

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

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

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 30 DE SETIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2013	2012
ACTIVOS			
Disponibilidades	2.2.d, 3.1	<u>€ 27,037,656,838</u>	<u>€ 26,249,991,856</u>
Efectivo		625,456,990	564,068,197
Banco Central		24,996,308,166	21,503,734,637
Entidades financieras del país		228,938,048	159,379,178
Entidades financieras del exterior		785,476,980	1,977,070,407
Otras disponibilidades		401,476,654	2,045,739,437
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	<u>31,879,714,566</u>	<u>26,402,525,909</u>
Mantenidas para negociar	2.2f	5,431,023,422	2,462,100,000
Disponibles para la venta	2.2g	25,318,856,659	22,179,801,837
Mantenidas al vencimiento	2.2h	16,866,472	15,780,470
Instrumentos financieros derivados	2.2h	750,720,000	1,502,710,000
Productos por cobrar		362,248,013	242,133,602
Cartera de Créditos	2.2k, 3.3	<u>153,245,009,110</u>	<u>140,520,506,349</u>
Créditos vigentes		147,306,343,001	132,430,914,724
Créditos vencidos		7,950,705,087	8,123,100,542
Créditos en Cobro Judicial		814,013,590	2,213,076,916
Productos por cobrar		1,014,103,321	1,163,807,348
Estimación por deterioro	2.2l	(3,840,155,889)	(3,410,393,181)
Cuentas y comisiones por cobrar	2.2k, 3.4	<u>3,567,429,870</u>	<u>3,486,094,847</u>
Comisiones por cobrar		185,977,531	110,184,928
Cuentas por cobrar por operaciones bursátiles		51,385,331	50,191,403
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	3.25	66,151,130	36,825,906
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar		461,418,500	456,674,757
Otras cuentas por cobrar		3,046,784,855	3,055,311,451
Productos por cobrar		66,530	113,953,935
Estimación por deterioro	2.2l	(244,354,007)	(337,047,533)

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 30 DE SETIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2013	2012
Bienes realizables	2.2m, 3.5	<u>€ 4,370,148,636</u>	<u>€ 2,166,738,705</u>
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		3,704,762,361	3,933,003,419
Otros bienes realizables		2,049,752,321	235,182,513
Estimación por deterioro y por disposición legal		(1,384,366,046)	(2,001,447,227)
Propiedades de Inversión	3.6	<u>2,693,684,278</u>	<u>1,360,409,547</u>
Participaciones en el capital de otras empresas neto	2.2t	<u>92,010,342</u>	<u>92,010,086</u>
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	2.2n, 3.7	<u>8,718,850,785</u>	<u>8,754,506,728</u>
Otros activos	3.8	<u>9,211,338,035</u>	<u>7,603,987,047</u>
Cargos diferidos		278,857,130	29,230,215
Activos intangibles	2.2s	5,021,786,222	1,228,581,571
Otros activos	2.2r	3,910,694,683	6,346,175,261
TOTAL DE ACTIVOS		<u>€ 240,815,842,460</u>	<u>€ 216,636,771,074</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones con el público	3.10	<u>€ 116,262,407,916</u>	<u>€ 95,838,933,051</u>
A la vista	4.7.1	31,906,782,607	26,779,744,266
A Plazo	4.7.1	82,607,029,104	67,363,278,724
Otras obligaciones con el público		316,897,652	382,404,987
Cargos financieros por pagar		1,431,698,553	1,313,505,074
Obligaciones con entidades	3.11	<u>79,095,203,408</u>	<u>75,947,412,561</u>
A la vista		379,340,996	375,178,811
A plazo		50,812,406,600	35,445,185,531
Otras obligaciones con entidades		27,161,455,226	39,492,213,654
Cargos financieros por pagar		742,000,586	634,834,565

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 30 DE SETIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2013	2012
Cuentas por pagar y provisiones	3.12	€ 3,448,944,446	€ 3,472,185,088
Otras cuentas por pagar diversas		2,041,471,668	2,340,548,224
Provisiones		308,270,156	340,990,542
Cuentas por pagar por servicios bursátiles		459,991,451	146,178,825
Impuesto sobre la renta diferido		639,144,641	640,243,983
Cargos por pagar		66,530	4,223,514
Otros pasivos	3.13	943,009,553	1,294,399,146
Ingresos diferidos		379,480,097	520,608,143
Estimación por deterioro de créditos contingentes		38,374,969	65,834,219
Otros pasivos		525,154,487	707,956,784
Obligaciones subordinadas	3.14	7,419,592,509	7,402,782,159
Obligaciones subordinadas		7,402,650,000	7,386,300,000
Cargos financieros por pagar		16,942,509	16,482,159
TOTAL DE PASIVOS		€ 207,169,157,832	€ 183,955,712,005
PATRIMONIO			
Capital social:		€ 27,377,275,760	€ 24,419,909,185
Capital pagado	3.15.1	27,377,275,760	27,377,275,760
(Acciones en tesorería)	3.15.1		(2,957,366,575)
Aportes patrimoniales no capitalizados	3.15.6	(10,110,383)	2,947,256,192
Ajustes al patrimonio		2,113,721,514	1,678,339,346
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		2,424,217,875	2,369,995,461
Ajuste por valuación de Inversiones disponibles para la venta		(213,222,111)	(578,240,230)
Ajuste por conversión de estados financieros	2.2c	(97,274,250)	(113,415,885)
Reservas patrimoniales	2.2w, 3.15.4	2,472,680,260	2,299,206,722
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		(150,443,752)	(556,398,215)
Resultado del período	2.2w, 3.15.4	1,815,686,815	1,871,375,835
Intereses Minoritarios		27,874,414	21,370,004
TOTAL PATRIMONIO		€ 33,646,684,628	€ 32,681,059,069
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		€ 240,815,842,460	€ 216,636,771,074

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS


AL 30 DE SETIEMBRE DE 2013 Y 2012

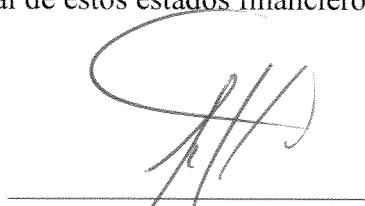
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

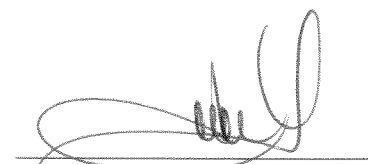
	Notas	2013	2012
CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS	4.1	<u>¢ 27,435,273,379</u>	<u>¢ 23,192,071,241</u>
ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	2.2ii, 4.3	¢ 2,577,180,097,918	¢ 1,973,876,648,611
PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	4.3	<u>1,964,008,743</u>	<u>2,627,513,107</u>
PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS	4.3	<u>¢ 2,575,216,089,175</u>	<u>¢ 1,971,249,135,504</u>
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	4.2	<u>¢ 3,864,008,393,883</u>	<u>¢ 1,883,214,973,423</u>
Cuenta de orden por cuenta propia deudoras		3,275,273,862,894	1,433,719,467,900
Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras		370,408,767,962	368,589,475,439
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia		2,157,419,085	3,032,070,465
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia		216,168,343,942	77,873,959,619

(Concluye)

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


Marianela Ortuño Pinto
Presidenta


Jimmy Vega Madriz
Contador General


Jorge Muñoz Quirós
Auditor Interno

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS

POR LOS NUEVE MESES QUE TERMINARON EL 30 DE SETIEMBRE 2013 y 2012

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2013	2012
INGRESOS FINANCIEROS	2.2bb		
Por disponibilidades		¢ 25,895,006	¢ 4,807,574
Por inversiones en instrumentos financieros		891,168,407	1,226,047,042
Por cartera de créditos	3.16	9,676,676,805	8,789,503,856
Por arrendamientos financieros		30,186,841	65,189,950
Por ganancia instrumentos financieros disponibles para la venta		619,582,024	174,493,881
Por ganancia en instrumentos derivados	3.17	994,800,000	1,613,740,000
Por otros ingresos financieros		671,128,954	484,564,012
Total ingresos financieros		<u>12,909,438,037</u>	<u>12,358,346,315</u>
GASTOS FINANCIEROS	2.2bb		
Por Obligaciones con el Público	3.18	5,125,338,067	3,997,600,904
Por Obligaciones con Entidades Financieras	3.19	1,794,688,850	1,998,435,527
Por Obligaciones Subordinadas, Convertibles y Preferentes		338,282,019	352,064,730
Por otras cuentas por pagar diversas		48,018,679	
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD	3.21	172,925,462	466,734,794
Por pérdidas por instrumentos financieros disponibles para la venta		6,793,150	4,076,349
Por otros gastos financieros		173,487,714	159,487,408
Total gastos financieros		<u>7,659,533,941</u>	<u>6,978,399,712</u>
Por estimación de deterioro de activos		<u>1,650,477,223</u>	<u>1,389,129,115</u>
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones		<u>441,913,546</u>	<u>886,659,634</u>
RESULTADO FINANCIERO		<u>4,041,340,419</u>	<u>4,877,477,122</u>
OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN			
Por comisiones por servicios	3.20	4,151,997,540	3,465,459,766
Por bienes realizables		1,103,453,399	234,675,627
Ingresos por participaciones en el capital de otras empresas		1,358,108	
Por cambio y arbitraje de divisas		1,577,413,792	1,219,876,361
Por otros ingresos con partes relacionadas		83,245,634	10,789,502
Por otros ingresos operativos		3,315,414,415	2,557,395,383
Total otros ingresos de operación		<u>10,232,882,888</u>	<u>7,488,196,639</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS


(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS POR LOS NUEVE MESES QUE TERMINARON EL 30 DE SETIEMBRE 2013 y 2012 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

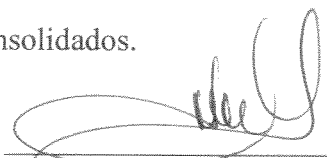
	Notas	2013	2012
OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	2.2cc		
Por comisiones por servicios		¢ 606,562,758	¢ 652,535,618
Por bienes realizables		1,154,336,941	721,117,029
Por participaciones de capital en entidades			18,477,716
Por provisiones		81,257,122	26,035,102
Por cambio y arbitraje de divisas		953,638,385	676,848,852
Por otros gastos con partes relacionadas		31,900,515	23,255,354
Por otros gastos operativos		<u>1,594,735,164</u>	<u>534,452,532</u>
Total otros gastos de operación		<u>4,422,430,885</u>	<u>2,652,722,203</u>
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		<u>9,851,792,422</u>	<u>9,712,951,558</u>
GASTOS ADMINISTRATIVOS	2.2cc		
Por gastos de personal		5,428,176,380	4,854,305,929
Por otros gastos de Administración		<u>2,544,073,899</u>	<u>2,927,780,060</u>
Total gastos administrativos	3.22	<u>7,972,250,279</u>	<u>7,782,085,989</u>
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		1,879,542,143	1,930,865,569
Impuesto sobre la renta corriente	2.2y, 3.24	91,774,353	57,689,110
Participaciones sobre la utilidad	3.23	25,218,814	
Disminución de Impuesto sobre la renta		<u>59,007,525</u>	
RESULTADO NETO DEL PERÍODO		<u>¢ 1,821,556,501</u>	<u>¢ 1,873,176,459</u>
Resultados del período atribuidos a los intereses minoritarios		5,869,686	1,800,624
Resultados del período atribuidos a la controladora		1,815,686,815	1,871,375,835

(Concluye)

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


Marianela Ortuño Pinto
Presidenta


Jimmy Vega Madriz
Contador


Jorge Muñoz Quiros
Auditor Interno

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

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


	Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados al principio del periodo	Total
Saldo al 1 de enero de 2012		₡27,377,275,760	₡1,458,699	₡2,190,950,268	₡2,299,206,722	₡357,052,873	₡32,225,944,322
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2c			(98,298,836)			(98,298,836)
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta				(424,197,846)			(424,197,846)
Superávit por revaluación inmuebles, mob. y eq.				9,885,760			9,885,760
Acciones comunes en tesorería	3.5.1	(2,957,366,575)	2,957,366,575				(2,957,366,575)
Descuento en la colocación de acciones	3.5.1		(11,569,082)				(11,569,082)
Resultados del periodo 2012						1,871,375,835	1,871,375,835
Dividendos por periodo 2011	3.15.9					(913,451,088)	(913,451,088)
Saldo al 30 de setiembre de 2012		₡24,419,909,185	₡2,947,256,192	₡1,678,339,346	₡2,299,206,722	₡1,314,977,620	₡32,659,689,065
Atribuidos a los intereses minoritarios		₡ 21,365,975	₡ 900,000	₡ 652,953	₡ 1,884,746	₡ (3,433,670)	₡ 21,370,004
Atribuidos a la controladora		₡24,419,909,185	₡2,947,256,192	₡1,678,339,346	₡2,299,206,722	₡1,314,977,620	₡32,659,689,065

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

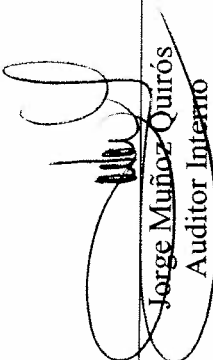
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS NUEVE MESES QUE TERMINARON EL 30 DE SETIEMBRE DE 2013 Y 2012**
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados al principio del periodo	Total
Saldo al 1ro de enero de 2013		₡27,377,275,760	₡(10,110,383)	₡2,023,395,233	₡2,472,680,260	₡1,089,200,613	₡32,952,441,483
Corrección de errores fundamentales	3.15.10					(65,395,952)	(65,395,952)
Saldo corregido al 1ro de Enero de 2013		₡27,377,275,760	₡(10,110,383)	₡2,023,395,233	₡2,472,680,260	₡1,023,804,661	₡32,887,045,531
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2c			(77,293,504)			(77,293,504)
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta				166,521,272			166,521,272
Ajuste a Superávit por revaluación inmuebles				1,098,513			1,098,513
Resultados del periodo 2013						1,815,686,815	1,815,686,815
Dividendos por periodo 2012						(1,174,248,413)	(1,174,248,413)
Saldo al 30 de setiembre de 2013	3.15.9	₡27,377,275,760	₡(10,110,383)	₡2,113,721,514	₡2,472,680,260	₡1,665,243,063	₡33,618,810,214
Atribuidos a los intereses minoritarios		₡ 23,534,796	₡ -	₡ 757,599	₡ 1,806,892	₡ 1,775,127	₡ 27,874,414
Atribuidos a la controladora		₡27,377,275,760	₡(10,110,383)	₡2,113,721,514	₡2,472,680,260	₡1,665,243,063	₡33,618,810,214

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


Mariana 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 POR LOS NUEVE MESES QUE TERMINARON EL 30 DE SETIEMBRE 2013 y 2012

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2013	2012
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado del período		¢ 1,821,556,501	¢ 1,873,176,459
Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos:		<u>1,769,759,099</u>	<u>2,833,365,592</u>
Variación neta en la estimación para créditos incobrables		1,650,477,223	1,389,129,115
Diferencial cambiario no realizado		632,249,743	
Participación minoritaria		(5,869,686)	(1,800,624)
Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar		(990,968,291)	951,220,873
Depreciaciones y amortizaciones	3.7, 3.8	483,870,110	494,816,228
Variación en los activos (aumento), o disminución		<u>(16,727,473,105)</u>	<u>(5,198,312,785)</u>
Valores negociables		(4,427,654,867)	(1,096,391,680)
Propiedades de inversión			(1,360,409,547)
Participaciones en el capital de otras empresas			23,079,222
Créditos y avances de efectivo		(9,761,642,864)	404,596,632
Bienes realizables		(1,333,444,978)	(1,816,226,557)
Cuentas por cobrar		210,575,826	1,458,239,473
Productos por cobrar		267,539,720	2,322,641
Otros activos		(1,682,845,942)	(2,813,522,969)
Variación en los pasivos aumento, o (disminución)		<u>25,165,317,270</u>	<u>(8,546,473,379)</u>
Obligaciones a la vista y a plazo		24,448,936,302	(10,355,447,202)
Otras cuentas por pagar y provisiones		672,350,502	1,093,866,696
Cargos por pagar		(64,202,871)	431,151,046
Otros pasivos		108,233,337	283,956,081
Efectivo neto usado por las actividades de operación		<u>12,029,159,765</u>	<u>(9,038,244,113)</u>

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)


ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS NUEVE MESES QUE TERMINARON EL 30 DE SETIEMBRE 2013 y 2012

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

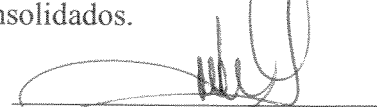
	Notas	2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO USADOS EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Disminución en inversiones (excepto valores negociables)		¢ 648,497,135	¢ (904,767,926)
Propiedades de inversión		7,121,737	
Retiro (adquisición) de inmuebles, mobiliario, equipo e intangibles	3.7	(188,312,519)	(242,484,321)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		<u>467,306,353</u>	<u>(1,147,252,247)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO USADOS EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Variación en otras obligaciones financieras		(10,857,061,447)	8,779,893,839
Variación en Obligaciones subordinadas		(128,400,000)	(193,950,000)
Pago de dividendos		(1,174,248,413)	(913,451,088)
Capital pagado adicional			(11,569,082)
Adquisición de acciones			(2,957,366,575)
Emisión de acciones			2,957,366,575
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento		<u>(12,159,709,860)</u>	<u>7,660,923,669</u>
AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS SUCURSALES			
		<u>(77,293,504)</u>	<u>(98,298,836)</u>
Aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		259,462,754	(2,622,871,527)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		<u>52,097,050,743</u>	<u>51,052,665,220</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	3.1	<u>¢ 52,356,513,497</u>	<u>¢ 48,429,793,693</u>

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

(Concluye)


Marianela Ortuño Pinto
Presidenta


Jimmy Vega Madriz
Contador


Jorge Muñoz Quirós
Auditor Interno

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 30 DE SETIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

1. INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

Grupo Financiero Improsa, S.A., en adelante “la Compañía o el Grupo”, fue constituido el 27 de julio de 1998, de acuerdo con las leyes de la República de Costa Rica por un plazo de 99 años. El 25 de mayo de 2000, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero autorizó a la Compañía para actuar como grupo financiero. El domicilio legal de la Compañía es la ciudad de San José, Barrio Escalante, Avenida Quinta, calles 29 y 31, edificio número dos mil novecientos ochenta y cinco. La actividad principal del Grupo Improsa y sus subsidiarias es la intermediación financiera, administración de fondos de inversión inmobiliaria, arrendamientos, comercialización de seguros, correduría bursátil y asesoría financiera. Al 30 de setiembre de 2013, la Compañía cuenta con una fuerza laboral de 431 funcionarios. Su dirección electrónica es www.improsa.com.

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

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

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

2.1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- g. **Provisión para Prestaciones Legales** - Es obligación de las entidades financieras establecer una provisión para responder ante obligaciones patronales por concepto de cesantía.
- h. **Moneda Funcional** - Por definición del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, se define al colón costarricense como moneda funcional para los entes regulados, para lo cual los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de compra de referencia del Banco Central de Costa Rica para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda funcional, y se debe usar el tipo de cambio de referencia del Banco Central de Costa Rica al final del mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario.
- i. **Presentación de Estados Financieros** - Los estados financieros son preparados con el formato establecido por el CONASSIF.
- j. **Otras Disposiciones** - El CONASSIF emite disposiciones específicas sobre transacciones particulares las cuales pueden diferir de las Normas Internacionales de Información Financiera.
- k. **Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores NIC 8** - En cuanto a la corrección de errores fundamentales de períodos anteriores, los mismos deben efectuarse ajustando las utilidades acumuladas al inicio del período y se debe corregir la información retrospectiva para restaurar la comparabilidad, a menos que sea imposible llevar a cabo dicha comparación. Cuando se realice un ajuste a utilidades acumuladas al inicio como resultado de un error fundamental, la entidad debe remitir a la Superintendencia, con un plazo de tres días hábiles posteriores a la realización del ajuste, una nota donde explique la transacción realizada.
- l. **Propiedades, Planta y Equipo y NIC 36 / Deterioro del Valor de Uso de los Activos** - La revaluación se debe realizar cada cinco años por medio de un avalúo hecho por un profesional independiente. La depreciación de los inmuebles mobiliario y equipo se calcula y contabiliza mensualmente sobre el costo histórico y los valores revaluados siguiendo lo dispuesto en este sentido por la Administración Tributaria.
- La tasa de descuento a utilizar para calcular el valor de uso es la tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica. Las proyecciones de los flujos de efectivo futuros para determinar el valor presente del activo, deben cubrir como máximo un período de cinco años, salvo que se pueda justificar un plazo mayor. La tasa de descuento a utilizar debe ser tomada antes de impuestos. El superávit por revaluación puede ser capitalizado previa autorización del CONASSIF.
- m. **Ingresos Ordinarios** - Para los ingresos por comisiones e intereses a más de ciento ochenta días, devengados y no percibidos, se suspenderá su registro y serán reconocidos solamente hasta cuando sean cobrados.
- n. **Contabilización e Información Financiera sobre Planes de Beneficios por Retiro** - Se debe reportar mediante un estado que muestre los activos netos para atender beneficios; el valor actuarial presente de los beneficios prometidos distinguiendo entre beneficios irrevocables y los que no lo son; y el superávit o déficit resultante.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- h. **Valores Mantenidos hasta el Vencimiento** - Los valores mantenidos hasta el vencimiento están constituidos por títulos de deuda que tienen establecidos pagos fijos o predeterminados. Estos valores se registran a su costo amortizado y es intención de la administración mantenerlos hasta su vencimiento.
- i. **Determinación del Valor Razonable de los Activos Financieros** - El valor razonable utilizado en la medición de instrumentos financieros es determinado con base en los precios provistos por la Bolsa Nacional de Valores, S.A. para las inversiones costarricenses y de sistemas electrónicos de información bursátil para las inversiones extranjeras.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El impuesto sobre la renta diferido es calculado con base en el método pasivo, considerando las diferencias temporales entre los valores según libros de los activos y pasivos informados para propósitos financieros y los montos utilizados para propósitos fiscales. El monto del impuesto diferido está basado en la consideración de realización de los activos y pasivos, utilizando la tasa de impuesto sobre la renta vigente a la fecha del balance (Nota 3.24).

- z. **Errores Fundamentales y Otros Cambios en las Políticas Contables** - Errores fundamentales: La corrección de errores fundamentales relacionados con períodos anteriores constituye un ajuste a los saldos de utilidades acumuladas al inicio del período.
- aa. **Costo por Intereses** - Los costos por intereses son reconocidos como gastos en el período en que se incurren.
- bb. **Reconocimiento de los Ingresos y Gastos** - Se utiliza el método de tasa efectiva para el reconocimiento de los ingresos y gastos relacionados con activos y pasivos financieros:
 - **Ingreso y Gastos por Intereses** - Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos bajo el método de acumulación para todos los instrumentos que generan intereses de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.

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

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

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

- **Banca de Inversión y Finanzas Corporativas** - El ingreso por comisiones por el desarrollo de negocios en el área de banca de inversión y finanzas corporativas se reconocen conforme se presta el servicio bajo el método devengado.
- **Servicios Bancarios** - Las comisiones sobre préstamos se diferencian 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 30 de setiembre de 2013 y 2012 fue de ¢493.51 y ¢492.42 por cada US\$1.00, respectivamente.

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

País	Moneda de Medición	2013	2012
Costa Rica	Colón costarricense	¢493.51	¢492.42
Guatemala	Quetzal	7.93	7.96
El Salvador	Dólar estadounidense	1.00	1.00
Panamá	Dólar estadounidense	1.00	1.00
Nicaragua	Córdoba	25.02	23.83
Honduras	Lempira	20.55	19.73
República Dominicana	Peso dominicano	42.66	39.19

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. DISPONIBILIDADES

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

	2013	2012
Dinero en Cajas y Bóvedas	¢ 603,830,895	¢ 564,068,197
Efectivo en Tránsito	21,626,095	
Cuenta Corriente en el BCCR	363,604,728	86,030,531
Cuenta Encaje Legal en el BCCR	24,632,703,438	21,417,704,106
Cuentas Corrientes y Depósitos a la vista en Bancos Comerciales del Estado y bancos creados por leyes especiales	162,716,760	93,968,072
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en Entidades Financieras privadas	66,221,288	65,411,106
Cuentas corrientes en entidades financieras del exterior	678,267,860	1,916,663,877
Depósitos y otras cuentas a la vista en entidades financieras del exterior	107,209,120	60,406,530
Documentos para Sistema Integrado de Pago Electrónico	378,314,236	2,034,822,609
Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores	23,162,418	10,916,828
Total	<u>¢ 27,037,656,838</u>	<u>¢ 26,249,991,856</u>

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

3.1.1 EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	2013	2012
Disponibilidades	¢ 27,037,656,838	¢ 26,249,991,856
Inversiones disponibles para la venta	<u>25,318,856,659</u>	<u>22,179,801,837</u>
Total	<u>¢ 52,356,513,497</u>	<u>¢ 48,429,793,693</u>

3.1.2 DISPONIBILIDADES E INVERSIONES POR ÁREA GEOGRÁFICA

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

	2013	2012
Costa Rica	¢ 53,519,974,468	¢ 48,200,917,133
Panamá	713,990,972	448,042,898
Nicaragua	3,024,229	10,300,442
El Salvador	14,928,678	7,601,487
Honduras	129,411,474	127,092,519
Guatemala	1,627,820,527	351,309,170
Estados Unidos	2,461,904,256	3,193,347,842
Canadá	51,652,079	51,695,148
Europa	<u>32,416,708</u>	<u>20,077,524</u>
Total	<u>¢ 58,555,123,391</u>	<u>¢ 52,410,384,163</u>

3.2. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

Emisores del país	Tasas de Interés	2013
Denominados en colones:		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	9.20%	¢ 3,426,769,000
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda		
Certificados de Inversión en Bancos Privados	De 8.28% a 10.05%	827,228,090
Certificados de Inversión en Mutuales	De 5.71% a 10.90%	2,356,025,000
Valores en Bancos creados por Leyes Especiales	De 6.90% a 9.00%	1,004,553,000
Fondo de Inversión en Entidades Financieras Privadas	De 7.29% a 10.70%	319,431,440
Instrumentos financieros en entidades Financieras del país		70,194,224
Inversión en Recompras		72,833,934
Bonos del Banco Central de Costa Rica Restringidos	De 4.57% a 5.25%	1,612,227,653
Bonos del Gobierno y Ministerio de Hacienda de Costa Rica Restringidos	9.20%	408,756,000
Inversiones en Banco Lafise Restringidas	De 9.62% a 11.04%	395,682,960
Instrumentos Financieros de Entidades financieras	De 8.15% a 11.00%	129,095,000
Fideicomiso de titularización		1,226,037
Instrumentos Financieros Derivados		34,641,194
Subtotal		<u>¢ 11,409,383,532</u>

	Tasas de Interés	2013
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos del Gobierno de Costa Rica Disponibles para la Venta.		¢ 1,659,534,817
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	De 4.25% a 6.55%	
Certificados de Inversión en Bancos Privados	De 5.50% a 7.10%	352,113,428
Certificados de Inversión en Mutuales	De 4.35% a 5.75%	760,992,420
Fondo de Inversión en Entidades Financieras Privadas	4.20%	522,055,576
Certificados de Inversión en Bancos Estatales	1.50%	6,941,516,912
Instrumentos Financieros de Bancos Privados		48,856,528
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petróleo	48,313,731	
Inversión en Recompras	De 5.50% A 5.85%	728,539,202
Inversión en Fideicomisos de Titularización	De 1.82% a 3.26%	4,712,034,825
Bonos de Gobierno de Costa Rica Restringidos	De 3.25% a 4.65%	96,838,595
Inversiones en Banco Lafise Restringidas	De 3.68% a 5.06%	699,952,142
Inversiones en Banco Nacional de Costa Rica Restringidas	5.43%	91,299,350
Subtotal	2.50%	<u>¢ 16,666,982,626</u>
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos Corporativos de Entidades Financieras del Exterior	7.38%	¢ 205,329,771
Valores de instrumentos financieros Entidades del Exterior	5.38%	116,787,049
Certificados de Depósito de Bancos del Exterior	De 0.12% a 3.75%	<u>3,118,983,575</u>
Subtotal		<u>¢ 3,441,100,395</u>
Productos por Cobrar sobre Instrumentos Financieros		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		<u>¢ 362,248,013</u>
Subtotal		<u>362,248,013</u>
Total inversiones		<u>¢ 31,879,714,566</u>
Clasificación		
Negociables		¢ 5,431,023,422
Disponibles para la venta		25,318,856,659
Mantenidas hasta el vencimiento		16,866,472
Instrumentos Financieros Derivados		750,720,000
Productos por cobrar		<u>362,248,013</u>
Total		<u>¢ 31,879,714,566</u>

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

Emisores del país	Tasas de Interés	2012
Denominados en colones:		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	De 8.28% a 9.20%	¢ 2,268,042,000
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 7.8% a 13.04%	2,939,650,364
Valores en bancos creados por leyes especiales	De 8.8% a 11.25%	297,687,534
Bonos de la Compañía Nacional de Fuerza y Luz	11.71%	200,000,000
Bonos del Banco Central de Costa Rica Restringidos	De 8.28% a 9.16%	3,279,135,000
Bonos del Gobierno y Ministerio de Hacienda de Costa Rica		
Restringidos	De 8.51% a 8.74%	3,756,004,270
Inversiones en el Banco Nacional Restringidos	10.80%	5,500,000
Inversiones en Banco Lafise Restringidos	De 9.75% a 10.60%	128,675,000
Inversiones en Scotiabank Restringidos	6.75%	3,700,000
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad		41,290,620
Certificados de inversión	De 7.82% a 8.50%	10,100,000
Instrumentos Financieros de Entidades no financieras		1,395,736,417
Instrumentos Financieros de Entidades financieras	9.85%	<u>17,006,507</u>
Subtotal		<u>¢14,342,527,712</u>
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta.	De 5.06% a 6.55%	¢ 789,843,344
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	De 5.50% a 7.10%	549,004,499
Certificados de inversión en bancos privados	De 1.50% a 4.25%	492,420,000
Fondo de inversión en entidades financieras privadas		3,932,059,350
Certificados de inversión en bancos estatales	1.10%	81,277,393
Valores en bancos creados por leyes especiales	4.60%	98,270,290
Recompras	De 1.38% a 2.43%	113,802,650
Inversión en fideicomisos de titularización	De 3.25% a 4.65%	144,622,872
Bonos de Gobierno de Costa Rica Restringidos	De 3.07% a 5.06%	295,525,863
Inversiones en Instituto Costarricense de Electricidad		
Restringidos	De 5.50% a 6.45%	285,239,455
Inversiones restringidas en entidades privadas		86,173,500
Inversiones restringidas en entidades públicas		9,848,400
Inversiones MIL		<u>2,708,310,000</u>
Subtotal		<u>¢ 9,586,397,616</u>
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos Corporativos de entidades financieras del exterior	7.38%	¢ 209,278,500
Valores de Instrumentos financieros del exterior	5.38%	119,633,419
Certificados de depósito de Bancos del exterior	De 2.50% a 5.0%	<u>399,845,060</u>
Subtotal		<u>¢ 728,756,979</u>
Instrumentos Financieros Derivados		¢ 1,502,710,000

	2012
Productos por Cobrar sobre Instrumentos Financieros	
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones	¢ 242,133,602
Subtotal	<u>¢ 242,133,602</u>
Total inversiones	<u>¢ 26,402,525,909</u>
Clasificación	
Negociables	¢ 2,462,100,000
Disponibles para la venta	22,179,801,837
Mantenidas hasta el vencimiento	15,780,470
Instrumentos Financieros Derivados	1,502,710,000
Productos por cobrar	<u>242,133,602</u>
Total	<u>¢ 26,402,525,909</u>

3.3. CARTERA DE CRÉDITO

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

	2013	2012
Cartera de crédito generada	¢ 156,071,061,678	¢ 142,767,092,182
Productos por cobrar	<u>1,014,103,321</u>	<u>1,163,807,348</u>
	¢ 157,085,164,999	¢ 143,930,899,530
Menos: estimación para créditos dudosos	<u>(3,840,155,889)</u>	<u>(3,410,393,181)</u>
Total	<u>¢ 153,245,009,110</u>	<u>¢ 140,520,506,349</u>

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

	2013	2012
Saldo al inicio del período	¢ 3,596,055,158	¢ 3,146,753,989
Estimación cargada a Resultados	1,033,101,356	651,154,662
Diferencial cambiario	(32,214,995)	(51,971,091)
Traslado a estimación contingente	27,549,002	
Disminución por recuperación de cartera	(34,769,840)	(56,711,619)
Estimación de cartera comprada	152,600,387	
Estimación acredita al ingreso	(29,000,000)	
Disminución de la estimación de cartera	(23,383,146)	
Cargos por créditos insolutos	<u>(849,782,033)</u>	<u>(278,832,760)</u>
Saldo al final del período	<u>¢ 3,840,155,889</u>	<u>¢ 3,410,393,181</u>

3.3.1 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE GARANTÍA

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

	2013	2012
Certificados de inversión	¢ 7,961,300,962	¢ 7,747,617,749
Cesión de contratos de fideicomiso	48,927,362,521	42,299,600,459
Fiduciaria	39,947,054,036	35,591,635,094
Hipotecaria	26,324,278,762	24,116,623,694
Prendaria	3,472,964,606	3,340,086,573
Documentos Comerciales	24,975,632,491	25,711,934,319
Préstamo de la Banca Estatal	4,462,468,300	3,959,594,294
Total	<u>¢ 156,071,061,678</u>	<u>¢ 142,767,092,182</u>

3.3.2 MOROSIDAD DE LA CARTERA

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

	2013	2012
Al día	¢ 147,306,343,001	¢ 132,430,914,724
De 1 a 30 días	1,568,438,766	2,820,024,694
De 31 a 60 días	742,801,600	1,978,377,431
De 61 a 90 días	230,886,573	175,965,394
De 91 a 120 días	392,666,051	389,642,157
De 121 a 180 días	1,038,058,977	105,423,111
Más de 180 días	3,977,853,120	2,653,667,755
Operaciones en cobro judicial	<u>814,013,590</u>	<u>2,213,076,916</u>
Total	<u>¢ 156,071,061,678</u>	<u>¢ 142,767,092,182</u>

De acuerdo con lo establecido en las regulaciones emitidas por SUGEF, la morosidad se entiende desde el día 1 de atraso en el pago hasta más de 181 días; sin embargo, la condición de vencidos no presupone que los mismos se cataloguen como de dudoso cobro. Al 30 de setiembre de 2013 y 2012, los préstamos vencidos suman un total ¢7,950,705,087 y ¢8,123,100,542 respectivamente.

Adicionalmente al 30 de setiembre de 2013 y 2012 existen 34 y 117 préstamos en cobro judicial por un monto total de ¢814,013,590 y ¢2,213,076,916 que representa un 0.52% y 1.55% de la cartera total de préstamos, respectivamente.

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

Al 30 de setiembre de 2013 existen 2,741 préstamos con un saldo total de ¢4,791,866,710 que no acumulan intereses (2,384 préstamos con un valor de ¢4,866,744,669 al 30 de setiembre de 2012).

3.3.3 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE ACTIVIDAD

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

	2013	2012
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	¢ 3,578,953,895	¢ 4,513,138,580
Industria Manufacturera	9,159,244,075	12,374,292,038
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	624,016,676	711,386,614
Construcción, compra y reparación de inmuebles	26,543,498,999	26,262,019,420
Comercio	30,660,564,445	25,859,684,704
Hotel y restaurante	4,703,172,631	3,343,401,263
Transporte	8,043,739,877	8,632,161,330
Actividad financiera y bursátil	17,669,886,587	15,722,781,294
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	21,057,416,403	17,455,339,510
Enseñanza (El deudor ofrece este servicio)	507,009,280	491,905,618
Servicios (El deudor ofrece este servicio)	27,960,733,752	18,761,987,894
Consumo	5,102,926,825	4,128,333,047
Otras actividades del sector privado no financiero	459,898,233	551,066,577
Administración pública		3,959,594,293
Total	<u>¢ 156,071,061,678</u>	<u>¢ 142,767,092,182</u>

3.3.4 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA EN DEUDORES INDIVIDUALES

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

Rango de concentración de créditos a deudores individuales en relación al capital y reservas del Banco	No. Deudores		Monto de Créditos	
	2013	2012	2013	2012
Del 10.01% al 15%	4	3	11,755,486,815	8,223,818,216
Del 5.01% al 10%	21	19	32,514,467,701	30,718,062,587
Hasta el 5%	<u>1,432</u>	<u>1,520</u>	<u>102,939,055,855</u>	<u>96,369,580,159</u>
Sub total	1,457	1,542	147,209,010,371	135,311,460,962
Préstamos a entidades estatales	1	1	4,462,468,300	3,959,594,294
			151,671,478,671	139,271,055,256
Más cartera de arrendamientos financieros propiedad de Improsa Servicios Internacionales, S.A.	184	1,007	1,019,040,690	1,399,624,642
Más cartera de Improactiva S.A.	<u>2,821</u>	<u>2,442</u>	<u>3,380,542,317</u>	<u>2,096,412,284</u>
Total	<u>4,463</u>	<u>4,992</u>	<u>¢ 156,071,061,678</u>	<u>¢ 142,767,092,182</u>

3.3.5 CARTERA DE CRÉDITOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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

	2013	2012
Costa Rica	¢ 150,649,801,308	¢ 132,601,818,825
Panamá	2,348,739,619	3,457,803,892
Nicaragua	410,096,056	948,572,563
El Salvador	747,377,702	1,510,259,196
Honduras	1,097,429,142	1,908,327,428
Guatemala	817,617,851	2,340,310,278
Total	<u>¢ 156,071,061,678</u>	<u>¢ 142,767,092,182</u>

3.4. CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

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

	2013	2012
Comisiones por cobrar por créditos contingentes	¢ 69,237,974	¢ 6,530,324
Comisiones por cobrar por intermediación de valores	1,613,784	
Comisiones por cobrar por administración de fondos de inversión	29,048	1,194,198
Comisiones por colocación de seguros	21,970,112	52,808,575
Otras comisiones por cobrar	93,126,613	49,651,831
Cuentas por cobrar por la actividad de custodia autorizada de valores de terceros	51,385,331	50,191,403
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	66,151,130	36,825,906
Impuesto sobre la renta diferido	449,704,228	448,241,025
Impuesto sobre la renta por cobrar	11,714,272	8,433,732
Anticipos a proveedores	726,631,500	904,238,938
Otros gastos por recuperar		9,848,400
Otras cuentas por cobrar	2,320,153,355	2,141,224,113
Productos por cobrar	66,530	113,953,935
(Estimación de otras cuentas por cobrar)	<u>(244,354,007)</u>	<u>(337,047,533)</u>
Total	<u>¢3,567,429,870</u>	<u>¢ 3,486,094,847</u>

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

3.5. BIENES REALIZABLES - NETO

Al 30 de setiembre, los saldos son los siguientes:

	2013	2012
Bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos	¢ 3,083,448,870	¢2,644,263,649
Otros bienes adquiridos en recuperación de créditos	621,313,491	1,288,739,770
Otros bienes adquiridos para la venta	1,876,419,774	
Otros bienes realizables	173,332,547	235,182,513
(Estimación por deterioro de bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos)	(1,343,910,564)	(1,924,712,278)
(Estimación por deterioro de bienes adquiridos o producidos para la venta)	(39,480,800)	
(Estimación por deterioro de otros bienes realizables)	<u>(974,682)</u>	<u>(76,734,949)</u>
Total	<u>¢ 4,370,148,636</u>	<u>¢ 2,166,738,705</u>

3.6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	2013	2012
Saldo al 1º de enero de 2013 y 2012	¢ 2,700,806,015	¢
Diferencial Cambiario	(7,121,737)	
Adiciones		1,360,409,547
Saldo al 30 de junio de 2013 y 2012	<u>¢ 2,693,684,278</u>	<u>¢ 1,360,409,547</u>

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

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

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

3.7. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO EN USO - NETO

Al 30 de setiembre 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	¢ 20,281,827	¢ 8,794,191,973
Adiciones y Retiros	8,901,065	174,521,520	4,889,934	188,312,519
Gasto por depreciación	<u>(93,032,548)</u>	<u>(163,678,496)</u>	<u>(6,942,663)</u>	<u>(263,653,707)</u>
Saldo neto al 30 de setiembre de 2013	<u>¢ 7,868,051,649</u>	<u>¢ 832,570,038</u>	<u>¢ 18,229,098</u>	<u>¢ 8,718,850,785</u>
Costo	8,543,002,153	3,061,220,371	33,971,070	11,638,193,594
Depreciación acumulada	<u>(674,950,504)</u>	<u>(2,228,650,333)</u>	<u>(15,741,972)</u>	<u>(2,919,342,809)</u>
Saldo neto al 30 de setiembre de 2013	<u>¢ 7,868,051,649</u>	<u>¢ 832,570,038</u>	<u>¢ 18,229,098</u>	<u>¢ 8,718,850,785</u>

Al 30 de setiembre 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	114,243,615	124,151,632	4,089,074	242,484,321
Gasto por depreciación	<u>(91,736,351)</u>	<u>(150,889,615)</u>	<u>(2,180,853)</u>	<u>(244,806,819)</u>
Saldo neto al 30 de setiembre de 2012	<u>¢ 7,920,136,042</u>	<u>¢ 789,853,807</u>	<u>¢ 44,516,879</u>	<u>¢ 8,754,506,728</u>
Costo	¢ 8,471,090,382	¢ 2,792,435,328	¢ 125,564,010	¢ 11,389,089,720
Depreciación acumulada	<u>(550,954,340)</u>	<u>(2,002,581,521)</u>	<u>(81,047,131)</u>	<u>(2,634,582,992)</u>
Saldo neto al 30 de setiembre de 2012	<u>¢ 7,920,136,042</u>	<u>¢ 789,853,807</u>	<u>¢ 44,516,879</u>	<u>¢ 8,754,506,728</u>

Al 30 de setiembre de 2013 y 2012, depreciación por ¢263,653,707 y ¢244,806,819, respectivamente, fue cargada a los resultados de cada período.

3.8. OTROS ACTIVOS

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

	2013	2012
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO		
Intereses y comisiones pagadas por anticipado	¢ 743,087,303	¢ 901,085,631
Impuestos pagados por anticipado	560,371,329	404,608,735
Alquileres pagados por anticipado	136,126	
Póliza de seguros pagada por anticipado	91,265,453	73,449,802
Otros gastos pagados por anticipado	945,788,949	2,712,292,536
CARGOS DIFERIDOS		
Mejoras a propiedades en arrendamiento operativo	228,290,645	2,665,604
Otros Cargos Diferidos	50,566,485	26,564,612
BIENES DIVERSOS		
Papelería, útiles y otros materiales	19,388,717	21,004,865
Bienes entregados en arrendamiento operativo	70,615,853	
Biblioteca y Obras de Arte	216,438,874	186,775,414
Aplicaciones automatizadas en desarrollo	140,558,901	1,454,692,123
OPERACIONES PENDIENTES DE IMPUTACIÓN		
Operaciones por liquidar	603,069	288,093,276
Otras operaciones pendientes de imputación	1,063,295,178	185,448,211
ACTIVOS INTANGIBLES		
Plusvalía Comprada	705,953,406	654,884,031
Software	4,313,535,702	570,389,032
Otros bienes intangibles	2,297,113	3,308,508
OTROS ACTIVOS RESTRINGIDOS		
Depósitos en garantía	<u>59,144,932</u>	<u>118,724,667</u>
TOTAL	<u>¢ 9,211,338,035</u>	<u>¢ 7,603,987,047</u>

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

	2013	2012
Intangibles:		
Saldo al inicio	¢ 504,535,589	¢ 720,987,351
Adiciones y retiros	4,030,591,616	101,477,811
Gasto por amortización	<u>(219,294,390)</u>	<u>(248,767,622)</u>
Saldo al final	4,315,832,815	573,697,540

	2013	2012
Plusvalía:		
Saldo al inicio	¢ 654,722,008	¢ 655,366,579
Adiciones y retiros	52,153,411	439,465
Gasto por amortización	<u>(922,013)</u>	<u>(922,013)</u>
Saldo al final	<u>705,953,406</u>	<u>654,884,031</u>
Total	<u>¢ 5,021,786,221</u>	<u>¢ 1,228,581,571</u>

Al 30 de setiembre de 2013 y 2012, el gasto por amortización por ¢220,216,403 y ¢249,689,635, respectivamente, fue registrado en los resultados del período.

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

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

3.8.1 ESTIMACIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

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

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

Su construcción se realiza de la siguiente manera:

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8.2 OTROS SUPUESTOS IMPORTANTES

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

3.8.3 TASA DE DESCUENTO

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

3.9. ACTIVOS CEDIDOS EN GARANTÍA O SUJETOS A RESTRICCIONES

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

Cuenta	Causa de la Restricción	2013	2012
Disponibilidades	Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica	¢ 24,996,308,166	¢ 21,503,734,638
	Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores	23,162,418	10,916,828
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	1,739,720,552	7,997,670,215
Cartera de créditos	Cumplimiento del artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional (L.O.S.B.N.)	4,462,468,300	3,959,594,294
Otros activos	Depósitos en garantía	<u>59,144,932</u>	<u>118,724,667</u>
	Total	<u>¢ 31,280,804,368</u>	<u>¢ 33,590,640,642</u>

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 (Macro título) Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe	¢ 1,094,612,142	¢ 3,754,985,000
Banco Improsa	Bonos de Estabilización Monetaria BCCR	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe	408,756,000	3,279,135,000
Banco Improsa	Títulos de Propiedad (Macro título) Gobierno de Costa Rica	Garantía de Recompras Pasivas		295,525,863
Banco Improsa	Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica	Garantía para Pagos de Servicios Públicos	1,022,960	1,019,270

Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Bancos Locales	Garantía para Pagos de Servicios Públicos	129,095,000	137,875,000
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Lafise	Garantía de Uso de Cajeros ATH	91,299,350	86,173,500
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Nacional de Costa Rica	Garantía Interconexión con Pago Servicios BNCR	4,935,100	4,924,200
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros de Entidades Autónomas del Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe		213,168,618
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros de Entidades Autónomas del Gobierno de Costa Rica	Garantía de Recompras Pasivas		72,070,837
Improsa Valores Puesto de Bolsa	Títulos de Propiedad en \$ Macrotitulo Gobierno de Costa Rica	Garantía de Recompras Pasivas		132,312,026
Improactiva	Certificados de Inversión	Respaldo de contrato		15,024,200
Improsa Agencia de Seguros	Certificado de inversión	Garantía de Operación con INS	10,000,000	5,456,701
	Total		<u>¢ 1,739,720,552</u>	<u>¢ 7,997,670,215</u>

3.10. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

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

	No. Clientes		2013	2012
	2013	2012		
Depósitos del público	5,441	4,308	¢ 110,795,892,034	¢ 92,682,626,592
Depósitos de otros bancos		1		1,293,373
Depósitos restringidos e inactivos	43		714,515,636	
Otras obligaciones con el público			3,320,301,693	1,459,103,025
Obligaciones por pactos de recompra de valores		1		382,404,987
Cargos financieros por pagar			1,431,698,553	1,313,505,074
Total	<u>5,484</u>	<u>4,310</u>	<u>¢ 116,262,407,916</u>	<u>¢ 95,838,933,051</u>

Al 30 de setiembre, 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%	5.80%	6.25%	9.25%
Cuentas de ahorro	0.90%	1.00%	0.75%	3.75%

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

Dólares	Tasas 2013		Tasas 2012	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	1.10%	3.60%	1.00%	4.00%
Cuentas de ahorro	0.20%	0.25%	0.05%	0.75%

3.11. OBLIGACIONES CON ENTIDADES

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

	2013	2012
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	¢ 58,270,412	¢ 353,997,723
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	321,070,583	21,181,088
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	25,009,640,598	7,343,513,499
Préstamos de entidades financieras del país	3,831,266,048	2,205,322,067
Préstamos de entidades financieras del exterior	21,971,499,953	18,714,249,975
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez		7,182,100,000
Financiamientos de organismos internacionales	8,176,166,305	16,815,022,483
Financiamientos de instituciones externas de Cooperación	18,284,711,895	21,691,254,074
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas	700,577,029	
Obligaciones por cartas de crédito emitidas		985,937,087
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	742,000,585	634,834,565
Total	<u>¢ 79,095,203,408</u>	<u>¢ 75,947,412,561</u>

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

Entidades Bancarias	2013		2012	
	Dólares	Dólares Expresados en colones	Dólares	Dólares Expresados en colones
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	US\$47,162	¢23,274,904	US\$309,099	152,206,687
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	286,514	141,397,480	24,651	12,138,576
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	20,758,027	10,244,293,811	4,010,130	1,974,668,032
Financiamientos de organismos internacionales	16,116,593	7,953,699,629	32,501,264	¢16,004,272,483
Financiamientos de instituciones externas de Cooperación	37,050,337	18,284,711,895	44,050,311	21,691,254,080
Préstamos de entidades financieras del exterior	44,520,881	21,971,499,953	38,004,650	18,714,249,972
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez			5,000,000	2,462,100,000
Préstamos de entidades financieras del país	7,763,300	3,831,266,048	4,478,539	2,205,322,064
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas	1,419,580	700,577,029		
Obligaciones por cartas de crédito emitidas			2,002,228	985,937,087
Total	<u>US\$127,962,394</u>	<u>¢63,150,720,749</u>	<u>US\$130,380,872</u>	<u>¢64,202,148,981</u>

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

Entidades Bancarias	2013		2012	
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	¢	34,995,508	¢	201,791,036
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país		179,673,103	¢	9,042,512
Captaciones a plazo de entidades financieras del país		14,765,346,787	¢	5,368,845,467
Financiamientos de organismos internacionales		222,466,676	¢	810,750,000
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez				4,720,000,000
Total		<u>¢ 15,202,482,074</u>		<u>¢ 11,110,429,015</u>

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

Colones	Tasas 2013		Tasas 2012	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del país	12.50%	12.50%	12.50%	12.50%
Financiamiento de organismos internacionales	10.45%	11.65%	13.56%	14.30%

U.S. Dólares	Tasas 2013		Tasas 2012	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del exterior	0.76%	3.24%	0.98%	4.28%
Préstamos de entidades financieras del país	4.81%	8.50%	4.81%	8.50%
Financiamiento de organismos internacionales	2.63%	5.80%	2.08%	5.80%
Financiamiento de instituciones externas de cooperación	2.56%	7.31%	1.44%	7.30%

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

3.12. CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	2013	2012
Honorarios por pagar	¢ 64,407,634	¢ 382,542,696
Acreedores por adquisición de bienes y servicios	13,107,221	5,712,205
Impuestos por pagar por cuenta de la entidad	61,166,671	25,359,908
Aportaciones patronales por pagar	105,568,505	103,571,802
Impuestos retenidos por pagar	70,097,692	51,830,806
Aportaciones laborales retenidas por pagar	39,767,282	38,947,446
Otras retenciones a terceros por pagar	106,601	
Remuneraciones por pagar		164,226
Dividendos por pagar	347,006,632	354,496,118
Participaciones sobre la utilidad o excedentes por pagar	25,218,814	
Obligaciones por pagar sobre préstamos con partes relacionadas	14,661,048	58,475,144
Vacaciones acumuladas por pagar	43,788,738	37,298,988
Aguinaldo acumulado por pagar	99,374,725	92,082,916
Aportes al presupuesto de las Superintendencias por pagar	773,241	
Comisiones por pagar por colocación de seguros	1,192,902	9,202,381
Otras cuentas y comisiones por pagar	1,155,233,964	1,180,863,589
Provisiones para obligaciones patronales	281,056,413	278,444,783
Provisiones por litigios pendientes		45,405,556
Otras provisiones	27,213,743	17,140,202
Cuentas por pagar por actividad de custodia autorizada de valores	459,991,451	146,178,825
Impuesto sobre la renta diferido	639,144,640	640,243,983
Cargos por pagar por cuentas por pagar diversas	66,529	4,223,514
Total	<u>¢ 3,448,944,446</u>	<u>¢ 3,472,185,088</u>

De los dividendos declarados por la Asamblea de Accionistas del 25 de marzo de 2013 y 29 de marzo de 2012 (Nota 3.15.9), quedan pendientes de pago al 30 de setiembre de cada año ¢347,006,632 y ¢354,496,118, respectivamente.

3.13. OTROS PASIVOS

El siguiente es el detalle al 30 de setiembre:

	2013	2012
Ingresos financieros diferidos	¢ 324,121,550	¢ 231,907,133
Otros ingresos diferidos	55,358,546	288,701,010
Estimación por deterioro de créditos contingentes	38,374,969	65,834,219
Sobrantes de caja		120,003
Operaciones por liquidar	475,573,925	90,998,351
Otras operaciones pendientes de imputación	<u>49,580,563</u>	<u>616,838,430</u>
Total	<u>¢ 943,009,553</u>	<u>¢ 1,294,399,146</u>

3.14. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

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

Las tasas de interés oscilan para el 2013 es de 5.88% (6.18%, 2012). El detalle de la deuda es como sigue:

	2013	2012
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (DEG)	¢ 4,935,100,000	¢ 4,924,200,000
Préstamo con Netherlands Development Finance Company (FMO)	2,467,550,000	2,462,100,000
Intereses por pagar	<u>16,942,509</u>	<u>16,482,159</u>
Total	<u>¢ 7,419,592,509</u>	<u>¢ 7,402,782,159</u>

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

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

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

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

3.15. PATRIMONIO

3.15.1 CAPITAL SOCIAL

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

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

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 30 de setiembre de 2013 y 2012, está representado por 17,133,020,478 acciones comunes y nominativas, con un valor nominal de ¢1 cada una.

3.15.3 CAPITAL PREFERENTE

El capital preferente al 30 de setiembre 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	100	US\$20,000,000	512.21	<u>¢10,244,255,282</u>
<u>200,000</u>		<u>US\$20,000,000</u>		<u>¢10,244,255,282</u>

El capital preferente al 30 de setiembre de 2013 y 2012 corresponde a una emisión con serie E por 200.000 acciones con un plazo igual al de la sociedad, las mismas nominativas y no acumulativas con un valor nominal de US\$100 cada una.

Cada acción tendrá derecho a recibir un dividendo anual, siempre y cuando existan utilidades en la empresa suficientes para hacerle frente, con preferencia sobre los demás accionistas.

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

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

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

3.15.4 RESERVAS PATRIMONIALES

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

3.15.5 UTILIDAD NETA POR ACCIÓN PARA CAPITAL COMÚN

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

	2013	2012
Utilidad neta del período	¢ 1,821,556,501	¢ 1,873,176,459
(Menos) Dividendo aprox. accionistas preferentes	<u>540,750,000</u>	<u>540,750,000</u>
Utilidad neta disponible para el capital común	¢ 1,280,806,501	¢ 1,332,426,459
Número de acciones comunes en circulación	<u>17,133,020,478</u>	<u>17,133,020,478</u>
Utilidad neta por acción común en circulación	<u>¢ 0.07</u>	<u>¢ 0.08</u>

La utilidad por acción diluida se presenta a continuación:

	2013	2012
Utilidad neta del período	¢ 1,821,556,501	¢ 1,873,176,459
(Menos) Dividendo aprox. accionistas preferentes perpetuos	<u>540,750,000</u>	<u>540,750,000</u>
Utilidad neta disponible para el capital común	¢ 1,280,806,501	¢ 1,332,426,459
Número de acciones comunes en circulación	17,133,020,478	17,133,020,478
Acciones preferentes convertibles (valor de conversión)	<u>0.07</u>	<u>0.08</u>
Utilidad neta por acción diluida	<u>¢ 0.07</u>	<u>¢ 0.08</u>

3.15.6 APORTES PATRIMONIALES NO CAPITALIZADOS

	2013	2012
Primas y descuentos en colocación de acciones	¢ (10,110,383)	¢ (10,110,383)
Aportes pendientes de capitalización (Acc. Comunes)	<u>0</u>	<u>2,957,366,575</u>
TOTAL	<u>¢ (10,110,383)</u>	<u>¢ 2,947,256,192</u>

Por disposición de la Superintendencia General de Entidades Financieras, las aportaciones de socios no se pueden registrar en forma directa como incrementos al capital social, hasta tanto no se autorice el mismo por parte de dicha Entidad. Estas aportaciones en efectivo se deben registrar como aportes patrimoniales no capitalizados.

3.15.7 PLAN DE OPCIONES DE LOS EJECUTIVOS

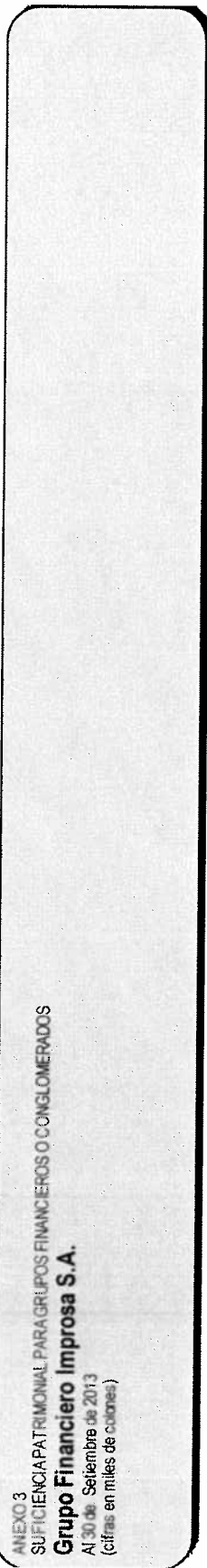
El plan de incentivos para los ejecutivos del Grupo Financiero Improsa fue aprobado por la Asamblea de Accionistas del 29 de noviembre de 2006. Al 30 de setiembre de 2013 y 2012, se habían emitido 218,940,994 opciones de compra de acciones y han sido ejecutadas 49,449,595 acciones.

3.15.8 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 superávits transferibles más el superávit individual de la sociedad controladora, entre el valor absoluto del total de los déficits individuales”. Al 30 de setiembre de 2013 el Grupo cuenta con un superávit global de ¢7,730,523,396; mientras que al 30 de setiembre 2012 el superávit global es de ¢8,459,188,286.

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 30 de setiembre de 2013 y 2012, el Banco se encuentra por encima del porcentaje de suficiencia patrimonial establecido por la regulación aplicable.

Al 30 de setiembre de 2013 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:



ANEXO 3
SUFICIENCIA PATRIMONIAL PARA GRUPOS FINANCIEROS O CONGLOMERADOS
Grupo Financiero Improsa S.A.
Al 30 de Setiembre de 2013
(cifras en miles de colones)

Empresas del grupo financiero o conglomerado financiero ^{1/}	A Capital Base	B Requerimiento individual mínimo de capital	C Superávit o déficit individual (A - B)	D Rubros no transferibles	E Superávit transferible y déficit individual (C - D)
I. Grupo Financiero Improsa S.A.	146,363	64,646	81,717		81,717
II. Entidades Reguladas^{2/}	30,725,698	19,026,215	11,699,484	7,419,593	4,279,891
Banco Improsa S.A.	29,533,724	18,559,165	10,974,559	7,419,593	3,554,966
Improsa SAFI S.A.	570,003	250,373	319,630		319,630
Improsa Valores S.A.	499,003	189,609	309,393		309,393
Improseguros S.A.	122,969	27,068	95,901		95,901
III. Entidades no Reguladas	6,676,949	3,728,912	2,948,037	7,269	2,940,768
Improsa Servicios Internacionales S.A.	2,877,095	2,112,136	764,960		764,960
Improsa Capital S.A.	317,048	108,148	208,900		208,900
Improactiva S.A.	1,061,219	560,652	500,567		500,567
Inmobiliaria Improsa S.A.	2,384,391	925,319	1,459,072		1,459,072
Banprocesos S.A.	37,195	22,657	14,538	7,269	7,269

SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)

7,302,377

SUMATORIA DE SUPERAVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT

n/a

____ VECES

Al 30 de setiembre de 2012 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

ANEXO 3
SUFICIENCIA PATRIMONIAL PARA GRUPOS FINANCIEROS O CONGLOMERADOS
Grupo Financiero Improsa S.A.
Al 30 de Setiembre de 2012
(cifras en miles de colones)

	A	B	C	D	E
Empresas del grupo financiero o conglomerado financiero 1/	Capital Base	Requerimiento individual mínimo de capital	Superávit o déficit individual (A - B)	Rubros no transferibles	Superávit transferible y déficit individual (C - D)
I. Grupo Financiero Improsa S.A.	187,677	73,101	114,576		114,576
II. Entidades Reguladas 2/	31,709,914	18,762,011	12,947,904	7,402,782	5,545,122
Banco Improsa S.A.	30,599,669	18,303,535	12,296,134	7,402,782	4,893,351
Improsa SAFI S.A.	442,790	232,028	210,762		210,762
Improsa Valores S.A.	527,156	193,029	334,127		334,127
Improseguros S.A.	140,299	33,418	106,881		106,881
III. Entidades no Reguladas	6,390,855	2,459,300	3,931,555	5,148	3,926,407
Improsa Servicios Internacionales S.A.	2,752,717	1,210,228	1,542,489		1,542,489
Improsa Capital S.A.	225,236	64,845	160,391		160,391
Improactiva S.A.	951,175	399,654	551,521		551,521
Inmobiliaria Improsa S.A.	2,435,392	768,536	1,666,857		1,666,857
Improsa SAFI S.A.					
Banprocesos S.A.	26,334	16,037	10,297	5,148	5,148
SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					9,586,104
SUMATORIA DE SUPERAVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT				N/A	_____ VECES

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 a futuro se estiman sobre la base del ejercicio de presupuestación anual y del plan estratégico a mediano plazo que se realiza todos los años.

3.15.9 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).

3.15.10 AJUSTE A PERÍODOS ANTERIORES

Al 30 de setiembre 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.

3.16. INGRESOS FINANCIEROS POR CARTERA DE CRÉDITOS

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	2013	2012
Productos por sobregiros en cuenta corriente	¢ 14,441,339	¢ 8,154,470
Productos por préstamos con otros recursos	9,031,311,166	8,146,436,075
Productos por tarjetas de crédito	116,602,857	120,120,797
Productos por factoraje	358,278,412	321,890,393
Productos por cartas de crédito emitidas		23,668,614
Productos por ventas de bienes a plazo	123,397,347	107,862,272
Productos por préstamos a la Banca Estatal	26,453,623	28,034,543
Productos por préstamos a partes relacionadas	6,192,061	
Productos por otros créditos		33,290,344
Productos por cuentas recíprocas internas		46,348
Total	<u>¢9,676,676,805</u>	<u>¢8,789,503,856</u>

3.17. GANANCIA EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Grupo al 30 de setiembre de 2013 mantiene operaciones con derivados en divisas por US\$37.2 millones de dólares con vencimientos entre enero y agosto del 2013, 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 30 de setiembre de 2013 se han registrado en resultados una ganancia neta por ¢994,800,000 (¢1,613,740,000 en el 2012).

3.18. GASTOS POR OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	2013	2012
Gastos por captaciones a la vista	¢ 217,080,709	¢ 142,421,857
Gastos por captaciones a plazo	4,840,574,603	3,697,362,587
Gastos por obligaciones por reporto, reporto tripartito y préstamos de valores	3,105,040	3,723,204
Gastos por otras obligaciones a plazo con el público	<u>64,577,715</u>	<u>154,093,256</u>
Total	<u>¢ 5,125,338,067</u>	<u>¢ 3,997,600,904</u>

3.19. GASTOS FINANCIEROS POR OTRAS OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Los siguientes son los saldos al 30 de setiembre:

	2013	2012
Gastos por obligaciones a plazo con entidades financieras	¢ 648,687,610	¢ 478,361,399
Gastos por Obligaciones con entidades no financieras	<u>1,146,001,240</u>	<u>1,520,074,128</u>
Total	<u>¢ 1,794,688,850</u>	<u>¢ 1,998,435,527</u>

3.20. INGRESOS POR COMISIONES POR SERVICIOS

Los siguientes son los saldos al 30 de setiembre:

	2013	2012
Comisiones por giros y transferencias	¢ 87,577,411	¢ 85,705,241
Comisiones por certificación de cheques	20,007	121,157
Comisiones por administración de fideicomisos	1,472,450,375	741,836,798
Comisiones por cobranzas	3,691,372	3,084,377
Comisiones por tarjetas de crédito	140,836,720	142,223,090
Comisiones por administración de fondos de inversión	792,125,745	781,313,270
Comisiones por colocación de seguros	297,998,048	318,869,167
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Mercado Local)	220,335,474	203,842,785
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Otros Mercados)	4,921,031	20,145,592
Otras comisiones	<u>1,132,041,357</u>	<u>1,168,318,289</u>
Total	<u>¢ 4,151,997,540</u>	<u>¢ 3,465,459,766</u>

3.21. GANANCIA Y PÉRDIDA POR DIFERENCIAL CAMBIARIO Y UD

Los siguientes son los saldos al 30 de setiembre:

	2013	2012
INGRESOS POR DIFERENCIAS DE CAMBIO		
Por obligaciones con el público.	¢ 2,203,997,120	¢ 3,134,265,349
Por otras obligaciones financieras.	1,700,559,475	2,147,272,245
Por otras cuentas por pagar y provisiones.	101,975,633	91,836,704
Por obligaciones subordinadas.	202,846,257	265,497,926
Por disponibilidades.	257,741,170	3,231,378,902
Por depósitos a plazo e inversión en valores.	214,966,463	107,508,172
Por créditos vigentes.	1,287,205,931	1,144,789,464
Por créditos vencidos y en cobro judicial.	108,555,262	135,332,755
Por otras cuentas por cobrar	<u>40,074,134</u>	<u>37,437,514</u>
TOTAL INGRESOS	<u>¢ 6,117,921,445</u>	<u>¢ 10,295,319,031</u>
GASTOS POR DIFERENCIAS DE CAMBIO		
Por obligaciones con el público	¢ 878,976,831	¢ 1,292,540,327
Por otras obligaciones financieras	575,808,707	547,791,595
Por otras cuentas por pagar y provisiones.	48,396,639	3,121,822,388
Por obligaciones subordinadas	73,660,147	69,540,979
Por disponibilidades.	583,943,774	683,726,717
Por depósitos a plazo e inversión en valores.	396,595,987	487,711,886
Por créditos vigentes.	3,358,159,617	4,047,313,510
Por créditos vencidos y en cobro judicial.	283,578,337	413,177,896
Por otras cuentas por cobrar	<u>91,726,868</u>	<u>98,428,527</u>
TOTAL GASTOS	<u>¢ 6,290,846,907</u>	<u>¢ 10,762,053,825</u>
RESULTADO DIFERENCIAS DE CAMBIO NETO	<u>¢ (172,925,462)</u>	<u>¢ (466,734,794)</u>

3.22. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Los siguientes son los saldos al 30 de setiembre:

	2013	2012
GASTOS DE PERSONAL	<u>¢ 5,428,176,380</u>	<u>¢ 4,854,305,929</u>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	3,647,404,371	3,211,007,733
Remuneraciones a directores y fiscales	192,938,172	192,733,675
Viáticos	11,523,742	12,508,051
Décimotercer sueldo	335,537,572	287,615,146
Vacaciones	46,048,472	45,906,511
Incentivos	2,540,964	6,947,434
Gastos de representación fijos		1,056,566
Cargas sociales patronales	973,335,615	867,029,320
Refrigerios	2,761,002	2,200,977
Vestimenta	8,399,043	9,291,255
Capacitación	24,830,528	45,555,520
Seguros para el personal	38,771,484	39,405,909
Otros gastos de personal	144,085,415	133,047,832
GASTOS POR SERVICIOS EXTERNOS	<u>¢ 651,648,288</u>	<u>¢ 764,928,633</u>
Servicios de computación	123,067,075	132,007,242
Servicios de seguridad	17,670,988	10,882,175
Servicios de información	14,076,902	13,835,395
Servicios de limpieza	964,717	1,187,458
Asesoría jurídica	20,115,627	40,254,364
Auditoría externa	76,025,324	56,238,481
Consultoría externa	12,135,986	18,250,064
Servicios Médicos	339,472	3,928,946
Servicios de mensajería	46,980,386	997,414
Calificación de Riesgo	6,476,072	4,431,761
Otros servicios contratados	333,795,739	482,915,333
GASTOS DE MOVILIDAD Y COMUNICACIONES	<u>¢ 289,402,149</u>	<u>¢ 285,854,579</u>
Pasajes y fletes	45,381,359	43,562,630
Seguros sobre vehículos	116,554	542,014
Mantenimiento, reparación y materiales para vehículos	5,094,721	7,157,885
Alquiler de vehículos	101,670,231	92,772,431
Depreciación de vehículos	4,363,006	4,315,518
Pérdida por deterioro de vehículos	1,935,387	1,717,331
Teléfonos, telex, fax	108,754,954	106,051,746
Otros gastos de movilidad y comunicaciones	22,085,937	29,735,024

	2013	2012
GASTOS DE INFRAESTRUCTURA	<u>¢ 887,566,108</u>	<u>¢ 779,231,105</u>
Seguros sobre bienes de uso excepto vehículos	8,746,919	14,422,613
Mantenimiento y reparación de inmuebles mobiliario y equipo, excepto vehículos	191,144,438	170,121,145
Agua y energía eléctrica	173,204,432	118,780,104
Alquiler de inmuebles	198,888,478	185,495,697
Alquiler de muebles y equipos	13,504,677	5,872,544
Depreciación de inmuebles mobiliario y equipo excepto vehículos	271,541,513	282,816,248
Amortización de mejoras a propiedades tomadas en alquiler	28,953,813	1,548,755
Otros gastos de infraestructura	1,581,838	173,999
GASTOS GENERALES	<u>¢ 715,457,354</u>	<u>¢ 1,097,765,743</u>
Otros seguros	46,990,877	388,142,950
Amortización de otros cargos diferidos	6,138,211	3,932,102
Papelería, útiles y otros materiales	49,786,158	48,232,852
Gastos legales	128,595,490	175,375,522
Suscripciones y afiliaciones	28,048,779	24,072,175
Promoción y publicidad	96,625,734	56,445,392
Gastos de representación	39,019,973	37,510,346
Aportes a otras instituciones	2,471	4,977
Amortización de software	219,294,390	248,767,622
Amortización de otros bienes intangibles	922,013	1,241,787
Gastos por otros servicios públicos	9,828,543	16,840,411
Gastos por materiales y suministros	286,656	1,173,088
Gastos de afiliación a organizaciones nacionales y extranjeras	1,114,145	1,511,943
Aportes al presupuesto de las Superintendencias	30,796,005	21,062,163
Multas por procedimientos administrativos	146,252	
Gastos generales diversos	<u>57,861,657</u>	<u>73,452,413</u>
TOTAL	<u>¢ 7,972,250,279</u>	<u>¢ 7,782,085,989</u>

3.23. 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.

3.24. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

El impuesto sobre la renta por el período de nueve meses que al 30 de setiembre 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%.

3.25. 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 30 de setiembre de 2013		
Descripción	Saldo Directo	Saldo Contingente

Vinculación por Artículo 6

GRUPO A: Persona física que controle el 10% o más del capital social	¢ 382,393	
GRUPO B: Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de las cuales se determino la persona física del grupo A	90,670,350	
GRUPO C: Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social	296,793,312	
GRUPO E: Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	3,994,029	¢ 50,748,452
GRUPO F: Personas jurídicas en las que miembros del grupo c y a controlen un 15%	1,027,389,095	60,328,000
GRUPO I: Personas físicas que tienen relación de parentesco con las personas del grupo A	27,772,754	
Subtotal	¢ 1,447,001,933	¢ 111,076,452

Vinculación por Artículo 9

GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	¢ 947,799,234	
GRUPO B: Personas físicas con relación de parentesco con personas del grupo A	37,406,672	
GRUPO C: Personas jurídicas en las que alguna persona física del grupo a es gerente o presidente	315,573,475	
GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de	1,424,201	

miembros del grupo A		
GRUPO G: Gestión, Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen un 15% ó más		¢ 3,948,080
GRUPO H: Persona jurídica en la que dos o más personas del grupo a controlan en conjunto el 25% o más de esta		7,402,650
Subtotal	<u>¢ 1,302,203,582</u>	<u>¢ 11,350,730</u>
Total	<u>¢ 2,749,205,515</u>	<u>¢ 122,427,182</u>

Al 30 de setiembre de 2012		
Descripción	Saldo Directo	Saldo Contingente

Vinculación por Artículo 6

GRUPO A: Persona física que controle el 10% o más del capital social	¢ 1,310,209	
GRUPO B: Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de las cuales se determino la persona física del grupo A	17,084,886	
GRUPO C: Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social	769,007,369	3,000,000
GRUPO E: Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	2,537,308	25,897,152
GRUPO F: Personas jurídicas en las que miembros del grupo c y a controlen un 15%		72,330,100
GRUPO I: Personas físicas que tienen relación de parentesco con las personas del grupo A	13,997,337	
Subtotal	<u>¢ 803,937,109</u>	<u>¢ 101,227,252</u>

Vinculación por Artículo 9

GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	¢ 329,777,504	
GRUPO B: Personas físicas con relación de parentesco con personas del grupo A	39,093,306	
GRUPO C: Personas jurídicas en las que alguna persona física del grupo a es gerente o presidente	112,450,187	
GRUPO H: Persona jurídica en la que dos o más personas del grupo a controlan en conjunto el 25% o más de esta		3,939,360
Subtotal		<u>7,386,300</u>
Total	<u>¢ 481,320,997</u>	<u>¢ 11,325,660</u>

Obligaciones con el Público

Al 30 de setiembre de 2013				
Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la vista	Captación
Grupo_6A	Personas físicas que controle el 10% o más del capital social	¢ 25,246,430	¢ 122,315,510	¢ 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	17,061,780	241,272,177	418,722,022
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10%	2,590,775	33,395,300	83,896,700
Grupo_6E	Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	335,696,807	85,679,189	34,675,500
Grupo_6F	Personas jurídicas en las que miembros del Grupo C y A controlen un 15% o mas	184,020,951	8,323,877	
Grupo_6I	Persona física que tienen relación de parentesco con las personas del Grupo A	56,134,727	90,728,369	71,113,598
Grupo_9A	GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	20,157,865	20,595,424	9,030,893
Grupo_9B	GRUPO B: Gestión, relación de parentesco con el Grupo A	19,433,626	152,913,392	266,041,506
Grupo_9C	GRUPO C: Gestión, Personas jurídicas en las que alguna persona física del Grupo A es gerente o presidente	240,189,231	1,512,067,548	
Grupo_9E	GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del Grupo A			
Grupo_9G	GRUPO G: Gestión, personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen más del 15%	2,043,906	32,630,087	4,737,879
Grupo_9H	Grupo H: Gestión. Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen más del 25%			
Total		<u>¢ 907,919,417</u>	<u>¢ 2,299,920,873</u>	<u>¢ 911,218,098</u>

Al 30 de setiembre de 2012

Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la vista	Captación
Grupo_6 ^a	Personas físicas que controle el 10% o más del capital social	¢ 27,526,412	¢ 112,698,540	¢ 83,000,000
Grupo_6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de la que se determinó	32,083,576	25,657,840	289,658,620
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10%	4,153,914	886	
Grupo_6E	Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	627,369,620	45,772,256	35,014,214
Grupo_6F	Personas jurídicas en las que miembros del Grupo C y A controlen un 15% o mas	275,467,770	53,657	
Grupo_6I	Persona física que tienen relación de parentesco con las personas del Grupo A	30,174,143	15,642,434	38,003,204
Grupo_9A	GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	35,122,732	70,087,976	74,279,081
Grupo_9B	GRUPO B: Gestión, relación de parentesco con el Grupo A	31,905,290	39,978,855	144,436,954
Grupo_9C	GRUPO C: Gestión, Personas jurídicas en las que alguna persona física del Grupo A es gerente o presidente	2,533,827,759	11,218,941	
Grupo_9E	GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del Grupo A	748	3,957	
Grupo_9G	GRUPO G: Gestión, personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen mas del 15%	31,404,157	1,350,250	
Grupo_9H	Grupo H: Gestión. Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen mas del 25%	117,138		
Total		<u>¢ 3,629,153,259</u>	<u>¢ 322,465,592</u>	<u>¢ 664,392,073</u>

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	<u>¢ 66,151,130</u>	<u>¢ 36,825,906</u>
Total activos	<u>¢ 66,151,130</u>	<u>¢ 36,825,906</u>
Pasivos		
Otras obligaciones financieras	2,414,938,366	4,476,031,929
Otras cuentas por pagar y provisiones	<u>¢ 14,661,048</u>	<u>¢ 58,475,144</u>
Total pasivos	<u>¢ 2,429,599,414</u>	<u>¢ 4,534,507,073</u>
Ingresos		
Ingresos operativos	<u>¢ 83,245,634</u>	<u>¢ 10,789,502</u>
Total ingresos	<u>¢ 83,245,634</u>	<u>¢ 10,789,502</u>
Gastos		
Gastos financieros	165,931,082	350,282,930
Gastos por valuación de participaciones		18,477,716
Gastos operativos	<u>¢ 31,900,515</u>	<u>¢ 23,255,354</u>
Total gastos	<u>¢ 197,831,597</u>	<u>¢ 392,016,000</u>

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 30 de setiembre de 2013 y 2012, la Compañía no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de las cuentas por cobrar a partes relacionadas.

3.26. OTRAS CONCENTRACIONES DE ACTIVOS Y PASIVOS

3.26.1 TOTAL DE PASIVOS POR ÁREA GEOGRÁFICA

	2013	2012
Costa Rica	¢ 154,457,484,894	¢ 118,708,819,983
Panamá	5,021,958	25,074,026
Nicaragua	5,196,167	8,683,335
El Salvador	3,671,222	7,289,294
Honduras	8,237,729,038	16,955,942,745
Guatemala	40,857,199	66,526,436
Grand Cayman	831,630,357	914,352,052
Estados Unidos	22,985,756,446	27,063,644,146
Venezuela	3,651,475,599	2,350,186,978
Resto Sur América	2,489,849,807	2,023,646,277
Europa	<u>14,460,485,145</u>	<u>15,831,546,733</u>
Total	<u>¢ 207,169,157,832</u>	<u>¢ 183,955,712,005</u>

3.27. 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\$ 42,216,320	US\$ 37,918,331
Inversiones en valores y depósitos	40,962,814	21,013,801
Cartera de créditos	286,546,621	264,877,783
Cuentas y productos por cobrar	5,136,992	5,081,095
Otros activos	<u>4,114,136</u>	<u>3,950,184</u>
Total activos dólares	<u>US\$ 378,976,883</u>	<u>US\$ 332,841,195</u>
Pasivos en dólares		
Obligaciones con el público	186,429,998	134,887,022
Otras obligaciones financieras	128,899,386	131,437,284
Otras cuentas por pagar y provisiones	3,084,218	4,313,928
Otros pasivos	1,379,543	2,146,744
Obligaciones subordinadas	<u>15,034,331</u>	<u>15,033,471</u>
Total pasivos dólares	<u>US\$ 334,827,476</u>	<u>US\$ 287,818,449</u>
Posición Neta	<u>US\$ 44,149,407</u>	<u>US\$ 45,022,745</u>

3.28. 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 30 de setiembre 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
¢ 27,037,657								¢ 27,037,657
ACTIVOS:								
Disponibilidades								
Inversiones y productos								
6,700,455	¢ 6,788,617	¢ 1,437,124	¢ 899,896	¢ 4,774,540	¢ 6,368,260	¢ 4,910,824		31,879,716
5,304,137	11,402,038	7,055,959	6,478,398	17,950,717	19,952,141	83,877,865	5,063,910	157,085,165
¢ 39,042,249	¢ 18,190,655	¢ 8,493,083	¢ 7,378,294	¢ 22,725,257	¢ 26,320,401	¢ 88,788,689	¢ 5,063,910	¢ 216,002,538
PASIVOS:								
Obligaciones con:								
Con el público								
¢ 31,906,783	¢ 7,350,096	¢ 15,872,229	¢ 15,064,681	¢ 18,398,948	¢ 18,444,365	¢ 7,793,607		¢ 114,830,709
379,341	11,115,108	7,378,324	6,719,131	11,719,728	17,433,086	23,608,485		78,353,203
32,423	319,044	607,301	344,499	313,766	241,234	315,432		2,173,699
¢ 32,318,547	¢ 18,784,248	¢ 23,857,854	¢ 22,128,311	¢ 30,432,442	¢ 36,118,685	¢ 31,717,524		¢ 195,357,611
¢ 6,723,702	¢ (593,594)	¢ (15,364,770)	¢ (14,750,017)	¢ (7,707,185)	¢ (9,798,285)	¢ 57,071,165	¢ 5,063,910	¢ 20,644,925
¢ 6,723,702	¢ 6,130,108	¢ (9,234,662)	¢ (23,984,679)	¢ (31,691,865)	¢ (41,490,150)	¢ 15,581,015	¢ 20,644,925	

El siguiente es el detalle del vencimiento de activos y pasivos para el 30 de setiembre 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
Disponibilidades	¢ 26,249,992							¢ 26,249,992
Inversiones y productos por cobrar	¢ 6,422,251	¢ 496,853	¢ 17,745	¢ 110,127	¢ 1,501,243	¢ 2,013,582	¢ 15,840,723	26,402,524
Créditos y productos por cobrar	<u>¢ 6,143,278</u>	<u>¢ 7,637,150</u>	<u>¢ 10,483,972</u>	<u>¢ 8,209,302</u>	<u>¢ 17,482,725</u>	<u>¢ 15,519,525</u>	<u>¢ 73,816,916</u>	<u>¢ 143,930,901</u>
Total	¢ 38,815,521	¢ 8,134,003	¢ 10,501,717	¢ 8,319,429	¢ 18,983,968	¢ 17,533,107	¢ 89,657,639	¢ 196,583,417
PASIVOS:								
Obligaciones con:								
Con el público	¢ 26,779,744	¢ 7,395,494	¢ 7,312,263	¢ 9,813,197	¢ 26,075,387	¢ 16,846,030	¢ 303,313	¢ 94,525,428
Con entidades financieras	375,179	13,792,691	7,292,809	5,728,817	13,727,455	8,939,885	25,455,743	75,312,579
Cargos por pagar	<u>¢ 90,366</u>	<u>¢ 351,124</u>	<u>¢ 367,432</u>	<u>¢ 319,233</u>	<u>¢ 685,098</u>	<u>¢ 135,087</u>		<u>¢ 1,948,340</u>
Total	¢ 27,245,289	¢ 21,539,309	¢ 14,972,504	¢ 15,861,247	¢ 40,487,940	¢ 25,921,002	¢ 25,759,056	¢ 171,786,347
Neto	¢ 11,570,232	¢ (13,405,306)	¢ (4,470,787)	¢ (7,541,818)	¢ (21,503,972)	¢ (8,387,894)	¢ 63,898,584	¢ 24,797,070
Acumulado	<u>¢ 11,570,232</u>	<u>¢ (1,835,074)</u>	<u>¢ (6,305,861)</u>	<u>¢ (13,847,679)</u>	<u>¢ (35,351,651)</u>	<u>¢ (43,739,545)</u>	<u>¢ 20,159,039</u>	<u>¢ 24,797,072</u>

3.29. 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 nueve 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 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 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 periodos en comparación:

	2013 (en millones de colones)					Total
	Hasta 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	De 361 a 2 años	
Saldos en moneda nacional						
Inversiones	¢ 2,732	¢ 551	¢ 3,160	¢ 4,737	¢ 39	¢ 491
Cartera de créditos	<u>6,602</u>	<u>8,112</u>	<u>505</u>	<u>107</u>	<u>177</u>	<u>163</u>
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	¢ 9,334	¢ 8,663	¢ 3,665	¢ 4,844	¢ 216	¢ 654
						¢ 27,376
Obligaciones con el público						
Obligaciones con entidades financieras	¢ 780	¢ 6,996	¢ 4,692	¢ 4,122	¢ 329	¢ -
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>2,948</u>	<u>4,013</u>	<u>4,041</u>	<u>4,573</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢ 3,728	¢ 11,009	¢ 8,733	¢ 8,695	¢ 329	¢ -
Saldos en moneda extranjera	¢ 5,606	¢ (2,346)	¢ (5,068)	¢ (3,851)	¢ (113)	¢ 654
						¢ (5,118)
Inversiones						
Cartera de créditos	¢ -	¢ 1,891	¢ 1,877	¢ 1,142	¢ 426	¢ 4,174
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	<u>38,246</u>	<u>83,335</u>	<u>6,306</u>	<u>3,704</u>	<u>2,236</u>	<u>8,867</u>
	¢ 38,246	¢ 85,226	¢ 8,183	¢ 4,846	¢ 2,662	¢ 13,041
Obligaciones con el público						
Obligaciones con entidades financieras	¢ 6,664	¢ 24,267	¢ 13,917	¢ 14,450	¢ 7,800	¢ -
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>14,236</u>	<u>25,607</u>	<u>13,628</u>	<u>7,205</u>	<u>722</u>	<u>1,977</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	¢ 20,900	¢ 49,874	¢ 27,545	¢ 21,655	¢ 8,522	¢ 1,977
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera	¢ 17,346	¢ 35,352	¢ (19,362)	¢ (16,808)	¢ (5,860)	¢ 11,064
						¢ 21,732
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	47,579	93,889	11,848	9,690	2,879	13,695
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>24,628</u>	<u>60,883</u>	<u>36,278</u>	<u>30,350</u>	<u>8,851</u>	<u>1,977</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencim. pasivos	<u>¢ 22,952</u>	<u>¢ 33,006</u>	<u>¢ (24,430)</u>	<u>¢ (20,659)</u>	<u>¢ (5,972)</u>	<u>¢ 11,718</u>
						¢ 16,614

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 años	Más de 2 años	Total

Saldos en moneda nacional

Inversiones

Cartera de créditos

Total recuperación de activos (sensibles a tasas)

¢ 2,673	¢ 162	¢ 1,752	¢ 474	¢ 1,353	¢ 11,027	¢ 17,441
<u>5,221</u>	<u>6,913</u>	<u>538</u>	<u>293</u>	<u>331</u>	<u>145</u>	<u>13,441</u>
¢ 7,894	¢ 7,075	¢ 2,290	¢ 767	¢ 1,684	¢ 11,172	¢ 30,882

Obligaciones con el público

Obligaciones con entidades financieras

Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)

Diferencia recuperación de activos menos

vencimiento de pasivos

Saldos en moneda extranjera

Inversiones

Cartera de créditos

Total recuperación de activos (sensibles a tasas)

¢ 3,315	¢ 7,976	¢ 13,308	¢ 7,550	¢ 163	¢ -	¢ 32,312
<u>66</u>	<u>230</u>	<u>141</u>	<u>270</u>	<u>100</u>	<u>110</u>	<u>917</u>
¢ 3,381	¢ 8,206	¢ 13,449	¢ 7,820	¢ 263	¢ 110	¢ 33,229
¢ 4,513	¢ (1,131)	¢ (11,159)	¢ (7,053)	¢ 1,421	¢ 11,062	¢ (2,347)

Obligaciones con el público

Obligaciones con entidades financieras

Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)

Diferencia recuperación de activos menos

vencimiento de pasivos

Saldos totales moneda nacional y moneda

extranjera

Total recuperación de activos (sensibles a tasas)

Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)

Diferencia recuperación de activos menos

vencim. pasivos

¢ 4,944	¢ 12,814	¢ 16,731	¢ 10,624	¢ 615	¢ -	¢ 45,728
<u>6,372</u>	<u>15,532</u>	<u>15,231</u>	<u>6,814</u>	<u>8,277</u>	<u>10,148</u>	<u>62,374</u>
¢ 11,316	¢ 28,346	¢ 31,962	¢ 17,438	¢ 8,892	¢ 10,148	¢ 108,102
¢ 18,085	¢ 50,652	¢ (27,637)	¢ (12,125)	¢ (2,700)	¢ 279	¢ 26,554

¢ 37,295	¢ 86,073	¢ 6,615	¢ 6,080	¢ 7,875	¢ 21,599	¢ 165,538
<u>14,697</u>	<u>36,552</u>	<u>45,411</u>	<u>25,258</u>	<u>9,155</u>	<u>10,258</u>	<u>141,331</u>
¢ 22,598	¢ 49,521	¢ (38,796)	¢ (19,178)	¢ (1,279)	¢ 11,341	¢ 24,207

- 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 subcarteras 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 el nivel de riesgo de crédito por producto se aprueban regularmente por la junta directiva.

El riesgo de crédito se relaciona principalmente con la cartera de crédito y las inversiones en valores, la Administración del riesgo de crédito en las inversiones está representada por el monto de los activos del balance. Adicionalmente el Grupo está expuesto al riesgo crediticio de los créditos fuera de 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 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 30 de setiembre 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\$ 3,132						US\$ 48		US\$ 3,180
Cuenta de encaje con el B.C.C.R	6,681	US\$ 3,932	US\$ 4,970	US\$ 4,126	US\$ 5,669	US\$ 7,065	6,382		38,825
Inversiones en valores y depósitos	13,435	8,817	3,250	870	3,757	2,098	8,736		40,963
Cartera de créditos	7,024	21,556	12,461	10,984	33,765	35,388	156,837	US\$ 8,436	286,451
Total activos	<u>US\$ 30,272</u>	<u>US\$ 34,305</u>	<u>US\$ 20,681</u>	<u>US\$ 15,980</u>	<u>US\$ 43,191</u>	<u>US\$ 44,551</u>	<u>US\$ 172,003</u>	<u>US\$ 8,436</u>	<u>US\$ 369,419</u>
Pasivos									
Obligaciones:									
Con el público	49,717	14,069	27,952	20,102	27,859	29,081	15,169		183,949
Con entidades financieras	334	17,739	9,689	11,172	15,269	26,159	47,572		127,934
Cargos por pagar		549	1,123	501	396	240	636		3,445
Total pasivos	<u>50,051</u>	<u>32,357</u>	<u>38,764</u>	<u>31,775</u>	<u>43,524</u>	<u>55,480</u>	<u>63,377</u>		<u>315,328</u>
Neto	<u>US\$(19,779)</u>	<u>US\$ 1,948</u>	<u>US\$(18,083)</u>	<u>US\$(15,795)</u>	<u>US\$ (333)</u>	<u>US\$(10,929)</u>	<u>US\$ 108,626</u>	<u>US\$ 8,436</u>	<u>US\$ 54,091</u>
Acumulado	<u>US\$(19,779)</u>	<u>US\$(17,831)</u>	<u>US\$(35,914)</u>	<u>US\$(51,709)</u>	<u>US\$(52,043)</u>	<u>US\$(62,972)</u>	<u>US\$ 45,654</u>	<u>US\$ 54,090</u>	

Al 30 de setiembre 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\$ 7,460							US\$ 7,460
Cuenta de encaje con el B.C.C.R	10,531	US\$ 2,196	US\$ 3,319	US\$ 7,243	US\$ 4,701	US\$ 110		30,238
Inversiones en valores y depósitos	13,010	418	27	13	2,079	5,319		21,014
Cartera de créditos	6,625	13,327	15,045	32,656	27,141	143,253	6,611	264,109
Total activos	<u>US\$ 37,626</u>	<u>US\$ 21,795</u>	<u>US\$ 18,391</u>	<u>US\$ 39,912</u>	<u>US\$ 33,921</u>	<u>US\$ 148,682</u>	<u>US\$ 6,611</u>	<u>US\$ 322,820</u>
Pasivos								
Obligaciones:								
Con el público	46,769	10,569	14,143	32,234	19,719	504		133,974
Con entidades financieras	334	15,946	10,772	23,230	17,454	48,885		128,378
Cargos por pagar	129	491	465	252	186			1,969
Total pasivos	<u>47,232</u>	<u>27,006</u>	<u>25,380</u>	<u>55,716</u>	<u>37,359</u>	<u>49,389</u>		<u>264,322</u>
Neto	<u>US\$ (9,607)</u>	<u>US\$ (11,123)</u>	<u>US\$ (6,989)</u>	<u>US\$ (15,804)</u>	<u>US\$ (3,438)</u>	<u>US\$ 99,293</u>	<u>US\$ 6,611</u>	<u>US\$ 58,499</u>
Acumulado	<u>US\$ (9,607)</u>	<u>US\$ (20,730)</u>	<u>US\$ (28,163)</u>	<u>US\$ (43,967)</u>	<u>US\$ (47,405)</u>	<u>US\$ 51,888</u>	<u>US\$ 58,499</u>	

3.30. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El Grupo adoptó la Norma Internacional de Información Financiera No.7 (NIIF 7), “Instrumentos Financieros: Revelaciones”, la cual es efectiva para los períodos financieros que iniciaron el 1° de enero de 2007. Esta norma establece ciertas revelaciones que le permitirán al usuario de los estados financieros, evaluar la importancia de los instrumentos financieros para el Grupo, la naturaleza y alcance de sus riesgos y cómo esta maneja tales riesgos. El Reglamento Relativo a la Información Financiera de Entidades, Grupos y Conglomerados Financieros, establecido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero establece las revelaciones mínimas a incluir en los estados financieros y las notas, por lo cual en las Nota 3.29 se incluyen algunas de las revelaciones requeridas por la NIIF 7. A continuación 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 30 de setiembre de 2013 y 2012, los instrumentos financieros del Grupo se componían de:

	2013	2012
Activos financieros (valuados al costo amortizado):		
Disponibilidades	¢ 27,037,656,838	¢ 26,249,991,856
Inversiones y productos por cobrar	31,879,714,566	26,402,525,909
Créditos y productos por cobrar	<u>157,085,164,999</u>	<u>143,930,899,530</u>
Total	<u>¢ 216,002,536,403</u>	<u>¢ 196,583,417,295</u>
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):		
Obligaciones con el público	¢ 114,830,709,363	¢ 94,525,427,977
Otras obligaciones financieras	78,353,202,822	75,312,577,996
Cargos financieros por pagar	<u>2,173,699,139</u>	<u>1,948,339,639</u>
Total	<u>¢ 195,357,611,324</u>	<u>¢ 171,786,345,612</u>

- b. **Administración de Riesgos e Instrumentos Financieros** - La división financiera y administrativa del Grupo monitorea y administra los riesgos financieros relacionados con la operación a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgo. Estos incluyen el riesgo crediticio, de tasa de interés, de liquidez y riesgo cambiario, los cuales se detallan en la Nota 3.29.

- **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.

c. En relación con los ingresos y gastos generados por activos financieros y las obligaciones financieras, el Grupo prepara calces de plazos y monitoria las tasas de interés efectivas al 30 de setiembre 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 3.29.

- *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\$	44,149,407
Tipo de cambio de cierre	¢	493.51
Aumento en el tipo de cambio de un 10%	¢	<u>49.35</u>
Ganancia	¢	<u>2,178,817,385</u>

Sensibilidad a una Disminución en el Tipo Cambio -

Posición neta	US\$	44,149,407
Tipo de cambio de cierre	¢	493.51
Disminución en el tipo de cambio de un 10%	¢	<u>(49.35)</u>
Pérdida	¢	<u>(2,178,817,385)</u>

- *Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés* - Al 30 de setiembre 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	¢	31,517,466,553
Aumento en las tasas de un 1%		315,174,666
Aumento en las tasas de un 2%		630,349,331

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

Inversiones en Instrumentos financieros	¢	31,517,466,553
Disminución en las tasas de un 1%		(315,174,666)
Disminución en las tasas de un 2%		(630,349,331)

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

Obligaciones con el público	¢ 114,830,709,363
Aumento en las tasas de un 1%	1,148,307,094
Aumento en las tasas de un 2%	2,296,614,187

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

Obligaciones con el público	¢ 114,830,709,363
Disminución en las tasas de un 1%	(1,148,307,094)
Disminución en las tasas de un 2%	(2,296,614,187)

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

Obligaciones financieras	¢ 85,755,852,822
Aumento en las tasas de un 1%	857,558,528
Aumento en las tasas de un 2%	1,715,117,056

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

Obligaciones financieras	¢ 85,755,852,822
Disminución en las tasas de un 1%	(857,558,528)
Disminución en las tasas de un 2%	(1,715,117,056)

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

4.1. CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS

Los saldos al 30 de setiembre son los siguientes:

	2013	2012
Garantías de cumplimiento	¢ 19,377,148,748	¢ 13,478,209,521
Garantías de participación	1,502,266,042	1,825,061,886
Cartas de crédito a la vista valor depósito previo		24,621,000
Cartas de crédito a la vista saldo sin depósito previo	2,518,014,778	4,288,708,625
Cartas de crédito diferidas saldo sin depósito previo	1,131,048,579	1,343,694,497
Líneas de crédito para sobregiros en cuenta corriente	133,613,221	249,962,798
Líneas de crédito para tarjetas de crédito	<u>2,773,182,011</u>	<u>1,981,812,914</u>
TOTAL	<u>¢ 27,435,273,379</u>	<u>¢ 23,192,071,241</u>

4.2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS

Al 30 de setiembre los saldos son los siguientes:

	2013	2012
OTRAS CUENTAS DE ORDEN POR CUENTA PROPIA DEUDORAS		
Garantías prendarias	¢ 3,108,440,689,409	¢ 1,308,017,207,897
Otras garantías recibidas en poder de la entidad		544,768,377
Líneas de crédito otorgadas pendientes de Utilización	42,160,396,554	32,878,225,978
Créditos pendientes de desembolsar	51,948,108,630	8,959,370,972
Créditos castigados	3,395,493,999	3,727,860,301
Otras cuentas por cobrar castigadas	15,839,465	15,839,465
Productos en suspenso de cartera de crédito	116,382,823	307,075,762
Documentos por cobrar en poder de abogados	35,927,352	16,072,952
Otras cuentas de registro	69,161,024,662	79,253,046,196
CUENTA DE ORDEN POR CUENTA DE TERCEROS DEUDORAS		
Administración de comisiones de confianza	311,220,547,557	310,194,404,521
Fondos de inversión	59,188,220,405	58,395,070,918
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR CUENTA PROPIA POR ACTIVIDAD DE CUSTODIA		
Custodia a valor facial - disponibles	2,047,603,294	2,647,163,819
Custodia monto de cupones físicos - disponibles	4,935,710	4,911,890
Custodia valor de compra de acciones - disponibles	1,226,037	3,199,305
Custodia valor de compra de participaciones - disponibles	83,107,084	50,105,242
Recibidos en garantía valor de compra de participaciones	10,273,480	
Dados en garantía a valor facial		123,105,000
Compras a futuro		112,356,826
Ventas a futuro	10,273,480	91,228,383
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR CUENTA DE TERCEROS POR ACTIVIDAD DE CUSTODIA		
Efectivo por actividad de custodia	¢ 2,301,586,865	¢ 2,769,002,732
Cuentas por cobrar a clientes	51,385,332	49,514,713
Custodia a valor facial - disponibles	133,164,085,305	4,671,531,829
Custodia monto de cupones físicos - disponibles	339,083,311	480,591,959
Custodia valor de compra de acciones - disponibles	25,206,640,067	23,502,412,053
Custodia valor de compra de participaciones - disponibles	35,245,814,440	32,552,522,999
Custodia valor de compra de acciones - pignorados	108,399,049	108,399,049
Custodia valor de compra de participaciones - pignorados	2,345,682,759	2,291,156,599
Pendientes de entregar valor de compra de participaciones	76,987,560	
Recibidos en garantía a valor facial	2,315,546,849	
Recibidos en garantía valor de compra de acciones	121,419,233	
Recibidos en garantía valor de compra de participaciones	411,989,299	
Dados en garantía a valor facial	2,662,000,002	1,835,780,860
Dados en garantía monto de cupones físicos	86,878,258	91,601,039

Dados en garantía valor de compra de acciones	691,700,000	856,500,600
Dados en garantía valor de compra de participaciones	1,713,565,422	2,834,642,350
Derechos y obligaciones sobre valores negociables a valor facial	650,000,002	
Derechos y obligaciones sobre valor de compra de participaciones	53,293,651	
Pendientes de recibir valor de compra de acciones	93,738,035	
Pendientes de recibir valor de compra de participaciones	109,461,922	
Compras de contado	203,200,102	19,204,380
Ventas de contado	796,683,510	282,689,979
Compras a futuro	4,899,946,785	3,827,032,624
Ventas a futuro	2,519,256,184	1,701,375,854
TOTAL	<u>¢ 3,864,008,393,883</u>	<u>¢ 1,883,214,973,423</u>

4.3. FIDEICOMISOS Y COMISIONES DE CONFIANZA

La subsidiaria Banco Improsa, S.A. ha firmado contratos de fideicomiso, por los cuales en su condición de fiduciario, recibió bienes para garantizar los créditos otorgados por terceros. El detalle de bienes fideicometidos es el siguiente:

	2013	2012
ACTIVOS		
Disponibilidades	¢ 459,781,042	¢ 644,327,123
Inversiones en instrumentos financieros	3,383,267,182	1,470,587,107
Cartera de Crédito	1,928,827,189	2,553,168,446
Cuentas y comisiones por cobrar	51,360,850,021	47,880,978,811
Bienes Realizables		19,611,744
Subtotal	<u>¢ 57,132,725,434</u>	<u>¢ 52,568,673,231</u>
Terrenos	¢ 976,191,535,338	¢ 797,750,246,230
Edificios e instalaciones	735,813,010,495	536,453,282,754
Equipo y mobiliario	73,946,385,751	72,489,218,191
Otros activos	734,096,440,900	514,615,228,205
Total activos de los fideicomisos	<u>¢ 2,577,180,097,918</u>	<u>¢ 1,973,876,648,611</u>
PASIVOS		
Obligaciones con el público	¢ 1,858,833,623	¢ 2,521,361,368
Obligaciones con el Banco Central	21,292	20,455
Otras Cuentas por Pagar y Provisiones	104,929,520	105,810,635
Otros Pasivos	224,308	320,649
Total de pasivos de los fideicomisos	<u>¢ 1,964,008,743</u>	<u>¢ 2,627,513,107</u>
PATRIMONIO		
Aportes en efectivo	¢ 2,776,277,853	¢ 1,948,825,518
Aportes en especie	2,620,883,980,310	2,017,766,882,978
Ajustes al patrimonio	(61,899)	(61,899)
Resultados acumulados	(39,599,441,256)	(6,281,414,543)
Resultado del periodo	(8,844,665,833)	(42,185,096,550)
Total patrimonio	<u>¢ 2,575,216,089,175</u>	<u>¢ 1,971,249,135,504</u>
Total pasivos y patrimonio de los fideicomisos	<u>¢ 2,577,180,097,918</u>	<u>¢ 1,973,876,648,611</u>

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			¢ 10,273,482	¢ 10,273,482
De 61 a 90 días				
Sub-total	¢ -	¢ -	¢ 10,273,482	¢ 10,273,482
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	¢ 2,972,001,259	¢ 1,038,886,095	¢ 1,039,071,714	¢ 1,332,440,682
De 31 a 60 días	357,244,862	485,908,919	95,452,018	200,440,286
De 61 a 90 días		45,905,649		26,760,851
Más de 90 días				
Sub-total	¢ 3,329,246,121	¢ 1,570,700,663	¢ 1,134,523,732	¢ 1,559,641,819
Total	¢ 3,329,246,121	¢ 1,570,700,663	¢ 1,144,797,214	¢ 1,569,915,301

2012	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días		¢ 112,356,826		¢ 91,228,383
De 31 a 60 días				
De 61 a 90 días				
Sub-total	¢ -	¢ 112,356,826	¢ -	¢ 91,228,383
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	797,972,245	1,814,786,527	687,490,301	643,137,673
De 31 a 60 días	511,795,822	687,932,081	12,622,850	343,579,082
De 61 a 90 días		14,545,949		14,545,949
Más de 90 días				
Sub-total	¢ 1,309,768,067	¢ 2,517,264,557	¢ 700,113,151	¢ 1,001,262,704
Total	¢ 1,309,768,067	¢ 2,629,621,383	¢ 700,113,151	¢ 1,092,491,087

Al 30 de setiembre 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 30 de setiembre 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 30 de setiembre de 2013 y 2012, el fondo cuenta con activos netos por un monto total de US\$80.896.543 y US\$78.903.415 y mantenía colocado un total de 13.200 y 12.720 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 30 de setiembre de 2013 y 2012 cuenta con activos netos por un monto total de US\$11.655.825 y US\$11.751.484, respectivamente, y mantenía colocado un total de 332 y 303 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 10.000 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$50 millones, de las cuales 5.474 participaciones se encuentran en circulación al 30 de setiembre del 2012. 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 30 de setiembre de 2013 y 2012 cuenta con activos netos por un monto total de US\$27.380.805 y US\$27.933.037, 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 30 de setiembre de 2013

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{1,821,556,501}{230,789,148,175} = 1.05\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{1,821,556,501}{33,019,007,912} = 7.36\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{207,169,157,832}{33,646,684,628} = 6.16$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo. productivo interm promedio}} = \frac{5,249,904,096}{179,085,606,484} = 3.91\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo. productivo interm promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{179,085,606,484}{230,789,148,175} = 0.78$

Al 30 de setiembre de 2012:

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{1,873,176,459}{216,240,267,158} = 1.15\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{1,873,176,459}{32,126,952,676} = 7.77\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{183,955,712,005}{32,681,059,069} = 5.63$

Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo. productivo interm promedio}} = \frac{5,379,946,603}{166,956,492,641} = 4.30\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo. productivo interm promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{166,956,492,641}{216,240,267,158} = 0.77$

4.7.1 INDICADORES DE LIQUIDEZ PARA EL MANEJO DE ACTIVOS Y PASIVOS

Al 30 de setiembre de 2013:

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.47 millones	10,015	¢ 1,497,052,786
Más de ¢2.47 a ¢24.65 millones	846	6,626,972,670
Más de ¢24.65 a ¢49.30 millones	95	3,459,798,332
Más de ¢49.30 millones	112	20,322,958,819
Total	11,068	¢ 31,906,782,607

Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.47 millones	217	¢ 292,887,434
Más de ¢2.47 a ¢24.65 millones	475	4,634,552,183
Más de ¢24.65 a ¢49.30 millones	206	6,383,434,355
Más de ¢49.30 millones	362	71,296,155,132
Total	1,260	¢ 82,607,029,104

Al 30 de setiembre de 2012:

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0,00 a ¢2,51 millones	6303	¢ 2,528,774,091
Más de ¢2,51 a ¢25,13 millones	599	5,806,550,903
Más de ¢25,13 a ¢50,26 millones	87	3,281,319,707
Más de ¢50,26 millones	84	15,163,099,565
Total	7,073	¢ 26,779,744,266

Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0,00 a ¢2,51 millones	227	¢ 238,068,183
Más de ¢2,51 a ¢25,13 millones	561	6,127,327,114
Más de ¢25,13 a ¢50,26 millones	159	7,625,111,022
Más de ¢50,26 millones	314	<u>53,372,772,405</u>
Total	1,261	<u>¢ 67,363,278,724</u>

4.8. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

La Compañía arrienda, bajo contratos de arrendamiento operativos, algunas instalaciones administrativas. Los contratos están denominados en dólares estadounidenses y sus plazos se extienden por períodos que no superan cinco años.

Los pagos mínimos bajo estos contratos son los siguientes:

Año 2013	¢ 238,797,645
Año 2014	238,797,645
Año 2015	238,797,645
Año 2016	<u>238,797,645</u>
Total	<u>¢ 955,190,579</u>

4.9. 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 subsidiaria Improsa SAFI, S.A. fue objeto de una actuación fiscalizadora por parte de la Administración Tributaria de San José, fueron auditados tres periodos fiscales (2008-2009-2010), la comunicó en marzo del 2012 un traslado de cargos de impuesto sobre la renta. Improsa SAFI presentó en tiempo los respectivos documentos con la fundamentación jurídica para su impugnación ante la Administración Tributaria, y a la fecha de este informe se está a la espera de su resolución. Al 30 de setiembre del 2013, según lo establecido en la NIC 37, Pasivos Contingentes, la Administración ha revisado que no se cumplen los criterios para el reconocimiento de provisiones. Este traslado de cargos no tiene efecto legal ni económico alguno sobre los fondos de inversión administrados por Improsa SAFI.

Laboral - Al 30 de setiembre 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 la Municipalidad de San José, Goicoechea, Alajuela, Curridabat, Escazú y Heredia 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.

4.10. UTILIDAD POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

A continuación se presenta un detalle del resultado neto al 30 de setiembre según su ubicación geográfica:

	2013	2012
Costa Rica	¢ 1,653,204,410	¢ 1,537,689,068
Panamá	(36,096,839)	40,948,093
Nicaragua	14,553,789	15,589,271
El Salvador	(42,987,750)	(23,779,591)
Honduras	(11,393,250)	31,333,333
Guatemala	<u>244,276,141</u>	<u>271,396,285</u>
Total	<u>¢ 1,821,556,501</u>	<u>¢ 1,873,176,459</u>

4.11. SITUACIÓN FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO IMPROSA DOS

El 7 de agosto de 2012, Improsa SAFI, recibió la carta de cumplimiento de requisitos finales para la desinscripción del Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Improsa Dos, conocido como Fondo Cala Luna, del Registro Nacional de Valores e Intermediarios, según los lineamientos establecidos en la Resolución SGV-R-2695 del 1 de agosto de 2012.

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.