

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

**ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (NO DICTAMINADOS)**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

# 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
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Disponibilidades</b>	<b>2.2.d, 3.1</b>	<b><u>₡ 47.039.262.463</u></b>	<b><u>₡ 52.704.746.662</u></b>
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>
<b>Inversiones en instrumentos financieros</b>	<b>3.2</b>	<b><u>53.387.948.923</u></b>	<b><u>64.752.602.962</u></b>
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>
<b>Cartera de créditos</b>	<b>2.2k, 3.3</b>	<b><u>250.763.401.854</u></b>	<b><u>284.103.770.085</u></b>
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		2.648.539.130	2.392.502.925
(Estimación por deterioro)	2.2i	<u>(7.586.257.653)</u>	<u>(7.708.714.403)</u>
<b>Cuentas y comisiones por cobrar</b>	<b>2.2k, 3.4</b>	<b><u>3.348.184.587</u></b>	<b><u>3.701.443.370</u></b>
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 sobre la renta por cobrar	3.26	816.148.260	1.255.901.513
Otras cuentas por cobrar		3.172.186.761	2.821.331.594
Productos por cobrar		2.826.866	2.012.378
(Estimación por deterioro)	2.2i	<u>(728.546.062)</u>	<u>(517.706.642)</u>
<b>Bienes realizables</b>	<b>2.2n, 3.5</b>	<b><u>₡ 2.851.248.067</u></b>	<b><u>₡ 2.949.960.260</u></b>
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		5.423.544.437	4.782.276.872
(Estimación por deterioro y por disposición legal)		<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
<b>Participaciones en el capital de otras empresas (neto)</b>	2.2t	<u>₡ 188.616.517</u>	<u>₡ 174.980.682</u>
<b>Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)</b>	2.2n, 3.7	<u>7.961.001.187</u>	<u>6.836.854.932</u>
<b>Inversiones en propiedades</b>	3.6	<u>6.130.054.559</u>	<u>6.299.134.617</u>
<b>Otros activos</b>	3.8	<u>15.592.525.099</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	<u>5.162.438.949</u>	<u>7.262.165.574</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<u>₡ 387.262.243.256</u>	<u>₡ 438.608.476.005</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO PASIVOS</b>			
<b>Obligaciones con el público</b>	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		<u>1.873.498.419</u>	<u>2.184.914.733</u>
<b>Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica</b>		<u>1.297.000.000</u>	<u>423.000.000</u>
A la vista		1.297.000.000	423.000.000
<b>Obligaciones con entidades</b>	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		<u>1.380.180.651</u>	<u>1.502.891.064</u>
<b>Cuentas por pagar y provisiones</b>	3.12	<u>5.661.368.146</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	1.096.524.357	701.172.487
Provisiones		378.529.657	130.886.531
Otras cuentas por pagar diversas		<u>4.005.620.882</u>	<u>4.205.146.362</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
<b>Otros pasivos</b>	<b>3.13</b>	<b>€ 1.454.019.757</b>	<b>€ 2.446.409.592</b>
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
<b>Obligaciones subordinadas</b>	<b>3.14</b>	<b>8.314.223.043</b>	<b>11.930.990.507</b>
Obligaciones subordinadas		8.229.249.150	11.746.319.650
Cargos financieros por pagar		84.973.893	184.670.857
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>330.676.223.547</b>	<b>386.989.570.477</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
<b>Capital social</b>		<b>€ 34.762.660.133</b>	<b>€ 31.201.151.222</b>
Capital pagado	3.15.1	34.762.660.133	34.762.660.133
(Acciones en tesorería)	3.15.1		(3.561.508.911)
<b>Aportes patrimoniales no capitalizados</b>	<b>3.15.5</b>		<b>3.561.508.911</b>
<b>Ajustes al patrimonio</b>		<b>3.108.827.443</b>	<b>1.178.905.501</b>
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		3.007.431.831	2.098.510.089
Ajuste por valuación de inversiones disponibles para la venta		270.032.290	(867.356.954)
Ajuste por conversión de estados financieros	2.2c	(168.636.678)	(52.247.634)
<b>Reservas patrimoniales</b>		<b>4.817.239.016</b>	<b>4.478.419.050</b>
<b>Resultados acumulados de ejercicios anteriores</b>		<b>8.493.874.762</b>	<b>4.153.435.273</b>
<b>Resultado del período</b>		<b>5.319.745.428</b>	<b>6.991.299.266</b>
<b>Intereses minoritarios</b>		<b>83.672.927</b>	<b>54.186.305</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>56.586.019.709</b>	<b>51.618.905.528</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>€ 387.262.243.256</b>	<b>€ 438.608.476.005</b>
<b>CUENTAS CONTINGENTES</b>			
<b>DEUDORAS</b>	<b>4.1</b>	<b>€ 27.778.129.234</b>	<b>€ 24.329.708.428</b>

(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
<b>ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS</b>	<b>2.2ii. 4.3</b>	<b>¢ 5.360.196.283.335</b>	<b>¢ 5.031.430.146.327</b>
<b>PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS</b>	<b>4.3</b>	<b><u>¢ 17.861.245</u></b>	<b><u>¢ 18.935.883</u></b>
<b>PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS</b>	<b>4.3</b>	<b><u>¢ 5.360.178.422.090</u></b>	<b><u>¢ 5.031.411.210.444</u></b>
<b>OTRAS CUENTAS DE ORDEN</b>			
<b>DEUDORAS</b>	<b>4.2</b>	<b><u>¢ 2.393.036.093.606</u></b>	<b><u>¢ 2.684.041.817.196</u></b>
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

# 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
<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>2.2cc</b>		
Por disponibilidades		¢ 121.087.820	¢ 50.178.898
Por inversiones en instrumentos financieros		3.193.430.460	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>
<b>Total de ingresos financieros</b>		<b><u>33.906.411.808</u></b>	<b><u>34.165.748.207</u></b>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>2.2cc</b>		
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>
<b>Total de gastos financieros</b>		<b><u>22.771.368.904</u></b>	<b><u>20.675.525.752</u></b>
<b>Por estimación de deterioro de activos</b>		<b>2.426.985.713</b>	<b>2.369.833.202</b>
<b>Por recuperación de activos y disminución de estimaciones</b>		<b><u>666.104.603</u></b>	<b><u>336.608.566</u></b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b><u>9.374.161.794</u></b>	<b><u>11.456.997.819</u></b>
<b>OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN</b>			
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

(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
Por cambio y arbitraje de divisas		¢ 2.084.073.015	¢ 2.416.213.573
Por otros ingresos con partes relacionadas	3.26	36.041.113	5.617.097
Por otros ingresos operativos	3.22	<u>6.701.043.978</u>	<u>6.564.747.162</u>
<b>Total otros ingresos de operación</b>		<b><u>22.878.246.840</u></b>	<b><u>21.960.619.466</u></b>
<b>OTROS GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>2.2cc</b>		
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	4.222.053.056	4.078.347.603
Por amortización costos directos diferidos asociados a créditos		<u>897.338.015</u>	<u>960.078.224</u>
<b>Total otros gastos de operación</b>		<b><u>9.406.478.703</u></b>	<b><u>9.325.195.997</u></b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b><u>22.845.929.931</u></b>	<b><u>24.092.421.288</u></b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>2.2cc</b>		
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>
<b>Total gastos administrativos</b>	<b>3.24</b>	<b><u>15.359.663.211</u></b>	<b><u>14.718.177.562</u></b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD</b>		<b><u>7.486.266.720</u></b>	<b><u>9.374.243.726</u></b>
Impuesto sobre la renta	2.2y, 3.26	1.710.667.823	1.676.275.044
Impuesto sobre la renta diferido			2.949.767
Disminución del impuesto sobre la renta		73.237.047	32.177.901
Participaciones sobre la utilidad	3.25	<u>161.397.765</u>	<u>247.146.950</u>
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b><u>5.687.438.179</u></b>	<b><u>7.480.049.866</u></b>
Atribuidos a los intereses minoritarios		28.872.785	14.348.928
Atribuidos a la controladora		5.658.565.394	7.465.700.938

(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
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO</b>			
Superávit por revaluación de inmuebles, mobiliario y equipo		¢ 908.921.742	
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta		1.137.389.244	¢ (486.637.732)
Ajuste por conversión de estados financieros		<u>(116.389.044)</u>	<u>111.880.755</u>
<b>OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO</b>		<b><u>¢ 1.929.921.942</u></b>	<b><u>¢ (374.756.977)</u></b>
<b>RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO</b>		<b><u>¢ 7.617.360.121</u></b>	<b><u>¢ 7.105.292.889</u></b>
Atribuidos a los intereses minoritarios		30.537.112	14.994.617
Atribuidos a la controladora		7.586.823.009	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
<b>Saldo al 1ro. de enero de 2018</b>		<b>¢27.315.766.849</b>	<b>¢6.945.159.343</b>	<b>¢2.013.810.201</b>	<b>¢4.004.017.378</b>	<b>¢6.888.249.739</b>	<b>¢47.167.003.510</b>
Corrección de errores fundamentales	3.15.7			(460.147.723)		(28.106.874)	(488.254.597)
<b>Saldo corregido al 1ro de enero de 2018</b>		<b>¢27.315.766.849</b>	<b>¢6.945.159.343</b>	<b>¢1.553.662.478</b>	<b>¢4.004.017.378</b>	<b>¢6.860.142.865</b>	<b>¢46.678.748.913</b>
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		3.885.384.373	(3.885.384.373)				
Dividendos por período 2017	3.15.6					(2.180.129.411)	(2.180.129.411)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>		<b>31.201.151.222</b>	<b>3.561.508.911</b>	<b>1.553.662.478</b>	<b>4.478.419.050</b>	<b>11.144.734.539</b>	<b>51.939.476.200</b>
<b>Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2018</b>							
Ajustes por conversión de estados financieros	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)
<b>Resultados integrales totales al 31 de diciembre de 2018</b>		<b>¢31.201.151.222</b>	<b>¢3.561.508.911</b>	<b>¢1.178.905.501</b>	<b>¢4.478.419.050</b>	<b>¢11.144.734.539</b>	<b>¢51.564.719.223</b>
<b>Atribuidos a los intereses minoritarios</b>		<b>¢ 40.037.498</b>	<b>¢</b>	<b>¢ 645.689</b>	<b>¢ 2.915.376</b>	<b>¢ 10.587.741</b>	<b>¢ 54.186.305</b>
<b>Atribuidos a la controladora</b>		<b>¢31.201.151.222</b>	<b>¢3.561.508.911</b>	<b>¢1.178.905.501</b>	<b>¢4.478.419.050</b>	<b>¢11.144.734.539</b>	<b>¢51.564.719.223</b>

(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
<b>Saldo al 1ro de enero de 2019</b>		<b>¢31.201.151.222</b>	<b>¢3.561.508.911</b>	<b>¢1.178.905.501</b>	<b>¢4.478.419.050</b>	<b>¢11.144.734.539</b>	<b>¢51.564.719.223</b>
Amparo a amnistía tributaria Ley No.9635, Transitorio XXIV	3.15.7, 4.8					(251.565.022)	(251.565.022)
<b>Saldo corregido al 1ro de enero de 2019</b>		<b>¢31.201.151.222</b>	<b>¢3.561.508.911</b>	<b>¢1.178.905.501</b>	<b>¢4.478.419.050</b>	<b>¢10.893.169.517</b>	<b>¢51.313.154.201</b>
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				338.819.966	(338.819.966)	
Resultados del período 2019						5.658.565.394	5.658.565.394
Dividendos por período 2018	3.15.6					(2.399.294.755)	(2.399.294.755)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>		<b>34.762.660.133</b>		<b>1.178.905.501</b>	<b>4.817.239.016</b>	<b>13.813.620.190</b>	<b>54.572.424.840</b>
<b>Otros resultados integrales al 31 de diciembre de 2019</b>							
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2c			(116.389.044)			(116.389.044)
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo				908.921.742			908.921.742
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta	3.2			1.137.389.244			1.137.389.244
<b>Resultados integrales totales al 31 de diciembre de 2019</b>		<b>¢34.762.660.133</b>	<b>¢</b>	<b>¢3.108.827.443</b>	<b>¢4.817.239.016</b>	<b>¢13.813.620.190</b>	<b>¢56.502.346.782</b>
<b>Atribuidos a los intereses minoritarios</b>		<b>¢ 40.037.498</b>	<b>¢</b>	<b>¢ 1.664.327</b>	<b>¢ 3.740.859</b>	<b>¢ 38.230.244</b>	<b>¢ 83.672.927</b>
<b>Atribuidos a la controladora</b>		<b>¢34.762.660.133</b>	<b>¢</b>	<b>¢3.108.827.443</b>	<b>¢4.817.239.016</b>	<b>¢13.813.620.190</b>	<b>¢56.502.346.782</b>

(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
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Resultado del período		¢ 5.687.438.179	¢ 7.480.049.866
<b>Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos:</b>			
		<b><u>9.792.708.155</u></b>	<b><u>(2.939.937.435)</u></b>
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>
<b>Variación en los activos (aumento), o disminución</b>		<b><u>20.320.957.797</u></b>	<b><u>24.131.541.852</u></b>
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		(655.695.606)	(2.573.815.366)
Cuentas por cobrar		142.419.363	(210.133.968)
Productos por cobrar		(501.041.823)	(488.486.162)
Otros activos		336.429.582	(2.196.436.306)
<b>Variación en los pasivos aumento, o (disminución)</b>		<b><u>(27.986.971.380)</u></b>	<b><u>(45.956.500.072)</u></b>
Obligaciones a la vista y a plazo		(26.696.230.583)	(45.999.363.547)
Otras cuentas por pagar y provisiones		235.472.729	(863.832.220)
Cargos por pagar		(533.823.691)	19.942.890
Otros pasivos		<u>(992.389.835)</u>	<u>886.752.805</u>
<b>Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación</b>		<b><u>7.814.132.751</u></b>	<b><u>(17.284.845.789)</u></b>

(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)

	Notas	2019	2018
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Disminución en inversiones (excepto valores negociables)		¢ (1.535.475.373)	¢ (113.939.070)
Propiedades de inversión	3,6	171.872.989	(104.842.052)
Retiro (adquisición) de inmuebles, mobiliario, equipo e intangibles	3,7	<u>(496.308.233)</u>	<u>(88.426.969)</u>
<b>Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) actividades de inversión</b>		<b><u>(1.859.910.617)</u></b>	<b><u>(307.208.090)</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Variación en otras obligaciones financieras		(19.918.342.747)	20.823.478.489
Variación en obligaciones subordinadas		(3.517.070.500)	171.526.950
Pago de dividendos	3.15.6	(2.399.294.755)	(2.180.129.411)
Emisión de acciones			<u>(24.844.239)</u>
<b>Flujos netos de efectivo provisto por (usados en) actividades de financiamiento</b>		<b><u>(25.834.708.003)</u></b>	<b><u>18.790.031.789</u></b>
<b>AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS SUCURSALES</b>			
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalente de efectivo		<u>(116.389.044)</u>	<u>(348.266.968)</u>
		(19.996.874.913)	849.710.941
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>		<b><u>116.861.567.277</u></b>	<b><u>116.011.856.336</u></b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>3.1.1</b>	<b><u>¢ 96.864.692.364</u></b>	<b><u>¢ 116.861.567.277</u></b>

(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**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresados 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](http://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 Banco Improsa está a cargo de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), mientras que Improsa SAFI e Improsa Valores Puesto de Bolsa está a cargo de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) e Improsa Seguros de la Superintendencia General de Seguros (SUGESE).

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

#### **2.1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

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, sin incluir cualquier deducción por concepto de costos de transacción.
- **Ganancias y Pérdidas en Mediciones Posteriores** - Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos disponibles para la venta se reconocen directamente en el patrimonio hasta que una inversión se considere deteriorada, en cuyo momento la pérdida se reconoce en el estado de resultados. En el caso de la venta, cobro o

disposición de los activos financieros disponibles para la venta, la ganancia o pérdida acumulada que se reconoce en el patrimonio se transfiere al estado de resultados.

- **Dar de Baja un Instrumento Financiero** - El reconocimiento de un activo financiero se reversa cuando el Grupo pierde el control de los derechos contractuales que conforman al activo. Lo anterior ocurre cuando los derechos se hacen efectivos, se vencen o se ceden; en el caso de los pasivos financieros, estos se retiran cuando se liquidan.
  - **Compensación** - Los activos y pasivos financieros se compensan y su valor neto es registrado en el balance de situación, siempre que el Grupo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos y tenga la intención de pagar la cantidad neta, o de realizar el activo y de forma simultánea proceder al pago del pasivo.
- c. **Clasificación de Partidas** - Las partidas de los estados financieros son clasificadas de acuerdo con los modelos y contenidos establecidos por el CONASSIF.
- d. **Créditos Vencidos** - Los créditos vencidos se determinan con base en el criterio de mora legal.
- e. **Estimación por Deterioro e Incobrabilidad para Cartera de Créditos** - Dicha estimación se calcula según lo establecido en el Acuerdo SUGEF 1-05 “Calificación de Deudores” siguiendo los criterios de mora, capacidad de pago y comportamiento de pago histórico (aplicables para las empresas reguladas por SUGEF). Las variaciones en dicha estimación se registran en el mes siguiente al que se determinan.
- f. **Mejoras a la Propiedad Arrendada** - Las mejoras a la propiedad arrendada se registran como “Otros activos” y no como “Bienes en Uso”.
- g. **Provisión para Prestaciones Legales** - Es obligación de las entidades financieras establecer una provisión para responder ante obligaciones patronales por concepto de cesantía.
- h. **Moneda Funcional** - Por definición del 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** - Los estados financieros son preparados con el formato establecido por el CONASSIF.
- j. **Otras Disposiciones** - El CONASSIF emite disposiciones específicas sobre transacciones particulares las cuales pueden diferir de las NIIF.
- k. **Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores NIC 8** - En cuanto a la corrección de errores fundamentales de períodos anteriores, los mismos deben efectuarse ajustando las utilidades acumuladas al inicio del período y se debe corregir la información retrospectiva para restaurar la comparabilidad, a menos que sea imposible llevar a cabo dicha comparación. Cuando se realice un ajuste a utilidades acumuladas al inicio como resultado de un error fundamental, la entidad debe remitir a la Superintendencia, con un plazo de tres días hábiles posteriores a la realización del ajuste, una nota donde explique la transacción realizada.
- l. **Propiedades, Planta y Equipo y NIC 36 / Deterioro del Valor de Uso de los Activos** - La revaluación se debe realizar cada cinco años por medio de un avalúo hecho por un profesional independiente. La

depreciación de los inmuebles mobiliario y equipo se calcula y contabiliza mensualmente sobre el costo histórico y los valores revaluados siguiendo lo dispuesto en este sentido por la Administración Tributaria.

La tasa de descuento a utilizar para calcular el valor de uso es la tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica. Las proyecciones de los flujos de efectivo futuros para determinar el valor presente del activo, deben cubrir como máximo un período de cinco años, salvo que se pueda justificar un plazo mayor. La tasa de descuento a utilizar debe ser tomada antes de impuestos. El superávit por revaluación puede ser capitalizado previa autorización del CONASSIF.

- m. **Ingresos Ordinarios** - Para los ingresos por comisiones e intereses a más de ciento ochenta días, devengados y no percibidos, se suspenderá su registro y serán reconocidos solamente hasta cuando sean cobrados.
- n. **Contabilización e Información Financiera sobre Planes de Beneficios por Retiro** - Se debe reportar mediante un estado que muestre los activos netos para atender beneficios; el valor actuarial presente de los beneficios prometidos distinguiendo entre beneficios irrevocables y los que no lo son; y el superávit o déficit resultante.
- o. **Estados Financieros Consolidados y Separados e Inversiones en Asociadas** - Se debe remitir la información consolidada e individual. Las inversiones de las subsidiarias deben contabilizarse bajo el método de participación. La consolidación se aplica sobre una participación del 25%. Se aplica el método de consolidación proporcional solamente en negocios conjuntos.
- p. **Información Financiera Intermedia** - Los estados financieros deben cumplir con lo exigido por el NIC 1, excepto por lo indicado en lo que disponga la reglamentación del CONASSIF con respecto a la presentación y revelación de los estados financieros.
- q. **Activos Intangibles** - Se deben registrar por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas de deterioro del valor acumuladas que les haya podido afectar.

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

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

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

- s. **Instrumentos Financieros, Transferencia de Activos** - Las participaciones en fideicomisos y otros vehículos de propósito especial, se valúan de acuerdo con el importe del patrimonio fideicometido.
- t. **Inversión en Propiedad para Alquiler o Plusvalía** - Las propiedades de inversión son valuadas al valor razonable, excepto cuando no haya evidencia de poder determinarlo. El valor residual de la propiedad de inversión debe considerarse como cero.



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.

- u. **Combinaciones de Negocios** - La combinación de negocios entre entidades bajo control común deberá efectuarse mediante la integración de sus activos, pasivos y patrimonios, tomando los activos y pasivos a su valor razonable, con el propósito de determinar el efecto patrimonial final sobre la entidad precedente.
- v. **Activos no Corrientes 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 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 adquirente. 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 crédito, 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 estimaciones de pasivo.
- c. **Conversión de los Estados Financieros de las Sucursales en el Extranjero** - Los estados financieros de las sucursales en el extranjero de Improsa Servicios Internacionales, S.A. fueron convertidos a colones costarricenses, bajo el concepto de conversión de esas subsidiarias a moneda de presentación.

El Grupo utiliza la siguiente metodología para traducir la información identificada de las Subsidiarias, de dólares estadounidenses a colones costarricenses: a) Activos y pasivos al tipo de cambio de cierre vigente al 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 dos meses y fueron negociables en una bolsa de valores regulada.
- f. **Valores Negociables** - Los valores negociables incluyen los valores constituidos activamente en un mercado financiero bursátil y que han sido adquiridos con la intención de generar una ganancia por las fluctuaciones de precios a corto plazo. Las fluctuaciones en el valor razonable de estos valores se reconocen en el estado de resultados.
- g. **Valores Disponibles para la Venta** - Los valores disponibles para la venta están constituidos por valores de deuda no clasificados como valores mantenidos al vencimiento y se presentan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas no realizadas se registran en una cuenta separada del patrimonio de los accionistas, hasta que el activo financiero sea vendido, cobrado o transferido, o hasta que el activo financiero se considere deteriorado, en cuyo caso las ganancias o pérdidas previamente acumuladas en la cuenta de capital se reconocerán en los resultados de operaciones del año corriente. El valor razonable es determinado con base en el vector de precios para las inversiones locales y de sistemas electrónicos de información bursátil del mercado para las inversiones extranjeras. Para las inversiones donde no hay un precio de mercado, su valor razonable es determinado con base en otros instrumentos similares o con base en los flujos de efectivo esperados sobre dichas inversiones.

- h. **Valores Mantenidos hasta el Vencimiento** - Los valores mantenidos hasta el vencimiento están constituidos por títulos de deuda que tienen establecidos pagos fijos o predeterminados. Estos valores se registran a su costo amortizado y es intención de la Administración mantenerlos hasta su vencimiento.
- i. **Determinación del Valor Razonable de los Activos Financieros** - El valor razonable utilizado en la medición de instrumentos financieros es determinado con base en los precios provistos por la Bolsa Nacional de Valores, S.A. para las inversiones costarricenses y de sistemas electrónicos de información bursátil para las inversiones extranjeras.
- j. **Baja de Activos y Pasivos Financieros** - Los activos financieros son dados de baja por Grupo Improsa cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del instrumento financiero; o cuando transfiere el instrumento financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al mismo y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del instrumento financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de 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** - El Banco calcula el deterioro de la cartera de crédito con base en las disposiciones en vigencia denominadas “Reglamento para la calificación de deudores” emitido por la 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 de la subsidiaria Improsa Centro de Servicios Compartidos ICSC, S.A., se encuentra estimada en un 100% y la cartera en dólares en un 77% según el saldo de la cartera al cierre del respectivo período, 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, se presentan al costo. Cuando el valor razonable es menor al valor contable, se registra una estimación por deterioro de valor. Para el Banco Improsa, S.A. tal y como lo establece la normativa aplicable por SUGEF, sobre los bienes que no son vendidos en el plazo de dos años contados a partir de la fecha de adjudicación, 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 para amortizar el costo y la revaluación, se registra a las tasas necesarias de acuerdo con 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).

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 la Compañía como adelantos a proveedores y se muestran en el balance general como otras cuentas por cobrar. Los costos de construcción e instalación son cargados a cuentas transitorias y 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 a la Compañía los riesgos y beneficios sobre la propiedad de los activos, son capitalizados a la fecha del arrendamiento por el valor razonable del bien arrendado o, si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, reconociendo simultáneamente el pasivo correspondiente. La cuota mensual de los contratos de arrendamiento está compuesta por cargos financieros y amortización de la deuda. Los cargos financieros son reconocidos directamente en los resultados del período. Los activos capitalizados se deprecian con base en la vida útil estimada del bien arrendado.
- p. **Arrendamientos, Grupo Improsa como Arrendador** - Arrendamientos en los cuales la Compañía, en su calidad de arrendadora, transfiere sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo, son considerados como arrendamientos financieros. Grupo Improsa reconoce en sus balances generales los activos que mantiene en arrendamiento financiero como parte de la cartera de créditos por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento.

Cuando Grupo Improsa, actuando en calidad 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 la Compañía, en su calidad de arrendataria, no retiene sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo, son considerados como arrendamientos operativos. Los pagos sobre estos arrendamientos, de acuerdo con las tarifas establecidas en los contratos respectivos, son reconocidos como un gasto en los resultados del período en que se incurren.
- r. **Otros Activos** - Las mejoras realizadas a las propiedades arrendadas se amortizan en el plazo de vigencia de los contratos y es calculada por el método de línea recta.

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

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

La plusvalía comprada resultante de una transacción de compra de activos netos o capital accionario se 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.
- t. **Participación en el Capital Accionario de Otras Empresas** - Las inversiones en acciones están representadas por la participación de la subsidiaria Improsa Valores Puesto de Bolsa, S.A. en el capital social de la Bolsa Nacional de Valores, S.A. Adicionalmente el Banco Improsa S.A. tiene una participación en el capital de la empresa Inter Clear Central de Valores S.A. Estas inversiones se mantienen al costo, por cuanto el Grupo Improsa no ejerce influencia significativa.
- u. **Títulos Vendidos en Operaciones de Recompra y Obligaciones por Pactos de Recompra** - Las inversiones vendidas sujetas a acuerdos simultáneos de recompra de títulos en una fecha futura a un precio fijo (acuerdos de recompra) son mantenidas en los estados financieros de la Compañía y se valúan de acuerdo con los principios originales de medición. El producto de la venta es registrado como un pasivo al costo amortizado. Títulos valores comprados bajo acuerdos de reventa (inversiones en recompras) se registran como inversiones en valores propias de la Compañía y se mantienen al costo amortizado.
- v. **Operaciones de Mercado de Liquidez** - Las operaciones de mercado de liquidez realizadas por la Compañía corresponden a operaciones con características similares de una operación de recompra, pero con la particularidad de que se efectúan solamente por un día hábil.
- w. **Reserva Legal** - De acuerdo con la Ley, las entidades bancarias deben realizar una reserva que se

calcula con base en las utilidades del período, la cual está determinada con base en un 10% de la utilidad después de impuestos y participaciones. Las entidades no bancarias realizan una reserva correspondiente al 5% de las utilidades después de impuestos, hasta alcanzar un 20% del capital social.

- x. **Utilidad Neta por Acción** - Se calcula dividiendo la utilidad neta disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el período.
- y. **Impuesto sobre la Renta** - Comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. El impuesto corriente se refiere al impuesto que se determina sobre los ingresos gravables del año según las disposiciones establecidas. De resultar algún impuesto derivado de estos cálculos, se carga a los resultados y se acredita a una cuenta de pasivo.  
El impuesto sobre la renta diferido es calculado con base en el método pasivo, considerando las diferencias temporales entre los valores según libros de los activos y pasivos informados para propósitos financieros y los montos utilizados para propósitos fiscales. El monto del impuesto diferido está basado en la consideración de realización de los activos y pasivos, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del balance (Nota 3.25).
- z. **Errores Fundamentales y Otros Cambios en las Políticas Contables** - Errores fundamentales: La corrección de errores fundamentales relacionados con períodos anteriores constituye un ajuste a los saldos de utilidades acumuladas al inicio del período.
- aa. **Costo por Intereses** - Los costos por intereses son reconocidos como gastos en el período en que se incurren.
- bb. **Reconocimiento de los Ingresos y Gastos** - Se utiliza el método de tasa efectiva para el reconocimiento de los ingresos y gastos relacionados con activos y pasivos financieros:
  - **Ingreso y 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.

- **Ingreso por Comisiones** - Las comisiones sobre préstamos a corto plazo, cartas de crédito y otros servicios bancarios se reconocen como ingreso al momento de su cobro por ser transacciones de corto plazo. Las comisiones sobre préstamos y otras transacciones a mediano y largo plazo, neto de los costos directos de otorgar los mismos, son diferidas y amortizadas en los pagos correspondientes.
- **Arrendamientos Financieros** - El ingreso no realizado o no devengado a la fecha en que se suscribe cada contrato se determina mediante la diferencia entre el costo del equipo y el total del valor presente de las rentas futuras. El ingreso se amortiza durante la vida útil de cada contrato utilizando una tasa de rendimiento constante, afectando los resultados del período contable respectivo. Adicionalmente, es política de la Compañía negociar en forma automática con instituciones bancarias y financieras los contratos suscritos mediante la cesión de los derechos económicos de los mismos, al descontar las letras de cambio que respaldan y garantizan los mismos. La Compañía reconoce una ganancia neta al realizar el descuento de los arrendamientos financieros con instituciones bancarias.

- **Factoraje** - Los ingresos derivados de facturas descontadas se reconocen de conformidad con el importe descontado y la tasa pactada al momento de la cesión de derechos sobre las respectivas facturas. La totalidad del ingreso se registra como un ingreso diferido al momento de formalizar el descuento. Este ingreso diferido se amortiza durante el período transcurrido entre la formalización y la fecha de vencimiento de las respectivas facturas.
- **Comercialización de Seguros** - El ingreso por comisiones por la comercialización de seguros y cobro de primas se reconocen conforme se presta el servicio bajo el método devengado.
- **Arrendamientos Operativos** - El ingreso por alquileres de edificios e instalaciones se reconoce conforme se devenga.
- **Administración de Fondos de Inversión** - Los ingresos por la administración de los Fondos de Inversión Inmobiliaria y de los Fondos de Inversión de Desarrollo Inmobiliario son reconocidos en forma mensual sobre la base de devengado y calculados de conformidad con los términos fijados entre las partes.

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.
- **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.
- cc. **Reconocimiento de Gastos Administrativos y Operativos** - Son reconocidos en el momento en que se recibe el servicio.
- dd. **Beneficios a Empleados** - El Grupo Improsa no tiene planes de aportes o planes de beneficios definidos excepto los requeridos por las leyes laborales.
- ee. **Prestaciones Legales** - Para las compañías costarricenses, un 3,50% de los salarios pagados se 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.

- ff. **Vacaciones** - Se reconoce el pasivo en función del derecho laboral acumulado y no disfrutado a la fecha de los estados financieros.
- gg. **Unidad Monetaria** - Los registros contables son llevados en colones costarricenses (¢) moneda de curso legal en la República de Costa Rica. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción y los saldos pendientes a la fecha del balance son ajustados al tipo de cambio vigente a esa fecha. Las diferencias de cambios resultantes de la liquidación o ajuste periódico de los saldos en moneda extranjera son reconocidas en los resultados de operación.

La entidad se rige por el tipo de cambio compra de referencia del Banco Central de Costa Rica, 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

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



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

La Compañía y sus entidades en el extranjero, registran sus transacciones en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha de cada transacción. Al determinar la situación financiera y los resultados de sus operaciones, las compañías valúan y ajustan sus activos y pasivos denominados en moneda extranjera al tipo de cambio vigente a la fecha de dicha determinación o valuación. Las diferencias de cambio resultantes se registran en las cuentas de ingresos o gastos asociadas a las cuentas de activo y pasivo respectivas, según lo dispuesto en el plan de cuentas para entidades financieras emitido por la SUGEF.

- ii. **Operaciones de Fideicomisos** - Los activos administrados en carácter de fiduciario no se consideran parte del patrimonio del Grupo Improsa, y por consiguiente tales activos están incluidos en los presentes estados financieros en cuentas de orden. El ingreso por comisión, generado en el manejo de los fideicomisos es registrado según el método de devengado. Los fideicomisos se presentan como parte de las cuentas de orden.
- jj. **Deterioro de Activos** - El Grupo Improsa realiza una revisión del valor en libros de los activos con el propósito de determinar la existencia de algún indicador de deterioro. En caso de que exista indicio de deterioro se procede a determinar el valor razonable de los activos. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de los activos excede el monto recuperable mediante las operaciones.
- kk. **Fianzas, Avals y Garantías** - Representan cuentas contingentes que se registran en cuentas de orden y se valúan según el acuerdo SUGEF 1-05 (aplicable para las empresas reguladas por la SUGEF).
- ll. **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.
- mm. **Pronunciamientos Contables** - En setiembre de 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 de la Compañía, se presenta en la Nota 7, de estos estados financieros.

- nn. **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.
- oo. **Instrumentos Financieros Derivados** - Si un instrumento derivado es clasificado para fines de cobertura contable, éste puede ser: (1) una cobertura del valor razonable de activos o pasivos

existentes o compromisos en firme, o bien (2) una cobertura de flujos de efectivo relacionados a activos o pasivos existentes o transacciones esperadas. Una relación de cobertura para propósitos de contabilidad de cobertura, debe cumplir todas las condiciones siguientes: (a) al momento de iniciar la relación de cobertura, se ha documentado formalmente la relación de cobertura; (b) se espera que la cobertura sea altamente efectiva; (c) la eficacia de la cobertura se puede medir de manera razonable y (d) la cobertura es altamente efectiva en relación con el riesgo cubierto, en forma continua a lo largo de toda la relación de cobertura. La Compañía mantiene contratos que involucran instrumentos financieros derivados, específicamente contratos de cobertura del valor razonable de corto plazo. Tal como lo establece la Norma Internacional de Información Financiera No.39, la Compañía tiene la potestad de elegir si adopta o no la contabilidad de coberturas, con base en ello, la Compañía decidió no adoptar dicha contabilidad. Consecuentemente, la Compañía reconoce en el resultado del período el efecto de la compensación de los cambios en los valores razonables por fluctuación del tipo de cambio de los instrumentos de cobertura y de las partidas cubiertas que posee.

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

pp. **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.

qq. **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**

#### **3.1. DISPONIBILIDADES**

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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
Cuenta encaje legal en el BCCR	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 para sistema integrado de pago electrónico		384.262.185
Garantías / llamadas a margen de instrumentos financieros derivados	450.371.100	519.775.400
Fondo de garantía de la Bolsa Nacional de Valores	<u>102.430.938</u>	<u>143.742.981</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢47.039.262.463</u></b>	<b><u>¢52.704.746.662</u></b>

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:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Disponibilidades	¢47.039.262.463	¢ 52.704.746.662
Inversiones disponibles para la venta	<u>49.825.429.901</u>	<u>64.156.820.615</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢96.864.692.364</u></b>	<b><u>¢116.861.567.277</u></b>

### 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:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 99.702.052.451</u></b>	<b><u>¢116.977.196.307</u></b>

## 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:

	<b>Tasa de interés</b>	<b>2019</b>
<b>Emisores del país</b>		
<b>Denominados en colones:</b>		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	De 8.10% 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 BPDC	De 7.45% a 7.50%	6.495.000
Inversiones MIL		3.000.000
Certificados de inversión en bancos privados	8,26%	41.599.923
Instrumentos financieros derivados		<u>1.723.300.000</u>
<b>Subtotal emisores del país denominados en colones</b>		<b><u>¢ 13.478.526.046</u></b>
<b>Denominados en dólares estadounidenses</b>		
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 4% 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		136.821.600
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar		8.600.948
Participaciones en el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones		976.862.892
Participaciones fiduciarias		345.728.556
Fideicomiso de garantía y administración Cala Luna		60.013.753
Fideicomiso de garantía y administración Costa Verde		41.544.543
<b>Subtotal emisores del país denominados en dólares</b>		<b><u>¢ 39.184.263.943</u></b>
<b>Productos por cobrar sobre instrumentos financieros</b>		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		<u>¢ 725.158.933</u>
<b>Subtotal productos por cobrar</b>		<b><u>¢ 725.158.933</u></b>
<b>Total Inversiones</b>		<b><u>¢ 53.387.948.922</u></b>
<b>Clasificación</b>		
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>
<b>Total</b>		<b><u>¢ 53.387.948.923</u></b>

	<b>Tasa de interés</b>	<b>2018</b>
<b>Emisores del país</b>		
<b>Denominados en colones:</b>		
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 BPDC	De 7% a 7.52%	81.192.000
Certificados de inversión en bancos privados		100.000.000
Instrumentos financieros derivados		51.000.000
<b>Subtotal emisores del país denominados en colones</b>		<b><u>¢17.266.654.216</u></b>
<b>Denominados en dólares estadounidenses</b>		
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 BPDC		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		42.986.949
<b>Subtotal emisores del país denominados en dólares</b>		<b><u>¢31.460.945.067</u></b>
<b>Emisores del exterior</b>		
<b>Denominados en dólares estadounidenses</b>		
Bonos soberanos gobiernos exterior disponibles para la venta		15.091.557.862
Certificados de depósito de bancos del exterior	1,25%	453.292.500
<b>Subtotal emisores del exterior denominados en dólares</b>		<b><u>¢15.544.850.362</u></b>
<b>Productos por cobrar sobre instrumentos financieros</b>		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		¢ 480.153.317
<b>Subtotal productos por cobrar</b>		<b><u>¢ 480.153.317</u></b>
<b>Total Inversiones</b>		<b><u>¢64.752.602.962</u></b>
<b>Clasificación</b>		
Disponibles para la venta		64.156.820.615
Mantenidas al vencimiento		64.629.030
Instrumentos financieros derivados		51.000.000
Productos por cobrar		480.153.317
<b>Total</b>		<b><u>¢64.752.602.962</u></b>

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se presentan ganancias por valuación de las inversiones disponibles para la venta, netas del impuesto diferido, debitadas en el patrimonio, por la suma de ¢1.137.389.244. 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).

### 3.3. CARTERA DE CRÉDITO

La composición de la cartera de crédito al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es la siguiente:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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>
<b>Sub total</b>	<b>¢258.349.659.507</b>	<b>¢291.812.484.488</b>
Menos: estimación para créditos dudosos	<u>(7.586.257.653)</u>	<u>(7.708.714.403)</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢250.763.401.854</u></b>	<b><u>¢284.103.770.085</u></b>

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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>
<b>Saldo al final del período</b>	<b><u>¢ 7.586.257.653</u></b>	<b><u>¢ 7.708.714.403</u></b>

#### 3.3.1 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE GARANTÍA

La concentración de la cartera por tipo de garantía al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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	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>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 255.701.120.377</u></b>	<b><u>¢ 289.419.981.563</u></b>

#### 3.3.2 MOROSIDAD DE LA CARTERA

La siguiente es el detalle de la morosidad de la cartera al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 255.701.120.377</u></b>	<b><u>¢ 289.419.981.563</u></b>

De acuerdo con lo establecido en las regulaciones emitidas por SUGEF, la morosidad se entiende desde el día 1 de atraso en el pago hasta más de 181 días; sin embargo, la condición de vencidos no presupone que los mismos se cataloguen como de dudoso cobro. Al 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 por tipo de actividad al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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	<u>854.921.986</u>	<u>728.438.671</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 255.701.120.377</u></b>	<b><u>¢ 289.419.981.563</u></b>

### 3.3.4 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA EN DEUDORES INDIVIDUALES

Rango de concentración de créditos a deudores individuales en relación al capital y reservas	No. Deudores			
	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>
<b>Sub total</b>	<b>4.353</b>	<b>4.361</b>	<b>255.686.224.396</b>	<b>289.401.185.405</b>
Préstamos a entidades estatales	<u>2</u>	<u>2</u>	<u>14.895.981</u>	<u>18.796.158</u>
<b>Total</b>	<b><u>4.355</u></b>	<b><u>4.363</u></b>	<b><u>¢ 255.701.120.377</u></b>	<b><u>¢ 289.419.981.563</u></b>

### 3.3.5 CARTERA DE CRÉDITOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

La cartera de crédito por ubicación geográfica al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	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	1.905	10.241
<b>Total</b>	<b><u>¢255.701.120.377</u></b>	<b><u>¢289.419.981.563</u></b>

### 3.4. CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

El saldo de las cuentas y comisiones por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

	Nota	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		590.917.997	1.068.099.078
Impuesto sobre la renta 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	
Otras cuentas por cobrar		3.159.961.856	2.812.124.316
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>
<b>Total</b>		<b><u>¢3.348.184.587</u></b>	<b><u>¢3.701.443.370</u></b>



El Impuesto al Valor Agregado (IVA) se acumula en las operaciones de la subsidiaria Improsa Servicios Internacionales, S.A. en Guatemala, El Salvador, Nicaragua y Honduras debido a que los arrendamientos están afectos al IVA en esos territorios. El 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 y Honduras es del 12%, 13%, 15% y 12%, respectivamente.

### 3.5. BIENES REALIZABLES - NETO

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

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

El movimiento de la estimación es el siguiente:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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	539.789.725	328.831.222
<b>Saldo al final</b>	<b><u>¢(2.572.296.370)</u></b>	<b><u>¢(1.832.316.612)</u></b>

### 3.6. INVERSIÓN EN PROPIEDADES

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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	<u>(171.872.989)</u>	<u>(52.554.422)</u>
<b>Saldo al corte</b>	<b><u>¢6.130.054.559</u></b>	<b><u>¢6.299.134.617</u></b>

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.

### 3.7.INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO EN USO - NETO

Al 31 de diciembre de 2019:

	Terrenos y Edificios	Equipo y mobiliario	Vehículos y bienes para arrendamiento	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2018	¢ 6.056.899.075	¢ 757.988.670	¢ 21.967.187	¢ 6.836.854.932
Adiciones y retiros	1.173.648.964	231.581.011		1.405.229.975
Gasto por depreciación	<u>(114.334.517)</u>	<u>(163.545.874)</u>	<u>(3.203.329)</u>	<u>(281.083.720)</u>
<b>Saldo neto al 31 de diciembre de 2019</b>	<b><u>¢ 7.116.213.522</u></b>	<b><u>¢ 826.023.807</u></b>	<b><u>¢ 18.763.858</u></b>	<b><u>¢ 7.961.001.187</u></b>
Costo	8.021.045.807	3.622.453.836	32.033.286	11.675.532.929
Depreciación acumulada	<u>(904.832.285)</u>	<u>(2.796.430.029)</u>	<u>(13.269.428)</u>	<u>(3.714.531.742)</u>
<b>Saldo neto al 31 de diciembre de 2019</b>	<b><u>¢ 7.116.213.522</u></b>	<b><u>¢ 826.023.807</u></b>	<b><u>¢ 18.763.858</u></b>	<b><u>¢ 7.961.001.187</u></b>

Al 31 de diciembre de 2018:

	Terrenos y Edificios	Equipo y mobiliario	Vehículos y bienes para arrendamiento	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2017	¢ 6.161.324.582	¢ 825.753.273	¢ 25.170.516	¢ 7.012.248.371
Adiciones y retiros	1.524.000	78.119.775		79.643.775
Ajustes y reclasificaciones		8.783.194		8.783.194
Gasto por depreciación	<u>(105.949.507)</u>	<u>(154.667.572)</u>	<u>(3.203.329)</u>	<u>(263.820.408)</u>
<b>Saldo neto al 31 de diciembre de 2018</b>	<b><u>¢ 6.056.899.075</u></b>	<b><u>¢ 757.988.670</u></b>	<b><u>¢ 21.967.187</u></b>	<b><u>¢ 6.836.854.932</u></b>
Costo	6.847.396.843	3.503.870.673	32.033.286	10.383.300.802
Depreciación acumulada	<u>(790.497.768)</u>	<u>(2.745.882.003)</u>	<u>(10.066.099)</u>	<u>(3.546.445.870)</u>
<b>Saldo neto al 31 de diciembre de 2018</b>	<b><u>¢ 6.056.899.075</u></b>	<b><u>¢ 757.988.670</u></b>	<b><u>¢ 21.967.187</u></b>	<b><u>¢ 6.836.854.932</u></b>

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. Al 31 de diciembre de 2019, se actualizaron los valores de los edificios y terrenos de la compañía, de acuerdo a informes de peritos independientes, lo que generó un superávit por revaluación neto del impuesto diferido por la suma ¢920.378.672 y un impuesto diferido por pagar de ¢249.056.571, aumentando el valor en libros de los inmuebles en la suma total de ¢1.169.435.243.

### 3.8. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la composición de los saldos de otros activos es la 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		<u>515.703.208</u>	<u>2.072.377</u>
<b>Total Cargos diferidos</b>		<b>1.802.581.779</b>	<b>1.512.686.088</b>
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>
<b>Total Activos intangibles</b>		<b>8.627.504.371</b>	<b>8.310.130.773</b>
Intereses y comisiones pagadas por anticipado		¢908.705.114	¢926.789.034
Impuestos pagados por anticipado		833.756.676	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>
<b>Total Otros activos</b>		<b>5.162.438.949</b>	<b>7.262.165.574</b>
<b>Total</b>		<b><u>¢15.592.525.099</u></b>	<b><u>¢17.084.982.435</u></b>

- (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 de acuerdo al 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 periodo.

El 11 de setiembre de 2015, mediante oficio SGF-2395-2015-201502881, la Superintendencia General de Entidades Financieras solicitó al Banco 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 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.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el gasto por amortización es por ¢1.156.027.754 y ¢1.105.994.890, respectivamente.

- (3) Otras operaciones pendientes de imputación corresponden a la cámara de compensación del Banco Improsa que ingresa el último día del mes y cuyos cheques fueron acreditados en las cuentas corrientes del Banco hasta el mes siguiente.
- (4) La Compañía contrató un perito independiente para realizar una evaluación de valor del crédito mercantil derivado de la adquisición de la compañía PLG Capital en el año del 2004 concluyendo que no había deterioro en el valor del citado activo 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.
- (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 expectativa 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 financiero 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 2019 y 2023.

**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 2019 y 2023.

	2019	2020	2021	2022	2023
Gastos administrativos	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%	1,70%

**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 2019 y 2023.

	2019	2020	2021	2022	2023
Flujos de efectivo netos	-0,06%	-0,06%	-0,06%	-0,07%	-0,07%

#### 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 9.41%.

### 3.9. ACTIVOS CEDIDOS EN GARANTÍA O SUJETOS A RESTRICCIONES

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

Cuenta	Causa de la Restricción	2019	2018
Disponibilidades	Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica (Nota 3.1)	¢ 42.072.660.323	¢ 48.631.650.387
	Fondo de garantía de la Bolsa Nacional de Valores (Nota 3.1)	102.430.938	143.742.981
	Garantías / llamadas a margen de instrumentos financieros derivados (Nota 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 (Nota 3.2)	6.126.979.083	1.704.616.040
Cartera de créditos	Cumplimiento del artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional (L.O.S.B.N.) (Nota 3.3.1)	14.895.981	18.796.158
Otros activos	Depósitos en garantía	<u>1.341.526.268</u>	<u>1.344.955.742</u>
	<b>Total</b>	<b><u>¢ 50.108.863.693</u></b>	<b><u>¢ 52.363.536.708</u></b>

Un detalle de los hechos y el estado de la partida referida al pago bajo protesta del impuesto sobre la renta, ubicada en el rubro de “Otros Activos”, 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, 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, reclasificar la partida y llevarla a los resultados del periodo.

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

El 02 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:

<b>Subsidiaria</b>	<b>Activo Restringido</b>	<b>Condición de la restricción</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Banco Improsa	Títulos de Propiedad (Macro título) Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Préstamos Sinpe		¢ 100.363.000
Banco Improsa	Bonos de Estabilización Monetaria BCCR	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Préstamos Sinpe		513.970.000
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Bancos Locales	Garantía para pagos de servicios públicos	¢ 11.445.000	81.192.000
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Privados	Garantía de uso de cajeros ATH	185.051.214	228.459.420
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Nacional de Costa Rica	Garantía interconexión con pago servicios BNCR	5.700.900	6.043.900
Banco Improsa	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	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	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	Certificado de depósito	Garantía de operaciones con el INS		70.000.000
		<b>Total</b>	<b><u>¢ 6.126.979.083</u></b>	<b><u>¢ 1.704.616.040</u></b>



### 3.10. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

La composición del rubro de obligaciones con el público al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es la siguiente:

	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			1.873.498.419	2.184.914.733
<b>Total</b>	<b><u>4.662</u></b>	<b><u>5.154</u></b>	<b><u>¢ 191.392.463.081</u></b>	<b><u>¢ 218.400.109.978</u></b>

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 US dólares, 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

Los saldos de las obligaciones con entidades al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

	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	
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	1.380.180.651	1.502.891.064
<b>Total</b>	<b><u>¢ 122.557.149.520</u></b>	<b><u>¢ 148.614.730.005</u></b>

Los préstamos 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	2,363,957	1.347.668.222	2,425,986	1.466.241.560
<b>Total</b>	<b><u>US\$ 187,805,324</u></b>	<b><u>¢ 107.065.937.295</u></b>	<b><u>US\$ 225,967,369</u></b>	<b><u>¢ 136.572.417.899</u></b>

Los préstamos 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	32.512.429	36.649.503
<b>Total</b>	<b><u>¢ 15.491.212.225</u></b>	<b><u>¢ 12.042.312.106</u></b>

Los préstamos en dólares y en colones tienen plazos variables de vencimiento. Las tasas de dichos préstamos, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, son los 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 el detalle es el siguiente:

	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	747.935.496	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	161.397.765	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
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	1.096.524.357	701.172.487
<b>Total</b>	<b>¢ 5.661.368.146</b>	<b>¢ 5.174.330.395</b>

### 3.13. OTROS PASIVOS

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingresos financieros diferidos	¢ 929.220.477	¢ 1.046.376.171
Otros ingresos diferidos	13.524.182	3.241.344
Estimación específica para créditos contingentes	17.392.254	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>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 1.454.019.757</u></b>	<b><u>¢ 2.446.409.592</u></b>

### 3.14. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 8.314.223.043</u></b>	<b><u>¢ 11.930.990.507</u></b>

- (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 suscritó 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, en caso de quiebra o liquidación. El objeto de las emisiones es la captación de recursos, que permite fortalecer el indicador de suficiencia patrimonial y, que a su vez impulsará 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	2,000,000	US\$ 9,435,000
2024	2,000,000	
2025	1,000,000	
<b>Total</b>	<b>US\$ 5,000,000</b>	<b>US\$ 9,435,000</b>

### 3.15. PATRIMONIO

#### 3.15.1 CAPITAL SOCIAL

La composición del capital social al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se resume a continuación:

	2019	2018
<b>Capital común:</b>		
Capital Social Común	¢ 20.633.020.479	¢ 20.633.020.479
Acciones en tesorería		(3.561.508.911)
<b>Saldo final</b>	<b><u>¢ 20.633.020.479</u></b>	<b><u>¢ 17.071.511.568</u></b>
<b>Capital preferente:</b>		
Capital pagado preferente	¢ 14.129.639.654	¢ 14.129.639.654
<b>Saldo final</b>	<b><u>14.129.639.654</u></b>	<b><u>14.129.639.654</u></b>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 34.762.660.133</u></b>	<b><u>¢ 31.201.151.222</u></b>

#### 3.15.2 CAPITAL COMÚN

El capital social común al 31 de diciembre de 2019 y 2018, está representado por 20.633.020.479 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de ¢1 cada una.

El 15 de diciembre de 2017 se recompraron 3.561.508.911 acciones comunes y nominativas que correspondían al socio estratégico International Finance Corporation (IFC) a un precio total de ¢6.301.584.556, conforme a los acuerdos tomados en la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria del 23 de octubre de 2017 (ver Nota 3.15.1).

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 que se encontraban en aportes pendientes de capitalización y su vez disminuir el Capital Social Común en ese mismo monto, por las acciones que se encontraban en tesorería. El 3 de abril de 2019 la SUGEVAL comunicó que se cumplió con los requisitos para los movimientos de aumento y disminución de capital.

#### 3.15.3 CAPITAL Y DIVIDENDO PREFERENTE

El capital preferente al 31 de diciembre de 2019 y 2018 está representado como se detalla a continuación:

Serie	Número de acciones	Valor nominal	Valor en dólares	Tipo de cambio de la transacción	Equivalente en colones
E	200.000	US\$100	US\$20,000,000	¢512,21	¢10.244.255.281
F	<u>68.103</u>	100	<u>6,810,300</u>	570,52	<u>3.885.384.373</u>
	<b><u>268.103</u></b>		<b><u>US\$26,810,300</u></b>		<b><u>¢14.129.639.654</u></b>

El capital preferente corresponde a una emisión con serie E por 200.000 acciones con un plazo igual al de la sociedad, las mismas nominativas y no acumulativas con un valor nominal de US\$100 cada una para un total de US\$20,000,000 y una emisión con serie F por 68.103 acciones con un plazo igual 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 ¢0,26 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	¢ 5.687.438.179	¢ 7.480.049.866
(Menos) Reserva Legal	<u>338.819.966</u>	<u>474.401.672</u>
<b>Utilidad neta disponible para el capital común</b>	<b>¢ 5.348.618.213</b>	<b>¢ 7.005.648.194</b>
Número de acciones comunes en circulación	<u>20.633.020.479</u>	<u>17.071.511.568</u>
<b>Utilidad neta por acción común en circulación</b>	<b><u>¢ 0,26</u></b>	<b><u>¢ 0,41</u></b>

### 3.15.5 APORTES PATRIMONIALES NO CAPITALIZADOS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el movimiento es el siguiente:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo inicial aportes pendientes de capitalizar	¢ 3.561.508.911	¢ 6.945.159.343
Más:		
Capitalización de utilidades (Acc. Comunes)		526.578.180
Menos:		
Capitalización de aportes	(1.780.754.456)	
Capitalización de utilidades de períodos anteriores	(526.578.180)	
Primas en colocación de acciones	(1.254.176.275)	(24.844.239)
Aportes pendientes de capitalización (Acc. Preferentes)		(3.885.384.373)
Sub total	<u>(3.561.508.911)</u>	<u>(3.383.650.432)</u>
Saldo final aportes pendientes de capitalizar	<u>¢</u>	<u>¢ 3.561.508.911</u>

Los aportes pendientes de capitalizar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se componen de la siguiente manera:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Aportes pendientes de capitalización	¢	¢1.780.754.456
Prima en la colocación de acciones		1.254.176.275
Capitalización de utilidades de períodos anteriores	<u>                                    </u>	<u>526.578.180</u>
<b>Total</b>	<u>¢</u>	<u>¢3.561.508.911</u>

#### **Acciones comunes**

Las acciones comunes pendientes de capitalizar al 31 de diciembre de 2018, están representados por ¢1.780.754.456 acciones comunes y nominativas de ¢1,00 cada una. Asimismo, producto del precio en la colocación de las acciones comunes, se generó una prima neta de los costos de colocación por ¢1.254.176.275.

Adicionalmente, en sesión de Junta Directiva del 18 de diciembre de 2017 se acordó capitalizar utilidades acumuladas de periodos anteriores por un monto de ¢409.513.524, estando debidamente facultada para tal efecto por la Asamblea de Accionistas y mediante acuerdo de la Asamblea de Accionistas del 30 de agosto de 2018 se acordó capitalizar utilidades acumuladas de periodos anteriores por un monto de ¢117.004.656, para un total de ¢526.578.180.

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 periodo 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 periodo 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 periodo 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 periodo 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 PERIODOS ANTERIORES**

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

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 periodos 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 ¢2.744.553.043 y ¢2.529.568.413, respectivamente.

Adicionalmente, el capital del Banco 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 para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

<b>Empresas del Grupo Financiero o Conglomerado Financiero</b>	<b>Capital Base</b>	<b>Requerimiento Individual Mínimo de Capital</b>	<b>Superávit o Déficit Individual (A - B)</b>	<b>Rubros no Transferibles</b>	<b>Superávit Transferible y Déficit Individual (C - D)</b>
<b>I. Grupo Financiero Improsa, S.A.</b>	<b><u>€ 113.488</u></b>	<b><u>€ 28.157</u></b>	<b><u>€ 85.331</u></b>	<b><u>€</u></b>	<b><u>€ 85.331</u></b>
<b>II. Entidades Reguladas</b>	<b><u>49.604.732</u></b>	<b><u>35.544.664</u></b>	<b><u>14.060.068</u></b>	<b><u>12.745.110</u></b>	<b><u>1.314.958</u></b>
Banco Improsa, S.A.	46.184.128	33.439.018	12.745.110	12.745.110	
Improsa SAFI, S.A.	1.891.089	1.260.933	630.157		630.157
Improsa Valores, S.A.	1.257.122	755.828	501.295		501.295
Improsa Corredora de Seguros S.A.	<u>272.392</u>	<u>88.885</u>	<u>183.507</u>		<u>183.507</u>
<b>III. Entidades no Reguladas</b>	<b><u>8.790.563</u></b>	<b><u>3.561.479</u></b>	<b><u>5.229.084</u></b>	<b><u>3.884.820</u></b>	<b><u>1.344.264</u></b>
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	2.129.587	1.004.210	1.125.377		1.125.377
Improsa Capital, S.A.	317.048	141.817	175.231		175.231
Improsa Centro de Servicios Compartidos, S.A.	6.211.905	2.370.741	3.841.164	3.841.164	
Banprocesos, S.A.	<u>132.024</u>	<u>44.711</u>	<u>87.312</u>	<u>43.656</u>	<u>43.656</u>
<b>SUPERÁVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)</b>					<b><u>€ 2.744.553</u></b>
<b>SUMATORIA DE SUPERÁVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT</b>					<b>No aplica</b>

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

<b>Empresas del Grupo Financiero o Conglomerado Financiero<sup>1/</sup></b>	<b>Capital Base</b>	<b>Requerimiento Individual Mínimo de Capital</b>	<b>Superávit o Déficit Individual (A - B)</b>	<b>Rubros no Transferibles</b>	<b>Superávit Transferible y déficit Individual (C - D)</b>
<b>I. Grupo Financiero Improsa, S.A.</b>	<b><u>€ 191.956</u></b>	<b><u>€ 27.394</u></b>	<b><u>€ 164.562</u></b>	<u>                    </u>	<b><u>€ 164.562</u></b>
<b>II. Entidades Reguladas</b>	<b><u>48.579.468</u></b>	<b><u>36.800.758</u></b>	<b><u>11.778.710</u></b>	<b><u>€11.344.691</u></b>	<b><u>555.865</u></b>
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.	<u>(94.683)</u>	<u>27.163</u>	<u>(121.846)</u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>III. Entidades no Reguladas</b>	<b><u>8.224.137</u></b>	<b><u>3.397.193</u></b>	<b><u>4.826.944</u></b>	<b><u>3.017.802</u></b>	<b><u>1.809.142</u></b>
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.	<u>77.048</u>	<u>22.112</u>	<u>54.937</u>	<u>27.468</u>	<u>27.468</u>
<b>SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)</b>					<b><u>€2.529.568</u></b>
<b>SUMATORIA DE SUPERAVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT</b>					<b>No aplica</b>

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:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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		<u>1.038.891</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 27.491.254.747</u></b>	<b><u>¢ 27.619.793.618</u></b>

### 3.17. GANANCIA EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Banco 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 POR OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

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

### 3.19. GASTOS FINANCIEROS POR OTRAS OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Gastos por obligaciones a plazo con entidades financieras	¢ 2.529.034.078	¢ 1.547.603.860
Gastos por obligaciones con entidades no financieras	<u>6.010.945.992</u>	<u>6.045.656.861</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 8.539.980.070</u></b>	<b><u>¢ 7.593.260.721</u></b>

### 3.20. INGRESOS POR COMISIONES POR SERVICIOS

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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>
<b>Total</b>	<b><u>¢12.920.750.411</u></b>	<b><u>¢12.193.122.703</u></b>

### 3.21. GANANCIA Y PÉRDIDA POR DIFERENCIAL CAMBIARIO Y UD

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Ingresos por diferencias de cambio:</b>		
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>
<b>Total ingresos</b>	<b><u>¢ 45.392.394.686</u></b>	<b><u>¢ 44.865.025.269</u></b>
<b>Gastos por diferencias de cambio:</b>		
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>
<b>Total gastos</b>	<b><u>¢ 48.356.370.756</u></b>	<b><u>¢ 41.984.451.141</u></b>
<b>Resultado diferencias de cambio neto</b>	<b><u>¢ (2.963.976.070)</u></b>	<b><u>¢ 2.880.574.128</u></b>

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

### 3.22. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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	54.065.474	22.303.281
<b>Total</b>	<b><u>¢ 6.701.043.978</u></b>	<b><u>¢ 6.564.747.162</u></b>

### 3.23. OTROS GASTOS OPERATIVOS

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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	228.405.029	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
Amortización costos directos diferidos asociados a créditos	897.338.015	960.078.224
Gastos operativos varios	1.756.748.311	1.530.404.015
<b>Total</b>	<b><u>¢ 4.222.053.056</u></b>	<b><u>¢ 4.078.347.603</u></b>

### 3.24. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Gastos de personal:</b>	<b><u>¢ 10.153.184.568</u></b>	<b><u>¢ 9.567.905.204</u></b>
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

(Continúa)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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
Fondo de capitalización laboral	117.962.929	100.515.169
Otros gastos de personal	445.787.689	380.260.075
<b>Gasto por servicios externos :</b>	<b><u>¢ 1.604.877.707</u></b>	<b><u>¢ 1.593.244.796</u></b>
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	921.523.023	965.536.963
<b>Gastos de movilidad y comunicación :</b>	<b><u>¢ 397.158.482</u></b>	<b><u>¢ 402.274.553</u></b>
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	27.039.863	46.040.349
<b>Gastos de infraestructura:</b>	<b><u>¢ 1.645.946.750</u></b>	<b><u>¢ 1.677.230.003</u></b>
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	109.132.629	120.252.893
Otros gastos de infraestructura	1.853.406	4.014.880

(Continúa)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Gastos generales:</b>	<b>¢ 1.558.495.704</b>	<b>¢ 1.477.523.006</b>
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
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	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	152.282.958	122.946.316
<b>TOTAL</b>	<b>¢ 15.359.663.211</b>	<b>¢ 14.718.177.562</b>

### 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.

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Utilidad antes de participaciones e impuestos de Banco Improsa	¢3.227.955.301	¢4.942.938.989
CONAPE	5%	5%
<b>Total</b>	<b>¢ 161.397.765</b>	<b>¢ 247.146.950</b>

### 3.26. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DIFERIDO E IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR COBRAR

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Impuesto sobre la renta diferido	590.917.997	1.068.099.078
Impuesto sobre la renta por cobrar	225.230.263	187.802.435
<b>Total</b>	<b>¢816.148.260</b>	<b>¢1.255.901.513</b>

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%.

El impuesto sobre la renta por el periodo de doce meses al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:



	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Resultado operacional neto	¢ 7.486.266.720	¢ 9.374.243.726
Menos participaciones sobre la utilidad	<u>(161.397.765)</u>	<u>(247.146.950)</u>
Resultado operacional neto menos participaciones	7.324.868.955	9.127.096.776
<b>Impuesto sobre la renta a la tasa de 30%</b>	<b>2.197.460.687</b>	<b>2.738.129.033</b>
Menos: Efecto fiscal de ingresos no gravables	(1.646.078.395)	(1.426.496.435)
Efecto fiscal de gastos fuera de balance	(199.486.304)	(180.475.802)
Efecto fiscal de gastos no deducibles	77.552	(980.570)
Más: Efecto fiscal producto de la consolidación	40.886.341	(80.485.767)
Efecto fiscal de gastos no deducibles	<u>816.465.032</u>	<u>626.584.585</u>
<b>Impuesto sobre la renta corriente</b>	<b>¢ 1.209.324.913</b>	<b>¢ 1.676.275.044</b>
Impuesto sobre amnistía tributaria y traslados de cargos	<u>501.342.910</u>	<u>                            </u>
<b>Total impuesto sobre la renta</b>	<b><u>¢ 1.710.667.823</u></b>	<b><u>¢ 1.676.275.044</u></b>
Impuesto sobre la renta diferido		2.949.767
Disminución del impuesto	(73.237.047)	(32.177.901)

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Saldo al inicio	¢ 1.186.339.409	¢ 916.419.749
Menos:		
Pagos efectuados	(1.186.339.409)	(916.419.749)
Adelantos de renta	<u>(387.671.202)</u>	<u>(489.935.635)</u>
Más:		
Gasto por el impuesto corriente	<u>1.135.606.698</u>	<u>1.676.275.044</u>
Saldo final	<u>¢ 747.935.496</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, 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
<b>Activo:</b>					
Valuación a valor razonable de las inversiones disponibles para la venta	¢ 390.081.213		¢ (342.525.120)		¢ 47.556.093
Valuación a valor razonable de las cuentas por cobrar	429.294.058			(406.996.685)	22.297.373
Valuación a valor razonable de las propiedades de inversión	<u>248.723.807</u>			<u>272.340.724</u>	<u>521.064.531</u>
Total	<u>1.068.099.078</u>		<u>(342.525.120)</u>	<u>(134.655.961)</u>	<u>590.917.997</u>
<b>Pasivo:</b>					
Valuación a valor razonable de las inversiones disponibles para la venta	(16.682.462)		(156.973.779)		(173.656.241)
Valuación a valor razonable de las propiedades de inversión	8.695.543				8.695.543
Efecto de la revaluación de inmuebles	<u>(693.185.568)</u>	¢ 21.675.150	<u>(260.053.241)</u>		<u>(931.563.659)</u>
Total	<u>(701.172.487)</u>	<u>21.675.150</u>	<u>(417.027.020)</u>		<u>(1.096.524.357)</u>
Neto	<u>¢ 366.926.591</u>	<u>¢ 21.675.150</u>	<u>¢ (759.552.140)</u>	<u>¢ (134.655.961)</u>	<u>¢ (505.606.360)</u>

Al 31 de diciembre de 2018:

2018					
Impuesto Diferido	Saldo Inicial	Reconocido en Resultados	Reconocido en Otro Resultado Integral	Otros Movimientos	Saldo de Cierre
<b>Activo:</b>					
Valuación a valor razonable de las inversiones disponibles para la venta	¢ 181.183.653	¢ 15.766.327	¢ 193.131.233		¢ 390.081.213
Valuación a valor razonable de las cuentas por cobrar	461.557.682			(32.263.624)	429.294.058
Valuación a valor razonable de las propiedades de inversión	<u>248.723.807</u>				<u>248.723.807</u>
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>
<b>Pasivo:</b>					
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	<u>(709.353.556)</u>	<u>16.167.988</u>			<u>(693.185.568)</u>
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>

### 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.

<b>2019</b>	<b>Saldo Directo</b>	<b>Saldo Contingente</b>
<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>		
GRUPO I: Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	¢ 6.312.411	
Total vinculación por artículo 6	<u>¢ 6.312.411</u>	
<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>		
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 9	<u>¢ 784.335.261</u>	
Total de vinculación	<u>¢ 790.647.672</u>	

<b>2018</b>	<b>Saldo Directo</b>	<b>Saldo Contingente</b>
<u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u>		
GRUPO I: Persona física que tiene relación de parentesco con las personas del grupo A	¢ 6.978.236	
Total vinculación por artículo 6	<u>¢ 6.978.236</u>	
<u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u>		
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 9	<u>¢ 1.065.108.783</u>	
Total de vinculación	<u>¢ 1.072.087.019</u>	

*Obligaciones con el Público –*

2019				
Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la Vista	Captación
<b><u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u></b>				
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
	<b>Sub total</b>	<b>¢ 99.868.624</b>	<b>¢ 235.382.313</b>	<b>¢ 1.907.157.790</b>
<b><u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u></b>				
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		
	<b>Sub total</b>	<b>¢ 311.336.818</b>	<b>¢ 469.903.468</b>	<b>¢ 571.735.489</b>
	<b>Total</b>	<b>¢ 411.205.442</b>	<b>¢ 705.285.781</b>	<b>¢ 2.478.893.279</b>

2018				
Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la Vista	Captación
<b><u>Artículo 6 Vinculación por propiedad:</u></b>				
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	6.956.716	65.198.592	140.000.000
	<b>Sub Total</b>	<b>¢ 61.879.356</b>	<b>¢ 302.813.925</b>	<b>¢ 1.822.785.033</b>
<b><u>Artículo 9 Vinculación por gestión:</u></b>				
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	48.662.555	1.770.674.941	
	<b>Sub total</b>	<b>¢ 311.491.818</b>	<b>¢ 2.270.971.447</b>	<b>¢ 542.485.598</b>
	<b>Total general</b>	<b>¢ 373.371.174</b>	<b>¢ 2.573.785.372</b>	<b>¢ 2.365.270.631</b>

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Activos</b>		
Cuentas y productos por cobrar	¢ 3.996.396	¢ 9.131.049
<b>Total activos</b>	<u>¢ 3.996.396</u>	<u>¢ 9.131.049</u>
<b>Pasivos</b>		
Otras obligaciones financieras	¢ 1.360.407.349	
Otras cuentas por pagar y provisiones		¢ 317.020
<b>Total pasivos</b>	<u>¢ 1.360.407.349</u>	<u>¢ 317.020</u>
<b>Ingresos</b>		
Ingresos operativos	36.041.113	5.617.097
<b>Total ingresos</b>	<u>¢ 36.041.113</u>	<u>¢ 5.617.097</u>
<b>Gastos</b>		
Gastos operativos	268.678	12.542.019
<b>Total gastos</b>	<u>¢ 268.678</u>	<u>¢ 12.542.019</u>

**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. 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.

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:

	<b>2019</b>		<b>2018</b>	
	<b>Número Participaciones</b>	<b>Monto</b>	<b>Número Participaciones</b>	<b>Monto</b>
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	<u>443</u>	<u>976.862.892</u>	<u>440</u>	<u>1.274.344.228</u>
Total Inversiones con participaciones	<u>454</u>	<u>¢ 1.122.285.440</u>	<u>451</u>	<u>¢ 1.429.460.922</u>

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

#### 3.27.1 TOTAL DE PASIVOS POR ÁREA GEOGRÁFICA

	2019	2018
Costa Rica	¢ 226.842.587.739	¢ 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	<u>82.810.805.494</u>	<u>97.420.746.259</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 330.676.223.547</u></b>	<b><u>¢ 386.989.570.477</u></b>

### 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 valores y depósitos	69,201,983	78,057,352
Cartera de créditos	392,159,028	423,950,813
Cuentas y productos por cobrar	1,968,196	1,989,234
Otros activos	<u>4,698,106</u>	<u>5,833,551</u>
Total activos dólares	<u>US\$ 539,117,648</u>	<u>US\$ 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
Otras cuentas por pagar y provisiones	3,598,649	2,880,156
Otros pasivos	2,157,197	3,565,982
Obligaciones subordinadas	<u>14,584,053</u>	<u>19,740,549</u>
Total pasivos dólares	<u>US\$ 458,051,503</u>	<u>US\$ 504,925,563</u>
Posición Neta	<u>US\$ 81,066,145</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								Total
	(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	
<b>ACTIVOS:</b>									
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	14.896	7.921.718	6.106.320	5.845.355	20.943.290	27.210.683	179.223.210	¢ 11.084.188	258.349.660
<b>Total</b>	<b>¢ 10.511.151</b>	<b>¢ 16.717.831</b>	<b>¢ 8.798.571</b>	<b>¢ 12.568.254</b>	<b>¢ 27.218.112</b>	<b>¢ 41.305.344</b>	<b>¢ 230.573.420</b>	<b>¢ 11.084.188</b>	<b>¢ 358.776.871</b>
<b>PASIVOS:</b>									
<b>Obligaciones:</b>									
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	38.345	1.062.672	234.776	381.615	692.121	509.392	334.759		3.253.679
<b>Total</b>	<b>¢ 51.165.058</b>	<b>¢ 17.968.531</b>	<b>¢ 9.344.182</b>	<b>¢ 13.958.351</b>	<b>¢ 49.021.698</b>	<b>¢ 76.717.835</b>	<b>¢ 97.070.957</b>		<b>¢ 315.246.613</b>
<b>Neto</b>	<b>¢ (40.653.907)</b>	<b>¢ (1.250.700)</b>	<b>¢ (545.611)</b>	<b>¢ (1.390.097)</b>	<b>¢ (21.803.586)</b>	<b>¢ (35.412.491)</b>	<b>¢ 133.502.463</b>	<b>¢ 11.084.188</b>	<b>¢ 43.530.258</b>
<b>Acumulado</b>	<b>¢ (40.653.907)</b>	<b>¢ (41.904.607)</b>	<b>¢ (42.450.218)</b>	<b>¢ (43.840.315)</b>	<b>¢ (65.643.901)</b>	<b>¢ (101.056.392)</b>	<b>¢ 32.446.070</b>	<b>¢ 43.530.258</b>	

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
<b>ACTIVOS:</b>								
Disponibilidades	¢ 3.136.973							¢ 3.136.973
Cuentas de encaje del BCCR	8.566.359	¢ 3.938.811	¢ 3.471.826	¢ 2.183.797	¢ 8.461.992	¢ 10.164.788	¢ 12.780.199	49.567.773
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	<u>18.796</u>	<u>9.973.152</u>	<u>11.240.616</u>	<u>7.279.574</u>	<u>19.776.971</u>	<u>26.505.356</u>	<u>210.563.667</u>	<u>291.812.484</u>
Total	¢ 12.639.597	¢ 33.175.961	¢ 14.789.161	¢ 12.151.309	¢ 28.800.795	¢ 45.630.679	¢ 255.627.978	¢ 409.269.834
<b>PASIVOS:</b>								
<b>Obligaciones:</b>								
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	<u>14.376</u>	<u>1.257.531</u>	<u>431.101</u>	<u>265.343</u>	<u>764.091</u>	<u>888.520</u>	<u>66.843</u>	<u>3.687.806</u>
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	<u>¢ (47.727.925)</u>	<u>¢ 9.195.120</u>	<u>¢ (2.139.569)</u>	<u>¢ (2.177.801)</u>	<u>¢ (27.076.127)</u>	<u>¢ (61.093.806)</u>	<u>¢ 166.397.750</u>	<u>¢ 41.831.994</u>
Acumulado	<u>¢ (47.727.925)</u>	<u>¢ (38.532.806)</u>	<u>¢ (40.672.374)</u>	<u>¢ (42.850.176)</u>	<u>¢ (69.926.303)</u>	<u>¢ (131.020.109)</u>	<u>¢ 35.377.641</u>	<u>¢ 41.831.994</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 2018.

### 3.31. RIESGO DE LIQUIDEZ Y DE MERCADO

**Riesgo de Liquidez** - El riesgo de liquidez se refiere a la posibilidad de que la Compañía 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 comunes y prácticas de evaluar la administración de la liquidez, es mediante las relaciones de recuperación de activos a seis 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 de la Compañía.

Dentro de la liquidez, las inversiones y disponibilidades juegan un papel preponderante. Las inversiones pueden ser convertidas fácilmente en efectivo en el corto plazo y 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, Grupo Financiero Improsa 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.

La Unidad de Administración Integral de Riesgos 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.

Por otra parte, también obtiene el saldo de los 100 mayores depositantes a una fecha determinada de corte. Se calcula la razón de cobertura de los activos más líquidos del Banco respecto de un percentil determinado de los mayores depositantes.

El Comité de Riesgo da seguimiento a las coberturas obtenidas, les establece límites, analiza las mezclas de fondeo y establece los segmentos a analizar.

La Compañía cuenta con Metodologías de Riesgo de Liquidez debidamente aprobadas para el manejo de las inversiones y de las operaciones de reporto tripartito.

**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 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.

La Compañía, a través de la Unidad de Administración Integral de Riesgos, está generando indicadores de exposición del patrimonio al riesgo de tasa de interés, mediante el modelo de duración, en el contexto de los pronunciamientos del Comité de Basilea.

Se pretende determinar el valor en riesgo del patrimonio por exposición al riesgo de tasa para un período y nivel de confianza determinados. El Comité de Riesgo ha establecido límites de la relación de la sensibilidad de la brecha vrs la variación en las tasas proyectada.

A continuación, se muestra el reporte de brechas para los períodos en comparación:

	2019 (en millones de colones)						Total
	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	
<b>Saldos en moneda nacional:</b>							
Inversiones	¢ 2.551	¢ 4.086	¢ 3.173	¢ 183	¢ 3.533	¢ 556	¢ 14.082
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>
<b>Total recuperación de activos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 12.809</u></b>	<b><u>¢ 18.811</u></b>	<b><u>¢ 4.022</u></b>	<b><u>¢ 2.642</u></b>	<b><u>¢ 3.886</u></b>	<b><u>¢ 3.033</u></b>	<b><u>¢ 45.203</u></b>
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>
<b>Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 22.270</u></b>	<b><u>¢ 6.932</u></b>	<b><u>¢ 10.738</u></b>	<b><u>¢ 15.194</u></b>	<b><u>¢ 993</u></b>	<b><u>¢ 517</u></b>	<b><u>¢ 56.644</u></b>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ (9.461)</u></b>	<b><u>¢ 11.879</u></b>	<b><u>¢ (6.716)</u></b>	<b><u>¢ (12.552)</u></b>	<b><u>¢ 2.893</u></b>	<b><u>¢ 2.516</u></b>	<b><u>¢ (11.441)</u></b>
<b>Saldos en moneda extranjera:</b>							
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>
<b>Total recuperación de activos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 62.597</u></b>	<b><u>¢ 127.095</u></b>	<b><u>¢ 6.686</u></b>	<b><u>¢ 7.497</u></b>	<b><u>¢ 8.689</u></b>	<b><u>¢ 46.959</u></b>	<b><u>¢ 259.523</u></b>
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>
<b>Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 33.842</u></b>	<b><u>¢ 45.032</u></b>	<b><u>¢ 55.906</u></b>	<b><u>¢ 39.841</u></b>	<b><u>¢ 20.087</u></b>	<b><u>¢ 14.101</u></b>	<b><u>¢ 208.809</u></b>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ 28.755</u></b>	<b><u>¢ 82.063</u></b>	<b><u>¢ (49.220)</u></b>	<b><u>¢ (32.344)</u></b>	<b><u>¢ (11.398)</u></b>	<b><u>¢ 32.858</u></b>	<b><u>¢ 50.714</u></b>
<b>Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera</b>							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	75.406	145.906	10.708	10.139	12.575	49.992	304.726
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>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ 19.294</u></b>	<b><u>¢ 93.942</u></b>	<b><u>¢ (55.936)</u></b>	<b><u>¢ (44.896)</u></b>	<b><u>¢ (8.505)</u></b>	<b><u>¢ 35.374</u></b>	<b><u>¢ 39.273</u></b>

	2018 (en millones de colones)						Total
	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	
<b>Saldos en moneda nacional</b>							
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>
<b>Total recuperación de activos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 11.601</u></b>	<b><u>¢ 17.447</u></b>	<b><u>¢ 4.770</u></b>	<b><u>¢ 4.565</u></b>	<b><u>¢ 4.657</u></b>	<b><u>¢ 5.556</u></b>	<b><u>¢ 48.596</u></b>
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>
<b>Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 19.259</u></b>	<b><u>¢ 11.022</u></b>	<b><u>¢ 5.485</u></b>	<b><u>¢ 30.991</u></b>	<b><u>¢ 1.292</u></b>	<b><u>¢ 940</u></b>	<b><u>¢ 68.989</u></b>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ (7.658)</u></b>	<b><u>¢ 6.425</u></b>	<b><u>¢ (715)</u></b>	<b><u>¢ (26.426)</u></b>	<b><u>¢ 3.365</u></b>	<b><u>¢ 4.616</u></b>	<b><u>¢ (20.393)</u></b>
<b>Saldos en moneda extranjera</b>							
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>
<b>Total recuperación de activos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 176.290</u></b>	<b><u>¢ 48.775</u></b>	<b><u>¢ 7.715</u></b>	<b><u>¢ 10.747</u></b>	<b><u>¢ 10.003</u></b>	<b><u>¢ 40.230</u></b>	<b><u>¢ 293.760</u></b>
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>
<b>Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)</b>	<b><u>¢ 54.795</u></b>	<b><u>¢ 39.177</u></b>	<b><u>¢ 79.649</u></b>	<b><u>¢ 45.652</u></b>	<b><u>¢ 12.951</u></b>	<b><u>¢ 9.158</u></b>	<b><u>¢ 241.382</u></b>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ 121.495</u></b>	<b><u>¢ 9.598</u></b>	<b><u>¢ (71.934)</u></b>	<b><u>¢ (34.905)</u></b>	<b><u>¢ (2.948)</u></b>	<b><u>¢ 31.072</u></b>	<b><u>¢ 52.378</u></b>
<b>Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera</b>							
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>
<b>Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos</b>	<b><u>¢ 113.837</u></b>	<b><u>¢ 16.023</u></b>	<b><u>¢ (72.649)</u></b>	<b><u>¢ (61.331)</u></b>	<b><u>¢ 417</u></b>	<b><u>¢ 35.688</u></b>	<b><u>¢ 31.985</u></b>

- 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. Se identifica, se 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. La política para el tratamiento de la exposición al Riesgo de Precio en la Compañía es mantener el indicador del VAR lo suficientemente controlado y reducido en las diferentes carteras en que se divide el portafolio de inversiones, de manera que, en caso de una variación significativa en los precios en el mercado, ello no impacte en gran medida el valor del capital base, que es la base para la cobertura de pérdidas no esperadas. 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.
- c. **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.

- d. **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. 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. 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 Unidad de Administración Integral de Riesgos mediante su política para controlar la exposición del Riesgo de Crédito en el Grupo se enfoca en una serie de indicadores que deben estar controlados dentro de los límites establecidos.

Dentro de estos indicadores están la cobertura de pérdida esperada, la cobertura de pérdida no esperada, índices de concentración de los sectores de actividad económica de la cartera de crédito, controles de morosidad mayor a 30 días y 90 días, estimaciones y castigos y, bienes realizables. Igualmente, se pueden considerar en el corto plazo otros que sean debidamente evaluados y aprobados por las instancias de gobierno corporativo definidas para tal fin.

En el caso del indicador de pérdida esperada, éste debe estar debidamente controlado y reducido en los diferentes segmentos en que se divide la cartera de crédito, de manera que, en caso de incumplimientos, no se impacte en gran medida el valor del capital base, que es la base para la cobertura de pérdidas no esperadas.

El Grupo cuenta con Políticas de Riesgo Crediticio específicas, que incluyen los límites de inversión.

- e. **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 una entidad, 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 en el Artículo No.7 del Acuerdo SUGEF 24-00 “Reglamento para juzgar la situación económica-financiera de las entidades fiscalizadas”, 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. Para ello es muy importante, que una entidad disponga de metodologías de riesgo cambiario y crediticio, que permitan 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.

A continuación se presenta el calce de plazos en moneda extranjera, obtenido al 31 de diciembre de 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	
<b>Activos:</b>									
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	1.225	9.216	1.168	16	181	7.170	50.226		69.202
Créditos y productos por cobrar	<u>8</u>	<u>7.461</u>	<u>8.403</u>	<u>9.013</u>	<u>34.024</u>	<u>39.455</u>	<u>278.646</u>	<u>US\$ 15.149</u>	<u>392.159</u>
<b>Total</b>	<b>US\$ 19.948</b>	<b>US\$ 17.827</b>	<b>US\$ 11.832</b>	<b>US\$ 10.797</b>	<b>US\$ 43.431</b>	<b>US\$ 63.118</b>	<b>US\$ 350.349</b>	<b>US\$ 15.149</b>	<b>US\$ 532.451</b>
<b>Pasivos:</b>									
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	<u>38</u>	<u>1.341</u>	<u>411</u>	<u>552</u>	<u>865</u>	<u>633</u>	<u>514</u>		<u>4.354</u>
<b>Total</b>	<b>US\$ 74.069</b>	<b>US\$ 11.747</b>	<b>US\$ 16.234</b>	<b>US\$ 12.480</b>	<b>US\$ 63.201</b>	<b>US\$ 111.564</b>	<b>US\$ 148.418</b>	<b>US\$</b>	<b>US\$ 437.712</b>
<b>Neto</b>	<b><u>(54.121)</u></b>	<b><u>6.081</u></b>	<b><u>(4.402)</u></b>	<b><u>(1.683)</u></b>	<b><u>(19.770)</u></b>	<b><u>(48.446)</u></b>	<b><u>201.931</u></b>	<b><u>15.149</u></b>	<b><u>94.740</u></b>
<b>Acumulado</b>	<b>US\$ <u>(54.121)</u></b>	<b>US\$ <u>(48.039)</u></b>	<b>US\$ <u>(52.442)</u></b>	<b>US\$ <u>(54.125)</u></b>	<b>US\$ <u>(73.895)</u></b>	<b>US\$ <u>(122.341)</u></b>	<b>US\$ <u>79.591</u></b>	<b>US\$ <u>94.739</u></b>	

Al 31 de diciembre de 2018 -

<b>2018</b> (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	
<b>Activos:</b>									
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	US\$	78.057
Créditos y productos por cobrar	25	14.213	14.811	11.121	30.130	39.065	314.226	8.217	431.808
<b>Total</b>	<b>US\$ 18.164</b>	<b>US\$ 47.679</b>	<b>US\$ 18.030</b>	<b>US\$ 13.620</b>	<b>US\$ 42.250</b>	<b>US\$ 64.838</b>	<b>US\$ 366.050</b>	<b>US\$ 8.217</b>	<b>US\$ 578.848</b>
<b>Pasivos:</b>									
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
<b>Total</b>	<b>US\$ 83.634</b>	<b>US\$ 24.110</b>	<b>US\$ 20.689</b>	<b>US\$ 13.186</b>	<b>US\$ 83.443</b>	<b>US\$ 125.168</b>	<b>US\$ 127.893</b>	<b>US\$</b>	<b>US\$ 478.123</b>
<b>Neto</b>	<b><u>(65.470)</u></b>	<b><u>23.569</u></b>	<b><u>(2.659)</u></b>	<b><u>434</u></b>	<b><u>(41.193)</u></b>	<b><u>(60.330)</u></b>	<b><u>238.157</u></b>	<b><u>8.217</u></b>	<b><u>100.725</u></b>
<b>Acumulado</b>	<b><u>US\$ (65.470)</u></b>	<b><u>US\$ (41.901)</u></b>	<b><u>US\$ (44.560)</u></b>	<b><u>US\$ (44.126)</u></b>	<b><u>US\$ (85.319)</u></b>	<b><u>US\$ (145.649)</u></b>	<b><u>US\$ 92.508</u></b>	<b><u>US\$ 100.725</u></b>	

### 3.32. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación, y en la Nota 3.28, 3.29 y 3.30 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:

	Nota	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		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		3.543.139.204	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>
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):			
Obligaciones con el público	3.10	189.518.964.662	216.215.195.245
Obligaciones con el BCCR		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 3.30.

- **Tasa de Interés Efectiva y Riesgo de Liquidez** - El Grupo requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello cuenta con 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 2019 Y 2018, las cuales se detallan en la Nota 3.30.
- **Riesgo Cambiario** - El Grupo realiza transacciones denominadas en moneda extranjera y, por tanto, se expone al riesgo de fluctuaciones en el tipo de cambio. Este riesgo se detalla en la Nota 3.30.

*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 –

	<b>Nota</b>	
Posición neta	3.29	US\$ 81,066,145
Tipo de cambio de cierre al 30/09/2019		¢ 570,09
Aumento en el tipo de cambio de un 10%		¢ <u>57</u>
Ganancia		¢ <u>4.621.499.859</u>

Sensibilidad a una Disminución en el Tipo Cambio -

	<b>Nota</b>	
Posición neta	3.29	US\$ 81,066,145
Tipo de cambio de cierre al 30/09/2019		¢ 570,09
Disminución en el tipo de cambio de un 10%		¢ <u>(57)</u>
Pérdida		¢ <u>(4.621.499.859)</u>

*Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés* - Al 30 de setiembre 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 -

	<b>Nota</b>	
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 -

	<b>Nota</b>	
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 -

	<b>Nota</b>	
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 -

	<b>Nota</b>	
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 -

	<b>Nota</b>	
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 –

	<b>Nota</b>	
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-

	<b>Nota</b>	
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 -

	<b>Nota</b>	
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

Los saldos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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
Deudores por venta a futuro de moneda extranjera (operación de cobertura)	<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 DEUDORAS

Los saldos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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	
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	

(Continúa)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
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. El detalle de bienes fideicometidos es el siguiente:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>ACTIVOS</b>		
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	¢ 51.950.825.263	¢ 56.790.808.168
Terrenos	¢ 1.956.542.002.402	¢ 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>
Bienes de uso	¢ 4.440.774.020.332	¢ 4.055.332.541.371

(Continúa)

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Otros activos	<u>867.471.437.740</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>
<b>PASIVOS</b>		
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>
<b>PATRIMONIO</b>		
Aportes en efectivo	¢ 26.116.482.039	¢ 27.287.455.011
Aportes en especie	5.333.614.713.014	5.003.649.620.562
Resultados acumulados	447.227.037	485.971.082
Resultado del período		<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		¢ 219.189.038		
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		75.192.079		93.640.415
Sub-total	¢	¢ 5.055.305.518	¢	¢ 6.890.254.889
Total	¢	¢ 5.274.494.556	¢	¢ 6.890.254.889

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la Compañía no mantiene llamadas a margen.

#### 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.

- 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 macro títulos por medio de Interclear 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	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{5.687.438.179}{417.496.341.182} = 1,36\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{5.687.438.179}{53.059.625.180} = 10,72\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{330.676.223.547}{56.586.019.709} = 5,84$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros – Gtos. Financieros}}{\text{Activo productivo interm. promedio}} = \frac{11.135.042.904}{331.283.051.802} = 3,36\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo productivo interm. promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{331.283.051.802}{417.496.341.182} = 0,79$

*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

*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 futura revisión.

En diciembre de 2018, el Banco fue notificado de un traslado de cargos 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 remitió en enero de 2019 un documento de impugnación sobre dicho traslado. El 08 de agosto de 2019, el Banco 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.

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 en el Título V Disposiciones transitorias donde el Transitorio XXIV del Capítulo II establece:

“Se declara una amnistía tributaria por motivos de interés público, para condonar los intereses asociados a las sumas determinadas en el impuesto sobre la renta por la Dirección General de Tributación en los procedimientos de fiscalización iniciados para los períodos fiscales 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016 y 2017, a las instituciones del Sistema Bancario Nacional, de conformidad con la definición establecida en el artículo 1 de la Ley No.1644, Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, de 26 de setiembre de 1953. En lugar de ello, dichas instituciones pagarán el principal reconociendo expresamente para su cálculo todos los cargos correspondientes. En caso de hacer tal reconocimiento, se acogerán a una reducción de la sanción en los siguientes términos:

- i. En el primer mes de entrada en vigencia de esta ley, la sanción será rebajada en un ochenta por ciento (80%).
- ii. En el segundo mes de entrada en vigencia, la sanción será rebajada en un setenta por ciento (70%).
- iii. En el tercer mes, la sanción será rebajada en un sesenta por ciento (60%).

Dicha amnistía rige únicamente para los procesos tributarios iniciados con anterioridad a la entrada en vigencia de la presente ley, y se podrán acoger a ella únicamente durante los tres meses siguientes a la publicación de esta ley.

Las instituciones del Sistema Bancario Nacional se comprometen a pagar dichos montos de manera inmediata; sin embargo, se les autoriza a diferir tal gasto en sesenta meses, todo a partir de la promulgación de la presente ley. Alternativamente, se autoriza a las instituciones que no opten por este diferimiento, para que reconozcan el efecto acumulado de dichos montos, por una única vez, y al momento de promulgación de la presente ley, como un ajuste al saldo de las utilidades acumuladas de ejercicios anteriores.”

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.

### ***Litigios y Procesos Administrativos***

- **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, 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.

- **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, se estima que la resolución será favorable a la Empresa. El monto en disputa asciende a ¢19.587.759.
- **Juicio Contencioso Administrativo** – En noviembre de 2017, la subsidiaria de Improsa Servicios Internacionales, ubicada en Guatemala, inicio un proceso Contencioso Administrativo según expediente 01144-2017-00166. En enero de 2018 la sala resolvió admitir la demanda para su trámite dando audiencia a la 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, en donde el resultado desfavorable se considera remoto. El monto en disputa asciende a ¢48.338.042
- **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. No se ha notificado resolución alguna, sin embargo, el resultado desfavorable se considera remoto. El monto en disputa asciende a ¢138.991.662.
- **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.

**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 de 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 éste impuesto están a disposición de las respectivas municipalidades 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:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Costa Rica	¢ 5.908.475.708	¢ 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	(81.029.050)	397.427.929
<b>Total</b>	<b><u>¢ 5.687.438.179</u></b>	<b><u>¢ 7.480.049.866</u></b>

#### 5. NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 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 denominada “Contratos de administración de fondos de pensiones”, por cuanto no existe este tipo de cuenta.

#### 6. 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.

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:

- i. 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
- ii. 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 4.4)
- Implementación del NIIF 9 *Instrumentos Financieros*, en la clasificación de los instrumentos financieros de acuerdo al modelo de negocio en las siguientes categorías:
  - a. Costo amortizado
  - b. Valor razonable con cambios en otros resultados integrales
  - c. 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.