.

4.5. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE INVERSIÓN

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. se creó con el objetivo exclusivo de administrar en nombre de terceros; fondos, valores y otros activos, además de la administración de fideicomisos que tengan como propósito facilitar el cumplimiento de sus funciones como administrador.

Las principales disposiciones que regulan las sociedades administradoras y sus fondos de inversión, están contenidas en la Ley Reguladora del Mercado de Valores No.7732 y sus reformas, en el Código de Comercio y en la normativa emitida por la Superintendencia General de Valores y el Consejo Nacional de la Supervisión del Sistema Financiero, instancias estas dos últimas encargadas de regular la Sociedad:

- a. **Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio autorizado asciende a 200.000 títulos de participación, cada uno de los cuales posee un valor nominal de US\$5.000, para una emisión total autorizada de US\$1.000 millones de las cuales 63.156 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 31 de diciembre de 2019, a saber, un 31.58% de la emisión autorizada.

El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (21 de setiembre de 2000), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el fondo cuenta con activos netos por un monto total de US\$324,489,049 y US\$309,392,718 respectivamente y mantenía colocado un total de 63,156 y 59,851 participaciones al cierre de cada período respectivamente.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 1.75% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Con esa misma periodicidad, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- b. **Fondo de Inversión de Desarrollo de Proyectos Multipark** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter de desarrollo de proyectos (originalmente de desarrollo inmobiliario) y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 332 participaciones de un valor nominal de US\$50,000 cada una, para un total de US\$16.6 millones.

El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (8 de marzo de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 30 de mayo de 2007 y al 31 de diciembre de 2019 y 2018 cuenta con activos netos por un monto total de US\$13,746,841 y US\$13,507,002 respectivamente, y mantenía colocado un total de 332 participaciones para el cierre de cada período para un total de un 100% de la emisión autorizada al cierre de cada ejercicio.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 0.25% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Con dicha periodicidad, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- c. **Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 60.000 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$300 millones, de las cuales 27.150 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 31 de diciembre de 2019.

El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (24 de julio de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 29 de noviembre de 2007, al 31 de diciembre de 2019 y 2018 cuenta con activos netos por un monto total de US\$134,550,304 y US\$139,111,638 respectivamente, y mantenía colocado un total de 27.150 participaciones para el cierre de cada período, a saber, un 45,25% de la emisión autorizada.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 1,75% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Con dicha periodicidad, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

- d. **Improsa Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Dólares Dos** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 11.200 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$56 millones, de las cuales 8.820 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 31 de diciembre de 2019.

El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores el 23 de abril de 2004 y al 31 de diciembre de 2019 y 2018 cuenta con activos netos por un monto total de US\$41,620,749 y US\$45,010,888 respectivamente, y mantenía colocado un total de 8.820 participaciones respectivamente para cada período, a saber, un 78,75% de la emisión autorizada, al cierre de cada ejercicio.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 1,75% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Con dicha periodicidad, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

Según se comunicó e informó al mercado de valores mediante Comunicado de Hecho Relevante, a partir del 1 de agosto de 2019, la comisión de administración del Fondo disminuyó de 2,25% a un 1,75% aplicable sobre el valor de los activos netos del Fondo.

- e. **Improsa Fondo de Inversión Inmobiliario No Diversificado Cuatro** - Es un fondo cerrado no financiero de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 6.676 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un

total de US\$33,380,000. de las cuales 6.547 participaciones se encuentran en circulación al cierre del período finalizado el 31 de diciembre de 2019. El Fondo fue aprobado por la Superintendencia General de Valores a partir del 21 de junio de 1999 y al 31 de diciembre de 2019 y 2018 cuenta con activos netos por un monto total de US\$29,124,924 y US\$28,344,134 respectivamente, y mantenía colocado un total de 6.547 participaciones respectivamente para cada período, a saber, un 98,07% al cierre de cada ejercicio.

La Sociedad Administradora devenga por sus servicios una comisión del 1.45% anual que se encuentra dentro de los límites establecidos en el prospecto, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Con dicha periodicidad, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

Las principales características generales de estos fondos son las siguientes:

- Las participaciones se obtienen por medio de títulos a la orden denominados “Títulos de participación”. Estos se llevan en forma de macrotítulos por medio de Interclar Central de Valores, S.A. y son regulados por la Superintendencia General de Valores. Los inversionistas que participan en el Fondo son copropietarios de los valores del mismo en forma proporcional a la cantidad de participaciones que posea y no se garantiza un rendimiento determinado, el cual puede aumentar o disminuir de acuerdo con las condiciones del mercado.
- Los títulos de participación no son redimibles por el Fondo en condiciones normales, sino a través de su venta en el mercado secundario de las bolsas de valores y únicamente podrá redimir los títulos directamente en caso de que:
 - Ocurran cambios en el control de la Sociedad Administradora o se sustituya ésta.
 - Se dé una liquidación anticipada del Fondo para redimir a los inversionistas a quienes les aplique el derecho de receso.
 - Se dé una fusión de sociedades administradoras.
 - Exista una conversión del fondo cerrado a uno abierto.
 - Se dé un evento de iliquidez del mercado que sea autorizado por el Superintendente General de Valores.
- El patrimonio del Fondo será invertido por cuenta y riesgo del inversionista principalmente en la adquisición de bienes inmuebles construidos y libres de derecho de usufructo, uso y habitación. Los inmuebles deben estar en buen estado de conservación y podrán estar destinados a cualquier actividad pública o privada, industrial o comercial, en la que se tenga la expectativa de generar alquileres o plusvalías, y deben estar localizados en el territorio nacional.

La Sociedad Administradora del Fondo es responsable de aplicar las políticas de inversión contenidas en el prospecto del Fondo y es solidariamente responsable ante los inversionistas por los daños y perjuicios ocasionados por sus directores, empleados o personas contratadas por ellos para prestarle servicios al Fondo, en virtud de la ejecución u omisión de actuaciones prohibidas o exigidas por el prospecto, la Ley Reguladora del Mercado de Valores o las disposiciones que dicte la Superintendencia General de Valores.

4.6. CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE PENSIONES

No aplica.

4.7. INDICADORES DE RIESGO

Al 31 de Diciembre de 2019 -

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{5.576.058.161}{411.461.302.511} = 1,36\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{5.576.058.161}{53.511.532.271} = 10,42\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{330.750.963.482}{56.431.643.004} = 5,86$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo productivo interm. promedio}} = \frac{11.144.996.193}{326.039.974.378} = 3,42\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo productivo interm. promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{326.039.974.378}{411.461.302.511} = 0,79$

Al 31 de Diciembre de 2018 -

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{7.480.049.866}{436.311.896.524} = 1,71\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{7.480.049.866}{49.227.203.453} = 15,19\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{386.989.570.477}{51.618.905.528} = 7,50$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo productivo interm. promedio}} = \frac{13.490.222.455}{346.783.496.491} = 3,89\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo productivo interm. promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{346.783.496.491}{436.311.896.524} = 0,79$

4.7.1 INDICADORES DE LIQUIDEZ PARA EL MANEJO DE ACTIVOS Y PASIVOS

Al 31 de Diciembre de 2019 -

Obligaciones con el Público a la Vista	Total Cuentas	Total en Colones
De 0.00 a ¢2.85 millones	7.595	¢ 1.964.919.777
Más de ¢2.85 a ¢28.50 millones	1.020	8.968.090.233
Más de ¢28.50 a ¢57.01 millones	149	5.379.611.572
Más de ¢57.01 millones	<u>120</u>	<u>31.757.556.180</u>
Total	<u>8.884</u>	<u>¢48.070.177.762</u>

Obligaciones con el Público a Plazo	Total Cuentas	Total en Colones
De 0.00 a ¢2.85 millones	245	¢ 352.304.749
Más de ¢2.85 a ¢28.50 millones	433	5.436.327.485
Más de ¢28.50 a ¢57.01 millones	195	8.426.805.862
Más de ¢57.01 millones	<u>318</u>	<u>126.401.239.411</u>
Total	<u>1.191</u>	<u>¢140.616.677.507</u>

Al 31 de Diciembre de 2018 -

Obligaciones con el Público a la Vista	Total Cuentas	Total en Colones
De 0.00 a ¢2.84 millones	8.542	¢ 2.224.991.633
Más de ¢2.84 a ¢28.35 millones	1.030	10.183.778.331
Más de ¢28.35 a ¢56.71 millones	142	5.979.817.780
Más de ¢56.71 millones	<u>153</u>	<u>39.654.854.700</u>
Total	<u>9.867</u>	<u>¢58.043.442.445</u>

Obligaciones con el Público a Plazo	Total Cuentas	Total en Colones
De 0.00 a ¢2.84 millones	250	¢ 393.131.609
Más de ¢2.84 a ¢28.35 millones	456	6.689.221.077
Más de ¢28.35 a ¢56.71 millones	242	11.205.361.586
Más de ¢56.71 millones	<u>368</u>	<u>139.665.892.854</u>
Total	<u>1.316</u>	<u>¢157.953.607.126</u>

4.8. PASIVOS CONTINGENTES

4.8.1. FISCAL

Las declaraciones del impuesto sobre la renta por los últimos cuatro períodos están a disposición de las autoridades fiscales para su revisión. Consecuentemente, el Grupo Financiero Improsa y sus Subsidiarias mantienen la contingencia por cualquier impuesto adicional que pueda resultar por deducciones no aceptadas para tales fines. La Gerencia considera que las declaraciones, tal y como han sido presentadas, no serían sustancialmente ajustadas como resultado de una fiscalización.

A continuación, se presenta un detalle de los traslados de cargos que han sido notificados al Grupo Financiero Improsa y sus Subsidiarias:

- a. ***Fiscalización Período 2016 (Banco Improsa, S.A.)*** - En diciembre del 2018, el Banco Improsa S.A. fue notificado de un traslado de cargos por ¢643.785.537 sobre la actuación fiscalizadora llevada a cabo por la Tributación Directa para el período 2016, actuación que se encuentra aún en fase de discusión, por lo que el Banco Improsa S.A. remitió en enero del 2019 un documento de impugnación sobre dicho traslado. El 8 de agosto de 2019, el Banco Improsa fue notificado de la resolución determinativa, contra la cual el Banco presentó, el 20 de setiembre de 2019, recurso de revocatoria ante la Dirección de Grandes Contribuyentes. El Banco reconoció una provisión por este concepto por ¢222.847.334 en el 2019 (Nota 3.26).
- b. ***Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.*** - Al 31 de diciembre de 2018 la Administración Tributaria de Grandes Contribuyentes mantenía un proceso de regularización tributaria en contra de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. A esa misma fecha el proceso se encontraba abierto y a la espera de una resolución de cuantificación por parte del Tribunal Fiscal Administrativo.

El día 4 de diciembre de 2018 se publicó en el diario Oficial La Gaceta el Alcance No.202 que contenía la Ley No.9635 Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas. La emisión de dicha ley contenía el Transitorio XXIV que declaraba una amnistía tributaria por motivos de interés público.

En virtud de lo indicado anteriormente, Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. decidió acogerse a la amnistía tributaria, por lo que, en el mes de enero del 2019, se comunicó a la Administración Tributaria la decisión de acogerse a lo estipulado en dicho Transitorio, realizando el pago de los cargos determinados por dicha entidad por un monto de ¢251.565.022 y solicitando al Tribunal Contencioso Administrativo, el retiro y finalización del proceso legal que se sigue en contra Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.

El monto determinado se reconoció en enero del 2019, en los estados financieros de la Compañía con cargo a las utilidades de ejercicios anteriores, según se encuentra previsto en el Reglamento de Información Financiera y Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas.

4.8.2 LITIGIOS Y PROCESOS ADMINISTRATIVOS

- a. ***Acto Administrativo Interpuesto por la SUGEF sobre el Registro de los Costos Directos Diferido Asociados a los Créditos*** - El 11 de setiembre de 2015, mediante oficio SGF-2395-2015-201502881, la Superintendencia General de Entidades Financieras solicitó al Banco Improsa suspender el registro de gastos en la subcuenta “Costos Directos Diferidos Asociados a los Créditos”, aduciendo

que existen diferencias de criterio en la metodología para su determinación, así como revertir los registros efectuados en dicha subcuenta a partir de diciembre del 2014.

El 7 de octubre de 2016, el Tribunal Contencioso Administrativo, resuelve la solicitud de medida cautelar formulada por Banco Improsa y ordena en forma provisional la suspensión inmediata de la ejecución del acto administrativo identificado como SGF-2395-2015-201502881 y sus actos subsecuentes, lo anterior hasta que el Tribunal tenga mayores elementos de juicio para resolver en forma definitiva la procedencia o no de la medida cautelar.

El 17 de julio de 2017, mediante resolución N° 1620-2017 de las 13:07 horas, el Tribunal Contencioso Administrativo, acoge la medida cautelar interpuesta por Banco Improsa, S. A., y suspende en forma inmediata los efectos del acto administrativo y aquellos actos derivados o fundamentados en el mismo. Lo anterior, hasta tanto este Juzgado no determine lo contrario.

El 11 de setiembre de 2017, Banco Improsa S.A., presentó proceso contencioso administrativo contra la Superintendencia General de Entidades Financieras y Banco Central de Costa Rica, para solicitar la nulidad absoluta del acto administrativo notificado según oficio SGF-2395-2015-201502881, fechado el 14 de agosto de 2015, y los actos administrativos subsecuentes.

El Tribunal Contencioso Administrativo, había convocado para el 9 de mayo de 2019 una audiencia preliminar para completar el resto de las etapas, pero ésta fue suspendida, por lo que, con resolución del 9 de julio de 2019, el Tribunal Contencioso Administrativo, volvió a convocar la audiencia preliminar para el día 10 de febrero de 2020, en la cual se admitieron las pruebas presentadas para continuar con el proceso (Nota 3.8 inciso 1), y se establecieron las pretensiones de la subsidiaria Banco Improsa, S.A.; una relacionada con la nulidad absoluta del acto con pretensión accesoria de daños y perjuicios, y otra de nulidad relativa únicamente en lo que refiere al diferimiento de los costos asociados a créditos, igualmente con pretensión accesoria de daños y perjuicios. El asesor legal estima una probabilidad de éxito del 50%.

- b. ***Proceso Contencioso Administrativo de Lesividad del Estado contra Banco Improsa y Proceso Contencioso Administrativo de Banco Improsa contra el Estado*** - El Estado demandó a la subsidiaria Banco Improsa, S.A. (“El Banco”), en el contexto de un proceso de lesividad, en el que se solicita la nulidad del fallo 583-2011 del Tribunal Fiscal Administrativo, por considerar que este es lesivo a los intereses de la Administración Tributaria, en el que se discute el ajuste del impuesto sobre la renta de los períodos fiscales 1999 al 2005. En otro proceso, el Banco demandó al Estado, en razón de los ajustes realizados por la Administración Tributaria para los períodos fiscales 1999 al 2005 del impuesto sobre la renta. En este proceso se discuten los daños ocasionados al Banco, debido a la inducción a error por parte de la propia Administración.

En setiembre del 2014, el Banco pago bajo protesta la suma de ¢1.280.463.259, que corresponde a la totalidad del impuesto determinado por el Tribunal Fiscal Administrativo, para los períodos indicados (Nota 3.9).

El 23 de setiembre de 2019, se realizó el juicio oral y público. El 18 de noviembre de 2019, el Banco fue notificado de la sentencia en que se declaró con lugar la demanda de lesividad interpuesta por el Estado y se declaró sin lugar la demanda interpuesta por el Banco.

El 9 de diciembre de 2019, el Banco presentó Recurso de Casación ante la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia, en donde expuso sólidos argumentos con respecto a los siguientes aspectos:

- En relación con el procedimiento determinativo: falta de motivación en lo concerniente a los aspectos de responsabilidad civil.
- En relación con los aspectos de nulidad: vicios vinculados a los hechos y a la prueba relativa a la solicitud de autorización de la metodología SUGEF aprobada por la Asociación Bancaria Costarricense (ABC), vicios indirectos vinculados a los hechos y prueba relacionados con las disposiciones del informe de la Contraloría General de la República, violaciones por la indebida apreciación de la prueba sobre el hecho de la pertenencia de Banco Improsa a la ABC, vicios en relación con el derecho de petición en materia tributaria, violación del principio de seguridad jurídica, confianza legítima y buena fe.
- En relación con el proceso de lesividad: vicio de incongruencia al declarar lesivo el reconocimiento de la exención de las ganancias cambiarias por inversiones en títulos de moneda extranjera emitidos por el Estado o sus bancos, vicios indirectos relacionados con los gastos financieros asociados a las reservas de liquidez y violación directa de los artículos 1y 6ch de la Ley del Impuesto sobre la Renta, en relación con el ajuste por ingresos no gravables recalificados como gravables.

A la fecha del informe de los auditores independientes, el Banco está a la espera de la admisibilidad por parte de la Sala Primera de la Corte Suprema de Justicia. El asesor legal estima una probabilidad de éxito del 60%.

- c. ***Juicio Contencioso Administrativo*** - En setiembre del 2010, la subsidiaria de Improsa Servicios Internacionales, ubicada en Guatemala, inicio un proceso Contencioso Administrativo en contra de la resolución 426-2010, con fecha 6 de agosto de 2010, emitida por la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), referente a la negativa de aceptación, por parte de dicha Entidad Gubernamental, de la revocatoria solicitada por la Empresa, de la resolución GCEM-DR-R-2008-22-01-000598 del 27 de Junio de 2008, proveniente de la Auditoría Fiscal realizada por la SAT, del período fiscal 2005. Este proceso se encuentra aún en trámite y es incierta, en este momento, la fecha

en que podría finalizar. La subsidiaria interpuso un recurso de revocatoria en contra de la Resolución GCEG-DR-R-2010-21-01-001032 emitida el 27 de setiembre de 2010 y notificada el 6 de octubre de 2010, por ajustes formulados en el régimen del impuesto sobre la renta, específicamente sobre la deducción del gasto por diferencial cambiario, correspondiente al período 2007. De acuerdo al abogado que lleva el caso, pretende presentar todos los recursos o mecanismos necesarios para obtener un resultado favorable, y dado que la resolución del proceso está a cargo de un tercero, no pueden determinar con certeza las probabilidades de éxito, sin embargo, estima las mismas en un 50%. El monto en disputa asciende a ¢19.587.759.

- d. **Juicio Contencioso Administrativo** - En noviembre de 2017, la subsidiaria de Improsa Servicios Internacionales, ubicada en Guatemala, inició un proceso Contencioso Administrativo según expediente 01144-2017-00166. En enero de 2018 la Sala Cuarta de lo Contencioso Administrativo resolvió admitir la demanda para su trámite dando audiencia a la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) y a la PGN para contestar la demanda. En agosto de 2018 se abrió a prueba el proceso aportando la documentación pertinente. Actualmente el proceso se encuentra a la espera del análisis del Tribunal y la emisión de la sentencia correspondiente. El asesor legal considera que la probabilidad de obtener un resultado desfavorable es remota. El monto en disputa asciende a ¢48.338.042.
- e. **Proceso Administrativo** - La subsidiaria Improsa Servicios Internacionales, ubicada en Guatemala, interpuso un recurso de revocatoria en contra de la Resolución GRC-R-2018-02-01-000211, de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), emitida el 10 de abril de 2018, por ajustes formulados en el régimen del impuesto sobre la renta, específicamente por los gastos generales no deducibles por la suma de ¢131.123.943. Adicionalmente, y dentro de la misma resolución la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT) indica que la compañía ingresó solicitud de devolución del impuesto sobre la renta pagado en exceso para el periodo 2013 por la suma de ¢104.245.259, respecto a lo cual no es procedente autorizar la devolución hasta que los ajustes planteados referidos a gastos generales no deducibles sean resueltos. A la fecha de este informe, no se ha notificado un resultado sobre el recurso de revocatoria presentado. El asesor legal considera que la probabilidad de obtener un resultado desfavorable es remota.
- f. **Otros** - En el curso ordinario de los negocios, el Grupo está involucrado en litigios y otras acciones legales. En opinión de la Administración se han efectuado las provisiones necesarias y por tanto el resultado final de estos asuntos no tendrá un efecto adverso en la posición financiera, en los resultados de sus operaciones o liquidez del Grupo.

4.8.3 LABORAL

Hasta febrero de 2001, el pago del auxilio de cesantía equivalía a un mes de sueldo por cada año de trabajo; a partir de marzo del 2001 equivale en promedio de 20 días por cada año de trabajo. Esta indemnización está limitada a un pago máximo de ocho

meses, efectivo 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.

Impuesto de Patente Municipal - Las declaraciones de este impuesto por los últimos cinco períodos están a disposición de las Municipalidades, en donde el Grupo Financiero Improsa y Subsidiarias opera con sus Agencias, para su revisión. La gerencia considera que las declaraciones, tal y como han sido presentadas, no serán sustancialmente ajustadas como resultado de una futura revisión.

4.9. UTILIDAD POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

A continuación, se presenta un detalle del resultado neto al 31 de diciembre de 2019 y 2018 según su ubicación geográfica:

	2019	2018
Costa Rica	¢5.797.095.690	¢7.267.419.055
Panamá	(117.297.669)	(94.452.038)
Nicaragua	6.601.967	(31.209.451)
El Salvador	(13.710.300)	(43.777.322)
Honduras	(15.602.477)	(15.358.307)
Guatemala	<u>(81.029.050)</u>	<u>397.427.929</u>
Total	<u>¢5.576.058.161</u>	<u>¢7.480.049.866</u>

5. HECHOS RELEVANTES

La aparición del Coronavirus COVID-19 en China a partir del mes de enero del 2020 y su reciente expansión global a un gran número de países, ha motivado que el brote viral haya sido calificado el 11 de marzo de 2020 como una pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud.

De manera consistente con algunos países que han tomado medidas similares, el Gobierno de Costa Rica, ha decretado estado de emergencia en sus territorios, estableciendo una serie de medidas y recomendaciones que establece, entre otros aspectos, la limitación al derecho de libre locomoción, tránsito y circulación de personas (salvo algunas excepciones) en horarios específicos; limitación de concentración de personas y suspensión de espectáculos públicos e incentivos al teletrabajo.

El Grupo pudiese verse afectado negativamente en su posición financiera y operaciones por los efectos futuros que pudiese generar esta pandemia. Debido a la incertidumbre por lo reciente de esta pandemia y sus efectos, así como de las medidas relacionadas que tomen las autoridades gubernamentales, no es posible cuantificar de manera fiable el impacto en la posición financiera, resultados de operaciones y flujos de efectivo futuros del Grupo. El Grupo continúa monitoreando y evaluando esta situación.

6. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y ACLARACIONES CONTENIDAS EN LOS ANEXOS 3, 4 Y 5 DEL ACUERDO SUGEF 31-04, QUE NO APLICAN A LA COMPAÑÍA

Por la naturaleza de la Compañía no se presenta la nota de detalle a los estados financieros consolidados denominada “Contratos de administración de fondos de pensiones”, por cuanto no existe este tipo de cuenta.

7. NOTAS RELACIONADAS CON ENTRADA EN VIGENCIA DEL ACUERDO SUGEF 30-18 REGLAMENTO DE INFORMACIÓN FINANCIERA

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

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

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

- a. Cuentas de orden para el registro y control de las actividades de custodia. Las cuentas de orden para el registro y control de las actividades de custodia, cuentas 850 y 870, entrarán en vigencia a partir del 1° de enero de 2019.
- b. NIC 12 Impuesto a las ganancias, Artículo No.10 y CINIIF 23 *La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias*, entrará en vigencia a partir del 1° de enero de 2019, excepto por lo siguiente:

Se permitirá para los traslados de cargos en disputa, comunicados antes del 31 de diciembre de 2018, crear una provisión como mínima a razón de un 50%, de acuerdo a las siguientes reglas:

- Registrar una provisión contra resultados del período en tramos mensuales mediante el método de línea recta, sin que exceda el 30 de junio de 2021, o
- Registrar una provisión como ajuste único contra el saldo de apertura de los resultados acumulados de ejercicios anteriores, para alcanzar el monto determinado. En el caso de que quedará un monto al descubierto se registrará de acuerdo a lo dispuesto en el inciso anterior.

Según lo establece el nuevo Reglamento de Información Financiera, la administración de la Compañía procederá a la medición de posibles impactos a partir del período 2019, en los siguientes asuntos que se detallan a continuación:

- Aplicar el procedimiento establecido para el registro de la provisión de los traslados de cargos en disputa, en el tanto la Entidad no se acoja al proceso de amnistía tributaria. (Ver Nota 4.8)
- Implementación del NIIF 9 *Instrumentos Financieros*, en la clasificación de los instrumentos financieros de acuerdo al modelo de negocio en las siguientes categorías:
 - Costo amortizado.
 - Valor razonable con cambios en otros resultados integrales.
 - Valor razonable con cambios en resultados.
- Implementación de la NIIF 16 *Arrendamientos*, para el arrendatario los bienes arrendados se reconocen como un derecho de uso, lo que implicará registrar un activo de uso del grupo de propiedad planta y equipo, contra un pasivo financiero. En el Estado de Resultados, se deberá reconocer un cargo por depreciación y un gasto financiero.
- Implementación de las modificaciones al plan de cuentas contable que va a requerir cambios en los sistemas de información financiera para las nuevas revelaciones solicitadas.

Medición de los Efectos en la Transición de la Adopción del Reglamento de Información Financiera (No Auditado) -

- **Implementación de la NIIF 9 - Instrumentos Financieros** - En enero del 2020, las subsidiarias del Grupo Financiero Improsa procedieron a reclasificar sus inversiones de acuerdo a los modelos de negocios establecidos por la norma. Lo anterior generó un registro de una estimación por pérdida esperada para los instrumentos clasificados como inversiones al valor razonable con cambios en otros resultados integrales por la suma de ¢41.263.256. Adicionalmente para los instrumentos clasificados como valor razonable con cambios en resultados, que en el caso del Banco se refiere a las participaciones en fondos de inversión, se generó un reconocimiento de una pérdida por la suma de ¢145.554.175. Ambas partidas de acuerdo a lo indicado en el Transitorio I del Reglamento de Información Financiera, se reconocen como un ajuste inicial a los resultados acumulados.
- **Implementación de la NIIF 16 - Arrendamientos** - En enero del 2020, las subsidiarias del Grupo Financiero Improsa aplicaron la norma establecida sobre los contratos de arrendamiento, lo que generó en el Balance General un aumento en el activo por derechos de uso (neto) en la suma de ¢2.394.811.814 y pasivo por una obligación por derechos de uso en la suma de ¢2.406.582.752. En el Estado de Resultados Integrales, se presenta una nueva clasificación del gasto referido al gasto por depreciación del activo por derechos de uso en la suma de ¢46.209.146 y al gasto financiero relacionado a la obligación financiera por derechos de uso en la suma de ¢13.633.389.

* * * * *