Deloitte & Touche, S.A.
Barrio Dent, San Pedro
3667-1000 San José
Costa Rica

Tel: (506) 2246 5000
Fax: (506) 2246 5100
www.deloitte.com

31 de marzo de 2014

Señores
Dirección de Grandes Contribuyentes
Administración Tributaria
Presente

Estimados señores:

Por solicitud de la Administración de Grupo Financiero Improsa S.A. y Subsidiarias ("la Compañía"), le indicamos que el informe de los auditores sobre los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2013 y 2012, que se adjunta a la presente nota firmada digitalmente, coinciden con el informe de auditoría emitido originalmente, y se remite con firma digital en atención a los nuevos requerimientos de la Administración Tributaria para grandes contribuyentes nacionales o grandes empresas territoriales.

La inclusión de esta firma no debe ser interpretada como una actulización de la fecha de la firma del informe; por lo anterior, no hemos realizado procedimientos de actualización de eventos subsecuentes más allá de la fecha del informe de los auditores independientes.

Atentamente,

Lic. Rafael Castro Monge – CPA 1795
Director de Auditoría

Signed by: RAFAEL ANGEL CASTRO MONGE (FIRMA)
Date and Time: 2014.03.31 17:29:14 -06:00

Deloitte & Touche, S.A.
Barrio Dent, San Pedro
3667-1000 San José
Costa Rica

Tel: (506) 2246 5000
Fax: (506) 2246 5100
www.deloitte.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Grupo Financiero Improsa, S.A. y Subsidiarias (el "Grupo"), los cuales comprenden los balances generales consolidados al 31 de diciembre de 2013 y 2012, y los estados consolidados de resultados, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo para los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros consolidados de conformidad con las disposiciones legales y reglamentarias dispuestas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), Superintendencia General de Valores (SUGEVAL), Superintendencia General de Seguros (SUGESE) y el Banco Central de Costa Rica (B.C.C.R.); y en lo no dispuesto por estos, por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que se describen en la Nota 2, y por el control interno que la Administración determine necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de errores materiales, tanto por fraude como por error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre estos estados financieros consolidados basada en nuestras auditorías. Realizamos nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y la normativa relativa a los auditores de los sujetos fiscalizados por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF). Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una razonable seguridad de que los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo su evaluación del riesgo de error significativo, ya sea causado por fraude o por error. Al realizar estas evaluaciones de riesgo, el auditor considera los controles internos del Grupo que sean relevantes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de los controles internos del Grupo. Una auditoría incluye también la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros consolidados.

Deloitte.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente, apropiada y proporciona una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada del Grupo Financiero Improsa, S.A. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2013 y 2012, su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados para los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las disposiciones reglamentarias, normas de divulgación y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, por la Superintendencia General de Entidades Financieras, por la Superintendencia General de Valores, por la Superintendencia General de Seguros, el Banco Central de Costa Rica y en lo no dispuesto por estas, por las Normas Internacionales de Información Financiera, que se detallan en la Nota 2.

Regulaciones del Sistema Financiero

El Grupo Financiero Improsa, S.A. y Subsidiarias está regulado por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF). Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de conformidad con los formatos, normas de divulgación y regulaciones emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la SUGEF.

Énfasis en Asuntos

Sin que afecte la opinión de los auditores, como se indica en la Nota 3.26 a los estados financieros consolidados, el Grupo realiza transacciones con entidades relacionadas.

Como se detalla en la Nota 3.7, en el mes de febrero del 2011 el Banco compró el edificio en el que se ubican las oficinas centrales en Barrio Tournón a Inmobiliaria Improsa, S.A. en la suma de US$5,500,000. A la fecha del presente informe, con respecto a esta transacción se encuentra en trámite la resolución de un proceso administrativo ordinario interpuesto por la SUGEF para analizar la compra del inmueble. Esta situación no afecta nuestra opinión de auditoría a la fecha de emisión de los estados financieros.

Lic. Rafael Ángel Castro Monge - C.P.A. No.1795
Póliza No.0116 FIG 7
Vence: 30 de setiembre de 2014
Cancelado Timbre de Ley No.6663, ¢1.000

17 de marzo de 2014

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

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2013	2012
ACTIVOS			
Disponibilidades	**2.2.d, 3.1**	**¢ 27.194.700.268**	**¢ 26.222.898.264**
Efectivo		693.577.353	450.800.581
Banco Central		25.389.954.479	22.531.314.389
Entidades financieras del país		124.733.382	584.847.364
Entidades financieras del exterior		963.072.691	2.592.542.542
Otras disponibilidades		23.362.363	63.393.388
Inversiones en instrumentos financieros	**3.2**	**27.863.492.813**	**28.502.570.427**
Mantenidas para negociar	2.2f	1.894.911.487	1.003.368.031
Disponibles para la venta	2.2g	24.957.162.355	25.874.152.479
Mantenidas al vencimiento	2.2h	24.458.473	7.874.628
Instrumentos financieros derivados	2.2nn	712.920.000	1.236.278.000
Productos por cobrar		274.040.498	380.897.289
Cartera de créditos	**2.2k, 3.3**	**164.594.880.738**	**146.652.001.454**
Créditos vigentes		159.415.054.057	135.966.988.158
Créditos vencidos		6.866.278.981	11.890.039.322
Créditos en cobro judicial		1.010.426.098	1.128.035.367
Productos por cobrar		1.053.465.952	1.262.993.765
Estimación por deterioro	2.2l	(3.750.344.350)	(3.596.055.158)
Cuentas y comisiones por cobrar	**2.2k, 3.4**	**6.203.046.499**	**3.679.814.904**
Comisiones por cobrar		176.418.612	93.297.614
Cuentas por cobrar por operaciones bursátiles		1.365.470	50.692.840
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	3.26	10.259.639	85.264.746
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar	3.25	638.438.748	761.412.562
Otras cuentas por cobrar		5.665.541.839	2.897.915.707
Productos por cobrar		999.188	133.776.234
Estimación por deterioro	2.2l	(289.976.997)	(342.544.799)
Bienes realizables	**2.2m, 3.5**	**3.503.885.431**	**2.143.926.159**
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		2.770.728.233	4.002.800.177
Otros bienes realizables		2.040.761.757	418.269.527
Estimación por deterioro y por disposición legal		(1.307.604.559)	(2.277.143.545)

(Continúa)

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

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2013	2012
Propiedades de inversión	**3.6**	**¢ 2.372.975.512**	**¢ 2.700.806.015**
Participaciones en el capital de otras empresas neto	**2.2t**	**108.218.480**	**92.010.864**
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	**2.2n, 3.7**	**6.680.872.209**	**8.794.191.975**
Otros activos	**3.8**	**9.269.935.385**	**7.795.150.760**
Cargos diferidos		308.094.907	116.063.661
Activos intangibles	2.2s	4.816.224.567	1.159.257.596
Otros activos	2.2r	4.145.615.911	6.519.829.503
TOTAL DE ACTIVOS		**¢ 247.792.007.335**	**¢ 226.583.370.822**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones con el público	**3.10**	**¢ 102.637.466.626**	**¢ 91.706.229.672**
A la vista	4.7.1	26.982.946.685	23.939.011.971
A plazo	4.7.1	74.068.303.435	66.740.825.389
Otras obligaciones con el público		435.380.689	338.953.499
Cargos financieros por pagar		1.150.835.817	687.438.813
Obligaciones con entidades	**3.11**	**99.054.045.867**	**90.641.935.476**
A la vista		518.254.212	1.009.367.382
A plazo		60.190.459.151	47.353.215.239
Otras obligaciones con entidades		37.604.367.477	40.847.681.648
Cargos financieros por pagar		740.965.027	1.431.671.207
Cuentas por pagar y provisiones	**3.12**	**3.347.674.785**	**2.758.738.769**
Otras cuentas por pagar diversas		2.389.214.114	1.792.724.417
Provisiones		100.901.927	145.322.893
Cuentas por pagar por servicios bursátiles		235.377.103	178.725.484
Impuesto sobre la renta diferido	**3.25**	622.115.102	635.292.677
Cargos por pagar		66.539	6.673.298
Otros pasivos	**3.13**	**597.775.160**	**834.776.216**
Ingresos diferidos		245.208.973	206.890.699
Estimación por deterioro de créditos contingentes		34.758.488	66.628.835
Otros pasivos		317.807.699	561.256.682

(Continúa)

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

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2013	2012
Obligaciones subordinadas	**3.14**	**¢ 7.553.802.752**	**¢ 7.666.784.499**
Obligaciones subordinadas		7.425.150.000	7.531.050.000
Cargos financieros por pagar		128.652.752	135.734.499
TOTAL DE PASIVOS		**213.190.765.190**	**193.608.464.632**
PATRIMONIO			
Capital social:		**27.377.275.760**	**27.377.275.760**
Capital pagado	3.15.1	27.377.275.760	27.377.275.760
Aportes patrimoniales no capitalizados	**3.15.6**	**(10.110.383)**	**(10.110.383)**
Ajustes al patrimonio		**1.341.799.329**	**2.023.395.233**
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		1.548.769.036	2.423.119.362
Ajuste por valuación de Inversiones disponibles para la venta		(169.001.696)	(379.743.383)
Ajuste por conversión de estados financieros	2.2c	(37.968.011)	(19.980.746)
Reservas patrimoniales	**2.2w, 3.15.4**	**2.620.817.093**	**2.472.680.260**
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		**(150.443.752)**	**(556.398.213)**
Resultado del período		**3.066.551.472**	**1.645.598.826**
Intereses minoritarios		**355.352.626**	**22.464.707**
TOTAL PATRIMONIO		**34.601.242.145**	**32.974.906.190**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**¢ 247.792.007.335**	**¢ 226.583.370.822**
CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS	**4.1**	**¢ 25.880.549.043**	**¢ 25.198.183.633**
ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	**2.2ii, 4.3**	**¢2.653.613.820.362**	**¢2.088.552.245.213**
PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	**4.3**	**1.794.826.764**	**2.557.291.430**
PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS	**4.3**	**¢2.651.818.993.598**	**¢2.085.994.953.783**

(Continúa)

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

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Nota	2013	2012
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	**4.2**	**¢3.913.546.571.640**	**¢1.912.521.859.765**
Cuenta de orden por cuenta propia deudoras		3.318.918.141.724	1.450.726.416.850
Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras		375.329.228.254	377.148.810.298
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia		2.120.092.262	4.819.102.270
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia		217.179.109.400	79.827.530.347

(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto
Presidenta

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Jorge Muñoz Quirós
Auditor Interno

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

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS
AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2013	2012
INGRESOS FINANCIEROS	**2.2bb**		
Por disponibilidades		¢ 30.643.383	¢ 10.010.204
Por inversiones en instrumentos financieros		1.154.180.599	1.598.800.477
Por cartera de créditos	3.16	13.208.757.004	11.934.322.093
Por arrendamientos financieros		38.758.852	74.789.319
Por ganancia instrumentos financieros disponibles para la venta		671.981.062	206.476.004
Por ganancia en instrumentos derivados	3.17	957.000.000	1.347.308.000
Por ganancia inversión en propiedades		1.516.305.381	95.154.331
Por otros ingresos financieros		593.230.796	553.371.099
Total ingresos financieros		**18.170.857.077**	**15.820.231.527**
GASTOS FINANCIEROS	**2.2bb**		
Por obligaciones con el público	3.18	6.763.046.412	5.454.400.370
Por obligaciones con entidades financieras	3.19	2.451.549.204	2.790.729.117
Por obligaciones subordinadas, convertibles y preferentes		449.568.907	468.741.678
Por otras cuentas por pagar diversas		74.631.333	
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD	3.21	106.136.358	432.522.615
Por pérdidas por instrumentos financieros disponibles para la venta		7.090.933	16.435.869
Por otros gastos financieros		581.988.224	404.256.561
Total gastos financieros		**10.434.011.371**	**9.567.086.210**
Por estimación de deterioro de activos		**1.680.289.022**	**1.510.321.856**
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones		**714.925.411**	**1.055.622.144**
RESULTADO FINANCIERO		**6.771.482.095**	**5.798.445.605**
OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN			
Por comisiones por servicios	3.20	5.351.286.457	4.616.655.003
Por bienes realizables		1.438.620.318	235.664.190
Ingresos por participaciones en el capital de otras empresas	2.2.a	167.127.169	
Por cambio y arbitraje de divisas		2.314.705.900	1.818.416.626
Por otros ingresos con partes relacionadas		35.904.652	197.707.560
Por otros ingresos operativos	3.22	4.274.035.684	4.702.575.346
Total otros ingresos de operación		**13.581.680.180**	**11.571.018.726**

(Continúa)

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS
AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2013	2012
OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	**2.2cc**		
Por comisiones por servicios		¢ 771.294.289	¢ 875.806.305
Por bienes realizables		1.530.136.248	1.076.967.677
Por participaciones de capital en entidades			18.477.719
Por provisiones		102.984.317	115.310.468
Por cambio y arbitraje de divisas		1.493.932.344	1.027.997.476
Por otros gastos con partes relacionadas		49.019.558	127.589.027
Por otros gastos operativos		1.898.411.713	1.803.611.174
Total otros gastos de operación		**5.845.778.469**	**5.045.759.846**
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		**14.507.383.806**	**12.323.704.484**
GASTOS ADMINISTRATIVOS	**2.2cc**		
Por gastos de personal		7.291.546.086	6.312.750.530
Por otros gastos de administración		3.909.649.406	4.470.004.363
Total gastos administrativos	**3.23**	**11.201.195.492**	**10.782.754.892**
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		**3.306.188.314**	**1.540.949.591**
Impuesto sobre la renta corriente	2.2y, 3.25	251.766.981	185.184.904
Participaciones sobre la utilidad	3.24	70.314.609	74.818.007
Disminución de participaciones sobre la utilidad			38.888.663
Disminución de impuesto sobre la renta	2.2y, 3.25	228.685.077	501.003.708
RESULTADO NETO DEL PERÍODO		**¢ 3.212.791.801**	**¢ 1.820.839.053**
Resultados del período atribuidos a los intereses minoritarios		(1.896.504)	1.766.689
Resultados del período atribuidos a la controladora		3.214.688.305	1.819.072.364

(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto	Jimmy Vega Madriz	Jorge Muñoz Quirós
Presidenta	Contador	Auditor Interno

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Aportes Patrimoniales no Capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Período	Total
Saldo al 1° de enero de 2012		**¢27.377.275.760**	**¢ 1.458.699**	**¢2.190.950.268**	**¢2.299.206.722**	**¢ 357.052.873**	**¢32.225.944.322**
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2c			(4.863.697)			(4.863.697)
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta	2.2g			(225.700.999)			(225.700.999)
Ajuste por superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo				63.009.661			63.009.661
Acciones comunes en tesorería	3.15.1	(2.957.366.575)	2.957.366.575				
Reemisión de acciones comunes	3.15.1	2.957.366.575	(2.957.366.575)				
Descuento en colocación de acciones	3.15.6		(11.569.082)				(11.569.082)
Resultados del período 2012						1.819.072.364	1.819.072.364
Reservas legales y otras reservas estatutarias	3.15.4				173.473.538	(173.473.538)	
Dividendos por período 2011	3.15.8					(913.451.086)	(913.451.086)
Saldo al 31 de diciembre de 2012		**¢27.377.275.760**	**¢ (10.110.383)**	**¢2.023.395.233**	**¢2.472.680.260**	**¢ 1.089.200.613**	**¢32.952.441.483**
Atribuidos a los intereses minoritarios		**¢ 23.534.796**	**¢**	**¢ 680.836**	**¢ 1.716.681**	**¢ (3.467.606)**	**¢ 22.464.707**
Atribuidos a la controladora		**¢27.377.275.760**	**¢ (10.110.383)**	**¢2.023.395.233**	**¢2.472.680.260**	**¢ 1.089.200.613**	**¢32.952.441.483**

(Continúa)

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Aportes Patrimoniales no Capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Período	Total
Saldo al 1° de enero de 2013		**¢27.377.275.760**	**¢ (10.110.383)**	**¢2.023.395.233**	**¢2.472.680.260**	**¢ 1.089.200.613**	**¢32.952.441.483**
Corrección de errores fundamentales	3.15.9					(65.395.952)	(65.395.952)
Saldo corregido al 1° de enero de 2013		**27.377.275.760**	**(10.110.383)**	**2.023.395.233**	**2.472.680.260**	**1.023.804.661**	**32.887.045.531**
Ajuste por conversión de estados financieros	2.2c			(17.987.265)			(17.987.265)
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta	2.2g			210.741.687			210.741.687
Ajuste a superávit por revaluación inmuebles	2.2n			(874.350.326)			(874.350.326)
Resultados del período 2013						3.214.688.305	3.214.688.305
Reserva legal y otras reservas estatutarias	3.15.4				148.136.833	(148.136.833)	
Dividendos por período 2012	3.15.8					(1.174.248.413)	(1.174.248.413)
Saldo al 31 de diciembre de 2013		**¢27.377.275.760**	**¢ (10.110.383)**	**¢1.341.799.329**	**¢2.620.817.093**	**¢ 2.916.107.720**	**¢34.245.889.519**
Atribuidos a los intereses minoritarios		**¢ 426.039.796**	**¢ 14.509.966**	**¢ (917.060)**	**¢ 5.098.286**	**¢ (89.378.361)**	**¢ 355.352.626**
Atribuidos a la controladora		**¢27.377.275.760**	**¢ (10.110.383)**	**¢1.341.799.329**	**¢2.620.817.093**	**¢ 2.916.107.720**	**¢34.245.889.519**

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

Marianela Ortuño Pinto
Presidenta

Jimmy Vega Madriz
Contador

Jorge Muñoz Quirós
Auditor Interno

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2013	2012
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado del período		¢ 3.212.791.801	¢ 1.820.839.053
Partidas aplicadas a resultados que no requirieron el uso de fondos:		**1.429.154.097**	**3.149.334.419**
Variación neta en la estimación para créditos incobrables	3.3, 3.4	1.680.289.022	1.510.321.856
Pérdidas por valuación de propiedades de inversión	3.6	327.830.503	77.748.109
Diferencial cambiario no realizado		271.612.324	(426.489.842)
Pérdida en venta de bienes realizables			34.463.082
Ganancia en venta de inmuebles, mobiliario y equipo	3.4, 3.7	(582.105.189)	
Descuentos sobre cuentas por cobrar			55.454.132
Participación minoritaria		1.896.504	(1.766.688)
Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar		(1.022.106.788)	1.232.414.457
Depreciaciones y amortizaciones	3.7, 3.8	751.737.721	667.189.313
Variación en los activos (aumento), o Disminución:		**(23.712.534.133)**	**(9.873.485.883)**
Valores negociables		(891.543.456)	362.340.289
Participaciones en el capital de otras empresas		(16.207.616)	23.078.444
Créditos y avances de efectivo		(20.469.544.940)	(5.025.203.400)
Bienes realizables		(390.420.286)	(2.103.573.411)
Cuentas por cobrar		(330.214.012)	288.741.283
Productos por cobrar		316.384.604	(235.627.463)
Otros activos		(1.930.988.427)	(3.183.241.625)
Variación en los pasivos aumento, o (disminución):		**10.057.316.473**	**(12.883.033.124)**
Obligaciones a la vista y a plazo		10.833.076.447	(13.862.084.320)
Otras cuentas por pagar y provisiones		(304.367.995)	433.544.278
Cargos por pagar		(234.390.923)	721.173.767
Otros pasivos		(237.001.056)	(175.666.849)
Efectivo neto usado por las actividades de operación		**(9.013.271.762)**	**(17.786.345.537)**

(Continúa)

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO PROVISTOS POR (USADOS EN) LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Disminución en inversiones (excepto valores negociables)		¢ 1.050.403.761	¢ (1.824.601.683)
Propiedades de inversión			(369.090.844)
Adquisición de inmuebles, mobiliario, equipo e intangibles	3.7	(252.565.991)	(376.861.105)
Retiro de inmuebles, mobiliario, equipo e intangibles	3.7	465.564.982	
Flujos netos de efectivo provistos por (usados en) actividades de inversión		**1.263.402.752**	**(2.570.553.632)**
FLUJOS DE EFECTIVO PROVISTOS POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Variación en otras obligaciones financieras		9.102.816.568	22.380.368.557
Variación en obligaciones subordinadas		(105.900.000)	(49.200.000)
Pago de dividendos		(1.174.248.413)	(913.451.086)
Capital pagado adicional			(11.569.082)
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de financiamiento		**7.822.668.155**	**21.406.148.389**
AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS SUCURSALES		**(17.987.265)**	**(4.863.697)**
Aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		54.811.880	1.044.385.523
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		**52.097.050.743**	**51.052.665.220**
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	**3.1**	**¢ 52.151.862.623**	**¢ 52.097.050.743**

(Continúa)

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

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2013	2012
TRANSACCIONES QUE NO AFECTAN EL EFECTIVO			
Propiedades de inversión recibidas por compensación de cuentas		¢	¢ 2.464.917.411
Venta de edificio Grupo Financiero Improsa San José	3.4, 3.7	¢ 2.722.555.000	¢

(Concluye)

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

Marianela Ortuño Pinto	Jimmy Vega Madriz	Jorge Muñoz Quirós
Presidenta	Contador	Auditor Interno

1. INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

Grupo Financiero Improsa, S.A., en adelante "la Compañía o el Grupo", fue constituido el 27 de julio de 1998, de acuerdo con las leyes de la República de Costa Rica por un plazo de 99 años. El 25 de mayo de 2000, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero autorizó a la Compañía para actuar como grupo financiero. El domicilio legal de la Compañía es la ciudad de San José, Barrio Escalante, Avenida Quinta, calles 29 y 31, edificio número dos mil novecientos ochenta y cinco. La actividad principal del Grupo Improsa y sus subsidiarias es la intermediación financiera, administración de fondos de inversión inmobiliaria, arrendamientos, comercialización de seguros, correduría bursátil y asesoría financiera. Al 31 de diciembre de 2013, la Compañía cuenta con una fuerza laboral de 468 funcionarios. Su dirección electrónica es www.improsa.com.

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

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

Los estados financieros consolidados del grupo y sus notas fueron conocidos y aprobados por la Administración el 10 de febrero de 2014.

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

2.1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

a. ***Registro de Estimaciones, Provisiones y Reservas*** - Estas partidas son determinadas siguiendo fórmulas preestablecidas, legislación pertinente o por solicitud de parte de las entidades reguladoras. El resultado de estas estimaciones, provisiones y reservas no necesariamente cumple con las Normas Internacionales de Información Financiera.

b. ***Instrumentos Financieros*** - Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una compañía y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra compañía. Los instrumentos financieros incluyen lo que se denominan instrumentos primarios: inversiones en valores, cartera de créditos, cuentas por cobrar y obligaciones financieras por pagar.

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

  - Los instrumentos negociables son aquellos que se mantienen con el propósito de generar utilidades en el corto plazo.

  - La cartera de créditos y las cuentas por cobrar se clasifican como instrumentos originados por la entidad, puesto que se establecieron con el fin de proveer fondos a un deudor y no para generar utilidades a corto plazo.

  - Los activos disponibles para la venta son aquellos activos financieros que no se han mantenido para negociar ni se van a mantener hasta su vencimiento. Los instrumentos disponibles para la venta incluyen algunos títulos de deuda.

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

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

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

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

Todos los activos y pasivos financieros no negociables, préstamos y cuentas por cobrar, así como las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden al costo amortizado, menos las pérdidas por deterioro. Cualquier prima o descuento se incluye en el valor en libros del instrumento relacionado y se amortiza llevándolo al ingreso/gasto financiero.

- **Principios de Medición del Valor Razonable** - El valor razonable de los instrumentos financieros se basa en su precio de mercado cotizado a la fecha de los estados financieros, sin incluir cualquier deducción por concepto de costos de transacción.

- **Ganancias y Pérdidas en Mediciones Posteriores** - Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos disponibles para la venta se reconocen directamente en el patrimonio hasta que una inversión se considere deteriorada, en cuyo momento la pérdida se reconoce en el estado de resultados. En el caso de la venta, cobro o disposición de los activos financieros disponibles para la venta, la ganancia o pérdida acumulada que se reconoce en el patrimonio se transfiere al estado de resultados.

- **Dar de Baja un Instrumento Financiero** - El reconocimiento de un activo financiero se reversa cuando el Grupo pierde el control de los derechos contractuales que conforman al activo. Lo anterior ocurre cuando los derechos se hacen efectivos, se vencen o se ceden; en el caso de los pasivos financieros, estos se retiran cuando se liquidan.

- **Compensación** - Los activos y pasivos financieros se compensan y su valor neto es registrado en el balance de situación, siempre que el Grupo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos y tenga la intención de pagar la cantidad neta, o de realizar el activo y de forma simultánea proceder al pago del pasivo.

c. ***Clasificación de Partidas*** - Las partidas de los estados financieros son clasificadas de acuerdo con los modelos y contenidos establecidos por el CONASSIF.

d. ***Créditos Vencidos*** - Los créditos vencidos se determinan con base en el criterio de mora legal.

e. ***Estimación por Deterioro e Incobrabilidad para Cartera de Créditos*** - Dicha estimación se calcula según lo establecido en el Acuerdo SUGEF 1-05 “Calificación de Deudores” siguiendo los criterios de mora, capacidad de pago y comportamiento de pago histórico (aplicables para las empresas reguladas pro SUGEF).

Las variaciones en dicha estimación se registran en el mes siguiente al que se determinan.

f. ***Mejoras a la Propiedad Arrendada*** - Las mejoras a la propiedad arrendada se registran como "Otros activos" y no como "Bienes en Uso".

g. ***Provisión para Prestaciones Legales*** - Es obligación de las entidades financieras establecer una provisión para responder ante obligaciones patronales por concepto de cesantía.

h. ***Moneda Funcional*** - Por definición del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, se define al colón costarricense como moneda funcional para los entes regulados, para lo cual los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de compra de referencia del Banco Central de Costa Rica para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda funcional, y se debe usar el tipo de cambio de referencia del Banco Central de Costa Rica al final del mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario.

i. ***Presentación de Estados Financieros*** - Los estados financieros son preparados con el formato establecido por el CONASSIF.

j. ***Otras Disposiciones*** - El CONASSIF emite disposiciones específicas sobre transacciones particulares las cuales pueden diferir de las Normas Internacionales de Información Financiera.

k. ***Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores NIC 8*** - En cuanto a la corrección de errores fundamentales de períodos anteriores, los mismos deben efectuarse ajustando las utilidades acumuladas al inicio del período y se debe corregir la información retrospectiva para restaurar la comparabilidad, a menos que sea imposible llevar a cabo dicha comparación. Cuando se realice un ajuste a utilidades acumuladas al inicio como resultado de un error fundamental, la entidad debe remitir a la Superintendencia, con un plazo de tres días hábiles posteriores a la realización del ajuste, una nota donde explique la transacción realizada.

l. ***Propiedades, Planta y Equipo y NIC 36 / Deterioro del Valor de Uso de los Activos***- La revaluación se debe realizar cada cinco años por medio de un avalúo hecho por un profesional independiente. La depreciación de los inmuebles mobiliario y equipo se calcula y contabiliza mensualmente sobre el costo histórico y los valores revaluados siguiendo lo dispuesto en este sentido por la Administración Tributaria.

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

m. ***Ingresos Ordinarios*** - Para los ingresos por comisiones e intereses a más de ciento ochenta días, devengados y no percibidos, se suspenderá su registro y serán reconocidos solamente hasta cuando sean cobrados.

n. ***Contabilización e Información Financiera sobre Planes de Beneficios por Retiro*** - Se debe reportar mediante un estado que muestre los activos netos para atender beneficios; el valor actuarial presente de los beneficios prometidos distinguiendo entre beneficios irrevocables y los que no lo son; y el superávit o déficit resultante.

o. ***Estados Financieros Consolidados y Separados e Inversiones en Asociadas*** - Se debe remitir la información consolidada e individual. Las inversiones de las subsidiarias deben contabilizarse bajo el método de participación. La consolidación se aplica sobre una participación del 25%. Se aplica el método de consolidación proporcional solamente en negocios conjuntos.

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

q. ***Activos Intangibles*** - Se deben registrar por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas de deterioro del valor acumuladas que les haya podido afectar.

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

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

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

s. ***Instrumentos Financieros, Transferencia de Activos*** - Las participaciones en fideicomisos y otros vehículos de propósito especial, se valúan de acuerdo con el importe del patrimonio fideicometido.

t. ***Inversión en Propiedad para Alquiler o Plusvalía*** - Las propiedades de inversión son valuadas al valor razonable, excepto cuando no haya evidencia de poder determinarlo. El valor residual de la propiedad de inversión debe considerarse como cero.

u. ***Combinaciones de Negocios*** - La combinación de negocios entre entidades bajo control común deberá efectuarse mediante la integración de sus activos, pasivos y patrimonios, tomando los activos y pasivos a su valor razonable, con el propósito de determinar el efecto patrimonial final sobre la entidad precedente.

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

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

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

2.2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

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

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

Compañía	Participación Accionaria	País	Moneda
Banco Improsa, S.A.	99,95%	Costa Rica	Colón
Improsa SAFI, S.A.	100,00%	Costa Rica	Colón
Improsa Agencia de Seguros, S.A.	100,00%	Costa Rica	Colón
Improsa Capital, S.A.	100,00%	Costa Rica	Colón
Inmobiliaria Improsa, S.A.	100,00%	Costa Rica	Colón
Improactiva, S.A.	100,00%	Costa Rica	Colón
Improsa Valores Puesto de Bolsa S.A.	50,00%	Costa Rica	Colón
Banprocesos S.A.	50,00%	Costa Rica	Colón
Improsa SAFI, S.A.	100,00%	Panamá	US dólar
Improsa Servicios Internacionales, S.A. y sucursales en el extranjero:	100,00%	Costa Rica	Colón

(Continúa)

Compañía	Participación Accionaria	País	Moneda
Improsa Servicios Internacionales, Guatemala	100,00%	Guatemala	Quetzal
Improsa Servicios Internacionales, El Salvador	100,00%	El Salvador	US dólar
Improsa Servicios Internacionales, Panamá	100,00%	Panamá	US dólar
Improsa Servicios Internacionales, Nicaragua	100,00%	Nicaragua	Córdoba
Improsa Servicios Internacionales, Honduras	100,00%	Honduras	Lempira

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

El pasado 16 de diciembre del 2013 el Grupo Prival (Costa Rica) S.A., completó la transacción para la adquisición del 50% de las acciones de Improsa Valores, Puesto de Bolsa, S.A. El precio de venta fue de US$953,088.51, pagados en efectivo. Producto de esta transacción el Grupo Financiero Improsa reconoció en sus estados financieros una ganancia en venta de subsidiaria de US$318,082.44 equivalente a ¢156.792.377. Asimismo, se acordó la reforma integral de los estatutos de Improsa Valores Puesto de Bolsa, con el fin de incorporar cláusulas para la protección de ambos accionistas, entre las que se destacan sin que pueda restringirse a ellas, restricciones en el traspaso de las acciones, procedimientos y derechos de opciones de compra preferente de las acciones, derecho de suscripción preferente, de no competencia y pacto de acompañamiento.

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

En octubre de 2013, la Compañía (subsidiaria Improsa Sociedad de Fondos de Administración, SAFI, S.A.), presentó una oferta a Interbolsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión SAF S.A. (Interbolsa SAF) para proceder con la sustitución voluntaria de la sociedad administradora de ciertos fondos de inversión inmobiliarios y financieros de Interbolsa SAF (Nota 7).

b. ***Uso de Estimaciones*** - Al preparar los estados financieros consolidados, la administración del Grupo Improsa ha efectuado estimaciones y supuestos que afectan los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, implican incertidumbres y utilización del juicio, por lo

tanto no pueden ser determinadas con precisión. En consecuencia, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones importantes realizadas por la Administración se refieren a: deterioro de los activos financieros, estimación de la recuperabilidad de la cartera de crédito, productos por cobrar y otras cuentas a cobrar, deterioro de bienes realizables y bienes de uso, vida útil de los inmuebles, mobiliario y equipo, años de amortización de activos intangibles y diferidos y estimaciones de pasivo.

c. ***Conversión de los Estados Financieros de las Sucursales en el Extranjero*** - Los estados financieros de las sucursales en el extranjero de Improsa Servicios Internacionales, S.A. fueron convertidos a colones costarricenses, bajo el concepto de conversión de esas subsidiarias a moneda de presentación.

El Grupo utiliza la siguiente metodología para traducir la información identificada de las Subsidiarias, de dólares estadounidenses a colones costarricenses: a) Activos y pasivos al tipo de cambio de cierre vigente al 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 con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a dos meses y negociables en una bolsa de valores regulada.

f. ***Valores Negociables*** - Los valores negociables incluyen los valores constituidos activamente en un mercado financiero bursátil y que han sido adquiridos con la intención de generar una ganancia por las fluctuaciones de precios a corto plazo. Las fluctuaciones en el valor razonable de estos valores se reconocen en el estado de resultados.

g. ***Valores Disponibles para la Venta*** - Los valores disponibles para la venta están constituidos por valores de deuda no clasificados como valores mantenidos al vencimiento y se presentan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas no realizadas se registran en una cuenta separada del patrimonio de los accionistas, hasta que el activo financiero sea vendido, cobrado o transferido, o hasta que el activo financiero se considere deteriorado, en cuyo caso las ganancias o pérdidas previamente acumuladas en la cuenta de capital se reconocerán en los resultados de operaciones del año corriente.

El valor razonable es determinado con base en el vector de precios para las inversiones locales y de sistemas electrónicos de información bursátil del mercado para las inversiones extranjeras. Para las inversiones donde no hay un precio de mercado, su valor razonable es determinado con base en otros instrumentos similares o con base en los flujos de efectivo esperados sobre dichas inversiones.

h. ***Valores Mantenidos hasta el Vencimiento*** - Los valores mantenidos hasta el vencimiento están constituidos por títulos de deuda que tienen establecidos pagos fijos o predeterminados. Estos valores se registran a su costo amortizado y es intención de la administración mantenerlos hasta su vencimiento.

i. ***Determinación del Valor Razonable de los Activos Financieros*** - El valor razonable utilizado en la medición de instrumentos financieros es determinado con base en los precios provistos por la Bolsa Nacional de Valores, S.A. para las inversiones costarricenses y de sistemas electrónicos de información bursátil para las inversiones extranjeras.

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

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

k. ***Cartera de Crédito y Cuentas por Cobrar*** - Los préstamos y cuentas por cobrar concedidos se presentan a su valor principal pendiente de cobro.

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

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

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

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

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

m. ***Bienes Realizables*** - Están constituidos principalmente por los bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos, se presentan al costo. Cuando el valor razonable es menor al valor contable, se registra una estimación por deterioro de valor. Para el Banco Improsa, S.A. tal y como lo estable la normativa aplicable por SUGEF, sobre los bienes que no son vendidos en el plazo de dos años contados a partir de la fecha de adquisición, se requiere por normativa registrar una estimación equivalente al valor contable.

n. ***Inmuebles, Mobiliario y Equipo*** - Se registra inicialmente al valor de adquisición o construcción, según corresponda. Las adiciones y los reemplazos de importancia a los bienes de uso son capitalizados, mientras que los desembolsos por mantenimiento, reparaciones y renovaciones menores que no mejoran al activo ni incrementan su vida útil son cargados a los gastos de operación conforme se incurren. La depreciación se registra a las tasas necesarias para amortizar el costo y la revaluación sobre su vida útil estimada (50 años para edificios y mejoras, 10 años para mobiliario, equipo y vehículos, y 5 años para equipo de cómputo), y es calculada por el método de línea recta (Nota 3.7).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

s. ***Activos Intangibles*** - Los activos intangib1es adquiridos en forma separada o generados internamente son registrados inicialmente al costo. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangib1es son contabilizados a su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de cualquier pérdida por deterioro. Los activos intangib1es corresponden al costo de los sistemas de información adquiridos. Dichos activos tienen una vida útil finita.

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

u. ***Títulos Vendidos en Operaciones de Recompra y Obligaciones por Pactos de Recompra*** - Las inversiones vendidas sujetas a acuerdos simultáneos de recompra de títulos en una fecha futura a un precio fijo (acuerdos de recompra) son mantenidas en los estados financieros de la Compañía y se valúan de acuerdo con los principios originales de medición. El producto de la venta es registrado como un pasivo al costo amortizado. Títulos valores comprados bajo acuerdos de reventa (inversiones en recompras) se registran como inversiones en valores propias de la Compañía y se mantienen al costo amortizado.

v. ***Operaciones de Mercado de Liquidez*** - Las operaciones de mercado de liquidez realizadas por la Compañía corresponden a operaciones con características similares de una operación de recompra pero con la particularidad de que se efectúan solamente por un día hábil.

w. ***Reserva Legal*** - De acuerdo con la Ley, las entidades bancarias deben realizar una reserva que se calcula con base en las utilidades del período, la cual está determinada con base en un 10% de la utilidad después de impuestos y participaciones. Las entidades no bancarias realizan una reserva correspondiente al 5% de las utilidades después de impuestos, hasta alcanzar un 20% del capital social.

x. ***Utilidad Neta por Acción*** - Se calcula dividiendo la utilidad neta disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el período.

y. ***Impuesto sobre la Renta*** - Comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. El impuesto corriente se refiere al impuesto que se determina sobre los ingresos gravables del año según las disposiciones establecidas. De resultar algún impuesto derivado de estos cálculos, se carga a los resultados y se acredita a una cuenta de pasivo.

El impuesto sobre la renta diferido es calculado con base en el método pasivo, considerando las diferencias temporales entre los valores según libros de los activos y pasivos informados para propósitos financieros y los montos utilizados para propósitos fiscales. El monto del impuesto diferido está basado en la consideración de realización de los activos y pasivos, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del balance (Nota 3.25).

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 Gastos por Intereses** - Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos bajo el método de acumulación para todos los instrumentos que generan intereses de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.
  Los intereses sobre préstamos y descuentos vencidos con atrasos mayores a 180 días, se clasifican como préstamos de no reconocimiento de ingresos por intereses y se registran en cuentas de orden para efectos de control.

- **Ingreso por Comisiones** - Las comisiones sobre préstamos a corto plazo, cartas de crédito y otros servicios bancarios se reconocen como ingreso al momento de su cobro por ser transacciones de corto plazo. Las comisiones sobre préstamos y otras transacciones a mediano y largo plazo, neto de los costos directos de otorgar los mismos, son diferidas y amortizadas en los pagos correspondientes.

- **Arrendamientos Financieros** - El ingreso no realizado o no devengado a la fecha en que se suscribe cada contrato se determina mediante la diferencia entre el costo del equipo y el total del valor presente de las rentas futuras. El ingreso se amortiza durante la vida útil de cada contrato utilizando una tasa de rendimiento constante, afectando los resultados del período contable respectivo. Adicionalmente, es política de la Compañía negociar en forma automática con instituciones bancarias y financieras los contratos suscritos mediante la cesión de los derechos económicos de los mismos, al descontar las letras de cambio que respaldan y garantizan los mismos. La Compañía reconoce una ganancia neta al realizar el descuento de los arrendamientos financieros con instituciones bancarias.

- **Factoraje** - Los ingresos derivados de facturas descontadas se reconocen de conformidad con el importe descontado y la tasa pactada al momento de la cesión de derechos sobre las respectivas facturas. La totalidad del ingreso se registra como un ingreso diferido al momento de formalizar el descuento. Este ingreso diferido se amortiza durante el período transcurrido entre la formalización y la fecha de vencimiento de las respectivas facturas.

- **Comercialización de Seguros** - El ingreso por comisiones por la comercialización de seguros y cobro de primas se reconocen conforme se presta el servicio bajo el método devengado.

- **Arrendamientos Operativos** - El ingreso por alquileres de edificios e instalaciones se reconoce conforme se devenga.

- **Administración de Fondos de Inversión** - Los ingresos por la administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar y Crestones, de los Fondos de Inversión de Desarrollo Inmobiliario denominados Improsa, son reconocidos en forma mensual sobre la base de devengado y calculados de conformidad con los términos fijados entre las partes.

- **Servicios Bursátiles y Asesorías** - Los ingresos por comisiones percibidos por servicios financieros de correduría bursátil, administración de efectivo, asesoría en inversiones y planificación financiera, banca de inversión, transacciones financieras estructuradas y servicios de administración de activos, se registran como un ingreso en el momento en que se devengan y cuando no existe incertidumbre importante sobre su recuperación.

- **Banca de Inversión y Finanzas Corporativas** - El ingreso por comisiones por el desarrollo de negocios en el área de banca de inversión y finanzas corporativas se reconocen conforme se presta el servicio bajo el método devengado.

- **Servicios Bancarios** - Las comisiones sobre préstamos se difieren en un 100% en el plazo de la operación según normativa emitida por la SUGEF aplicable para el año 2005 en adelante. Para las operaciones constituidas antes del año 2005, las comisiones se reconocían en un 50% como ingreso cuando se prestaba el servicio y el 50% remanente se difería en el plazo de la operación.

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

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

- **Rendimiento sobre Instrumentos Financieros** - Los ingresos provenientes de inversiones en valores y depósitos se reconocen con base en los saldos existentes, y de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.

- **Disponibilidades** - Los ingresos por concepto de intereses provenientes de efectivo en cuentas corrientes se reconocen con base en los saldos existentes, y de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.

cc. ***Reconocimiento de Gastos Administrativos y Operativos*** - Son reconocidos en el momento en que se recibe el servicio.

dd. ***Beneficios a Empleados*** - El Grupo Improsa no tiene planes de aportes o planes de beneficios definidos excepto los requeridos por las leyes laborales.

ee. ***Prestaciones Legales*** - Para las compañías costarricenses, un 3,50% de los salarios pagados se 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 conformidad con lo establecido en la legislación laboral nicaragüense se reconoce un mes de salario por cada año laborado, para los tres primeros años de servicio y veinte días de salario por cada año adicional, para cubrir el pago de indemnización por antigüedad al personal que renuncie o fuese despedido sin causa justificada. Sin embargo, ninguna indemnización podrá ser menor a un mes o mayor a cinco meses de salario.

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

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

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

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

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

gg. ***Unidad Monetaria*** - Los registros contables son llevados en colones costarricenses (¢) moneda de curso legal en la República de Costa Rica. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción y los saldos pendientes a la fecha del balance son ajustados al tipo de cambio vigente a esa fecha.

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

La entidad se rige por el tipo de cambio compra de referencia del Banco Central de Costa Rica, que al 31 de diciembre de 2013 y 2012 fue de ¢495,01 y ¢502,07 por cada US$1,00, respectivamente.

A la fecha de emisión de este informe el tipo de cambio de referencia de compra del Banco Central de Costa Rica era de ¢531,86 por US$1,00.

A continuación se detallan las monedas y tipos de cambio de cada moneda con respecto al dólar estadounidense al 31 de diciembre de 2013 y 2012 por país:

País	Moneda de Medición	2013	2012
Costa Rica	Colón costarricense	495,01	502,07
Guatemala	Quetzal	7,84	7,90
El Salvador	Dólar estadounidense	1,00	1,00
Panamá	Dólar estadounidense	1,00	1,00
Nicaragua	Córdoba	25,33	23,13
Honduras	Lempira	20,60	19,96

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

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

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

ii. ***Operaciones de Fideicomisos*** - Los activos administrados en carácter de fiduciario no se consideran parte del patrimonio del Grupo Improsa, y por consiguiente tales activos no están incluidos en los presentes estados financieros. El ingreso por comisión, generado en el manejo de los fideicomisos es registrado según el método de devengado. Los fideicomisos se presentan como parte de las cuentas de orden.

jj. ***Deterioro de Activos*** - El Grupo Improsa realiza una revisión del valor en libros de los activos con el propósito de determinar la existencia de algún indicador de deterioro. En caso de que exista indicio de deterioro se procede a determinar el valor razonable de los activos. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de los activos excede el monto recuperable mediante las operaciones.

kk. ***Fianzas, Avales y Garantías*** - Representan cuentas contingentes que se registran en cuentas de orden y se valúan según el acuerdo SUGEF 1-05 (aplicable para las empresas reguladas por SUGEF).

ll. ***Pronunciamientos Contables*** - Mediante circular C.N.S. 116-07 del 18 de diciembre de 2007, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió una reforma al reglamento denominado "Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los emisores no financieros". El objetivo de dicha normativa es regular la adopción y aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones correspondientes (interpretaciones SIC y CINIIF).

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

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

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

mm. ***Propiedades de Inversión*** - Las propiedades de inversión son activos que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, menos la depreciación acumulada o deterioro de los mismos.

nn. ***Instrumentos Financieros Derivados*** - Si un instrumento derivado es clasificado para fines de cobertura contable, éste puede ser: (1) una cobertura del valor razonable de activos o pasivos existentes o compromisos a firme, o bien (2) una cobertura de flujos de efectivo relacionados a activos o pasivos existentes o transacciones esperadas. Una relación de cobertura para propósitos de contabilidad de cobertura, debe cumplir todas las condiciones siguientes: (a) al momento de iniciar la relación de cobertura, se ha documentado formalmente la relación de cobertura; (b) se espera que la cobertura sea altamente efectiva; (c) la eficacia de la cobertura se puede medir

de manera razonable y (d) la cobertura es altamente efectiva en relación con el riesgo cubierto, en forma continua a lo largo de toda la relación de cobertura. La Compañía mantiene contratos que involucran instrumentos financieros derivados, específicamente contratos de cobertura del valor razonable de corto plazo. Tal como lo establece la Norma Internacional de Información Financiera No.39, la Compañía tiene la potestad de elegir si adopta o no la contabilidad de coberturas, con base en ello, la Compañía decidió no adoptar dicha contabilidad. Consecuentemente, la Compañía reconoce en el resultado del período el efecto de la compensación de los cambios en los valores razonables por fluctuación del tipo de cambio de los instrumentos de cobertura y de las partidas cubiertas que posee.

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

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

3.1. DISPONIBILIDADES

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

	Nota	2013	2012
Dinero en cajas y bóvedas		¢ 579.425.653	¢ 450.725.282
Efectivo en tránsito		114.151.700	75.299
Cuenta corriente en el BCCR	3.9	108.509.015	184.926.150
Cuenta encaje legal en el BCCR	3.9	25.281.445.464	22.346.388.239
Cuentas corrientes y depósitos a la vista en bancos comerciales del estado y bancos creados por leyes especiales		52.199.752	471.823.290
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en entidades financieras privadas		72.533.630	113.024.074
Cuentas corrientes en entidades financieras del exterior		837.408.611	2.563.304.080
Depósitos y otras cuentas a la vista en entidades financieras del exterior		125.664.080	29.238.462
Sistema Integrado de Pago Electrónico			42.651.305
Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores	3.9	23.362.363	20.742.083
Total		¢27.194.700.268	¢26.222.898.264

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:

	Nota	2013	2012
Disponibilidades		¢27.194.700.268	¢26.222.898.264
Inversiones disponibles para la venta	3.2	24.957.162.355	25.874.152.479
Total		¢52.151.862.623	¢52.097.050.743

3.1.2 DISPONIBILIDADES E INVERSIONES POR ÁREA GEOGRÁFICA

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

	2013	2012
Costa Rica	¢46.813.270.486	¢49.580.040.412
Panamá	1.643.556.953	605.613.814
Nicaragua	7.859.274	6.400.891
El Salvador	4.583.298	5.204.960
Honduras	121.500.956	128.839.222
Guatemala	1.924.230.098	192.213.482
Estados Unidos	4.269.151.518	3.662.266.694
Canadá		52.708.222
Europa		111.283.705
Total	¢54.784.152.583	¢54.344.571.402

3.2. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La composición de inversiones en valores y depósitos al 31 de diciembre de 2013 es como sigue:

	Tasas de Interés	2013
Emisores del país:		
Denominados en colones:		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	9,20%	¢ 2.227.940.000
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 9,54% a 11,04%	834.238.540
Certificados de inversión en bancos privados	De 5,71% a 10,90%	2.346.025.000
Certificados de inversión en mutuales	9,00%	500.615.000
Valores en bancos creados por leyes especiales	7,29%	257.727.330
Fondo de inversión en entidades financieras privadas		78.563.991

(Continúa)

	Tasas de Interés	2013
Inversión en recompras	5,84%	¢ 103.257.100
Bonos del Banco Central de Costa Rica Restringidos	9,20%	1.572.907.500
Bonos del Gobierno y Ministerio de Hacienda de Costa Rica Restringidos	De 8,28% a 9,54%	169.155.180
Inversiones en Banco Lafise Restringidas	De 6,79% a 8,15%	172.217.000
Instrumentos financieros de entidades financieras		1.226.037
Operaciones de reporto		211.426.326
Instrumentos financieros derivados		712.920.000
Subtotal		**9.188.219.004**
Denominados en dólares estadounidenses:		
Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta	De 3,68% a 6,55%	2.042.307.971
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	De 5,50% a 6,45%	243.542.059
Bonos del Fideicomiso de Titularización Garabito	9,50%	12.030.575
Certificados de inversión en bancos privados	De 4,40% a 5,75%	392.407.525
Certificados de inversión en mutuales	De 3,50% a 4,20%	672.362.262
Fondo de inversión en entidades financieras privadas		3.646.330.291
Certificados de inversión en bancos estatales	1,20%	49.005.025
Operaciones de reporto	De 2,20% a 4,44%	47.338.875
Instrumentos financieros de bancos privados		47.110.208
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE)	De 5,50% a 5,85%	792.265.730
Inversión en recompras	De 1,88% a 4,80%	3.671.015.935
Inversión en Fideicomisos de Titularización	De 3.25% a 4.65%	76.255.553
Bonos de Gobierno de Costa Rica Restringidos	3,07%	318.326.591
Inversiones en Banco Lafise Restringidas	5,43%	91.576.850
Inversiones en Banco Nacional de Costa Rica Restringidas	2,50%	4.950.100
Subtotal		**12.106.825.550**
Emisores del exterior:		
Denominados en dólares estadounidenses:		
Bonos corporativos de entidades financieras del exterior	7,38%	203.068.942
Valores de instrumentos financieros Entidades del exterior	5,38%	116.568.677
Certificados de depósito de bancos del exterior	De 0,01% a 4,75%	5.974.770.142
Subtotal		**6.294.407.761**

(Continúa)

	Tasas de Interés	2013
Productos por cobrar sobre instrumentos financieros:		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		¢ 274.040.498
Subtotal		**274.040.498**
Total inversiones		**¢27.863.492.813**
Clasificación:		
Negociables		¢ 1.894.911.487
Disponibles para la venta		24.957.162.355
Mantenidas hasta el vencimiento		24.458.473
Instrumentos financieros derivados		712.920.000
Productos por cobrar		274.040.498
Total		**¢27.863.492.813**

El detalle al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

	Tasas de Interés	2012
Emisores del país:		
Denominados en colones:		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	De 8,28% a 9,20%	¢ 6.083.497.000
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 7,8% a 13,42%	5.766.668.835
Valores en bancos creados por leyes especiales	De 8,8% a 11,25%	7.038.920
Bonos de la Compañía Nacional de Fuerza y Luz	11,71%	200.000.000
Bonos del Banco Central de Costa Rica Restringidos	8,28%	194.510.000
Bonos del Gobierno y Ministerio de Hacienda de Costa Rica Restringidos	12,54%	1.019.120
Inversiones en el Banco Nacional Restringidos	10,80%	5.500.000
Inversiones en Banco Lafise Restringidos	De 10,60% a 11%	129.725.000
Inversiones en recompras	De 7,42% a 7,71%	575.532.297
Certificados de inversión	De 7,20% a 9,40%	4.105.456.703
Instrumentos Financieros de Entidades no financieras		2.019.600
Instrumentos financieros de entidades financieras		1.062.784.812
Instrumentos financieros derivados		1.236.278.000
Subtotal		**19.370.030.287**

(Continúa)

	Tasas de Interés	2012
Denominados en dólares estadounidenses:		
Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta	De 5,06% a 6,55%	¢ 614.857.157
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	De 5,50% a 7,10%	519.720.723
Certificados de inversión en bancos privados	De 4,04% a 4,35%	979.036.500
Fondo de inversión en entidades financieras privadas		1.397.774.880
Certificados de inversión en bancos estatales	1,50%	77.263.512
Valores en bancos creados por leyes especiales	4,60%	101.326.763
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo (RECOPE)	5,50%	513.738.107
Recompras	De 2,86% a 5,78%	1.727.301.263
Inversión en fideicomisos de titularización	De 3,25% a 4,65%	154.311.933
Bonos de Gobierno de Costa Rica Restringidos	3,07%	185.562.057
Inversiones en Instituto Costarricense de Electricidad Restringidos	De 5,50% a 6.45%	343.557.880
Inversiones restringidas en entidades privadas	4,89%	87.862.250
Inversiones restringidas en entidades públicas	2,30%	10.053.952
Inversiones MIL		1.104.051.930
Subtotal		**7.816.418.907**
Emisores del exterior:		
Denominados en dólares estadounidenses:		
Bonos Corporativos de entidades financieras del exterior	7,38%	211.317.246
Valores de Instrumentos financieros del exterior	5,38%	121.422.698
Certificados de depósito de Bancos del exterior	De 2,40% a 3%	602.484.000
Subtotal		**935.223.944**
Productos por cobrar sobre instrumentos financieros:		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		380.897.289
Subtotal		**380.897.289**
Total inversiones		**¢28.502.570.427**
Clasificación:		
Negociables		¢ 1.003.368.031
Disponibles para la venta		25.874.152.479
Mantenidas hasta el vencimiento		7.874.628
Instrumentos financieros derivados		1.236.278.000
Productos por cobrar		380.897.289
Total		**¢28.502.570.427**

3.3. CARTERA DE CRÉDITO

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

	2013	2012
Cartera de crédito generada	¢167.291.759.136	¢148.985.062.847
Productos por cobrar	1.053.465.952	1.262.993.765
Menos: Estimación para créditos dudosos	(3.750.344.350)	(3.596.055.158)
Total	¢164.594.880.738	¢146.652.001.454

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

	2013	2012
Saldo al inicio del período	¢3.596.055.158	¢3.146.753.989
Estimación cargada a resultados	906.678.144	753.951.856
Diferencial cambiario	(33.159.324)	(15.192.101)
Traslado a estimación contingente	27.914.610	
Disminución por recuperación de cartera	(220.763.274)	(58.369.881)
Aumento por adición de cartera estimada	416.852.050	603.107.456
Estimación acredita al ingreso	(127.678.717)	
Cargos por créditos insolutos	(815.554.297)	(834.196.161)
Saldo al final del período	¢3.750.344.350	¢3.596.055.158

3.3.1 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE GARANTÍA

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

	Nota	2013	2012
Certificados de inversión		¢ 8.098.254.056	¢ 7.190.085.101
Cesión de contratos de fideicomiso		51.839.349.707	44.895.132.342
Fiduciaria		37.795.954.158	41.409.819.236
Hipotecaria		25.476.608.400	25.214.994.100
Prendaria		3.980.286.048	3.021.668.839
Documentos comerciales		35.619.329.977	23.100.041.576
Préstamo de la banca estatal	3.9	4.481.976.790	4.153.321.653
Total		¢167.291.759.136	¢148.985.062.847

3.3.2 MOROSIDAD DE LA CARTERA

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

	2013	2012
Al día	¢159.415.054.057	¢135.966.988.158
De 1 a 30 días	1.342.402.084	4.966.924.675
De 31 a 60 días	794.020.342	2.545.710.225
De 61 a 90 días	48.185.388	91.668.885
De 91 a 120 días	73.795.360	246.321.276

(Continúa)

	2013	2012
De 121 a 180 días	¢ 139.886.897	¢ 1.165.469.703
Más de 180 días	4.467.988.910	2.873.944.558
Operaciones en cobro judicial	1.010.426.098	1.128.035.367
Total	¢167.291.759.136	¢148.985.062.847

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 2013 y 2012, los préstamos vencidos suman un total ¢6.866.278.981 y ¢11.890.039.322 respectivamente.

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2013 y 2012 existen 34 y 76 préstamos en cobro judicial por un monto total de ¢1.010.426.098 y ¢1.128.035.367 que representa un 0,60% y 0,76% de la cartera total de préstamos, respectivamente.

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

Al 31 de diciembre de 2013 existen 2.622 préstamos con un saldo total de ¢5.478.415.008 que no acumulan intereses (2.205 préstamos con un valor de ¢3.398.872.464 al 31 de diciembre de 2012).

3.3.3 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE ACTIVIDAD

La concentración de la cartera por tipo de actividad al 31 de diciembre es el siguiente:

	2013	2012
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	¢ 3.688.219.615	¢ 4.457.452.411
Industria manufacturera	11.110.396.341	12.037.905.078
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	633.226.883	692.532.574
Construcción, compra y reparación de inmuebles	25.419.478.419	26.074.045.027
Comercio	37.570.824.411	25.229.916.167
Hotel y restaurante	4.630.116.314	3.387.736.238
Transporte	8.152.640.959	9.216.023.101
Actividad financiera y bursátil	14.383.012.990	14.398.140.914
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	24.868.616.368	19.611.820.795
Enseñanza (El deudor ofrece este servicio)	483.550.207	554.480.184
Servicios (El deudor ofrece este servicio)	26.128.795.719	23.829.953.756
Consumo	5.302.209.047	4.900.024.416
Otras actividades del sector privado no financiero	438.695.074	441.710.532
Administración pública	4.481.976.789	4.153.321.654
Total	¢167.291.759.136	¢148.985.062.847

3.3.4 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA EN DEUDORES INDIVIDUALES

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

Rango de Concentración de Créditos a Deudores Individuales en Relación al Capital y Reservas del Banco	No. Deudores		Monto de Créditos	
	2013	2012	2013	2012
Del 10,01% al 15%	3	3	¢ 9.436.760.996	¢ 5.512.099.534
Del 5,01% al 10%	24	19	37.953.526.684	29.892.871.308
Hasta el 5%	1.392	1.518	111.245.443.678	105.337.416.155
Sub total	1.419	1.540	158.635.731.358	140.742.386.997
Préstamos a entidades estatales	1	1	4.481.976.791	4.153.321.653
Sub total			163.117.708.149	144.895.708.650
Más cartera de arrendamientos financieros propiedad de Improsa Servicios Internacionales, S.A.	26	1.006	921.255.071	1.592.855.269
Más cartera de Improactiva S.A.	2.728	3.349	3.252.795.916	2.496.498.928
Total	4.174	5.896	¢167.291.759.136	¢148.985.062.847

3.3.5 CARTERA DE CRÉDITOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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

	2013	2012
Costa Rica	¢162.683.105.269	¢139.041.226.928
Panamá	2.315.119.708	2.578.976.603
Nicaragua	406.273.374	563.244.262
El Salvador	468.755.219	2.053.067.305
Honduras	1.033.023.145	1.714.515.308
Guatemala	385.482.421	3.034.032.441
Total	¢167.291.759.136	¢148.985.062.847

3.4. CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

El saldo de las cuentas y productos por cobrar al 31 de diciembre es el siguiente:

	2013	2012
Comisiones por cobrar por créditos contingentes	¢ 49.132.934	¢ 16.467.088
Comisiones por cobrar por administración de fondos de inversión	5.727	4.980.586
Comisiones por colocación de seguros	12.746.729	35.267.639

(Continúa)

	2013	2012
Otras comisiones por cobrar	¢ 114.533.221	¢ 36.582.301
Cuentas por cobrar por la actividad de custodia autorizada de valores de terceros	1.365.470	50.692.840
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	10.259.639	85.264.746
Impuesto sobre la renta diferido	625.520.639	519.646.852
Impuesto sobre la renta por cobrar	12.918.109	241.765.710
Anticipos a proveedores	633.566.971	948.747.330
Otros gastos por recuperar		10.041.390
Otras cuentas por cobrar	5.031.974.870	1.939.126.987
Productos por cobrar	999.187	133.776.234
(Estimación de otras cuentas por cobrar)	(289.976.997)	(342.544.799)
Total	¢6.203.046.499	¢3.679.814.904

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.

En el mes de diciembre del año 2013 la Compañía efectuó la venta del edificio del Grupo Financiero Improsa, S.A. en San José, al costo no revaluado por un monto final de ¢2.722.555.000, la venta generó una cuenta por cobrar la cual fue cancelada por el nuevo propietario en el mes de enero 2014.

El movimiento de la estimación para cuentas y comisiones por cobrar es el siguiente:

	2013	2012
Saldo al inicio al 1° de enero	¢ 342.544.799	¢ 190.814.489
Estimación cargada a resultados	773.610.878	353.577.476
Diferencial cambiario	(14.476.132)	(1.265.451)
Estimación acredita al ingreso	(308.415.167)	(199.967.345)
Cargos por créditos insolutos	(503.287.381)	(614.370)
Saldo al final	¢ 289.976.997	¢ 342.544.799

3.5. BIENES REALIZABLES - NETO

Al 31 de diciembre, los saldos son los siguientes:

	2013	2012
Instrumentos financieros adquiridos en recuperación de créditos	¢ 112.376.742	
Bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos	2.037.038.000	¢ 2.726.560.407
Otros bienes adquiridos en recuperación de créditos	621.313.491	1.276.239.770
Otros bienes adquiridos para la venta	1.874.095.541	246.230.000
Otros bienes realizables	166.666.216	172.039.527
(Estimación por deterioro de bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos)	(1.266.449.929)	(2.196.669.478)
(Estimación por deterioro de bienes adquiridos o producidos para la venta)	(40.165.600)	(40.165.600)
(Estimación por deterioro de otros bienes realizables)	(989.030)	(40.308.467)
Total	¢ 3.503.885.431	¢ 2.143.926.159

El movimiento de la estimación para bienes realizables es el siguiente:

	2013	2012
Saldo al inicio al 1° de enero	¢ 2.277.143.545	¢1.122.179.800
Estimación cargada a resultados	1.247.915.228	1.641.973.792
Estimación acreditada al ingreso	(1.427.703.435)	
Cargo por liquidación de bienes	(789.750.779)	(487.010.047)
Saldo al final	¢ 1.307.604.559	¢2.277.143.545

3.6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

A continuación se presenta el movimiento de las propiedades de inversión al 31 de diciembre:

	2013	2012
Saldo inicial	¢2.700.806.015	
Adiciones		¢2.778.554.123
Efectos por valuación	(327.830.503)	(77.748.108)
Saldo final	¢2.372.975.512	¢2.700.806.015

En el período 2012, el Grupo adquirió una propiedad que corresponde al tercer nivel del Edificio conocido como Turrubares, ubicado en San Rafael de Escazú, dicha propiedad fue recibida del Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Improsa por un monto de ¢1.015.700.130 como pago de varias cuentas por cobrar que se tenían con dicho Fondo, lo cual fue debidamente autorizado por la asamblea de inversionistas del mismo Fondo, celebrada el pasado 11 de agosto de 2011. Adicionalmente, se incurrieron en costos adicionales por mejoras a la misma por un monto de ¢228.517.673.

Adicionalmente, en el período 2012 el Grupo adquirió propiedades en el complejo Cala Luna, las cuales se encuentran registradas a valor razonable. Dichas propiedades fueron recibidas del Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Improsa Dos, como parte del proceso de cierre del Fondo, el cual fue aprobado por la Superintendencia General de Valores el 7 de agosto de 2012 (Resolución SGV-R-2695), por un monto de ¢1.393.763.149. Adicionalmente, se incurrieron en costos adicionales por mejoras a las propiedades por un monto de ¢140.572.050.

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

Al cierre del período 2013 se registró un ajuste por deterioro por un monto de ¢327.830.501, debido a la valuación de las propiedades restantes determinada en el avalúo.

3.7. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO EN USO - NETO

Al 31 de diciembre de 2013:

	Terrenos y Edificios	Equipo y Mobiliario	Vehículos y Bienes para Arrendamiento	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2012	¢ 7.952.183.132	¢ 821.727.014	¢ 20.281.829	¢ 8.794.191.975
Adiciones	8.901.064	235.288.239	8.376.688	252.565.991
Retiros	(2.012.568.775)	(7.854.043)	(3.486.756)	(2.023.909.574)
Gasto por depreciación	(95.232.654)	(238.345.248)	(8.398.281)	(341.976.183)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2013	¢ 5.853.282.767	¢ 810.815.962	¢ 16.773.480	¢ 6.680.872.209
Costo	¢ 6.118.059.244	¢ 2.827.452.958	¢ 33.971.071	¢ 8.979.483.273
Depreciación acumulada	(264.776.477)	(2.016.636.996)	(17.197.591)	(2.298.611.064)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2013	¢ 5.853.282.767	¢ 810.815.962	¢ 16.773.480	¢ 6.680.872.209

Al 31 de diciembre de 2012:

	Terrenos y Edificios	Equipo y mobiliario	Vehículos y bienes para arrendamiento	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2011	¢7.897.628.778	¢ 816.591.790	¢ 42.608.658	¢ 8.756.829.226
Adiciones y Retiros	177.254.321	218.415.157	(18.808.373)	376.861.105
Gasto por depreciación	(122.699.967)	(213.279.933)	(3.518.456)	(339.498.356)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2012	¢7.952.183.132	¢ 821.727.014	¢ 20.281.829	¢ 8.794.191.975
Costo	¢8.534.101.088	¢ 2.886.698.851	¢105.573.572	¢11.526.373.511
Depreciación acumulada	(581.917.956)	(2.064.971.837)	(85.291.743)	(2.732.181.536)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2012	¢7.952.183.132	¢ 821.727.014	¢ 20.281.829	¢ 8.794.191.975

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, depreciación por ¢341.976.183 y ¢339.498.356, respectivamente, fue cargada a los resultados de cada período.

En el mes de diciembre del 2013 la Compañía (Subsidiaria Inmobiliaria Improsa, S.A.) finiquitó la venta del edificio de Grupo Financiero Improsa, S.A. en San José Centro por un monto de ¢2.722.555.000 y en la transacción se generó una ganancia de ¢582.105.219 en los resultados del año.

En el mes de febrero del 2011 Banco Improsa compró el edificio de Oficinas Centrales ubicadas en Barrio Tournón a Inmobiliaria Improsa, S.A. en la suma de US$5,500,000. En enero del 2012, el Grupo Financiero Improsa, S.A. interpone un recurso de revocatoria con apelación en subsidio y nulidad concomitante en contra de los oficios SUGEF 3198-201103641/03881 del 26 de setiembre de 2011 y SUGEF 4201-201108232 del 23 de diciembre de 2011, esto por cuanto existe una diferencia de criterio sobre la forma en que el mismo debe registrarse. La Administración de Banco Improsa, S.A. presentó una nota en la cual explica el registro contable y el monto, así como el criterio técnico para efectuar dicho registro.

Mediante oficio SUGEF 1824-201200086 de fecha 22 de junio de 2012, se comunicó al Banco que se declara con lugar el recurso de revocatoria interpuesto por Grupo Financiero Improsa, S.A. anulando los oficios SUGEF 3198-201103641/03881 del 26 de setiembre de 2011 y SUGEF 4201-201108232 del 23 de diciembre de 2011.

El 29 de junio de 2012 mediante resolución No. ODP-001-2012, SUGEF abrió un proceso administrativo ordinario para analizar la compra del inmueble; situación que a la fecha se encuentra pendiente de resolución, razón por la cual Banco Improsa, S.A. ha mantenido el registro contable de la compra del edificio, por lo que existe una incertidumbre en la resolución final de este asunto, que podría afectar las cifras y los indicadores contenidos en los estados financieros.

El 1° de noviembre de 2012, Banco Improsa, S.A. interpone recurso de revocatoria con apelación en subsidio contra resolución SUGEF-3203-2012 del 26 de octubre de 2012. Mediante resolución SUGEF 3327-2012 del 7 de noviembre de 2012, SUGEF rechaza el recurso de revocatoria y suspende los efectos del acto administrativo impugnado hasta que el recurso de apelación sea resuelto.

El 17 de setiembre de 2013, mediante oficio CNS-1062/17, se informa que el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero resolvió en la sesión 1062-2013 del 10 de setiembre de 2013, Artículo No.17, lo siguiente: “Con fundamento en los argumentos expuestos, en el Artículo No.171, inciso g), de la Ley Reguladora del Mercado de Valores en los Artículos Nos.343, 345 y 158 de la Ley General de la Administración Pública, declarar la nulidad absoluta de la resolución SUGEF 3327.2012 del 7 de noviembre de 2012 y dispuso ordenar retrotraer los procedimientos hasta el momento en que se presentó el recurso de revocatoria por parte del Banco Improsa, S.A. para que la SUGEF proceda a resolverlo”.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se han registrado gastos por depreciación de los activos por la suma de ¢268.349.342 y ¢271.441.954, respectivamente, en los resultados acumulados del período.

3.8. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre, la composición de los saldos de otros activos es la siguiente:

	Nota	2013	2012
Gastos pagados por anticipado:			
Intereses y comisiones pagadas por anticipado		¢ 759.636.519	¢ 901.617.951
Impuestos pagados por anticipado		520.282.522	490.467.487
Póliza de seguros pagada por anticipado		125.775.994	100.748.756
Otros gastos pagados por anticipado		1.013.085.220	2.429.333.243
Cargos diferidos:			
Mejoras a propiedades en arrendamiento operativo		307.012.078	116.063.661
Otros cargos diferidos		1.082.829	
Bienes diversos:			
Papelería, útiles y otros materiales		20.552.194	20.070.305
Bienes entregados en arrendamiento operativo		348.565.746	
Biblioteca y obras de arte		216.743.674	186.775.414
Aplicaciones automatizadas en desarrollo		140.558.901	1.592.417.444
Operaciones pendientes de imputación:			
Faltantes de caja		74.997	7.126.682
Operaciones por liquidar		604.902	831.428
Otras operaciones pendientes de imputación		935.877.178	669.482.279
Activos intangibles:			
Plusvalía comprada		654.556.462	654.722.008
Software		4.159.625.919	501.482.008
Otros bienes intangibles		2.042.186	3.053.581
Otros activos restringidos:			
Depósitos en garantía	3.9	63.858.064	120.958.513
Total		¢ 9.269.935.385	¢7.795.150.760

Las mejoras a la propiedad arrendada y software presentan el siguiente movimiento al 31 de diciembre 2013 y 2012:

Descripción	Saldo al 31/12/2012	Adiciones	Ajustes	Saldo al 31/12/2013
Costo mejoras a la propiedad arrendada	¢ 548.967.689	¢ 226.060.190		¢ 772.734.044
(Amortización mejoras)	(432.904.028)	(34.021.037)	¢ (1.090.736)	(468.015.801)
Valor adquisición del Software	2.484.660.651	3.994.251.187		6.478.911.838
(Amortización del Software)	(1.983.178.643)	(375.740.501)	39.633.225	(2.319.285.919)
Total	**¢ 617.545.669**	**¢3.810.549.839**	**¢38.542.489**	**¢ 4.466.637.997**

Descripción	Saldo al 31/12/2011	Adiciones	Ajustes	Saldo al 31/12/2012
Costo mejoras a la propiedad arrendada	¢ 426.107.457	¢ 120.566.397	¢2.293.835	¢ 548.967.689
(Amortización mejoras)	(425.229.213)	(7.674.815)		(432.904.028)
Valor adquisición del Software	2.380.082.107	104.578.544		2.484.660.651
(Amortización del Software)	(1.663.162.501)	(320.016.142)		(1.983.178.643)
Total	**¢ 717.797.850**	**¢(102.546.016)**	**¢2.293.835**	**¢ 617.545.669**

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el gasto por amortización por ¢409.761.538 y ¢327.690.957, respectivamente, fue registrado en los resultados del período.

La Compañía efectuó una evaluación de valor del crédito mercantil derivado de la adquisición de la compañía PLG Capital en el año del 2004 concluyendo que no había deterioro en el valor del citado activo, al 31 de diciembre de 2013. Para tal evaluación se aplicó el método de flujos de efectivo descontados ("Valor en Uso") de conformidad con lo que establece la ***NIC 36 Deterioro del Valor de Activos***, lo anterior ante la ausencia de referencias de mercado.

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

3.8.1 ESTIMACIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

Plazos de Proyección - Considerando lo establecido por la *NIC 36, Deterioro del Valor de Activos* en su párrafo 33, *"Por lo general, no se suele disponer de presupuestos o pronósticos de tipo financiero, que sean detallados, explícitos y fiables, para períodos mayores de cinco años."*; la Administración de la entidad,

consideró adecuado el proyectar flujos de efectivo por un período de cinco años. En este caso los flujos de efectivo derivados de la operación continua del crédito mercantil corresponden al período comprendido entre noviembre del 2011 y octubre del 2016.

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

Su construcción se realiza de la siguiente manera:

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

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

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

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

	2013	2014	2015	2016	2017
Gastos financieros	0,00%	0,34%	N/A	N/A	N/A
Gastos operativos	16,23%	4,05%	5,46%	22,76%	-23.00%

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

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

	2013	2014	2015	2016	2017
Flujos de efectivo netos	-134,65%	599,83%	-56,21%	-158,33%	315,53%

3.8.2 OTROS SUPUESTOS IMPORTANTES

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

3.8.3 TASA DE DESCUENTO

Tasa de costo ponderado de capital (WACC) utilizada para el descuento a valor presente de los flujos de efectivo netos asociados con el crédito mercantil propiedad de la Compañía es de 12,01%.

3.9. ACTIVOS CEDIDOS EN GARANTÍA O SUJETOS A RESTRICCIONES

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

Cuenta	Causa de la Restricción	Nota	2013	2012
Disponibilidades	Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica	3.1	¢25.389.954.479	¢22.531.314.389
	Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores	3.1	23.362.363	20.742.083
Inversiones en valores	Respaldo por operaciones realizadas por medio de la Cámara de Compensación, depósitos judiciales y garantías sobre líneas de crédito con bancos del exterior		3.047.464.507	1.302.785.462
Cartera de créditos	Cumplimiento del Artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional (L.O.S.B.N.)	3.3.1	4.481.976.790	4.153.321.653
Otros activos	Depósitos en garantía	3.8	63.858.064	120.958.513
	Total		**¢33.006.616.203**	**¢28.129.122.100**

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

Subsidiaria	Activo Restringido	Condición de la Restricción	2013	2012
Banco Improsa	Títulos de Propiedad (Macrotítulo) Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Préstamos Sinpe	¢ 486.462.191	
Banco Improsa	Bonos de Estabilización Monetaria BCCR	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Préstamos Sinpe	1.572.907.500	¢ 194.510.000
Banco Improsa	Títulos de Propiedad (Macrotítulo) Gobierno de Costa Rica	Garantía de Recompras Pasivas		50.096.043
Banco Improsa	Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica	Garantía para Pagos de Servicios Públicos	1.019.580	1.019.120
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Bancos Locales	Garantía para Pagos de Servicios Públicos	172.217.000	135.225.000
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Lafise	Garantía de Uso de Cajeros ATH	91.576.850	87.862.250
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Nacional de Costa Rica	Garantía Interconexión con Pago Servicios BNCR	4.950.100	5.020.700
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros de Entidades Autónomas del Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Préstamos Sinpe	718.331.286	270.303.694
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros de Entidades Autónomas del Gobierno de Costa Rica	Garantía de Recompras Pasivas		73.254.187
Improsa SAFI	Bonos de Estabilización Monetaria BCCR ¢	Garantía de Recompras Pasivas		48.505.500

(Continúa)

Subsidiaria	Activo Restringido	Condición de la Restricción	2013	2012
Improsa Valores Puesto de Bolsa	Títulos de Propiedad en $ Macrotítulo Gobierno de Costa Rica	Garantía de Recompras Pasivas		¢ 135.466.014
Improsa Valores	Bonos de Estabilización Monetaria BCCR ¢	Garantía de Recompras Pasivas		291.033.000
Improactiva	Certificados de inversión	Respaldo de contrato		5.033.251
Improsa Agencia de Seguros	Certificado de inversión	Garantía de Operación con INS		5.456.703
		Total	¢3.047.464.507	¢1.302.785.462

3.10. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

La composición del rubro de obligaciones con el público Al 31 de diciembre es la siguiente:

	No. Clientes			
	2013	2012	2013	2012
Depósitos del público	5.300	4.859	¢ 98.453.056.875	¢86.694.694.435
Depósitos de otros bancos				
Depósitos restringidos e inactivos	49	54	1.300.953.205	3.623.315.585
Otras obligaciones con el público			1.297.240.040	361.827.340
Obligaciones por pactos de recompra de valores			435.380.689	338.953.499
Cargos financieros por pagar			1.150.835.817	687.438.813
Total	**5.349**	**4.913**	**¢102.637.466.626**	**¢91.706.229.672**

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

Colones	Tasas 2013		Tasas 2012	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	3,75%	6,75%	6,25%	9,25%
Cuentas de ahorro	0,75%	1,05%	0,75%	3,75%

Al 31 de diciembre, las tasas de las obligaciones con el público en US dólares, se detallan como sigue:

Dólares	Tasas 2013		Tasas 2012	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	0,95%	3,25%	1,00%	4,00%
Cuentas de ahorro	0,10%	0,25%	0,05%	0,75%

3.11. OBLIGACIONES CON ENTIDADES

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

	2013	2012
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	¢ 28.260.016	¢ 72.077.438
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	384.408.138	937.289.944
Captaciones a plazo vencidas	105.586.059	
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	30.638.351.619	23.789.374.024
Préstamos de entidades financieras del país	4.699.864.828	5.317.831.001
Préstamos de entidades financieras del exterior	22.917.196.790	18.246.010.224
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez	1.935.045.920	
Financiamientos de organismos internacionales	10.200.530.324	17.480.871.862
Financiamientos de instituciones externas de Cooperación	26.480.653.767	23.238.701.730
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas	923.183.379	128.108.046
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	740.965.027	1.431.671.207
Total	**¢99.054.045.867**	**¢90.641.935.476**

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

Entidades Bancarias	2013		2012	
	Dólares	Dólares Expresados en Colones	Dólares	Dólares Expresados en Colones
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	US$ 43,369	¢ 21.467.990	US$ 81,614	¢ 40.975.966
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	321,792	159.290.466	1,349,528	677.557.377
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	17,725,658	8.774.378.016	5,796,942	2.910.470.514
Captaciones a plazo vencidas	213,301	105.586.059		
Financiamientos de organismos internacionales	20,223,390	10.010.780.324	33,518,950	16.828.859.362
Financiamientos de instituciones externas de Cooperación	53,495,190	26.480.653.767	46,285,780	23.238.701.730
Préstamos de entidades financieras del exterior	46,296,432	22.917.196.790	36,341,566	18.246.010.224
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez	592,000	293.045.920		
Préstamos de entidades financieras del país	9,412,418	4.659.240.828	4,616,549	2.317.831.001
Obligaciones por cartas de crédito Confirmadas	1,864,979	923.183.379	255,160	128.108.046
Total	US$150,188,529	¢74.344.823.539	US$128,246,089	¢64.388.514.220

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

Entidades Bancarias	2013	2012
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	¢ 6.792.026	¢ 31.101.472
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	225.117.672	259.732.567
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	21.863.973.603	20.878.903.510
Financiamientos de organismos internacionales	189.750.000	652.012.500
Préstamos de entidades financieras del país	40.624.000	3.000.000.000
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez	1.642.000.000	
Total	¢23.968.257.301	¢24.821.750.049

Los préstamos en U.S. dólares y en colones tienen plazos variables de vencimiento. Las tasas de dichos préstamos, al 31 de diciembre, son los siguientes:

Colones	Tasas 2013		Tasas 2012	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del país	8,50%	8,50%	12,50%	12.50%
Financiamiento de organismos internacionales	10,30%	11,30%	13,25%	14,25%

U.S. Dólares	Tasas 2013		Tasas 2012	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del exterior	0,70%	4,50%	0,82%	3,91%
Préstamos de entidades financieras del país	2,60%	5,80%	1,91%	8,50%
Financiamiento de organismos internacionales	2,50%	7,31%	2,15%	5,80%
Financiamiento de instituciones externas de Cooperación	0,70%	4,50%	1,38%	7,31%

Las tasas de interés son las vigentes al 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

El 16 de mayo de 2012 la IFC ejerció la opción de conversión de la línea de crédito por US$7,792,637 a cambio de 2.957.366.575 acciones comunes de Grupo Financiero Improsa. En el mes de noviembre de 2012, el Grupo recibió la autorización por parte del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) mediante oficio C.N.S. 1012/09/08.

3.12. CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	2013	2012
Honorarios por pagar	¢ 51.754.507	¢ 17.001.406
Acreedores por adquisición de bienes y servicios	15.018.603	7.722.389
Impuestos por pagar por cuenta de la entidad	174.370.248	116.168.965

(Continúa)

	2013	2012
Aportaciones patronales por pagar	¢ 108.472.317	¢ 100.458.967
Impuestos retenidos por pagar	79.187.790	78.607.200
Aportaciones laborales retenidas por pagar	40.482.796	38.103.212
Otras retenciones a terceros por pagar	50.925	
Dividendos por pagar	348.056.689	351.468.224
Participaciones sobre la utilidad o excedentes por pagar	70.314.609	
Obligaciones por pagar sobre préstamos con partes relacionadas	64.985	43.996.296
Vacaciones acumuladas por pagar	32.905.008	31.832.209
Aguinaldo acumulado por pagar	10.078.947	10.804.268
Comisiones por pagar por colocación de seguros	1.648.130	31.169.865
Otras cuentas y comisiones por pagar	1.456.808.562	965.391.416
Provisiones para obligaciones patronales	81.251.203	87.033.806
Provisiones por litigios pendientes		46.646.822
Otras provisiones	19.650.723	11.642.265
Cuentas por pagar por actividad de custodia autorizada de valores	235.377.103	178.725.484
Impuesto sobre la renta diferido	622.115.101	635.292.677
Cargos por pagar por cuentas por pagar diversas	66.539	6.673.298
Total	**¢3.347.674.785**	**¢2.758.738.769**

De los dividendos declarados por la Asamblea de Accionistas del 25 de marzo de 2013 y 29 de marzo de 2012 (Nota 3.15.8), quedan pendientes de pago al 31 de diciembre de cada año ¢348.056.689 y ¢351.468.224, respectivamente.

3.13. OTROS PASIVOS

El siguiente es el detalle al 31 de diciembre:

	2013	2012
Ingresos financieros diferidos	¢243.739.630	¢204.533.585
Otros ingresos diferidos	1.469.343	2.357.114
Estimación por deterioro de créditos contingentes	34.758.488	66.628.835
Sobrantes de caja		3.345.285
Operaciones por liquidar	39.978.981	329.671.480
Otras operaciones pendientes de imputación	277.828.718	228.239.917
Total	**¢597.775.160**	**¢834.776.216**

3.14. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

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

La tasa de interés para el 2013 es de 5,88% (6,18%, 2012). El detalle de la deuda es como sigue:

	2013	2012
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (DEG)	¢4.950.100.000	¢5.020.700.000
Préstamo con Netherlands Development Finance Company (FMO)	2.475.050.000	2.510.350.000
Intereses por pagar	128.652.752	135.734.499
Total	**¢7.553.802.752**	**¢7.666.784.499**

Al 31 de diciembre, los vencimientos de la deuda subordinada son los siguientes:

Años	Amortización
2014	
2015	
2017	
2017 y posteriores	¢7.553.802.752

En octubre del 2008, la Compañía (subsidiaria 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 es por un monto total de US$10,000,000 y una tasa de interés consistente en la tasa libor a doce meses más un margen de cuatro punto setenta y cinco puntos porcentuales, dicha facilidad crediticia tiene una fecha de vencimiento del 15 de setiembre de 2018.

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

3.15. PATRIMONIO

3.15.1 CAPITAL SOCIAL

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

	2013	2012
Capital común:		
Saldo inicial	¢17.133.020.478	¢16.460.727.808
Conversión de acciones		672.292.670
Acciones en tesorería		(2.957.366.575)
Reemisión de acciones		2.957.366.575
Saldo final	17.133.020.478	17.133.020.478
Capital preferente:		
Saldo inicial	10.244.255.282	10.916.547.952
Conversión de acciones		(672.292.670)
Saldo final	10.244.255.282	10.244.255.282
Total capital social	**¢27.377.275.760**	**¢27.377.275.760**

Durante el período 2012 el Grupo solicitó la autorización para disminuir el capital accionario originado por la salida de un socio y la incorporación de otro por la misma cantidad de acciones comunes (2.957.366.575), generándose un descuento por ¢11.569.082. En el mes de noviembre del 2012, el Grupo recibió la autorización por parte del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) mediante el oficio CNS 1012/09/08.

3.15.2 CAPITAL COMÚN

El capital social común al 31 de diciembre de 2013 y 2012, está representado por 17.133.020.478 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de ¢1 cada una.

3.15.3 CAPITAL PREFERENTE

El capital preferente al 31 de diciembre de 2013 y 2012 está representado como se detalla a continuación:

No. de Acciones	Valor Nominal	Valor en Dólares	Tipo de Cambio	Equivalente en Colones
200.000	US$100	US$20,000,000	512.21	¢10.244.255.282
200.000		**US$20,000,000**		**¢10.244.255.282**

El capital preferente al 31 de diciembre de 2013y 2012 corresponde a una emisión con serie E por 200.000 acciones con un plazo igual al de la sociedad, las mismas nominativas y no acumulativas con un valor nominal de US$100 cada una.

Estas acciones preferentes tienen derecho a recibir un dividendo fijo anual, no acumulativo igual a la tasa Prime + 1,25% con un mínimo de un 7% y un máximo de 10,5% sobre la base de utilidades declaradas por la Asamblea General de Accionistas. 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. Los dividendos sobre acciones preferentes se ponen a disposición de los respectivos accionistas una vez que los estados financieros consolidados anuales de Grupo Financiero Improsa, S.A. son aprobados por la Asamblea General de Accionistas.

Estas acciones tienen la opción de redención anticipada discrecional por parte del emisor desde el mes de julio del 2009.

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

3.15.4 RESERVAS PATRIMONIALES

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

3.15.5 UTILIDAD NETA POR ACCIÓN PARA CAPITAL COMÚN

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la utilidad neta por acción, fue de ¢0,14 y ¢0,05, respectivamente. Los montos antes indicados se obtuvieron al tomar la utilidad neta del período y dividirla entre el número de acciones promedio en circulación, según se muestra a continuación:

	2013	2012
Utilidad neta del período	¢ 3.212.791.801	¢ 1.820.839.053
(Menos) reserva legal	148.136.833	173.473.538
(Menos) dividendo aprox. accionistas preferentes	721.000.000	721.000.000
Utilidad neta disponible para el capital común	¢ 2.343.654.968	¢ 926.365.515
Número de acciones comunes en circulación	¢17.133.020.478	¢17.133.020.478
Utilidad neta por acción común en circulación	**¢ 0,14**	**¢ 0,05**

La utilidad por acción diluida se presenta a continuación:

	2013	2012
Utilidad neta del período	¢ 3.212.791.801	¢ 1.820.839.053
(Menos) reserva legal	148.136.833	173.473.538
(Menos) dividendo aprox. accionistas preferentes perpetuos	721.000.000	721.000.000
Utilidad neta disponible para el capital común	¢ 2.343.654.968	¢ 926.365.515
Número de acciones comunes en circulación	¢17.133.020.478	¢17.133.020.478
Utilidad neta por acción diluida	**¢ 0,14**	**¢ 0,05**

3.15.6 APORTES PATRIMONIALES NO CAPITALIZADOS

En el período 2012, producto de la transacción originada por la salida de un socio y la incorporación de otro socio por la misma cantidad de acciones (Nota 3.15.1), se origina un descuento por ¢11.569.082. De acuerdo con lo establecido en el

Manual de Cuentas de la SUGEF, ésta partida se mantiene registrada en la cuenta de Aportes Patrimoniales no Capitalizados, Capital Pagado Adicional, Descuento en la Colocación de Acciones. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el saldo de los aportes patrimoniales no capitalizados es de ¢(10.110.383).

3.15.7 ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL

Capital Regulatorio - De conformidad con el Artículo 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 2013 el Grupo cuenta con un superávit global de ¢4.877.947.133; mientras que al 31 de diciembre 2012 el superávit global es de ¢7.635.093.521.

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%. En este sentido, el objetivo de la entidad es mantener una suficiencia patrimonial por encima de un 14% para cumplir con una "normalidad financiera de nivel uno" de conformidad con la normativa en mención. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Banco se encuentra por encima del porcentaje de suficiencia patrimonial establecido por la regulación aplicable.

Al 31 de diciembre de 2013 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

	A	B	C	D	E
Empresas del Grupo Financiero o Conglomerado Financiero	**Capital Base**	**Requerimiento Individual Mínimo de Capital**	**Superávit o Déficit Individual (A - B)**	**Rubros No Transferibles**	**Superávit Transferible y Déficit Individual (C - D)**
I. Grupo Financiero Improsa, S.A.	**¢ 435.574**	**¢ 105.550**	**¢ 330.024**		**¢ 330.024**
II. Entidades Reguladas	**31.005.995**	**21.528.414**	**9.477.581**	**¢7.553.803**	**1.923.778**
Banco Improsa, S.A.	29.907.026	21.075.551	8.831.475	7.553.803	1.277.672
Improsa SAFI, S.A.	378.524	231.723	146.801		146.801
Improsa Valores, S.A.	596.587	185.452	411.135		411.135
Improsa Agencia de Seguros, S.A.	123.858	35.688	88.170		88.170
III. Entidades no Reguladas	**6.551.156**	**3.909.359**	**2.641.797**	**1.7653**	**2.624.144**
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	2.934.511	2.199.687	734.824		734.824
Improsa Capital, S.A.	317.048	95.872	221.176		221.176
Improactiva, S.A.	819.805	547.762	272.043		272.043
Inmobiliaria Improsa, S.A.	2.423.359	1.044.911	1.378.448		1.378.448
Banprocesos, S.A.	56.433	21.127	35.306	17.653	17.653
SUPERÁVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					**¢4.877.946**
SUMATORIA DE SUPERÁVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT				**N/A**	

Al 31 de diciembre de 2012 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

	A	B	C	D	E
Empresas del Grupo Financiero o Conglomerado Financiero	**Capital Base**	**Requerimiento Individual Mínimo de Capital**	**Superávit o Déficit Individual (A - B)**	**Rubros No Transferibles**	**Superávit Transferible y Déficit Individual (C - D)**
I. Grupo Financiero Improsa, S.A.	**¢ 108.202**	**¢ 72.392**	**¢ 35.810**		**¢ 35.809**
II. Entidades Reguladas	**31.808.507**	**20.260.540**	**11.547.967**	**¢7.666.784**	**3.881.183**
Banco Improsa, S.A.	30.688.195	19.772.413	10.915.782	7.666.784	3.248.997
Improsa SAFI, S.A.	499.755	239.830	259.925		259.925
Improsa Valores, S.A.	503.405	207.075	296.330		296.330
Improsa Agencia de Seguros, S.A.	117.152	41.222	75.930		75.930
III. Entidades no Reguladas	**6.169.041**	**2.444.204**	**3.724.837**	**6.737**	**3.718.100**
Improsa Servicios Internacionales, S.A.	2.619.345	1.192.459	1.426.886		1.426.886
Improsa Capital, S.A.	164.832	58.435	106.397		106.397
Improactiva, S.A.	1.104.241	429.452	674.789		674.789
Inmobiliaria Improsa, S.A.	2.254.189	750.898	1.503.292		1.503.292
Banprocesos, S.A.	26.434	12.960	13.475	6.737	6.737
SUPERÁVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					**¢7.635.094**
SUMATORIA DE SUPERÁVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT				**N/A**	

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.

3.15.8 DIVIDENDOS

En Asamblea de Accionistas del 29 de marzo de 2012, se acordó distribuir de los resultados del año 2011, un dividendo en efectivo por la suma de ¢913.451.085. (¢707.490.000 para accionistas preferentes y ¢205.961.085 para los comunes).

En Asamblea de Accionistas del 25 de marzo de 2013, se acordó distribuir de los resultados del año 2012, un dividendo en efectivo por la suma de ¢1.174.248.413. (¢702.898.000 para accionistas preferentes y ¢471.350.413 para los comunes).

3.15.9 AJUSTE A PERÍODOS ANTERIORES

Al 31 de diciembre de 2013 la subsidiaria del Grupo, Improsa Servicios Internacionales, S.A. realizó un ajuste a resultados del período anterior, por una suma total de ¢46.442.264, correspondientes al reconocimiento de gastos por impuestos que se tenían registrados como créditos fiscales en el periodo 2012.

El otro ajuste realizado, por la suma de ¢18.953.688, corresponde al reconocimiento de un pasivo por parte de la subsidiaria del Grupo, Inmobiliaria Improsa, el cual correspondía a gastos del período 2012. El detalle de dichas reclasificaciones es el siguiente:

Detalle	Saldo Previamente Informado	Reclasificaciones	Saldos al 31/12/2012
Balance general:			
Otros activos	¢7.795.150.760	¢(46.442.264)	¢7.748.708.496
Cargos por pagar	6.673.298	18.953.688	25.626.986
Estado de resultados:			
Otros gastos financieros	404.256.561	18.953.688	423.210.249
Otros gastos generales diversos	70.079.896	46.442.264	116.522.160

3.16. INGRESOS FINANCIEROS POR CARTERA DE CRÉDITOS

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	2013	2012
Productos por sobregiros en cuenta corriente	¢ 18.985.360	¢ 8.154.470
Productos por préstamos con otros recursos	12.229.704.712	11.112.639.467
Productos por tarjetas de crédito	164.841.233	157.808.330
Productos por factoraje	572.462.488	412.149.873

(Continúa)

	2013	2012
Productos por cartas de crédito emitidas		¢ 23.668.614
Productos por ventas de bienes a plazo	¢ 181.146.763	143.303.455
Productos por préstamos a la Banca Estatal	35.424.387	37.809.469
Productos por préstamos a partes relacionadas	6.192.061	
Productos por otros créditos		38.742.070
Productos por cuentas recíprocas internas		46.345
Total	**¢13.208.757.004**	**¢11.934.322.093**

3.17. GANANCIA EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Grupo al 31 de diciembre de 2013 mantiene operaciones con derivados en divisas por US$36 millones de dólares con vencimientos entre enero y agosto del 2014, conocidos como Non Delivery Forwards 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, mediante el cálculo del valor presente de los flujos futuros del derivado, usando las tasas de descuento de mercado para el plazo remanente de cada operación. Al 31 de diciembre de 2013 se han registrado en resultados una ganancia neta por ¢957.000.000 (¢1.347.308.000 en el 2012).

3.18. GASTOS POR OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	2013	2012
Gastos por captaciones a la vista	¢ 290.299.997	¢ 196.521.060
Gastos por captaciones a plazo	6.390.882.558	5.095.732.358
Gastos por obligaciones por reporto, reporto tripartito y préstamos de valores	6.313.701	8.053.695
Gastos por otras obligaciones a plazo con el público	75.550.156	154.093.257
Total	**¢6.763.046.412**	**¢5.454.400.370**

3.19. GASTOS FINANCIEROS POR OTRAS OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Los siguientes son los saldos al 31 de diciembre:

	2013	2012
Gastos por obligaciones a la vista con entidades financieras	¢ 698.500	
Gastos por obligaciones a plazo con entidades financieras	911.598.694	¢ 754.614.646
Gastos por obligaciones con entidades no financieras	1.539.252.010	2.036.114.471
Total	**¢2.451.549.204**	**¢2.790.729.117**

3.20. INGRESOS POR COMISIONES POR SERVICIOS

	2013	2012
Comisiones por giros y transferencias	¢ 116.527.284	¢ 115.994.379
Comisiones por certificación de cheques	24.942	131.277
Comisiones por administración de fideicomisos	1.926.816.607	987.480.319
Comisiones por cobranzas	4.461.341	4.591.417
Comisiones por tarjetas de crédito	196.007.205	197.653.094
Comisiones por administración de fondos de inversión	1.066.647.522	1.053.713.365
Comisiones por colocación de seguros	369.200.940	458.128.132
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Mercado Local)	265.076.138	277.547.002
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Otros Mercados)	10.661.139	21.360.984
Comisiones por colocación de participaciones de fondos de inversión	14.762.768	
Otras comisiones	1.381.100.571	1.500.055.034
Total	**¢5.351.286.457**	**¢4.616.655.003**

3.21. GANANCIA Y PÉRDIDA POR DIFERENCIAL CAMBIARIO Y UD

	2013	2012
Ingresos por diferencias de cambio:		
Por obligaciones con el público	¢2.332.438.047	¢ 5.102.583.020
Por otras obligaciones financieras	1.812.550.848	2.148.043.349
Por otras cuentas por pagar y provisiones	109.750.187	107.579.688
Por obligaciones subordinadas	213.627.180	265.497.926
Por disponibilidades	368.570.911	3.899.376.793
Por depósitos a plazo e inversión en valores	301.119.866	356.309.747
Por créditos vigentes	1.905.852.451	4.819.763.167
Por créditos vencidos y en cobro judicial	150.487.635	440.014.525
Por otras cuentas por cobrar	50.758.737	100.081.372
Total ingresos	**7.245.155.862**	**17.239.249.587**
Gastos por diferencias de cambio:		
Por obligaciones con el público	1.266.036.499	5.612.593.496
Por otras obligaciones financieras	905.454.914	2.526.782.207
Por otras cuentas por pagar y provisiones	58.085.373	3.188.942.834
Por obligaciones subordinadas	107.364.426	301.364.047
Por disponibilidades	621.203.557	905.894.811
Por depósitos a plazo e inversión en valores	433.787.310	490.689.291
Por créditos vigentes	3.563.117.337	4.055.283.877
Por créditos vencidos y en cobro judicial	300.879.352	476.265.175
Por otras cuentas por cobrar	95.363.452	113.956.464
Total gastos	**7.351.292.220**	**17.671.772.202**
Resultado diferencias de cambio neto	**¢ (106.136.358)**	**¢ (432.522.615)**

3.22. OTROS INGRESOS OPERATIVOS

Los siguientes son los saldos al 31 de diciembre:

	2013	2012
Provisiones para obligaciones patronales		¢ 1.380.178
Otras provisiones	¢ 219.877	
Ingresos por alquiler de bienes	1.532.124.281	860.851.047
Ingresos por servicios de asesoría	846.226	313.281
Ingresos por recuperación de gastos	382.207.940	19.424.337
Diferencias de cambio por otros pasivos	334.850.314	1.305.104.662
Diferencias de cambio por otros activos	256.185.476	371.892.021
Otros ingresos por cuentas por cobrar		2.265.657
Ingresos operativos varios	1.767.601.570	2.141.344.163
Total	**¢4.274.035.684**	**¢4.702.575.346**

3.23. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Los siguientes son los saldos al 31 de diciembre:

	2013	2012
Gastos de personal:	**¢ 7.291.546.086**	**¢ 6.312.750.530**
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	4.871.181.091	4.013.365.029
Remuneraciones a directores y fiscales	272.865.153	280.277.345
Viáticos	18.711.015	15.417.967
Decimotercer sueldo	444.464.069	395.095.244
Vacaciones	43.114.322	47.016.587
Incentivos	5.412.821	11.970.968
Gastos de representación fijos		1.083.766
Cargas sociales patronales	1.298.590.670	1.167.652.857
Refrigerios	4.283.035	3.019.381
Vestimenta	11.583.125	13.630.218
Capacitación	30.817.533	53.033.387
Seguros para el personal	52.409.178	50.161.460
Otros gastos de personal	238.114.074	261.026.321
Gastos por servicios externos:	**1.148.892.713**	**1.393.014.794**
Servicios de computación	176.603.272	171.694.787
Servicios de seguridad	22.948.011	21.351.069
Servicios de información	18.310.705	20.518.664
Servicios de limpieza	1.421.118	1.645.422
Asesoría jurídica	31.978.521	59.228.882
Auditoría externa	100.211.227	79.404.755
Consultoría externa	15.514.680	22.743.538
Servicios Médicos	419.181	3.993.922
Servicios de mensajería	14.950.648	16.582.567
Calificación de Riesgo	7.808.144	5.318.468

(Continúa)

	2013	2012
Servicios de gestión de riesgos	¢ 3.206.632	
Otros servicios contratados	755.520.574	¢ 990.532.720
Gastos de movilidad y comunicaciones:	**396.269.584**	**406.917.506**
Pasajes y fletes	60.808.966	75.767.293
Seguros sobre vehículos	116.554	542.014
Mantenimiento, reparación y materiales para vehículos	7.237.610	9.620.019
Alquiler de vehículos	143.430.716	131.169.530
Depreciación de vehículos	5.818.624	6.313.600
Pérdida por deterioro de vehículos	2.435.512	2.609.019
Teléfonos, télex, fax	148.067.674	142.658.203
Otros gastos de movilidad y comunicaciones	28.353.928	38.237.828
Gastos de infraestructura:	**1.255.738.068**	**1.120.577.705**
Seguros sobre bienes de uso excepto vehículos	11.701.927	17.043.729
Mantenimiento y reparación de inmuebles mobiliario y equipo, excepto vehículos	248.998.962	278.613.519
Agua y energía eléctrica	223.427.817	185.435.978
Alquiler de inmuebles	272.513.421	245.158.967
Alquiler de muebles y equipos	127.844.942	6.804.966
Depreciación de inmuebles mobiliario y equipo excepto vehículos	333.577.902	378.422.200
Amortización de mejoras a propiedades tomadas en alquiler	35.098.736	8.760.765
Pérdida por deterioro de inmuebles mobiliario y equipo excepto vehículos	76.774	
Otros gastos de infraestructura	2.574.361	337.581
Gastos generales:	**1.108.749.041**	**1.549.494.358**
Otros seguros	52.979.836	510.009.829
Amortización de otros cargos diferidos	6.812.145	9.731.611
Papelería, útiles y otros materiales	60.443.685	64.587.634
Gastos legales	163.975.678	284.230.514
Suscripciones y afiliaciones	35.446.739	32.931.994
Promoción y publicidad	160.869.630	108.703.886
Gastos de representación	55.999.062	56.343.584
Aportes a otras instituciones	2.471	17.403
Amortización de software	375.740.501	320.016.142
Amortización de otros bienes intangibles	1.146.690	1.658.737
Gastos por otros servicios públicos	13.916.024	32.001.581
Gastos por materiales y suministros	421.761	1.448.199
Gastos de afiliación a organizaciones nacionales y Extranjeras	1.977.675	1.881.365
Aportes al presupuesto de las Superintendencias	38.759.869	26.889.332
Multas por procedimientos administrativos	146.252	1.703
Gastos generales diversos	140.111.023	99.040.844
Total	**¢11.201.195.492**	**¢10.782.754.893**

3.24. 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 la Compañía. La contribución resultante se considera como una partida deducible para la determinación del impuesto sobre la renta.

3.25. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

El impuesto sobre la renta por el período de doce meses que al 31 de diciembre de 2013 y 2012, fue determinado por cada entidad legal que conforma el Grupo 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 tasas de impuesto sobre la renta en Costa Rica, Panamá y Nicaragua son del 30%, en El Salvador, Honduras y República Dominicana del 25% y en Guatemala del 31%.

El impuesto sobre la renta por el período de doce meses que al 31 de diciembre de 2013 y 2012, fue determinado por cada entidad legal que conforma el Grupo 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.

	2013	**2012**
Resultado del periodo	¢3.212.791.801	¢1.820.839.053
Impuesto sobre la renta a la tasa de 30%	963.837.540	546.251.716
Menos: Efecto fiscal producto de la consolidación	(712.070.559)	(361.066.812)
Impuesto sobre la renta	¢ 251.766.981	¢ 185.184.904

2013				
Impuesto Diferido	**Saldo Inicial**	**Reconocido en Resultados**	**Reconocido en Otro Resultado Integral**	**Saldo de Cierre**
Activo:				
Valuación a valor razonable de las inversiones disponibles para la venta	¢ 761.412.562		¢(289.354.132)	¢ 472.058.430
Valuación a valor razonable de las propiedades de inversión		¢166.380.318		166.380.318
Total	761.412.562	¢166.380.318	(289.354.132)	638.438.748

(Continúa)

2013				
Impuesto Diferido	Saldo Inicial	Reconocido en Resultados	Reconocido en Otro Resultado Integral	Saldo de Cierre
Pasivo:				
Valuación a valor razonable de las inversiones disponibles para la venta			¢ (36.988)	¢ (36.988)
Efecto de la revaluación de inmuebles	¢(635.267.049)	¢ 13.188.935		(622.078.114)
Total	(635.267.049)	¢ 13.188.935	(36.988)	(622.115.102)
Neto	¢ 126.145.513	¢179.569.253	¢(289.391.120)	¢ 16.323.646

2012				
Impuesto Diferido	Saldo Inicial	Reconocido en Resultados	Reconocido en Otro Resultado Integral	Saldo de Cierre
Activo:				
Valuación a valor razonable de las inversiones disponibles para la venta	¢335.407.669		¢426.004.893	¢ 761.412.562
Total	¢335.407.669		¢426.004.893	¢ 761.412.562
Pasivo:				
Valuación a valor razonable de las inversiones disponibles para la venta				
Efecto de la revaluación de inmuebles	¢(648.455.984)	¢13.188.935	¢ (25.628)	¢(635.292.677)
Total	(648.455.984)	13.188.935	(25.628)	(635.292.677)
Neto	¢(313.048.315)	¢13.188.935	¢425.979.265	¢ 126.119.885

3.26. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

La Compañía realizó transacciones con entidades 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.

Cartera de Crédito

Al 31 de diciembre de 2013		
Descripción	Saldo Directo	Saldo Contingente
Vinculación por Artículo 6:		
GRUPO A: Persona física que controle el 10% o más del capital social	¢ 539.371	

(Continúa)

Al 31 de diciembre de 2013		
Descripción	**Saldo Directo**	**Saldo Contingente**
Vinculación por Artículo 6:		
GRUPO B: 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	¢ 41.292.690	
GRUPO C: Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social	274.930.864	
GRUPO E: Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	40.335.149	¢ 57.750.500
GRUPO F: Personas jurídicas en las que miembros del grupo c y a controlen un 15%	1.012.988.914	60.890.000
GRUPO I: Personas físicas que tienen relación de parentesco con las personas del grupo A	26.209.825	
Subtotal	**1.396.296.813**	**118.640.500**
Vinculación por Artículo 9:		
GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	958.002.011	
GRUPO B: Personas físicas con relación de parentesco con personas del grupo A	45.693.336	
GRUPO C: Personas jurídicas en las que alguna persona física del grupo a es gerente o presidente	419.392.946	
GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del grupo A	1.349.674	
GRUPO G: Gestión, Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen un 15% o más		3.960.080
GRUPO H: Persona jurídica en la que dos o más personas del grupo a controlan en conjunto el 25% o más de esta		7.425.150
Subtotal	**1.424.437.967**	**11.385.230**
Total	**¢2.820.734.780**	**¢130.025.730**

Al 31 de Diciembre de 2012		
Descripción	**Saldo Directo**	**Saldo Contingente**
Vinculación por Artículo 6:		
GRUPO A: Persona física que controle el 10% o más del capital social	¢ 15.948	
GRUPO B: 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	75.502.198	
GRUPO C: Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social	1.132.434.144	

(Continúa)

Al 31 de Diciembre de 2012		
Descripción	**Saldo Directo**	**Saldo Contingente**
GRUPO E: Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero		¢25.993.652
GRUPO F: Personas jurídicas en las que miembros del grupo c y a controlen un 15%	¢ 38.388.989	58.488.100
GRUPO I: Personas físicas que tienen relación de parentesco con las personas del grupo A	16.368.159	
Subtotal	**1.262.709.438**	**84.481.752**
Vinculación por Artículo 9:		
GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	878.255.262	
GRUPO B: Personas físicas con relación de parentesco con personas del grupo A	38.779.930	
GRUPO C: Personas jurídicas en las que alguna persona física del grupo a es gerente o presidente	188.153.656	
GRUPO G: Gestión, Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen un 15% o más		4.016.560
Subtotal	**1.105.188.848**	**4.016.560**
Total	**¢2.367.898.286**	**¢88.498.312**

Obligaciones con el Público

Al 31 de Diciembre de 2013				
Grupo	**Detalle**	**Cuentas Corrientes**	**Cuentas a la Vista**	**Captación**
Grupo_6A	Personas físicas que controle el 10% o más del capital social	¢ 12.384.706	¢ 117.961.740	¢ 23.000.000
Grupo_6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de la que se determinó	41.517.789	185.078.049	459.478.001
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10%	2.140.074	55.383.516	84.151.700
Grupo_6E	Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	288.914.087	784.344.921	297.830.350
Grupo_6F	Personas jurídicas en las que miembros del Grupo C y A controlen un 15% o mas	47.881.640	537.744	
Grupo_6I	Persona física que tienen relación de parentesco con las personas del Grupo A	50.936.590	74.487.411	14.308.137
Grupo_9A	GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	43.947.183	41.729.839	9.030.893
Grupo_9B	GRUPO B: Gestión, relación de parentesco con el Grupo A	67.859.385	145.085.956	139.787.161
Grupo_9C	GRUPO C: Gestión, Personas jurídicas en las que alguna persona física del Grupo A es gerente o presidente	147.309.488	980.863.688	
Grupo_9G	GRUPO G: Gestión, personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen más del 15%	2.278.424	34.628.501	4.752.279
Grupo_9H	Grupo H: Gestión. Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen más del 25%	5.343.319		
Total		**¢710.512.685**	**¢2.420.101.365**	**¢1.032.338.521**

Al 31 de Diciembre de 2012				
Grupo	**Detalle**	**Cuentas Corrientes**	**Cuentas a la Vista**	**Captación**
Grupo_6A	Personas físicas que controle el 10% o más del capital social	¢ 21.044.607	¢ 1.170	
Grupo_6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de la que se determinó	8.114.148	10.901.830	
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10%	723.665	311.966	
Grupo_6E	Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	1.630.015.455	432.511.268	
Grupo_6F	Personas jurídicas en las que miembros del Grupo C y A controlen un 15% o mas	155.206.029	5.245.043	
Grupo_6I	Persona física que tienen relación de parentesco con las personas del Grupo A	28.304.473	8.162.953	¢ 625.621.386
Grupo_9A	GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	50.539.871	47.281.924	2.777.256.620
Grupo_9B	GRUPO B: Gestión, relación de parentesco con el Grupo A	13.502.931	60.740.555	691.346.715
Grupo_9C	GRUPO C: Gestión, Personas jurídicas en las que alguna persona física del Grupo A es gerente o presidente	503.174.280	50.012.454	
Grupo_9E	GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del Grupo A	748	33.649	
Grupo_9G	GRUPO G: Gestión, personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen más del 15%	1.917.906	241	
Grupo_9H	Grupo H: Gestión. Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen más del 25%	3.276.132	2.247	
Total		**¢2.415.820.245**	**¢615.205.300**	**¢4.094.224.721**

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

	2013	2012
Activos:		
Cuentas y productos por cobrar	¢ 10.259.639	¢ 85.264.746
Total activos	**¢ 10.259.639**	**¢ 85.264.746**
Pasivos:		
Otras obligaciones financieras	¢2.467.509.988	¢3.347.133.501
Otras cuentas por pagar y provisiones	64.985	43.996.296
Total pasivos	**¢2.467.574.973**	**¢3.391.129.797**
Ingresos:		
Ingresos operativos	¢ 35.904.652	¢ 197.707.560
Total ingresos	**¢ 35.904.652**	**¢ 197.707.560**
Gastos:		
Gastos financieros	¢ 212.014.120	¢ 481.569.533
Gastos por valuación de participaciones		18.477.719
Gastos operativos	49.019.558	127.589.027
Total gastos	**¢ 261.033.678**	**¢ 627.636.279**

Durante los años 2013 y 2012, el Grupo ha pagado beneficios de corto plazo al personal clave de la gerencia por un monto de ¢1.350.630.612 y ¢1.397.676.262, respectivamente.

Términos y Condiciones de las Transacciones con Partes Relacionadas - Las transacciones entre partes relacionadas son efectuadas a precios de mercado normales. 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 años que terminaron el 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de las cuentas por cobrar a partes relacionadas.

3.27. OTRAS CONCENTRACIONES DE ACTIVOS Y PASIVOS

3.27.1 TOTAL DE PASIVOS POR ÁREA GEOGRÁFICA

	2013	2012
Costa Rica	¢149.671.367.067	¢126.283.680.026
Panamá	999.099.474	17.937.455
Nicaragua	7.964.216	8.900.697
El Salvador	4.848.128	7.094.250
Honduras	10.258.702.852	17.622.177.436

(Continúa)

	2013	2012
Guatemala	¢ 16.674.907	¢ 590.552.314
Grand Cayman		916.393.959
Estados Unidos	34.011.023.832	24.485.439.955
Venezuela	2.274.174.645	5.041.980.373
Resto Sur América	1.488.347.051	2.519.254.824
Europa	14.458.563.018	16.115.053.343
Total	¢213.190.765.190	¢193.608.464.632

3.28. 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:

	2013	2012
Activos en dólares:		
Disponibilidades	US$ 43,248,345	US$ 38,913,770
Inversiones en valores y depósitos	37,196,343	17,504,820
Cartera de créditos	301,148,411	273,409,827
Cuentas y productos por cobrar	9,845,526	4,732,815
Otros activos	3,774,925	3,732,351
Total activos dólares	395,213,550	338,293,583
Pasivos en dólares:		
Obligaciones con el público	172,912,723	144,047,906
Otras obligaciones financieras	150,812,520	129,009,338
Otras cuentas por pagar y provisiones	3,500.409	3,019,229
Otros pasivos	720,807	1,029,053
Obligaciones subordinadas	15,259,899	15,270,350
Total pasivos dólares	343,206,358	292,375,876
Posición neta	US$ 52,007,192	US$ 45,917,707

3.29. VENCIMIENTOS DE ACTIVOS Y PASIVOS

De conformidad con el Capítulo VII del Manual de Información del Sistema Financiero, el calce de plazos consiste en información sobre plazos de recuperación y vencimiento de saldos para las siguientes partidas: disponibilidades, inversiones en valores, cartera de créditos, cargos por pagar y obligaciones con el público, con el Banco Central de Costa Rica y con otras entidades financieras. Además, se incluyen los intereses por cobrar sobre inversiones en valores y cartera de crédito.

El siguiente es el detalle del vencimiento de activos y pasivos al 31 de diciembre de 2013:

	Al 31 de Diciembre de 2013 (Información en Miles de Colones)								
	A la Vista	De 1 a 30 Días	De 31 a 60 Días	De 61 a 90 Días	De 91 a 180 Días	De 181 a 360 Días	Más de 361 Días	Vencidas + 30 Días	Total
ACTIVOS:									
Disponibilidades	¢27.194.700								¢ 27.194.700
Inversiones y productos por cobrar	3.375.470	¢ 8.750.255	¢ 2.930.762	¢ 594.464	¢ 4.612.424	¢ 2.475.587	¢ 5.124.531		27.863.493
Créditos y productos por cobrar	5.527.888	12.662.395	8.655.738	8.960.328	18.474.041	21.000.876	87.573.524	¢ 5.490.437	168.345.227
Total	36.098.058	21.412.650	11.586.500	9.554.792	23.086.465	23.476.463	92.698.055	5.490.437	223.403.420
PASIVOS:									
Obligaciones con:									
Con el público	26.709.867	6.717.235	8.325.647	12.269.181	14.262.970	24.058.401	9.143.330		101.486.631
Con entidades financieras	518.254	10.798.540	3.838.326	4.578.023	20.993.383	25.087.954	32.498.600		98.313.080
Cargos por pagar	39.948	299.280	193.067	238.819	306.992	813.503	192		1.891.801
Total	27.268.069	17.815.055	12.357.040	17.086.023	35.563.345	49.959.857	41.642.122		201.691.512
Neto	¢ 8.829.989	¢ 3.597.595	¢ (770.540)	¢ (7.531.231)	¢(12.476.880)	¢(26.483.394)	¢51.055.933	¢ 5.490.437	¢ 21.711.908
Acumulado	¢ 8.829.989	¢12.427.584	¢11.657.044	¢ 4.125.813	¢ (8.351.067)	¢(34.834.462)	¢16.221.471	¢21.711.908	

El siguiente es el detalle del vencimiento de activos y pasivos para el 31 de diciembre de 2012:

	Al 31 de Diciembre de 2012 (Información en Miles de Colones)								
	A la Vista	De 1 a 30 Días	De 31 a 60 Días	De 61 a 90 Días	De 91 a 180 Días	De 181 a 360 Días	Más de 361 Días	Vencidas + 30 Días	Total
ACTIVOS:									
Disponibilidades	¢26.222.898								¢ 26.222.898
Inversiones y productos por cobrar	3.294.714	¢ 6.753.353	¢ 95.006	¢ 1.135.063	¢ 844.534	¢ 2.192.743	¢14.187.157		28.502.570
Créditos y productos por cobrar	5.208.241	10.759.574	11.572.165	6.263.443	17.631.109	15.766.545	77.405.296	¢ 5.641.684	150.248.057
Total	34.725.853	17.512.927	11.667.171	7.398.506	18.475.643	17.959.288	91.592.453	5.641.684	204.973.525
PASIVOS:									
Obligaciones con:									
Con el público	23.939.012	8.085.803	5.610.681	8.559.812	11.647.776	26.921.638	6.254.069		91.018.791
Con entidades financieras	1.009.367	11.649.214	8.173.453	7.162.673	20.939.636	14.052.954	26.222.967		89.210.264
Cargos por pagar	13.455	895.956	223.114	222.333	357.499	359.198	47.555		2.119.110
Total	24.961.834	20.630.973	14.007.248	15.944.818	32.944.911	41.333.790	32.524.591		182.348.165
Neto	9.764.019	¢ (3.118.046)	¢ (2.340.077)	¢ (8.546.312)	¢(14.469.268)	¢(23.374.502)	¢59.067.862	¢ 5.641.684	¢ 22.625.360
Acumulado	¢ 9.764.019	¢ 6.645.973	¢ 4.305.896	¢ (4.240.416)	¢(18.709.684)	¢(42.084.186)	¢16.983.676	¢22.625.360	

3.30. 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 doce 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 u obligaciones y, así, poder identificar la proporción de los pasivos volátiles que debe ser cubierta por los activos más líquidos de la entidad.

Para esto, se calcula el "VAR de Fuentes de Fondeo", 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:

	2013 (en Millones de Colones)						
	Hasta 30 Días	De 31 a 90 Días	De 91 a 180 Días	De 181 a 360 días	De 361 a 2 Año	Más de 2 Años	Total
Saldos en moneda nacional:							
Inversiones	¢ 1.486	¢ 1.896	¢ 3.968	¢ 980	¢ 39	¢ 464	¢ 8.833
Cartera de créditos	7.884	10.159	734	147	241	228	19.393
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	9.370	12.055	4.702	1.127	280	692	28.226
Obligaciones con el público	18	43	14	50			125
Obligaciones con entidades financieras	4.765	2.465	3.551	11.360	225		22.366
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	4.783	2.508	3.565	11.410	225		22.491
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢ 4.587	¢ 9.547	¢ 1.137	¢(10.283)	¢ 55	¢ 692	¢ 5.735
Saldos en moneda extranjera:							
Inversiones		¢ 2.073	¢ 795	¢ 1.065	¢ 594	¢ 4.480	¢ 9.007
Cartera de créditos	¢39.925	87.343	9.792	1.810	2.482	9.967	151.319
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	39.925	89.416	10.587	2.875	3.076	14.447	160.326
Obligaciones con el público	6.858	16.639	13.478	20.323	9.195		66.493
Obligaciones con entidades financieras	8.347	18.604	31.540	6.477	193	2.007	67.168
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	15.205	35.243	45.018	26.800	9.388	2.007	133.661
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢24.720	¢ 54.173	¢(34.431)	¢(23.925)	¢(6.312)	¢12.440	¢ 26.665
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera:							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	¢49.295	¢101.471	¢ 15.289	¢ 4.002	¢ 3.356	¢15.139	¢188.552
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	19.988	37.751	48.583	38.210	9.613	2.007	156.152
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢29.307	¢ 63.720	¢(33.294)	¢(34.208)	¢(6.257)	¢ 13.132	¢ 32.400

	2012 (en Millones de Colones)						
	Hasta 30 Días	De 31 a 90 Días	De 91 a 180 Días	De 181 a 360 Días	De 361 a 2 Año	Más de 2 Años	Total
Saldos en moneda nacional:							
Inversiones	¢ 7.203	¢ 1.351	¢ 160	¢ 607	¢ 1.938	¢10.763	¢ 22.022
Cartera de créditos	5.335	6.083	179	777	841	181	13.396
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	12.538	7.434	339	1.384	¢ 2.779	10.944	35.418
Obligaciones con el público	1.128	2.705	1.898	7.494	291		13.516
Obligaciones con entidades financieras	12.163	4.220	4.781	4.227	203		25.594
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	13.291	6.925	6.679	11.721	494		39.110
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢ (753)	¢ 509	¢ (6.340)	¢(10.337)	¢ 2.285	¢10.944	¢ (3.692)
Saldos en moneda extranjera:							
Inversiones		¢ 27	¢ 148	¢ 1.863	¢ 681	¢ 2.403	¢ 5.122
Cartera de créditos	¢30.802	76.712	15.318	1.548	4.071	8.672	137.123
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	30.802	76.739	15.466	3.411	4.752	11.075	142.245
Obligaciones con el público	6.822	11.454	9.895	19.652	6.008		53.831
Obligaciones con entidades financieras	8.419	28.176	21.464	2.246	3.630	1.139	65.074
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	15.241	39.630	31.359	21.898	9.638	1.139	118.905
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢15.561	¢37.109	¢(15.893)	¢(18.487)	¢(4.886)	¢ 9.936	¢ 23.340
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera:							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	¢43.340	¢84.173	¢ 15.805	¢ 4.795	¢ 7.531	¢22.019	¢177.663
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	28.532	46.555	38.038	33.619	10.132	1.139	158.015
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢14.808	¢37.618	¢(22.233)	¢(28.824)	¢(2.601)	¢20.880	¢ 19.648

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** - El 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 o superior. Los límites sobre e1 nivel de riesgo de crédito por producto se aprueban regularmente por la junta directiva.

El riesgo de crédito se relaciona principalmente con la cartera de crédito y las inversiones en valores, la Administración del riesgo de crédito en las inversiones está representada por el monto de los activos del balance. Adicionalmente e1 Grupo está expuesto al riesgo crediticio de los créditos fuera de balances, 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 sea 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 profunda 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 Banco se enfoca en una serie de indicadores que deben estar controlados y dentro de los límites establecidos. En algunos en específico, se tienen establecidos límites como meta a los cuales llegar en el mediano plazo.

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 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 un calce de plazos en dólares:

	Al 31 de diciembre de 2013 (Montos en Miles de Dólares)								
	A la Vista	Hasta 30 Días	De 31 Días a 60 Días	De 61 Días a 90 Días	De 91 Días a 180 Días	De 181 Días a 1 Año	Más de 1 Año	Partidas Vencidas a más de 30 Días	Total
Activos:									
Disponibilidades	US$ 2,771						US$ 47		US$ 2,818
Cuenta de encaje con el B.C.C.R	5,671	US$ 2,705	US$ 2,180	US$ 3,842	US$ 8,230	US$ 8,804	8,883		40,315
Inversiones en valores y depósitos	6,660	13,145	3,477	478	1,464	1,933	10,040		37,197
Cartera de créditos	7,025	22,460	14,597	15,112	32,897	35,667	165,089	US$ 8,301	301,148
Total activos	22,127	38,310	20,254	19,432	42,591	46,404	184,059	8,301	381,478
Pasivos:									
Obligaciones:									
Con el público	39,658	12,629	12,313	20,847	27,011	39,920	18,471		170,849
Con entidades financieras	578	10,844	4,205	8,117	35,217	27,839	63,144		149,944
Cargos por pagar	33	409	311	360	562	1,258			2,933
Total pasivos	40,269	23,882	16,829	29,324	62,790	69,017	81,615		323,.726
Neto	US$(18,142)	US$14,428	US$ 3,425	US$ (9,892)	US$(20,199)	US$(22,613)	US$102,444	US$ 8,301	US$ 57,752
Acumulado	US$(18,142)	US$ (3,714)	US$ (289)	US$(10,181)	US$(30,380)	US$(52,993)	US$ 49,451	US$57,752	

	Al 31 de diciembre de 2012 (Montos en Miles de Dólares)								
	A la Vista	Hasta 30 Días	De 31 Días a 60 Días	De 61 Días a 90 Días	De 91 Días a 180 Días	De 181 Días a 1 Año	Más de 1 Año	Partidas Vencidas a más de 30 Días	Total
Activos:									
Disponibilidades	US$ 6,051								US$ 6,051
Cuenta de encaje con el B.C.C.R	8,489	US$ 3,059	US$ 1,905	US$ 3,256	US$ 4,426	US$ 8,831	US$ 2,897		32,863
Inversiones en valores y depósitos	4,448	3,570	127	4	211	3,519	5,626		17,505
Cartera de créditos	6,627	19,507	21,832	11,289	31,968	27,169	146,654	US$ 8,363	273,409
Total activos	25,615	26,136	23,864	14,549	36,605	39,519	155,177	8,363	329,828
Pasivos:									
Obligaciones:									
Con el público	36,353	13,687	8,479	14,324	19,469	38,847	11,879		143,038
Con entidades financieras	1,431	6,680	10,635	12,507	26,005	19,372	51,585		128,215
Cargos por pagar	18	322	267	355	454	301	87		1,804
Total pasivos	37,802	20,689	19,381	27,186	45,928	58,520	63,551		273,057
Neto	US$(12,187)	US$ 5,447	US$ 4,483	US$(12,637)	US$ (9,323)	US$(19,001)	US$ 91,626	US$ 8,363	US$ 56,771
Acumulado	US$(12,187)	US$ (6,740)	US$ (2,257)	US$(14,894)	US$(24,217)	US$(43,218)	US$ 48,408	US$56,771	

3.31. 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 2013 y 2012, los instrumentos financieros del Grupo se componían de:

	2013	2012
Activos financieros (valuados al costo amortizado):		
Disponibilidades	¢ 27.194.700.267	¢ 26.222.898.262
Inversiones y productos por cobrar	27.863.492.813	28.502.570.427
Créditos y productos por cobrar	168.345.225.088	150.248.056.612
Total	¢223.403.418.168	¢204.973.525.301
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):		
Obligaciones con el público	¢101.486.630.809	¢ 91.018.790.859
Otras obligaciones financieras	98.313.080.840	89.210.264.269
Cargos financieros por pagar	1.891.800.844	2.119.110.020
Total	¢201.691.512.493	¢182.348.165.148

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 suficiente efectivo en bancos. Además, cuenta con 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 2013 y 2012, los cuales se detallan en la Nota 3.29.

- **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 -

Posición neta	US$ 52,007,192
Tipo de cambio de cierre	¢ 495,01
Aumento en el tipo de cambio de un 10%	50
Ganancia	¢2.600.359.600

Sensibilidad a una Disminución en el Tipo Cambio -

Posición neta	US$ 52,007,192
Tipo de cambio de cierre	¢ 495,01
Disminución en el tipo de cambio de un 10%	50
Pérdida	¢(2.600.359.600)

– *Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés* - Al 31 de diciembre de 2013, 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 –

Inversiones en Instrumentos financieros	¢27.589.452.315
Aumento en las tasas de un 1%	¢ 275.894.523
Aumento en las tasas de un 2%	¢ 551.789.046

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

Inversiones en instrumentos financieros	¢27.589.452.315
Disminución en las tasas de un 1%	¢ (275.894.523)
Disminución en las tasas de un 2%	¢ 551.789.046)

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

Cartera de créditos	¢166.281.333.038
Aumento en las tasas de un 1%	¢ 1.662.813.330
Aumento en las tasas de un 2%	¢ 3.325.626.661

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

Cartera de créditos	¢166.281.333.038
Disminución en las tasas de un 1%	¢ (1.662.813.330)
Disminución en las tasas de un 2%	¢ (3.325.626.661)

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

Obligaciones con el público	¢101.486.630.809
Aumento en las tasas de un 1%	¢ 1.014.866.308
Aumento en las tasas de un 2%	¢ 2.029.732.616

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

Obligaciones con el público	¢101.486.630.809
Disminución en las tasas de un 1%	¢ (1.014.866.308)
Disminución en las tasas de un 2%	¢ (2.029.732.616)

Sensibilidad a un Aumento en la Tasa de Interés de la Deuda -

Obligaciones financieras	¢105.738.230.840
Aumento en las tasas de un 1%	¢ 1.057.382.308
Aumento en las tasas de un 2%	¢ 2.114.764.617

Sensibilidad a una Disminución en la Tasa de Interés de la Deuda -

Obligaciones financieras	¢105.738.230.840
Disminución en las tasas de un 1%	¢ (1.057.382.308)
Disminución en las tasas de un 2%	¢ (2.114.764.617)

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

4.1. CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS

Los saldos al 31 de diciembre son los siguientes:

	2013	2012
Garantías de cumplimiento	¢19.340.783.816	¢15.400.058.690
Garantías de participación	1.084.728.499	2.718.916.861
Cartas de crédito a la vista valor depósito previo		25.103.500
Cartas de crédito a la vista saldo sin depósito previo	2.215.176.497	4.150.104.791
Cartas de crédito diferidas saldo sin depósito previo	439.607.649	580.281.586
Líneas de crédito para sobregiros en cuenta corriente	184.735.358	164.189.658
Líneas de crédito para tarjetas de crédito	2.615.517.224	2.159.528.547
Total	¢25.880.549.043	¢25.198.183.633

4.2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS

Al 31 de diciembre los saldos son los siguientes:

	2013	2012
Otras cuentas de orden por cuenta propia deudoras:		
Garantías prendarias	¢3.153.325.262.560	¢1.330.951.015.073
Otras garantías recibidas en poder de la entidad	21.940.873	539.870.574
Líneas de crédito otorgadas pendientes de utilización	45.485.145.031	28.997.190.480
Créditos pendientes de desembolsar	49.095.893.973	10.616.692.590
Créditos castigados	3.395.493.999	3.411.338.974
Otras cuentas por cobrar castigadas	15.839.465	15.839.465
Productos en suspenso de cartera de crédito	126.901.597	274.635.415
Documentos por cobrar en poder de abogados	9.854.400	16.072.952
Otras cuentas de registro	67.441.809.826	75.903.761.327
Cuenta de orden por cuenta de terceros deudoras:		
Administración de comisiones de confianza	279.746.520.902	316.284.028.172
Administración de comisiones de confianza	34.793.914.626	
Fondos de inversión	60.788.792.726	60.864.782.126
Cuentas de orden deudoras por cuenta propia por actividad de custodia:		
Custodia a valor facial - disponibles	1.876.634.787	3.554.638.970
Custodia monto de cupones físicos - disponibles	117.879.521	6.420.241
Custodia valor de compra de acciones - disponibles	1.226.037	3.245.637
Custodia valor de compra de participaciones - disponibles	76.776.052	49.565.554
Dados en garantía a valor facial		425.517.499
Derechos y obligaciones sobre valores negociables a valor facial		425.517.500
Derechos y obligaciones sobre valor de compra de participaciones		16.997.248
Compras a futuro		320.028.798
Ventas a futuro	47.575.865	17.170.823

(Continúa)

	2013	2012
Cuentas de orden deudoras por cuenta de terceros por actividad de custodia:		
Efectivo por actividad de custodia	¢ 1.159.876.574	¢ 2.750.460.996
Cuentas por cobrar a clientes	1.365.473	50.692.840
Custodia a valor facial - disponibles	132.796.587.956	4.687.119.668
Custodia monto de cupones físicos - disponibles	960.639.601	1.482.763.799
Custodia valor de compra de acciones - disponibles	25.436.965.774	23.548.948.944
Custodia valor de compra de participaciones - disponibles	36.183.867.570	33.116.799.226
Custodia valor de compra de acciones - pignorados	394.522.224	108.399.049
Custodia valor de compra de participaciones - pignorados	2.080.675.535	2.256.427.494
Pendientes de entregar valor de compra de acciones	1.068.392	
Recibidos en garantía a valor facial	2.771.688.254	
Recibidos en garantía valor de compra de acciones	168.060.268	
Recibidos en garantía valor de compra de participaciones	955.175.382	
Dados en garantía a valor facial	2.662.000.000	1.423.517.498
Dados en garantía monto de cupones físicos	80.505.351	87.587.498
Dados en garantía valor de compra de acciones	411.500.000	826.820.000
Dados en garantía valor de compra de participaciones	2.595.386.932	2.787.257.671
Ventas de contado	1.191.467	
Compras a futuro	4.623.108.747	3.383.738.569
Ventas a futuro	3.894.923.900	3.316.997.095
Total	¢3.913.546.571.640	¢1.912.521.859.765

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:

	2013	2012
Activos:		
Disponibilidades	¢ 1.702.918.890	¢ 632.377.892
Inversiones en instrumentos financieros	4.182.820.986	1.468.502.384

(Continúa)

	2013	2012
Cartera de crédito	¢ 1.767.626.715	¢ 2.505.472.861
Cuentas y comisiones por cobrar	51.267.090.823	51.020.168.378
Subtotal	58.920.457.414	55.626.521.515
Terrenos	971.284.627.749	818.106.947.890
Edificios e instalaciones	774.180.420.645	580.792.270.149
Equipo y mobiliario	76.726.576.405	72.514.518.191
Bienes de uso	1.822.191.624.799	1.471.413.736.230
Otros activos	772.501.738.149	561.511.987.468
Total activos de los fideicomisos	¢2.653.613.820.362	¢2.088.552.245.213
Pasivos:		
Obligaciones con el público	¢ 1.682.624.588	¢ 2.453.549.132
Obligaciones con el Banco Central		21.292
Otras Cuentas por pagar y provisiones	111.974.018	103.492.932
Otros Pasivos	228.158	228.074
Total de pasivos de los Fideicomisos	1.794.826.764	2.557.291.430
Patrimonio:		
Aportes en efectivo	4.824.039.130	1.948.825.518
Aportes en especie	2.695.429.932.713	2.132.509.965.710
Ajustes al patrimonio		(61.899)
Resultados acumulados	(39.599.628.346)	(6.281.414.431)
Resultado del periodo	(8.835.349.899)	(42.182.361.115)
Total patrimonio	2.651.818.993.598	2.085.994.953.783
Total pasivos y patrimonio de los fideicomisos	¢2.653.613.820.362	¢2.088.552.245.213

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

La Compañía 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:

2013	Comprador a Plazo		Vendedor a Plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días				
De 31 a 60 días				¢ 11.109.364
De 61 a 90 días				36.322.336
Sub-total				47.431.700
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	¢2.593.065.951	¢1.869.635.500	¢1.300.561.965	2.374.766.014
De 31 a 60 días		162.407.296		219.595.916
De 61 a 90 días				
Más de 90 días				
Sub-total	2.593.065.951	2.030.042.796	1.300.561.965	2.594.361.930
Total	¢2.593.065.951	¢2.030.042.796	¢1.300.561.965	¢2.641.793.630

2012	Comprador a Plazo		Vendedor a Plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días	¢ 204.246.225			¢ 17.170.819
De 31 a 60 días		¢ 115.782.574		
De 61 a 90 días				
Sub-total	204.246.225	115.782.574		17.170.819
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	880.743.044	2.304.230.081	¢294.171.801	2.708.277.280
De 31 a 60 días	148.837.993	25.581.907	148.837.993	141.364.481
De 61 a 90 días		24.345.540		24.345.540
Más de 90 días				
Sub-total	1.029.581.037	2.354.157.528	443.009.794	2.873.987.301
Total	¢1.233.827.262	¢2.469.940.102	¢443.009.794	¢2.891.158.120

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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.

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 está autorizado a 13.200 participaciones de un valor nominal de US$5,000 cada una, para un total de US$66 millones de las cuales 100% se encuentran en circulación al 31 de diciembre de 2013. 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 2013 y 2012, el fondo cuenta con activos netos por un monto total de US$82,169,422 y US$81,561,779 y mantenía colocado un total de 13.200 y 12.857 participaciones al cierre de cada período. La Sociedad Administradora devenga por sus servicios la comisión establecida en el prospecto que es de un 2% anual como máximo sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Mensualmente, 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.

Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Improsa - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter de desarrollo inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 500 participaciones de un valor nominal de US$50,000 cada una, para un total de US$25 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 2013 y 2012 cuenta con activos netos por un monto total de US$13,250,096 y US$11,940,653, respectivamente, y mantenía colocado un total de 332 participaciones al cierre de cada período. La Sociedad Administradora podrá fijar como comisión de administración hasta un máximo del 5% anual sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. El porcentaje de comisión inicial ascenderá a un 5% anual y las sucesivas modificaciones deben hacerse públicas mediante un Comunicado de Hecho Relevante antes de su entrada en vigencia. Mensualmente, 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.

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 20.000 títulos de participación de un valor nominal de US$5,000 cada uno, para un total de US$100 millones, de las cuales 5.474 participaciones se encuentran en circulación al 31 de diciembre de 2013. 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, y al 31 de diciembre de 2013 y 2012 cuenta con

activos netos por un monto total de US$27,383,643 y US$27,724,391, respectivamente, y mantenía colocado un total de 5,474 participaciones al cierre de cada período. La Sociedad Administradora devenga por sus servicios la comisión establecida en el prospecto que es de un 2% anual como máximo sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Mensualmente 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 la Central de Valores (CEVAL) 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 habilitación. 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, S.A. 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 2013

ROA	Utilidad Neta / Activo Total promedio	=	3.212.791.801 / 234.189.720.007	=	1,37%
ROE	Utilidad Neta / Patrimonio promedio	=	3.212.791.801 / 33.335.454.759	=	9,64%
Relación endeudamiento recursos propios	Pasivo Total / Patrimonio	=	213.190.765.190 / 34.601.242.145	=	6,16
Margen financiero	Ing. Financieros - Gtos. Financieros / Activo. productivo interm promedio	=	7.736.845.706 / 182.244.727.477	=	4,25%
Activos promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	Activo. productivo interm promedio / Activo Total promedio	=	182.244.727.477 / 234.189.720.007	=	0,78

Al 31 de diciembre de 2012:

ROA	Utilidad Neta / Activo Total promedio	=	1.820.839.053 / 218.308.887.890	=	0,83%
ROE	Utilidad Neta / Patrimonio promedio	=	1.820.839.053 / 32.296.543.379	=	5,64%
Relación endeudamiento recursos propios	Pasivo Total / Patrimonio	=	193.608.464.632 / 32.974.906.190	=	5,87
Margen financiero	Ing. Financieros - Gtos. Financieros / Activo. productivo interm promedio	=	6.253.145.317 / 168.596.108.489	=	3,71%
Activos promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	Activo. productivo interm promedio / Activo total promedio	=	168.596.108.489 / 218.308.887.890	=	0,77

4.7.1 INDICADORES DE LIQUIDEZ PARA EL MANEJO DE ACTIVOS Y PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2013:

Obligaciones con el Público	Total Cuentas	Total en Colones
Obligaciones con el público a la vista:		
De 0.00 a ¢2,48 millones	9.856	¢ 1.561.640.909
Más de ¢2,48 a ¢24,75 millones	844	6.761.370.399
Más de ¢24,75 a ¢49,50 millones	115	4.087.037.555
Más de ¢49,50 millones	105	14.572.897.822
Total	10.920	¢26.982.946.685
Obligaciones con el público a plazo:		
De 0,00 a ¢2,48 millones	153	¢ 214.031.864
Más de ¢2,48 a ¢24,75 millones	472	5.587.623.480
Más de ¢24,75 a ¢49,50 millones	179	6.663.680.751
Más de ¢49,50 millones	318	61.602.967.340
Total	1.122	¢74.068.303.435

Al 31 de diciembre de 2012:

Obligaciones con el Público	Total Cuentas	Total en Colones
Obligaciones con el público a la vista:		
De 0,00 a ¢2,51 millones	9.279	¢ 1.515.992.566
Más de ¢2,51 a ¢25,10 millones	791	6.164.708.779
Más de ¢25,10 a ¢50,21 millones	92	3.265.550.894
Más de ¢50,21 millones	97	12.992.759.732
Total	10.259	¢23.939.011.971
Obligaciones con el público a plazo:		
De 0.00 a ¢2,51 millones	136	¢ 194.650.235
Más de ¢2,51 a ¢25,10 millones	522	6.382.933.157
Más de ¢25,10 a ¢50,21 millones	218	8.555.404.469
Más de ¢50,21 millones	276	51.607.837.528
Total	1.152	¢66.740.825.389

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.

Traslados de Cargos - La Administración Tributaria de grandes contribuyentes comunicó en Noviembre del 2007, un traslado de cargos de impuesto sobre la renta más intereses y sanciones a la subsidiaria Banco Improsa S.A. La resolución SUGEF 5132-200710021 del 17 de diciembre de 2007, indica que es criterio que para el cierre del período 2007 las entidades no están obligadas a reflejar contablemente los montos en cuestión, ni como pasivo ni contingencia, dado que no se cumplen los criterios para el reconocimiento de provisiones establecido en el Plan de Cuentas. Durante el período terminado el 31 de diciembre de 2008, Banco Improsa, S.A. realizó procesos ante la Administración Tributaria, en los cuales obtuvo resoluciones a su favor de la condonación de intereses y de la no procedencia de las sanciones. En junio del 2008, el Banco presentó apelación ante el Tribunal Fiscal Administrativo con la fundamentación jurídica para discutir los temas de fondo, lo cual fue resuelto por la Sala Primera del Tribunal mediante resolución 583-2011 de las 10 horas del doce de octubre de dos mil once. El Tribunal Fiscal Administrativo reconoció algunos extremos relativos a gastos financieros rechazados y a diferencial cambiario, sin embargo el Banco recibió la cuantificación final y debido a que se no ajustaba a conceptos reconocidos anteriormente incluso por la misma Administración, presentó el 12 de junio del presente año una impugnación a dicha cuantificación con apelación en subsidio ante el Tribunal Fiscal Administrativo y está a la espera de la resolución, la cual como señalamos está sujeta a la apelación en subsidio.

El 02 de setiembre del 2013, la Administración Tributaria de Grandes Contribuyentes comunicó al Banco Improsa el resultado final de la actualización fiscalizadora del periodo 2010, a través de la Resolución Sancionatoria No. 1-10-12-027-514-03 y del Acto de Liquidación de Oficio No. 1-10-12-012-041-03. El 14 de octubre del 2013, el Banco Improsa interpone un recurso de revocatoria en contra de la Resolución Sancionatoria y otro recurso de revocatoria en contra del Acto de Liquidación de Oficio.

Por otra parte, la Administración Tributaria de Grandes Contribuyentes comunicó en marzo de 2012 a la subsidiaria Improsa SAFI, S.A. traslados de cargos de impuesto sobre la renta para los períodos fiscales 2008, 2009 y 2010. Improsa SAFI presentó en tiempo los respectivos documentos con la fundamentación jurídica para su impugnación ante la Administración Tributaria y ante el Tribunal Fiscal Administrativo. Dicho Tribunal el 28 de noviembre de 2013, comunicó el fallo 528-2013 cuya cuantía no es ni líquida ni exigible hasta tanto la Administración emita una Resolución de cuantificación, evento que no ha ocurrido aún y la cuantificación sea aceptada por la empresa. Por otra parte, con fecha 20 de diciembre de 2013 Improsa SAFI presentó medida cautelar ante el Tribunal Contencioso Administrativo, órgano que otorgó suspensión de liquidación y cobro a favor de Improsa SAFI. En consecuencia al 31 de diciembre de 2013, según lo establecido en la NIC 37, Pasivos Contingentes, no se cumplen los presupuestos para el reconocimiento de provisiones.

Laboral - Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la exposición por este concepto está cubierta en un 35% por los fondos trasladados a la Asociación Solidarista de Empleados. (Nota 2.2ee).

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 del 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.

Recurso de Revocatoria - La subsidiaria Improsa Servicios Internacionales, ubicada en Guatemala, interpuso un recurso de revocatoria en contra de la Resolución GCEG-DR-R-2010-21-01-001032, de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), 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.

Impuesto de Patente Municipal - Las declaraciones de éste impuesto están a disposición de las Municipalidades de San José, Goicoechea, Moravia, Curridabat, Escazú, Heredia y Alajuela, 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 según su ubicación geográfica:

	2013	2012
Costa Rica	¢2.949.612.230	¢1.395.904.956
Panamá	(57.578.497)	23.479.539
Nicaragua	(2.861.015)	11.823.632
El Salvador	(37.139.793)	(37.337.494)
Honduras	(21.862.785)	55.678.321
Guatemala	382.621.661	371.290.098
Total	¢3.212.791.801	¢1.820.839.052

5. HECHOS RELEVANTES

Resolución del CONASSIF - En los estados financieros auditados a diciembre del 2010 se encontraba pendiente una resolución por parte del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero en relación con la restructuración de los saldos iniciales de los estados financieros al 31 de diciembre de 2009, derivado de un proceso penal. Esto por cuanto existía una diferencia de criterio entre la SUGEF y Banco Improsa, sobre la forma en que el mismo debía realizarse. La Administración de Banco Improsa, S.A. cumplió con lo establecido en la Normativa Aplicable a las Entidades Supervisadas por la

Superintendencia General de Entidades Financieras, Superintendencia General de Valores, Superintendencia de Pensiones y a los Emisores No Financieros, que establece en el Artículo No.7. Respecto a la NIC 8. Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores, en cuanto a que presentó una nota en donde explica la corrección realizada, el monto y los motivos que la justifican. Esta nota incluye de acuerdo con los requerimientos normativos el criterio técnico emitido por los auditores externos en el cual se justifica dicho ajuste, identificando claramente las referencias a los artículos o párrafos específicos definidos por esta Normativa y en las Normas Internacionales de Información Financiera.

Mediante Nota C.N.S. 931/18/19 del 20 de setiembre de 2011, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero declaró con lugar el recurso de apelación interpuesto por Banco Improsa, S.A., revocando el oficio de SUGEF.

El Banco y el Grupo procedieron en el período 2012, a reestructurar los Estados Financieros del período 2008 al 2011, según solicitud de la Superintendencia General de Entidades Financieras a través del oficio SUGEF 2978-2012 de fecha 9 de octubre de 2012, con este hecho se estaría cerrando el caso.

El pasado 16 de diciembre del 2013 el Grupo Prival (Costa Rica) S.A., completó la transacción para la adquisición del 50% de las acciones de Improsa Valores, Puesto de Bolsa, S.A. El precio de venta fue de US$953,089, pagados en efectivo. Producto de esta transacción el Grupo Financiero Improsa reconoció en sus estados financieros una ganancia en venta de subsidiaria de US$318,082 equivalente a ¢156.792.773. Asimismo, se acordó la reforma integral de los estatutos de Improsa Valores Puesto de Bolsa, con el fin de incorporar cláusulas para la protección de ambos accionistas, entre las que se destacan sin que pueda restringirse a ellas, restricciones en el traspaso de las acciones, procedimientos y derechos de opciones de compra preferente de las acciones, derecho de suscripción preferente, de no competencia y pacto de acompañamiento.

6. 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.

7. EVENTOS SUBSECUENTES

El Grupo Financiero Improsa, S. A., presentó una oferta a Interbolsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión SAF S. A. (Interbolsa SAF) para proceder con la sustitución voluntaria de la sociedad administradora de los fondos de inversión inmobiliarios y financieros de Interbolsa SAF siguientes:

a. INTERBOLSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO FIO 1.

b. INTERBOLSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO DÓLARES.

c. INTERBOLSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO DÓLARES DOS.

d. INTERBOLSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO INMOBILIARIO DÓLARES TRES.

e. INTERBOLSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO LIQUIDEZ C.

f. INTERBOLSA FONDO DE INVERSIÓN NO DIVERSIFICADO LIQUIDEZ D.

La oferta se hizo de conocimiento público el 10 de marzo del 2014, cuando se publicó a través de Hecho Relevante la propuesta de sustitución voluntaria de la administración de los fondos señalados.

*** * * * ***

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

HOJA DE CONSOLIDACIÓN

CÉDULA DE RESUMEN DE AJUSTES Y RECLASIFICACIONES

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

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA
CÉDULA RESUMEN DE AJUSTES Y RECLASIFICACIONES DE AUDITORÍA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresada en Colones Costarricenses sin Céntimos)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA S.A.
HOJA DE CONSOLIDACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Cifras Expresadas en Colones Exactos)

													Asientos de Eliminación			
	(Nombre completo)	Grupo Financiero Improsa S.A.	Banco Improsa S.A.	Improsa S.A.F.I. S.A.	ImproSeguros S.A.	Improsa Servicios Internacionales S.A.	Inmobiliaria Improsa S.A.	Improsa Valores Puesto de Bolsa S.A.	Improactiva S.A	Banprocesos S.A.	Improsa Capital S.A.	Total agregado (consolidable)	AE Debe	AE Haber	Interés minoritario	12/31/2013
	ESTADO DE RESULTADOS															
400-00-000-00-00	**GASTOS**	**2.000.917.240**	**29.609.896.840**	**921.256.477**	**391.991.625**	**3.387.341.191**	**949.289.075**	**431.711.822**	**1.138.305.442**	**318.832.755**	**639.090.715**	**39.788.633.182**	**-**	**2.905.059.381**	**-**	**36.883.573.801**
410-00-000-00-00	**Gastos financieros**	**83.726.631**	**16.502.722.980**	**10.318.594**	**2.968.377**	**510.309.505**	**490.099.851**	**34.715.953**	**192.099.510**	**982.124**	**12.224.584**	**17.840.168.109**	**-**	**5.938.874**	**-**	**17.834.229.235**
411-00-000-00-00	Gastos financieros por obligaciones con el público	-	6.764.877.174	30.516	-	-	-	2.521.226	-	-	-	6.767.428.916	-	4.382.504		6.763.046.412
413-00-000-00-00	Gastos financieros por otras obligaciones financieras	-	1.988.955.235	-	-	302.044.457	128.382.841	285.283	33.418.962	18.796	-	2.453.105.574	-	1.556.370		2.451.549.204
414-00-000-00-00	GASTOS FINANCIEROS POR CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS	74.631.333	-	-	-	-	-	-	-	-	-	74.631.333	-	-		74.631.333
416-00-000-00-00	GASTOS FINANCIEROS POR OBLIGACIONES SUBORDINADAS, CONVERTIBLES Y PREFERENTES	-	449.568.907	-	-	-	-	-	-	-	-	449.568.907	-	-		449.568.907
417-00-000-00-00	PÉRDIDAS POR POSICIÓN EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	-	155.062.000	-	-	-	-	-	-	-	-	155.062.000	-	-		155.062.000
418-00-000-00-00	PÉRDIDAS POR DIFERENCIAL CAMBIARIO Y UNIDADES DE DESARROLLO (UD)	9.041.866	7.012.053.927	5.403.564	1.912.309	173.617.029	33.886.509	31.485.772	71.100.961	963.328	11.826.957	7.351.292.222	-	-		7.351.292.222
419-00-000-00-00	Otros gastos financieros	53.432	132.205.737	4.884.514	1.056.068	34.648.019	327.830.501	423.672	87.579.587	-	397.627	589.079.157	-	-		589.079.157
419-11-000-00-00	Por pérdidas por instrumentos financieros disponibles para la venta	-	6.917.623	-	-	-	-	11.247	-	-	162.063	7.090.933	-	-		7.090.933
420-00-000-00-00	**GASTO POR ESTIMACIÓN DE DETERIORO DE ACTIVOS**	**-**	**1.497.264.426**	**-**	**-**	**380.190.564**	**-**	**-**	**36.113.735**	**-**	**30.914.135**	**1.944.482.860**	**-**	**264.193.838**	**-**	**1.680.289.022**
421-00-000-00-00	Gastos por estimación de incobrabilidad de cartera de crédito y de otras cuentas por cobrar	-	1.497.264.426	-	-	380.190.564	-	-	36.113.735	-	30.914.135	1.944.482.860	-	264.193.838		1.680.289.022
430-00-000-00-00	**Gastos operativos diversos**	**353.717.207**	**4.700.861.275**	**260.211.602**	**175.949.418**	**1.292.239.538**	**42.984.915**	**164.141.913**	**223.121.317**	**4.049.173**	**104.202.479**	**7.321.478.837**	**-**	**1.475.700.375**	**-**	**5.845.778.462**
431-00-000-00-00	Comisiones por servicios	-	634.210.324	4.091.593	84.842.785	2.221.380	1.207.933	34.819.665	2.989.432	959.820	5.951.357	771.294.289	-	-		771.294.289
432-00-000-00-00	Gastos por bienes realizables	-	1.481.702.864	-	-	48.433.384	-	-	-	-	-	1.530.136.248	-	-		1.530.136.248
433-00-000-00-00	Gastos por participaciones de capital en entidades	287.518.700	-	-	-	-	-	-	-	-	-	287.518.700	-	287.518.698		2
435-00-000-00-00	GASTOS POR PROVISIONES	60.597.758	3.845.725	8.849.186	2.410.411	13.245.634	-	4.610.592	-	1.546.943	7.878.068	102.984.317	-	-		102.984.317
437-00-000-00-00	Gastos por cambios y arbitraje de divisas	4.681.370	1.460.395.597	-	-	11.896.067	6.699.913	-	10.259.397	-	-	1.493.932.344	-	-		1.493.932.344
438-00-000-00-00	Otros gastos con partes relacionadas	256.259	346.843.625	242.245.255	81.946.122	152.423.167	33.036.058	120.514.014	171.377.459	-	88.559.276	1.237.201.235	-	1.188.181.677		49.019.558
439-00-000-00-00	Otros gastos operativos	663.120	773.863.140	5.025.568	6.750.100	1.064.019.906	2.041.011	4.197.642	38.495.029	1.542.410	1.813.778	1.898.411.704	-	-		1.898.411.704
440-00-000-00-00	**Gastos de administración**	**1.563.473.402**	**6.838.733.550**	**567.585.434**	**213.073.830**	**1.202.486.213**	**340.469.082**	**232.853.956**	**686.970.880**	**313.373.597**	**401.401.842**	**12.360.421.786**	**-**	**1.159.226.294**	**-**	**11.201.195.492**
441-00-000-00-00	Gastos de personal	1.462.964.084	3.531.468.755	449.387.540	177.909.977	697.874.672	-	153.912.791	521.643.057	167.596.418	325.546.595	7.488.303.889	-	196.757.803		7.291.546.086
442-00-000-00-00	Gastos por servicios externos	99.348.128	1.310.217.901	19.018.771	8.580.724	160.371.158	264.975.297	44.112.943	25.082.635	59.602.063	36.201.006	2.027.510.626	-	878.617.913		1.148.892.713
443-00-000-00-00	Gastos de movilidad y comunicaciones	14.500	204.302.393	15.391.900	5.608.161	56.638.675	62.370	3.831.852	61.896.514	21.486.735	27.036.485	396.269.585	-	-		396.269.585
444-00-000-00-00	Gastos de infraestructura	-	1.091.695.745	9.774.012	6.329.954	59.234.004	71.672.551	6.900.305	39.762.812	49.817.384	4.401.878	1.339.588.645	-	83.850.578		1.255.738.067
445-00-000-00-00	Gastos generales	1.146.690	701.048.756	74.013.211	14.645.014	228.367.704	3.758.864	24.096.065	38.585.862	14.870.997	8.215.878	1.108.749.041	-	-		1.108.749.041
450-00-000-00-00	**Impuestos y participaciones sobre la utilidad**	**-**	**70.314.609**	**83.140.847**	**-**	**2.115.371**	**75.735.227**	**-**	**-**	**427.861**	**90.347.675**	**322.081.590**	**-**	**-**	**-**	**322.081.590**
451-00-000-00-00	Impuesto sobre la renta	-	-	83.140.847	-	2.115.371	75.735.227	-	-	427.861	90.347.675	251.766.981	-	-		251.766.981
452-00-000-00-00	Participaciones legales sobre la utilidad	-	70.314.609	-	-	-	-	-	-	-	-	70.314.609	-	-		70.314.609
500-00-000-00-00	**INGRESOS**	**4.017.211.540**	**30.945.874.409**	**1.147.278.040**	**398.697.007**	**3.748.949.669**	**1.137.412.851**	**425.547.089**	**853.869.108**	**319.831.098**	**820.643.317**	**43.815.314.128**	**4.721.179.853**	**1.002.231.330**	**-**	**40.096.365.605**
510-00-000-00-00	**Ingresos financieros**	**21.486.154**	**23.361.897.994**	**60.328.915**	**4.615.911**	**245.715.679**	**698.988.446**	**49.766.285**	**166.404.163**	**6.682.565**	**26.927.541**	**24.642.813.653**	**73.970.042**	**1.002.231.330**	**-**	**25.571.074.941**
511-00-000-00-00	Ingresos financieros por disponibilidades	610.756	25.807.022	1.525.761	281.233	1.638.614	204.897	705.218	137.098	3.769.948	345.340	35.025.887	4.382.504	-		30.643.383
512-00-000-00-00	Ingresos financieros por inversiones en valores y depósitos a plazo	-	1.097.632.229	32.215.955	2.667.926	-	787.150	17.874.357	75.315	1.082.471	1.845.196	1.154.180.599	-	-		1.154.180.599
513-00-000-00-00	Ingresos financieros por créditos vigentes	-	12.884.838.056	-	-	27.028.591	-	-	102.627.526	-	-	13.014.494.173	1.556.370	-		13.012.937.803
513-07-000-00-00	Por arrendamientos financieros	-	3.136.401	-	-	23.773.581	-	-	2.944.112	-	-	29.854.094	1.556.370	-		28.297.724
514-00-000-00-00	Ingresos financieros por créditos vencidos y en cobro judicial	-	218.774.201	-	-	15.801.191	-	-	2.661	-	-	234.578.053	-	-		234.578.053
517-00-000-00-00	GANANCIAS POR POSICIÓN EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS	-	1.112.062.000	-	-	-	-	-	-	-	-	1.112.062.000	-	-		1.112.062.000
518-00-000-00-00	Ingresos financieros por diferencial cambiario	20.875.398	6.860.735.526	13.117.026	1.599.752	193.396.639	53.546.408	24.297.416	63.561.563	1.830.146	12.195.990	7.245.155.864	-	-		7.245.155.864
519-00-000-00-00	Otros ingresos financieros	-	1.162.048.960	13.470.173	67.000	7.850.644	644.449.991	6.889.294	-	-	12.541.015	1.847.317.077	68.031.168	1.002.231.330		2.781.517.239
519-11-000-00-00	Por ganancia instrumentos financieros disponibles para la venta	-	653.247.511	12.162.767	67.000	-	-	6.503.784	-	-	-	671.981.062	-	-		671.981.062
520-00-000-00-00	**Ingresos por recuperaciones de activos financieros**	**-**	**439.635.045**	**-**	**-**	**182.224.508**	**-**	**-**	**93.285.735**	**-**	**-**	**715.145.288**	**-**	**-**	**-**	**715.145.288**
521-00-000-00-00	Recuperaciones de activos financieros castigados	-	-	-	-	-	-	-	54.746.969	-	-	54.746.969	-	-		54.746.969
522-00-000-00-00	Disminución de estimaciones por deterioro o incobrabilidad	-	439.415.168	-	-	182.224.508	-	-	38.538.766	-	-	660.178.442	-	-		660.178.442
524-00-000-00-00	Disminución de provisiones	-	219.877	-	-	-	-	-	-	-	-	219.877	-	-		219.877
530-00-000-00-00	**Ingresos operativos diversos**	**3.995.725.386**	**7.082.036.611**	**1.086.949.125**	**394.081.096**	**3.321.009.482**	**272.044.087**	**375.780.804**	**594.179.210**	**313.148.533**	**793.715.776**	**18.228.670.110**	**4.647.209.811**	**-**	**-**	**13.581.460.299**
531-00-000-00-00	Comisiones por servicios	-	2.557.887.598	1.066.647.522	371.662.616	816.303	-	290.500.046	362.982.887	313.066.291	387.723.194	5.351.286.457	-	-		5.351.286.457
532-00-000-00-00	Ingresos por bienes realizables	-	1.426.213.860	-	1.074	12.405.384	-	-	-	-	-	1.438.620.318	-	-		1.438.620.318
533-00-000-00-00	**Ingresos por participaciones en el capital de otras empresas**	**2.449.362.783**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**17.566.233**	**-**	**-**	**-**	**2.466.929.016**	**2.299.801.840**	**-**	**-**	**167.127.176**
533-01-000-00-00	Ingresos por participaciones de capital en entidades financieras del país	2.449.362.783	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.449.362.783	2.299.801.840	-		149.560.943

GRUPO FINANCIERO IMPROSA S.A.
HOJA DE CONSOLIDACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Cifras Expresadas en Colones Exactos)

													Asientos de Eliminación			
	(Nombre completo)	**Grupo Financiero Improsa S.A.**	**Banco Improsa S.A.**	**Improsa S.A.F.I. S.A.**	**ImproSeguros S.A.**	**Improsa Servicios Internacionales S.A.**	**Inmobiliaria Improsa S.A.**	**Improsa Valores Puesto de Bolsa S.A.**	**Improactiva S.A**	**Banprocesos S.A.**	**Improsa Capital S.A.**	**Total agregado (consolidable)**	**AE Debe**	**AE Haber**	**Interés minoritario**	**12/31/2013**
533-02-000-00-00	Ingresos por participaciones de capital en entidades no financieras del país	-	-	-	-	-	-	17.566.233	-	-	-	17.566.233	-	-		17.566.233
534-00-000-00-00	Ingresos por cambio y arbitraje de divisas	-	2.310.526.630	-	-	4.140.765	-	-	38.505	-	-	2.314.705.900	-	-		2.314.705.900
538-00-000-00-00	Otros ingresos con partes relacionadas	1.537.919.732	132.526.264	6.181.940	20.977.897	132.496.723	247.026.329	63.464.736	223.527.142	-	19.191.860	2.383.312.623	2.347.407.971	-		35.904.652
539-00-000-00-00	Otros ingresos operativos	8.442.871	654.882.259	14.119.663	1.439.509	3.171.150.307	25.017.758	4.249.789	7.630.676	82.242	386.800.722	4.273.815.796	-	-		4.273.815.796
550-00-000-00-00	**Disminución de Impuesto y participaciones sobre la utilidad**	**-**	**62.304.759**	**-**	**-**	**-**	**166.380.318**	**-**	**-**	**-**	**-**	**228.685.077**	**-**	**-**		**228.685.077**
371-04-000-00-00	**Participación minoritaria en la utilidad o pérdida del período** **Utilidad (pérdida) neta del periodo (Cta 500 - 400)** **BALANCE DE SITUACION**	- **2.016.294.300**	- **1.335.977.569**	- **226.021.563**	- **6.705.382** **35.687.771**	- **361.608.478** **2.199.687.218**	- **188.123.776** **1.044.911.115**	- **(6.164.733)**	- **(284.436.334)** **547.761.993**	- **998.343** **21.126.758**	- **181.552.602** **95.872.189**	- **4.026.680.946**	- **4.721.179.853**	- **(1.902.828.051)**	(1.896.504) **1.896.504**	**(1.896.504)** **3.214.688.308**
100-00-000-00-00	**ACTIVO**	**34.625.089.950**	**228.787.678.191**	**714.688.682**	**178.438.856**	**11.652.992.553**	**5.224.555.576**	**879.388.738**	**2.738.809.966**	**105.633.792**	**479.360.944**	**285.386.637.248**	**-**	**37.594.629.913**	**-**	**247.792.007.335**
110-00-000-00-00	**Disponibilidades**	**460.704.822**	**26.442.240.339**	**143.315.434**	**71.996.868**	**645.946.351**	**19.280.210**	**336.761.088**	**6.619.472**	**11.836.985**	**41.181.513**	**28.179.883.082**	**-**	**985.182.814**	**-**	**27.194.700.268**
111-00-000-00-00	Efectivo	-	692.245.708	200.000	50.000	531.645	-	100.000	150.000	150.000	150.000	693.577.353	-	-		693.577.353
112-00-000-00-00	Depósitos a la vista en el B.C.C.R.	-	25.281.445.464	-	-	-	-	108.509.015	-	-	-	25.389.954.479	-	-		25.389.954.479
113-00-000-00-00	Cuentas corrientes y depósitos a la vista en entidades financieras del país	460.704.822	87.357.613	143.115.434	71.946.868	189.197.649	19.280.210	79.125.630	6.469.472	11.686.985	41.031.513	1.109.916.196	-	985.182.814	-	124.733.382
113-01-000-00-00	Cuentas corrientes y Depósitos a la vista en Bancos Comerciales del Estado y bancos creados por leyes especiales	-	47.287.101	-	-	1.048.084	-	-	3.864.567	-	-	52.199.752	-	-		52.199.752
113-02-000-00-00	Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en Entidades Financieras privadas	-	40.070.512	143.115.434	-	21.269.431	-	-	-	11.193.656	-	215.649.033	-	143.115.430		72.533.603
113-05-000-00-00	Depositos a la vistas y cuentas corrientes en entidades relacionadas	460.704.822	-	-	71.946.868	166.880.134	19.280.210	79.125.630	2.604.905	493.329	41.031.513	842.067.411	-	842.067.384		27
114-00-000-00-00	Cuentas corrientes y depósitos a la vista en entidades financieras del exterior	-	381.191.554	-	-	456.217.057	-	125.664.080	-	-	-	963.072.691	-	-		963.072.691
116-00-000-00-00	Disponibilidades restringidas	-	-	-	-	-	-	23.362.363	-	-	-	23.362.363	-	-		23.362.363
120-00-000-00-00	**INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS**	**-**	**26.818.672.906**	**285.360.770**	**55.415.449**	**-**	**386.248.734**	**413.993.646**	**-**	**24.458.471**	**152.422.685**	**28.136.572.661**	**-**	**273.079.848**	**-**	**27.863.492.813**
121-00-000-00-00	INVERSIONES MANTENIDAS PARA NEGOCIAR	-	1.894.911.487	-	-	-	-	-	-	-	-	1.894.911.487	-	-		1.894.911.487
122-00-000-00-00	**INVERSIONES DISPONIBLES PARA LA VENTA**	-	20.892.562.195	285.360.770	21.953.694	-	145.381.734	412.016.770	-	-	152.422.685	21.909.697.848	-	-		21.909.697.848
122-01-000-00-00	Instrumentos financieros del B.C.C.R - Recursos propios	-	2.227.940.000	-	-	-	-	-	-	-	-	2.227.940.000	-	-		2.227.940.000
122-02-000-00-00	Instrumentos financieros del sector público no financiero del país - Recursos propios	-	2.852.535.655	-	-	-	-	267.552.900	-	-	-	3.120.088.555	-	-		3.120.088.555
122-03-101-00-00	Valores de bancos comerciales del Estado	-	3.159.519.449	-	-	-	-	-	-	-	-	3.159.519.449	-	-		3.159.519.449
122-03-102-00-00	Valores de bancos comerciales del Estado para reserva de liquidez	-	7.392.295	-	-	-	-	-	-	-	-	7.392.295	-	-		7.392.295
123-00-000-00-00	**INVERSIONES MANTENIDAS AL VENCIMIENTO**	-	-	-	-	-	240.079.850	-	-	24.458.471	-	264.538.321	-	240.079.848		24.458.473
123-03-101-00-00	Depósitos en bancos comerciales del Estado	-	-	-	-	-	-	-	-	24.458.471	-	24.458.471	-	-		24.458.471
125-00-000-00-00	**INSTRUMENTOS FINANCIEROS VENCIDOS Y RESTRINGIDOS**	-	3.047.464.507	-	33.000.000	-	-	-	-	-	-	3.080.464.507	-	33.000.000		3.047.464.507
126-00-000-00-00	**DIFERENCIAL DE POSICIÓN EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS**	-	712.920.000	-	-	-	-	-	-	-	-	712.920.000	-	-		712.920.000
128-00-000-00-00	**CUENTAS Y PRODUCTOS POR COBRAR ASOCIADOS A INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS**	-	270.814.717	-	461.755	-	787.150	1.976.876	-	-	-	274.040.498	-	-		274.040.498
130-00-000-00-00	**CARTERA DE CRÉDITOS**	**-**	**161.815.526.717**	**-**	**-**	**807.899.266**	**-**	**-**	**1.971.454.755**	**-**	**-**	**164.594.880.738**	**-**	**-**	**-**	**164.594.880.738**
131-00-000-00-00	**CRÉDITOS VIGENTES**	-	158.063.485.992	-	-	651.518.183	-	-	700.049.882	-	-	159.415.054.057	-	-		159.415.054.057
131-16-000-00-00	Préstamos a la banca estatal vigentes	-	4.481.976.791	-	-	-	-	-	-	-	-	4.481.976.791	-	-		4.481.976.791
132-00-000-00-00	**CRÉDITOS VENCIDOS**	-	4.124.659.655	-	-	222.432.742	-	-	2.519.186.584	-	-	6.866.278.981	-	-		6.866.278.981
133-00-000-00-00	**CRÉDITOS EN COBRO JUDICIAL**	-	929.562.502	-	-	47.304.146	-	-	33.559.450	-	-	1.010.426.098	-	-		1.010.426.098
138-00-000-00-00	**CUENTAS Y PRODUCTOS POR COBRAR ASOCIADOS A CARTERA DE CRÉDITOS**	-	888.090.070	-	-	4.707.545	-	-	160.668.337	-	-	1.053.465.952	-	-		1.053.465.952
139-00-000-00-00	**(ESTIMACIÓN POR DETERIORO DE LA CARTERA DE CRÉDITOS)**	-	(2.190.271.502)	-	-	(118.063.350)	-	-	(1.442.009.498)	-	-	(3.750.344.350)	-	-		(3.750.344.350)
140-00-000-00-00	**CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR**	**582.085.917**	**2.000.876.660**	**68.727**	**29.844.324**	**1.749.035.066**	**3.794.578.944**	**6.843.955**	**526.970.904**	**1.021.553**	**278.498.248**	**8.969.824.298**	**-**	**2.766.777.799**	**-**	**6.203.046.499**
142-00-000-00-00	Comisiones por cobrar	-	49.132.934	5.727	12.746.729	-	-	-	74.756.693	-	39.776.529	176.418.612	-	-		176.418.612
144-00-000-00-00	Cuentas por cobrar por servicios bursátiles	-	-	-	-	-	-	1.365.470	-	-	-	1.365.470	-	-		1.365.470
145-00-000-00-00	Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	482.012.352	1.165.027.347	63.000	88.000	691.984	859.105.784	60.000	25.856.561	-	186.715.718	2.719.620.746	-	2.709.361.107		10.259.639
146-00-000-00-00	Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar	-	43.481.604	-	12.016.101	-	181.822.878	1.449.045	395.815.998	1.021.553	2.831.569	638.438.748	-	-		638.438.748
147-00-000-00-00	Otras cuentas por cobrar diversas	51.521.512	970.846.408	-	4.993.494	1.748.343.082	2.749.562.592	3.969.440	57.018.945	-	79.286.366	5.665.541.839	-	-		5.665.541.839
148-00-000-00-00	**PRODUCTOS POR COBRAR ASOCIADOS A LAS CUENTAS POR COBRAR**	**48.552.053**	**4.843.489**	**-**	**-**	**-**	**4.087.690**	**-**	**-**	**-**	**932.648**	**58.415.880**	**-**	**57.416.692**	**-**	**999.188**
148-03-000-00-00	Productos por cobrar	48.552.053	4.843.489	-	-	-	4.087.690	-	-	-	932.648	58.415.880	-	57.416.692		999.188
149-00-000-00-00	**(ESTIMACIÓN POR DETERIORO DE CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR)**	-	(232.455.122)	-	-	-	-	-	(26.477.293)	-	(31.044.582)	(289.976.997)	-	-		(289.976.997)
150-00-000-00-00	**BIENES REALIZABLES**	**-**	**1.026.925.739**	**-**	**-**	**2.364.582.950**	**-**	**-**	**112.376.742**	**-**	**-**	**3.503.885.431**	**-**	**-**	**-**	**3.503.885.431**
151-00-000-00-00	**BIENES Y VALORES ADQUIRIDOS EN RECUPERACION DE CREDITOS**	-	2.293.375.668	-	-	364.975.823	-	-	112.376.742	-	-	2.770.728.233	-	-		2.770.728.233
153-00-000-00-00	**BIENES ADQUIRIDOS O PRODUCIDOS PARA LA VENTA**	-	-	-	-	1.874.095.541	-	-	-	-	-	1.874.095.541	-	-		1.874.095.541
157-00-000-00-00	**OTROS BIENES REALIZABLES**	-	-	-	-	166.666.216	-	-	-	-	-	166.666.216	-	-		166.666.216
159-00-000-00-00	**(ESTIMACIÓN POR DETERIORO Y POR DISPOSICION LEGAL DE BIENES REALIZABLES)**	-	(1.266.449.929)	-	-	(41.154.630)	-	-	-	-	-	(1.307.604.559)	-	-		(1.307.604.559)
160-00-000-00-00	**PARTICIPACIONES EN EL CAPITAL DE OTRAS EMPRESAS**	**33.569.589.725**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**108.218.207**	**-**	**-**	**-**	**33.677.807.932**	**-**	**33.569.589.452**	**-**	**108.218.480**
161-00-000-00-00	**PARTICIPACIONES EN EL CAPITAL DE OTRAS EMPRESAS DEL PAÍS.**	33.569.589.725	-	-	-	-	-	108.218.207	-	-	-	33.677.807.932	-	33.569.589.452		108.218.480

GRUPO FINANCIERO IMPROSA S.A.
HOJA DE CONSOLIDACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Cifras Expresadas en Colones Exactos)

													Asientos de Eliminación			
	(Nombre completo)	Grupo Financiero Improsa S.A.	Banco Improsa S.A.	Improsa S.A.F.I. S.A.	ImproSeguros S.A.	Improsa Servicios Internacionales S.A.	Inmobiliaria Improsa S.A.	Improsa Valores Puesto de Bolsa S.A.	Improactiva S.A	Banprocesos S.A.	Improsa Capital S.A.	Total agregado (consolidable)	AE Debe	AE Haber	Interés minoritario	12/31/2013
170-00-000-00-00	**Propiedad, mobiliario y equipo en uso**	**-**	**6.481.899.432**	**28.443.071**	**11.524.548**	**38.952.240**	**11.881.721**	**9.871.311**	**65.913.133**	**27.875.175**	**4.511.578**	**6.680.872.209**	**-**	**-**	**-**	**6.680.872.209**
171-00-000-00-00	Terrenos	-	1.360.183.670	-	-	-	-	-	-	-	-	1.360.183.670	-	-		1.360.183.670
172-00-000-00-00	Edificios e instalaciones	-	4.757.875.574	-	-	-	-	-	-	-	-	4.757.875.574	-	-		4.757.875.574
173-00-000-00-00	Equipos y mobiliario	-	1.078.563.825	56.614.689	15.325.366	82.348.593	35.857.788	12.314.409	115.239.094	26.775.985	6.136.390	1.429.176.139	-	-		1.429.176.139
174-00-000-00-00	Equipos de computación	-	919.995.734	41.837.570	31.966.311	119.736.347	-	26.522.324	172.407.779	79.316.871	6.493.885	1.398.276.821	-	-		1.398.276.821
175-00-000-00-00	Vehículos	-	1.762.708	4.648.770	-	19.785.128	-	-	-	7.774.464	-	33.971.070	-	-		33.971.070
179-00-000-00-00	Depreciación acumulada propiedad, mobiliario y equipo	-	(1.636.482.079)	(74.657.958)	(35.767.129)	(182.917.828)	(23.976.067)	(28.965.422)	(221.733.740)	(85.992.145)	(8.118.697)	(2.298.611.065)	-	-		(2.298.611.065)
180-00-000-00-00	**Otros activos**	**12.709.486**	**4.201.536.398**	**257.500.680**	**9.657.667**	**4.686.167.135**	**-**	**3.700.531**	**55.474.960**	**40.441.608**	**2.746.920**	**9.269.935.385**	**-**	**-**	**-**	**9.269.935.385**
181-00-000-00-00	Gastos pagados por anticipado	8.945.492	1.629.199.637	250.210.494	8.493.038	454.358.035	-	2.603.683	26.973.240	35.249.716	2.746.920	2.418.780.255	-	-		2.418.780.255
182-00-000-00-00	Cargos diferidos	-	306.643.296	-	1.082.829	368.782	-	-	-	-	-	308.094.907	-	-		308.094.907
183-00-000-00-00	Bienes diversos	-	361.137.075	172.876	-	364.936.565	-	-	174.000	-	-	726.420.516	-	-		726.420.516
184-00-000-00-00	Operaciones pendientes de imputación	-	935.952.175	-	-	604.902	-	-	-	-	-	936.557.077	-	-		936.557.077
186-00-000-00-00	Activos intangibles	2.042.186	938.414.523	6.297.154	-	3.835.968.061	-	1.017.406	27.293.345	5.191.892	-	4.816.224.567	-	-		4.816.224.567
186-02-000-00-00	Plúsvalía comprada	-	-	-	-	654.556.462	-	-	-	-	-	654.556.462	-	-		654.556.462
187-00-000-00-00	Otros activos restringidos	1.721.808	30.189.692	820.156	81.800	29.930.790	-	79.442	1.034.375	-	-	63.858.063	-	-		63.858.063
190-00-000-00-00	**INVERSIONES EN PROPIEDADES**	**-**	**-**	**-**	**-**	**1.360.409.545**	**1.012.565.967**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2.372.975.512**	**-**	**-**		**2.372.975.512**
200-00-000-00-00	**PASIVO**	**657.894.292**	**203.443.327.174**	**64.546.187**	**54.860.140**	**8.093.403.490**	**2.858.136.942**	**244.038.255**	**1.919.005.108**	**49.200.997**	**110.086.898**	**217.494.499.483**	**4.303.734.299**	**-**	**-**	**213.190.765.184**
210-00-000-00-00	**Obligaciones con el público**	**-**	**103.895.729.288**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**103.895.729.288**	**1.258.262.662**	**-**	**-**	**102.637.466.626**
211-00-000-00-00	Captaciones a la vista	-	27.715.642.696	-	-	-	-	-	-	-	-	27.715.642.696	985.182.814	-		26.730.459.882
212-00-000-00-00	Otras obligaciones a la vista	-	252.486.803	-	-	-	-	-	-	-	-	252.486.803	-	-		252.486.803
213-00-000-00-00	Captaciones a plazo	-	74.335.357.511	-	-	-	-	-	-	-	-	74.335.357.511	273.079.848	-		74.062.277.663
215-00-000-00-00	OBLIGACIONES POR REPORTO, PACTO DE REPORTO TRIPARTITO Y PRESTAMO DE VALORES	-	435.380.689	-	-	-	-	-	-	-	-	435.380.689	-	-		435.380.689
218-00-000-00-00	Otras obligaciones con el público a plazo	-	6.025.772	-	-	-	-	-	-	-	-	6.025.772	-	-		6.025.772
219-00-000-00-00	CARGOS POR PAGAR POR OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO	-	1.150.835.817	-	-	-	-	-	-	-	-	1.150.835.817	-	-		1.150.835.817
230-00-000-00-00	**Otras obligaciones financieras**	**-**	**89.994.546.687**	**-**	**-**	**6.790.632.365**	**2.085.720.224**	**-**	**329.052.299**	**40.624.000**	**-**	**99.240.575.575**	**186.529.708**	**-**	**-**	**99.054.045.867**
231-00-000-00-00	Obligaciones con entidades financieras a la vista	-	518.254.212	-	-	-	-	-	-	-	-	518.254.212	-	-		518.254.212
232-00-000-00-00	Obligaciones con entidades financieras a plazo	-	51.154.546.511	-	-	6.597.917.743	2.070.653.991	-	326.716.906	40.624.000	-	60.190.459.151	-	-		60.190.459.151
233-00-000-00-00	Obligaciones con otras entidades no financieras	-	36.681.184.088	-	-	186.529.718	-	-	-	-	-	36.867.713.806	186.529.708	-		36.681.184.098
234-00-000-00-00	OBLIGACIONES POR ACEPTACIONES	-	923.183.379	-	-	-	-	-	-	-	-	923.183.379	-	-		923.183.379
238-00-000-00-00	CARGOS POR PAGAR POR OBLIGACIONES CON ENTIDADES FINANCIERAS Y NO FINANCIERAS	-	717.378.497	-	-	6.184.904	15.066.233	-	2.335.393	-	-	740.965.027	-	-		740.965.027
240-00-000-00-00	**CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES**	**657.894.292**	**1.670.553.746**	**64.546.187**	**54.860.140**	**1.279.788.187**	**527.006.718**	**244.038.255**	**1.325.071.450**	**8.576.997**	**110.086.898**	**5.942.422.870**	**2.594.748.091**	**-**	**-**	**3.347.674.779**
242-00-000-00-00	**CUENTAS Y COMISIONES POR PAGAR DIVERSAS**	653.633.349	995.033.377	64.534.138	54.860.140	1.221.567.758	524.157.285	8.636.213	1.292.856.079	7.520.850	103.746.318	4.926.545.507	2.537.331.399	-		2.389.214.108
242-16-000-00-00	**Obligaciones por pagar s/préstamos con partes relacionadas**	190.773.764	268.000	6.891	-	677.202.943	362.873.947	-	1.281.375.630	-	-	2.512.501.175	2.512.436.191	-		64.984
243-00-000-00-00	**PROVISIONES**	-	53.442.255	-	-	27.193.306	1.822.983	-	11.046.656	1.056.147	6.340.580	100.901.927	-	-		100.901.927
244-00-000-00-00	**CUENTAS POR PAGAR POR SERVICIOS BURSÁTILES**	-	-	-	-	-	-	235.377.103	-	-	-	235.377.103	-	-		235.377.103
246-00-000-00-00	Impuesto sobre la renta diferido	-	622.078.114	12.049	-	-	-	24.939	-	-	-	622.115.102	-	-		622.115.102
248-00-000-00-00	Cargos por pagar	4.260.943	-	-	-	31.027.123	1.026.450	-	21.168.715	-	-	57.483.231	57.416.692	-		66.539
250-00-000-00-00	**Otros pasivos**	**-**	**328.694.701**	**-**	**-**	**22.982.938**	**245.410.000**	**-**	**264.881.359**	**-**	**-**	**861.968.998**	**264.193.838**	**-**		**597.775.160**
251-00-000-00-00	**INGRESOS DIFERIDOS**	-	243.736.755	-	-	1.469.343	-	-	264.196.713	-	-	509.402.811	264.193.838	-		**245.208.973**
252-00-000-00-00	Estimación para incobrabilidad de créditos contingentes	-	34.758.488	-	-	-	-	-	-	-	-	34.758.488	-	-		34.758.488
260-00-000-00-00	**Obligaciones subordinadas**	**-**	**7.553.802.752**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**7.553.802.752**	**-**	**-**		**7.553.802.752**
268-00-000-00-00	**Cargos financieros por pagar**	-	128.652.752	-	-	-	-	-	-	-	-	128.652.752	-	-		128.652.752
300-00-000-00-00	**PATRIMONIO**	**33.967.195.658**	**25.344.351.017**	**650.142.495**	**123.578.716**	**3.559.589.063**	**2.366.418.634**	**635.350.483**	**819.804.858**	**56.432.795**	**369.274.046**	**67.892.137.765**	**39.588.712.262**	**6.295.920.144**	**(1.896.504)**	**34.601.242.151**
310-00-000-00-00	**CAPITAL SOCIAL Y CAPITAL MÍNIMO FUNCIONAMIENTO**	**27.377.275.759**	**19.943.187.316**	**300.953.680**	**120.616.135**	**2.621.599.430**	**2.025.305.002**	**805.010.000**	**2.851.417.990**	**33.700.000**	**132.103.464**	**56.211.168.776**	**28.833.893.010**	**-**	**-**	**27.377.275.766**
311-00-000-00-00	Capital pagado	27.377.275.759	19.943.187.316	300.953.680	120.616.135	2.621.599.430	2.025.305.002	805.010.000	2.851.417.990	33.700.000	132.103.464	56.211.168.776	28.833.893.010	-	-	27.377.275.766
311-01-000-00-00	Capital pagado ordinario	17.133.020.478	13.005.439.816	300.953.680	120.616.135	2.621.599.430	2.025.305.002	805.010.000	2.851.417.990	33.700.000	132.103.464	39.029.165.995	21.896.145.511	-		17.133.020.484
311-02-000-00-00	Capital pagado preferente	10.244.255.281	6.937.747.500	-	-	-	-	-	-	-	-	17.182.002.781	6.937.747.499	-		10.244.255.282
320-00-000-00-00	**Aportes patrimoniales no capitalizados**	**(10.110.383)**	**-**	**-**	**-**	**785.277.569**	**140.625.295**	**19.933**	**-**	**29.000.000**	**-**	**944.812.414**	**954.922.794**	**-**	**-**	**(10.110.380)**
321-00-000-00-00	Capital pagado adicional	(10.110.383)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.110.383)	-	-		(10.110.383)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA S.A.
HOJA DE CONSOLIDACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Cifras Expresadas en Colones Exactos)

													Asientos de Eliminación			
	(Nombre completo)	Grupo Financiero Improsa S.A.	Banco Improsa S.A.	Improsa S.A.F.I. S.A.	ImproSeguros S.A.	Improsa Servicios Internacionales S.A.	Inmobiliaria Improsa S.A.	Improsa Valores Puesto de Bolsa S.A.	Improactiva S.A	Banprocesos S.A.	Improsa Capital S.A.	Total agregado (consolidable)	AE Debe	AE Haber	Interés minoritario	12/31/2013
322-00-000-00-00	Aportes para incrementos de capital	-	-	-	-	785.277.569	140.625.295	19.933	-	29.000.000	-	954.922.797	954.922.794	-		3
330-00-000-00-00	**Ajustes al patrimonio**	**1.341.799.312**	**1.448.242.819**	**28.108**	**(278.938)**	**(29.478.263)**	**(56.940.651)**	**(3.322.912)**	**-**	**-**	**(6.602.213)**	**2.693.447.262**	**3.069.418.680**	**1.717.770.728**	**-**	**1.341.799.310**
331-00-000-00-00	Ajustes al valor de los activos	-	1.448.242.819	28.108	(278.938)	-	(56.940.651)	(3.322.912)	-	-	(6.602.213)	1.381.126.213	1.550.127.908	1.548.769.034	-	1.379.767.339
331-01-000-00-00	Superávit por revaluación de propiedad planta y equipo	-	1.549.699.895	-	-	-	-	-	-	-	-	1.549.699.895	1.549.699.894	1.548.769.034		1.548.769.035
331-02-000-00-00	Ajustes por cambio en el valor razonable de las inversiones en valores disponibles para la venta	-	(101.457.076)	28.108	(278.938)	-	(56.940.651)	(3.322.912)	-	-	(6.602.213)	(168.573.682)	428.014	-		(169.001.696)
332-00-000-00-00	Ajustes por revaluación de participaciones en otras empresas	1.379.767.340	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1.379.767.340	1.548.769.034	169.001.694		-
333-00-000-00-00	AJUSTE POR CONVERSIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS	(37.968.028)	-	-	-	(29.478.263)	-	-	-	-	-	(67.446.291)	(29.478.262)	-		(37.968.029)
340-00-000-00-00	**Reservas patrimoniales**	**2.472.680.250**	**2.124.935.188**	**60.190.736**	**11.468.861**	**18.977.747**	**165.996.171**	**6.498.804**	**30.060.484**	**1.513.340**	**26.420.693**	**4.918.742.274**	**2.446.062.011**	**-**	**-**	**2.472.680.263**
341-00-000-00-00	Reserva legal	2.438.033.481	2.124.935.188	60.190.736	11.468.861	18.977.747	165.996.171	6.498.804	30.060.484	1.513.340	26.420.693	4.884.095.505	2.446.062.011	-		2.438.033.494
343-00-000-00-00	Reservas voluntarias	34.646.769	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34.646.769	-	-		34.646.769
350-00-000-00-00	**Resultados acumulados de ejercicios anteriores**	**769.256.420**	**492.008.125**	**62.948.408**	**(14.932.724)**	**(198.395.898)**	**(96.690.959)**	**(166.690.609)**	**(1.777.237.282)**	**(8.778.888)**	**35.799.500**	**(902.713.907)**	**(436.764.086)**	**315.506.079**	**-**	**(150.443.742)**
351-00-000-00-00	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	769.256.420	492.008.125	62.948.408	-	-	-	-	-	32.307.647	101.766.340	1.458.286.940	1.691.261.847	232.974.911	-	4
351-01-000-00-00	Utilidades de ejercicios anteriores sin afectar	769.256.420	492.008.125	62.948.408	-	-	-	-	-	32.307.647	101.766.340	1.458.286.940	1.691.261.847	232.974.911		4
352-00-000-00-00	Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	-	-	-	(14.932.724)	(198.395.898)	**(96.690.959)**	(166.690.609)	(1.777.237.282)	(41.086.535)	(65.966.840)	(2.361.000.847)	(2.128.025.933)	82.531.168		(150.443.746)
360-00-000-00-00	**Resultado del periodo**	**2.016.294.300**	**1.335.977.569**	**226.021.563**	**6.705.382**	**361.608.478**	**188.123.776**	**(6.164.733)**	**(284.436.334)**	**998.343**	**181.552.602**	**4.026.680.946**	**4.721.179.853**	**3.907.290.711**	**(1.896.504)**	**3.214.688.308**
361-00-000-00-00	Utilidad o excedente del periodo	2.016.294.300	1.335.977.569	226.021.563	6.705.382	361.608.478	188.123.776	(6.164.733)	(284.436.334)	998.343	181.552.602	4.026.680.946	4.721.179.853	3.907.290.711	(1.896.504)	3.214.688.308
371-01-000-00-00	INTERÉS MINORITARIO	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	355.352.626		355.352.626
610-00-000-00-00	**CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS**	**-**	**25.880.549.043**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**25.880.549.043**	**-**	**-**	**-**	**25.880.549.043**
611-00-000-00-00	Garantías otorgadas	-	20.425.512.314	-	-	-	-	-	-	-	-	20.425.512.314	-	-		20.425.512.314
612-00-000-00-00	**Cartas de crédito emitidas no negociadas**	**-**	**2.654.784.146**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2.654.784.146**	**-**	**-**	**-**	**2.654.784.146**
612-02-000-00-00	Cartas de crédito a la vista saldo sin depósito previo	-	2.215.176.497	-	-	-	-	-	-	-	-	2.215.176.497	-	-		2.215.176.497
612-04-000-00-00	Cartas de crédito diferidas saldo sin depósito previo	-	439.607.649	-	-	-	-	-	-	-	-	439.607.649	-	-		439.607.649
615-00-000-00-00	Líneas de crédito de utilización automática	-	2.800.252.583	-	-	-	-	-	-	-	-	2.800.252.583	-	-		2.800.252.583
620-00-000-00-00	**Cuentas contingentes acreedoras**	**-**	**25.880.549.043**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**25.880.549.043**	**-**	**-**	**-**	**25.880.549.043**
630-00-000-00-00	**Instrumentos financieros derivados**	-	17.820.360.000	-	-	-	-	-	-	-	-	17.820.360.000	-	-		**17.820.360.000**
640-00-000-00-00	**Responsabilidad por instrumentos financieros derivados**	-	(17.820.360.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	(17.820.360.000)	-	-		**(17.820.360.000)**
710-00-000-00-00	**ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS**	-	2.653.613.820.364	-	-	-	-	-	-	-	-	2.653.613.820.364	-	-		**2.653.613.820.364**
720-00-000-00-00	**PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS**	-	(1.794.826.765)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.794.826.765)	-	-		**(1.794.826.765)**
810-00-000-00-00	**OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS**	-	3.273.875.034.733	-	-	39.283.641.063	-	-	4.974.967.042	774.644.486	9.854.400	3.318.918.141.724	-	-		**3.318.918.141.724**
830-00-000-00-00	**Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras**	-	314.540.435.529	60.788.792.726	-	-	-	-		-	-	375.329.228.255	-	-		**375.329.228.255**
850-00-000-00-00	**Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia**	-	1.724.913.308	-	-	-	-	395.178.955	-	-	-	2.120.092.263	-	-		**2.120.092.263**
870-00-000-00-00	**Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia**	-	130.221.169.145	-	-	-	-	86.957.940.254	-	-	-	217.179.109.399	-	-		**217.179.109.399**
815-00-000-00-00	Cuentas castigadas	-	2.484.441.357	-	-	-	-	-	926.892.107	-	-	3.411.333.464	-	-		3.411.333.464
		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	43.892.446.561	43.890.550.057	(1.896.504)	-

Marianela Ortuño Pinto
Presidenta

Jimmy Vega Madriz
Contador General

Jorge Muñoz Quirós
Auditor Interno