Inmobiliaria Credomatic, S.A.

(Una compañía 25% propiedad de
Corporación Tenedora BAC Credomatic, S.A.)

Estados Financieros

31 de diciembre de 2013

(Con el informe de los auditores independientes)

KPMG, S. A.
Edificio KPMG
Boulevard Multiplaza
San Rafael de Escazú, Costa Rica

Teléfono (506) 2201-4100
Fax (506) 2201-4131
Internet www.kpmg.co.cr

Informe de los Auditores Independientes

A la Superintendencia General de Entidades Financieras
y a la Junta Directiva y Accionistas
Inmobiliaria Credomatic, S.A.

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Credomatic, S.A., los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2013, los estados de resultados y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas, las cuales conforman un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. Los estados financieros han sido preparados por la Administración con base en las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), relacionadas con la información financiera.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros
La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y por la estructura de control interno que considere necesaria para la preparación de estados financieros que estén libres de errores significativos, debido ya sea a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor
Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría comprende realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluida la evaluación de los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgo, consideramos el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la entidad, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye una evaluación de lo adecuado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación geeneral de los estados financieros.

KPMG, S.A., una sociedad anónima costarricense, es firma miembro de KPMG International Cooperative, una cooperativa suiza.

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

Opinión
En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Credomatic, S.A. al 31 de diciembre de 2013, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), relacionadas con la información financiera.

Base de Contabilidad
Sin calificar nuestra opinión, llamamos la atención a la nota 1.b a los estados financieros, en la cual se describe la base de contabilidad. Los estados financieros han sido preparados por la Administración, de conformidad con las disposiciones de carácter contable emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF). Por tanto, los estados financieros podrían no ser adecuados para otros fines.

KPMG

10 de marzo de 2014

San José, Costa Rica
Eric Alfaro V.
Miembro No. 1547
Póliza No. 0116 FIG 7
Vence el 30/09/2014

Timbre de ¢1.000 de Ley No. 6663
adherido y cancelado en el original

INMOBILIARIA CREDOMATIC, S.A.
BALANCE GENERAL
Al 31 de diciembre de 2013
(Con las cifras correspondientes de 2012)
(En colones sin céntimos)

	Nota	2013	2012
ACTIVOS			
Disponibilidades		**2.819.280**	**6.955.079**
Entidades financieras del país	**4**	2.819.280	6.955.079
Inmuebles, mobiliario y equipo neto	**5**	**11.149.201.964**	**10.121.084.031**
Otros activos		**417.226.094**	**86.404.999**
Otros activos	**6**	417.226.094	86.404.999
TOTAL DE ACTIVOS		**11.569.247.338**	**10.214.444.109**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones con entidades	**4,7**	**11.270.123.211**	**9.879.937.877**
Obligaciones con entidades no financieras		11.270.123.211	9.879.937.877
Cuentas por pagar y provisiones		**123.322**	**-**
Otras cuentas por pagar diversas		123.322	-
TOTAL DE PASIVOS		**11.270.246.533**	**9.879.937.877**
PATRIMONIO			
Capital social		**50.000**	**50.000**
Capital pagado	**9**	50.000	50.000
Aportes patrimoniales no capitalizados		**368.940.648**	**368.940.648**
Reservas patrimoniales		**10.000**	**10.000**
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		**(34.494.416)**	**(22.918.706)**
Resultado del periodo		**(35.505.427)**	**(11.575.710)**
TOTAL PATRIMONIO		**299.000.805**	**334.506.232**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		**11.569.247.338**	**10.214.444.109**

José Ignacio Cordero Ehrenberg
Gerente

Eddie Rivera Chinchilla
Contador

Guillermo Sanabria Benavides
Auditor Interno

Las notas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA CREDOMATIC, S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
Año terminado el 31 de diciembre 2013
(Con las cifras correspondientes de 2012)
(En colones sin céntimos)

	Nota	2013	2012
Ingresos financieros			
Por ganancia por diferencias de cambios		556.682	93.567
Total de ingresos financieros		**556.682**	**93.567**
Gastos financieros			
Por obligaciones con entidades financieras	**4**	790.012.246	702.482.973
Total de gastos financieros		**790.012.246**	**702.482.973**
RESULTADO FINANCIERO		**(789.455.564)**	**(702.389.406)**
Otros ingresos de operación			
Por otros ingresos con partes relacionadas	**4**	1.214.413.024	1.165.854.535
Total otros ingresos de operación		**1.214.413.024**	**1.165.854.535**
Otros gastos de operación			
Por otros gastos con partes relacionadas	**4**	30.000.000	30.000.000
Por otros gastos operativos		24.381.481	19.131.866
Total otros gastos de operación		**54.381.481**	**49.131.866**
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		**370.575.979**	**414.333.263**
Gastos administrativos			
Por otros gastos de administración	**11**	406.081.406	425.908.973
Total gastos administrativos		**406.081.406**	**425.908.973**
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS		**(35.505.427)**	**(11.575.710)**
RESULTADO DEL PERIODO		**(35.505.427)**	**(11.575.710)**

José Ignacio Cordero Ehrenberg
Gerente

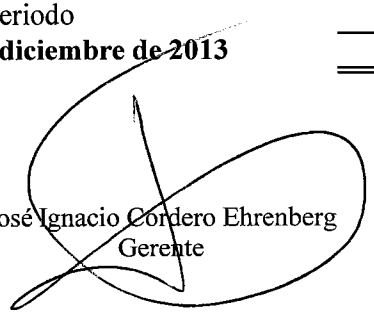
Eddie Rivera Chinchilla
Contador

Guillermo Sanabria Benavides
Auditor Interno

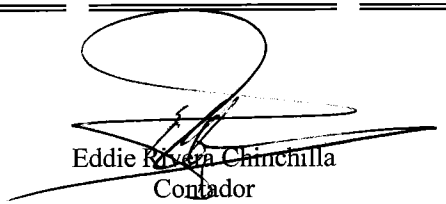
Las notas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA CREDOMATIC, S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Año terminado el 31 de diciembre 2013
(Con las cifras correspondientes de 2012)
(En colones sin céntimos)

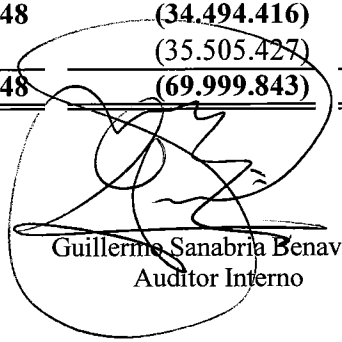
	Capital social	Reservas patrimoniales	Aportes patrimoniales no capitalizados	Resultados acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2011	**50.000**	**10.000**	**368.940.648**	**(22.918.706)**	**346.081.942**
Resultado del periodo	-	-	-	(11.575.710)	(11.575.710)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	**50.000**	**10.000**	**368.940.648**	**(34.494.416)**	**334.506.232**
Resultado del periodo	-	-	-	(35.505.427)	(35.505.427)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	**50.000**	**10.000**	**368.940.648**	**(69.999.843)**	**299.000.805**



José Ignacio Cordero Ehrenberg
Gerente



Eddie Rivera Chinchilla
Contador



Guillermo Sanabria Benavides
Auditor Interno

Las notas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA CREDOMATIC, S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Año terminado el 31 de diciembre 2013
(Con las cifras correspondientes de 2012)
(Cifras en colones sin céntimos)

	2013	2012
Flujo de efectivo de las actividades de operación		
Resultado del período	(35.505.427)	(11.575.710)
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos		
Depreciaciones	381.998.076	366.078.023
Gasto por intereses	790.012.246	702.482.973
Variación neta en los activos (aumento), ó disminución		
Otros activos	(330.821.095)	(48.465.862)
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)		
Cuentas por pagar	123.322	-
Intereses pagados	(790.012.246)	(702.482.973)
Flujos netos de efectivo provistos por las actividades de operación	15.794.876	306.036.451
Flujos de efectivo en las actividades de inversión		
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(1.410.116.009)	(266.255.761)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión	(1.410.116.009)	(266.255.761)
Flujos de efectivo en las actividades de financiamiento		
Efectivo recibido por otras obligaciones financieras	3.117.113.052	1.230.218.810
Cancelación de obligaciones financieras	(1.726.927.718)	(1.268.044.421)
Flujo neto de efectivo provistos por (usados en) las actividades de financiamiento	1.390.185.334	(37.825.611)
(Disminución) aumento neto en el efectivo	(4.135.799)	1.955.079
Efectivo al inicio del año	6.955.079	5.000.000
Efectivo al final del año	2.819.280	6.955.079

José Ignacio Cordero Ehrenberg
Gerente

Eddié Rivera Chinchilla
Contador

Guillermo Sanabria Benavides
Auditor Interno

Las notas son parte integral de los estados financieros.

Inmobiliaria Credomatic, S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2013

(1) Resumen de operaciones y políticas importantes de contabilidad

(a) Operaciones

Inmobiliaria Credomatic, S.A. (la Compañía) es una sociedad anónima organizada el 24 de diciembre de 1994, de conformidad con las leyes de la República de Costa Rica. Su actividad principal es el arrendamiento de edificios a compañías relacionadas.

El domicilio legal de Inmobiliaria Credomatic, S.A., es 250 metros norte del edificio Plaza Domus en Curridabat.

Inmobiliaria Credomatic, S.A. es una entidad propiedad en un 25% de Corporación Tenedora BAC Credomatic, S.A. y un 75% de Corporación de Inversiones Credomatic, S.A.

Inmobiliaria Credomatic, S.A. no tiene colaboradores, ni cuenta con puntos de servicios.

Dirección Web es: www.bacsanjose.com.

(b) Base para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base en las disposiciones legales, reglamentarias y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

(c) Moneda extranjera

Transacciones en moneda extranjera

Los activos y pasivos mantenidos en moneda extranjera son convertidos a colones a la tasa de cambio prevaleciente a la fecha del balance general, con excepción de aquellas transacciones con tasas de cambio contractualmente acordadas. Las transacciones en moneda extranjera ocurridas durante el año son convertidas a las tasas de cambio que prevalecieron en las fechas de las transacciones. Las ganancias o pérdidas por conversión de moneda extranjera son reflejadas en forma neta en el estado de resultados.

(Continúa)

Unidad monetaria y regulaciones cambiarias

Los estados financieros y sus notas se expresan en colones (¢), la unidad monetaria de la República de Costa Rica.

Al 31 de diciembre de 2013, el tipo de cambio se estableció en ¢495,01 y ¢507,80, (¢502,07 y ¢514,32 en el 2012), por US$ 1,00 para la compra y venta de divisas respectivamente.

(d) Base de valor razonable

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de valor razonable para los activos disponibles para la venta. Los otros activos y pasivos financieros y no financieros se registran al costo (amortizado) o al costo histórico. Las políticas de contabilidad se han aplicado en forma consistente.

(e) 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: disponibilidades y otras obligaciones con entidades no financieras.

i. Clasificación

Los instrumentos negociables son aquellos que la Compañía mantiene con el propósito de generar utilidades en el 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 activos mantenidos hasta el vencimiento son aquellos activos financieros que se caracterizan por pagos fijos o determinables y un vencimiento fijo que la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento.

ii. Reconocimiento

La Compañía reconoce los activos disponibles para la venta 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.

(Continúa)

Los activos mantenidos hasta el vencimiento y originados por la Compañía, se reconocen a la fecha de su liquidación, es decir, en el momento en que se trasfieren a la Compañía.

iii. Medición

Los instrumentos financieros se miden inicialmente al valor razonable, que incluye los costos de transacción.

Posterior al reconocimiento inicial, todos los activos disponibles para la venta se miden al valor razonable, menos las pérdidas por deterioro.

Todos los activos y pasivos financieros no negociables, como las cuentas por cobrar y por pagar originados, 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 o gasto financiero.

iv. 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.

v. 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, la ganancia o pérdida acumulada que se reconoce en el patrimonio se transfiere al estado de resultados.

vi. Dar de baja

El reconocimiento de un activo financiero se reversa cuando la Compañía 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, éstos se dan de baja cuando se liquidan.

(Continúa)

(f) Efectivo y equivalentes de efectivo

Se considera como efectivo y equivalentes de efectivo el saldo del rubro de disponibilidades; los depósitos a la vista y a plazo, así como las inversiones en valores con vencimiento original no mayor a dos meses.

(g) Inmuebles, mobiliario y equipo en uso

i. Activos propios

Los inmuebles, mobiliario y equipo en uso se registran al costo, neto de depreciación acumulada y pérdida por deterioro acumuladas. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo son cargados directamente a gastos cuando se incurren.

ii. Desembolsos posteriores

Los desembolsos incurridos para reponer componentes de inmobiliario, mobiliario y equipo son capitalizados y contabilizados separadamente. Los desembolsos posteriores solo se capitalizan cuando incrementan los beneficios económicos futuros, sino se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación y la amortización se cargan a las operaciones corrientes, utilizando el método de línea recta, sobre la vida útil estimada de los activos relacionados, tal como a continuación se señala:

Edificio	50 años
Mobiliario y equipo	10 años
Mejoras a la propiedad	5 años

(h) Deterioro de activo no financieros

El monto en libros de un activo se revisa en la fecha de cada balance general, con el fin de determinar si hay alguna indicación de deterioro. De haber tal indicación, se estima el monto recuperable de ese activo. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el monto en libros del activo identificado excede su monto recuperable, tal pérdida se reconoce en el estado de resultados para aquellos activos registrados al costo.

El monto recuperable de los activos equivale al monto más alto obtenido después de comparar el precio neto de venta con el valor en uso. El precio neto de venta equivale al valor que se obtiene en transacción libre y transparente. El valor en uso corresponde al valor actual de los flujos y desembolsos de efectivo futuros que se derivan del uso continuo de un activo y de su disposición al final.

Si en un período posterior disminuye el monto de una pérdida por deterioro y tal disminución se puede relacionar bajo criterios objetivos a una situación que ocurrió después del castigo, el castigo se reversa a través del estado de resultados o de patrimonio según sea el caso.

(i) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se registran al costo amortizado.

(j) Reserva legal

De conformidad con el Código de Comercio, artículo 143, la Compañía asigna el 5% de la utilidad neta de cada año para la constitución de dicha reserva, hasta completar un 20% de su capital social.

(k) Impuesto sobre la renta

i. Corriente

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto estimado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha del balance.

ii. Diferido

El impuesto de renta diferido se registra de acuerdo al método del balance. Tal método se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma, las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales gravables (las cuales resultarán en el futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

Los activos por impuesto diferido se reconocen sólo cuando existe una probabilidad razonable de su realización.

(Continúa)

(l) Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice juicios, estimados y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos registrados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones.

Los estimados y los supuestos asociados se revisan sobre una base recurrente. Las revisiones de los estimados contables se reconocen en los resultados del año en el que el estimado es revisado y en cualquier período futuro que se afecte.

En particular, las siguientes notas describen la información concerniente a las áreas significativas que producen incertidumbre en las estimaciones y juicios adoptados al aplicar las políticas contables que tienen el efecto más significativo en el monto reconocido en los estados financieros.

- Medición del valor razonable – nota 12
- Deterioro de activos no financieros – nota 1(h)

(m) Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción mide el desempeño de una entidad sobre el período reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el período.

(n) Reconocimientos de ingresos y gastos

i. Ingreso y gasto por intereses

El ingreso y el gasto por intereses se reconoce en el estado de resultados sobre la base de devengado, considerando el rendimiento efectivo o la tasa de interés. El ingreso y gasto por intereses incluye la amortización de cualquier prima o descuento durante el plazo del instrumento hasta el vencimiento.

ii. Ingreso por arrendamiento de edificios

El ingreso por arrendamiento de edificios se reconoce en el estado de resultados sobre la base de devengado.

(2) Administración de riesgos

La Compañía está expuesta a diferentes riesgos, entre ellos, los más importantes:

- riesgo crediticio
- riesgo de liquidez
- riesgo de mercado
  - riesgo de tasa de interés
  - riesgo de tipo de cambio
- riesgo operacional

A continuación se detalla la forma en que la empresa administra los diferentes riesgos:

Riesgo crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer, de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que adquirió dicho activo financiero. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía no cuenta con activos financieros, por lo que se considera que a esa fecha no tiene riesgos de crédito significativos.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez se refiere al riesgo de que la entidad encuentre dificultades para atender sus obligaciones financieras cuando estas sean exigibles. Para administrar este riesgo, se realizan mediciones que le permiten a la Administración gestionar la liquidez considerando la estructura de vencimientos, recuperaciones y el comportamiento de activos y pasivos en el tiempo. El riesgo de liquidez se mide a través de la construcción de calces de plazos. Los calces se elaboran considerando la recuperación y vencimiento de activos y vencimiento de pasivos. Por la naturaleza de la Compañía, sus recursos se concentran en el activo fijo.

Inmobiliaria Credomatic, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el calce de plazos de los activos y pasivos de la Compañía, es como sigue:

		2013							
		A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-360 días	Más de 360 días	Total
Activos:									
Disponibilidades	¢	-	2.819.280	-	-	-	-	-	2.819.280
		-	2.819.280	-	-	-	-	-	2.819.280
Pasivos:									
Obligaciones con entidades no financieras		-	-	-	-	-	11.270.123.211	-	11.270.123.211
		-	-	-	-	-	11.270.123.211	-	11.270.123.211
Brecha de activos y pasivos	¢	-	2.819.280	-	-	-	(11.270.123.211)	-	(11.267.303.931)

		2012							
		A la vista	1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-360 días	Más de 360 días	Total
Activos:									
Disponibilidades	¢	-	6.955.079	-	-	-	-	-	6.955.079
		-	6.955.079	-	-	-	-	-	6.955.079
Pasivos:									
Obligaciones con entidades no financieras		-	-	-	-	-	9.879.937.877	-	9.879.937.877
		-	-	-	-	-	9.879.937.877	-	9.879.937.877
Brecha de activos y pasivos	¢	-	6.955.079	-	-	-	(9.879.937.877)	-	(9.872.982.798)

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, no hay operaciones en moneda extranjera.

(Continúa)

Inmobiliaria Credomatic, S.A.

Notas a los Estados Financieros

Para el 31 de diciembre de 2013 y 2012, se presenta a continuación un cuadro con el vencimiento contractual de pasivos financieros:

		2013						
		1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Más de 365 días	Saldo
Obligaciones con entidades no financieras	¢	-	-	-	-	11.270.123.211	-	11.270.123.211
Intereses de préstamos por pagar		89.221.809	89.221.809	89.221.809	267.665.427	535.330.854	-	1.070.661.708
	¢	89.221.809	89.221.809	89.221.809	267.665.427	11.805.454.065	-	12.340.784.919

		2012						
		1-30 días	31-60 días	61-90 días	91-180 días	181-365 días	Más de 365 días	Saldo
Obligaciones con entidades no financieras	¢	-	-	-	-	9.879.937.877	-	9.879.937.877
Intereses de préstamos por pagar		69.946.424	69.946.424	69.946.424	209.839.272	419.678.544	-	839.357.088
	¢	69.946.424	69.946.424	69.946.424	209.839.272	10.299.616.421	-	10.719.294.965

(Continúa)

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo asociado a cambios en precios de factores de mercado, tales como tasas de interés, precio de acciones y tipo de cambio, los cuales pueden afectar las utilidades o el valor de las posiciones financieras de la entidad. Por su naturaleza, la Compañía no se encuentra expuesta al riesgo de tasa de interés dado que no maneja carteras de inversión.

Riesgo de tasas de interés

El riesgo a tasas de interés hace referencia a la exposición a pérdidas en el valor de un activo o pasivo financiero, que se origina debido a fluctuaciones en las tasas de mercado. A nivel del balance, este es un riesgo implícito que se presenta en el descalce de tasas de las carteras activas y pasivas, cuando la Compañía no cuenta con la flexibilidad requerida para un ajuste oportuno ante cambios en las tasas de mercado. La Compañía realiza un monitoreo periódico de este riesgo, tanto a nivel del balance como de sus carteras de inversión, con el fin de administrar oportunamente sus posiciones, dada la sensibilidad de sus activos y pasivos ante las diferentes frecuencias de revisión y ajuste en las tasas de interés.

(Continúa)

Inmobiliaria Credomatic, S.A.

Notas a los Estados Financieros

El calce de tasas de interés al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, sobre los activos y pasivos, se detalla como sigue:

		2013						
		0-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361-720 días	Más de 720 días	Total
Activos:								
	¢	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos:								
Obligaciones con entidades no financieras		-	-	-	11.270.123.211	-	-	11.270.123.211
Brecha de activos y pasivos	¢	-	-	-	(11.270.123.211)	-	-	(11.270.123.211)

		2012						
		0-30 días	31-90 días	91-180 días	181-360 días	361-720 días	Más de 720 días	Total
Activos:								
	¢	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos:								
Obligaciones con entidades no financieras		-	-	-	9.879.937.877	-	-	9.879.937.877
Brecha de activos y pasivos	¢	-	-	-	(9.879.937.877)	-	-	(9.879.937.877)

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, no hay saldos en moneda extranjera.

(Continúa)

Riesgo cambiario

El riesgo cambiario se refiere a la posible pérdida de valor por variaciones en los tipos de cambio de las divisas en las cuales se tienen posiciones. La Compañía no presenta activos ni pasivos en moneda extranjera, y por lo tanto no está expuesta al riesgo de variaciones cambiarias.

Riesgo operativo

La Compañía define riesgo operativo como el riesgo de impactos negativos (monetario o no) resultantes de procesos internos inadecuados o fallidos, la gente que los ejecuta, las tecnologías de información utilizadas o eventos externos y ponga en riesgo el cumplimiento de los siguientes objetivos:

i. Salvaguarda de activos: Amenazas que puedan producir pérdidas monetarias debidas a fallas en procesos, tecnologías de información, individuos o por eventos externos (errores o fraudes).

ii. Cumplimiento de requerimientos de clientes: Amenazas que puedan producir reprocesos (correcciones o repeticiones parciales o totales de un proceso que implican costo o tiempo de personal) debidos a fallas en procesos, tecnologías de información, individuos o por eventos externos.

iii. Cumplimiento regulatorio: Amenazas que puedan producir incumplimiento de cualquier regulación o ley que nos aplique.

iv. Revelación financiera: Amenazas que puedan hacer que los registros contables sean inexactos.

v. Continuidad de negocio: Amenazas que puedan interrumpir las operaciones y prestación de los servicios.

La Compañía cuenta con una Política para la Administración de Riesgos Operativos, la cual fue aprobada por la Junta Directiva y su marco general sigue cuatro principios administrativos centrales:

i. Propiedad descentralizada de los riesgos con responsabilidad de cada unidad funcional y responsabilidad final de la alta gerencia.

ii. Coordinación, apoyo y seguimiento general por parte Departamento de Gestión de Riesgos Operativos.

iii. Supervisión independiente del Comité de Riesgos Operativos, con la participación de directores.

iv. Evaluación independiente de la Auditoría Interna.

Para la gestión de riesgos operativos implementó el siguiente proceso:

i. Identificación, evaluación y monitoreo de riesgos operativos: Consiste en identificar de manera exhaustiva los riesgos operativos, se evalúa la vulnerabilidad "probabilidad" y severidad de cada uno de ellos siguiendo los estándares establecidos por el Grupo y se definen indicadores de monitoreo de riesgo operativo para los riesgos principales.

ii. Definición e implementación de planes de mitigación: Para los riesgos que superan el apetito de riesgo de la Compañía (riesgos principales) se establecen planes de mitigación a los cuales se les da seguimiento periódico.

iii. Reporte de incidentes (eventos de riesgo materializados): Todas las unidades funcionales reportan incidentes de riesgos operativos ocurridos en sus áreas, para esto se tienen estándares y plazos definidos. Dentro de los datos que las áreas reportan están los siguientes: montos de pérdidas o de exposición, descripción del incidente, causas y medidas correctivas. Esta información forma parte de la base de datos de de incidentes que se utilizará para realizar estimaciones de pérdidas esperadas y no esperadas por riesgo operativo.

iv. Validación y Evaluación de controles: El Área de Gestión de Riesgos Operativos valida la implementación de controles de acuerdo con el plan de mitigación establecido. Posteriormente, se evaluará la efectividad de sus controles asociados con los riesgos principales y se establecerán planes de cierre de brechas para los casos en los que la efectividad de los controles no sea la adecuada. Esta etapa está en proceso de implementación.

v. Gestión del ambiente de control: Esta etapa consiste en que todos los colaboradores de cada unidad funcional completan una encuesta en la que se evalúan varios aspectos de su ambiente interno: liderazgo y metodología, colaboradores y comunicación, responsabilidad y refuerzos así como administración de riesgo. De acuerdo con el resultado de la encuesta, se establecen planes para cierres de brechas de aquellos aspectos que cada Unidad Funcional deban mejorar.

vi. Generación de reportes: Mensualmente, el Departamento de Gestión de Riesgos Operativos genera reportes de incidentes de pérdida por riesgo operativo, reportes de avances de implementación en planes de mitigación, así como avances en el cierre de brechas en ambiente de control. También se realiza una evaluación de gestión de riesgos operativos para cada Unidad Funcional. Estos reportes son remitidos al Comité Integral de Riesgos, analizados en el Comité de Riesgos Operativos, presentados periódicamente a la Junta Directiva.

Administración del capital

La Compañía cuenta con áreas especializadas en riesgo en las cuales se realiza la medición, reporte y seguimiento de indicadores de normativa prudencial, que para efectos locales se miden a través de las disposiciones regulatorias de cada entidad, según su normativa aplicable.

En el caso de la suficiencia de capital, se realiza un seguimiento y monitoreo continuo para asegurar que la Compañía cuenta con niveles adecuados de capital que contribuyan al cumplimiento en todo momento con los requerimientos de capital regulatorio cuando se consideran en el cálculo de suficiencia de grupo financiero. La política del Grupo Financiero es mantener una base de capital sólida, y en cumplimiento con los requerimientos de suficiencia patrimonial para las entidades reguladas y de grupo financiero.

Al 31 de diciembre, el cálculo del capital base de la Compañía se presenta como sigue:

		2013	2012
Capital primario			
Capital pagado ordinario	¢	50.000	50.000
Reserva legal		10.000	10.000
		60.000	60.000
Capital secundario (máximo 100% del capital primario)			
Aportes para incrementos de capital		368.940.648	368.940.648
Resultados acumulados períodos anteriores		(34.494.416)	(22.918.706)
Resultado del período menos deducciones de ley		(35.505.427)	(11.575.710)
		60.000	60.000
Capital base regulatorio	¢	120.000	120.000

(3) Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía no tiene activos cedidos ni sujetos a restricciones.

(4) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre, los estados financieros incluyen saldos y transacciones con partes relacionadas, los cuales se detalla como sigue:

		2013	2012
Activos:			
Disponibilidades	¢	2.819.280	6.955.079
Total activos		2.819.280	6.955.079
Pasivos:			
Obligaciones con entidades no financieras		11.270.123.211	9.879.937.877
Total pasivos		11.270.123.211	9.879.937.877
Ingresos:			
Por otros ingresos con partes relacionadas		1.214.413.024	1.165.854.535
Total ingresos		1.214.413.024	1.165.854.535
Gastos:			
Por obligaciones con entidades financieras		790.012.246	702.482.973
Por otros gastos con partes relacionadas		30.000.000	30.000.000
Total gastos	¢	820.012.246	732.482.973

Al 31 de diciembre de 2013, los ingresos por la suma de ¢1.214.413.024, corresponden a ingresos por inmuebles, mobiliario y equipo a compañías relacionadas (¢1.165.854.535 en el 2012).

(Continúa)

(5) Inmuebles, mobiliario y equipo

Al 31 diciembre, el inmueble, mobiliario y equipo se detalla como sigue:

	2013			
	Terrenos	Edificios	Mobiliario y equipo	Total
Costo:				
Saldo al 31 de diciembre de 2012	¢ 1.233.078.501	8.396.946.595	1.977.417.545	11.607.442.641
Adiciones	1.410.116.009	-	-	1.410.116.009
Saldo al 31 de diciembre de 2013	2.643.194.510	8.396.946.595	1.977.417.545	13.017.558.650
Depreciación acumulada y deterioro:				
Saldo al 31 de diciembre de 2012	-	1.005.910.149	480.448.461	1.486.358.610
Gasto por depreciación	-	184.102.890	197.895.186	381.998.076
Saldo al 31 de diciembre de 2013	-	1.190.013.039	678.343.647	1.868.356.686
Saldos, netos:				
Saldo al 31 de diciembre de 2013	¢ 2.643.194.510	7.206.933.556	1.299.073.898	11.149.201.964

	2012			
	Terrenos	Edificios	Mobiliario y equipo	Total
Costo:				
Saldo al 31 de diciembre de 2011	¢ 1.140.854.651	8.222.914.684	1.977.417.545	11.341.186.880
Adiciones	92.223.850	174.031.911	-	266.255.761
Saldo al 30 de setiembre de 2012	1.233.078.501	8.396.946.595	1.977.417.545	11.607.442.641
Depreciación acumulada y deterioro:				
Saldo al 31 de diciembre de 2011	-	837.727.311	282.553.276	1.120.280.587
Gasto por depreciación	-	168.182.838	197.895.185	366.078.023
Saldo al 30 de setiembre de 2012	-	1.005.910.149	480.448.461	1.486.358.610
Saldos, netos:				
Saldo al 30 de setiembre de 2012	¢ 1.233.078.501	7.391.036.446	1.496.969.084	10.121.084.031

(Continúa)

(6) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

		2013	2012
Contrucciones en proceso	¢	381.636.836	50.815.740
Adelantos de impuesto de renta		35.589.258	35.589.259
	¢	417.226.094	86.404.999

(7) Otras obligaciones con entidades

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los préstamos con partes relacionadas fueron contratados a una tasa fija del 9,5% a un plazo menor a un año por la suma de ¢11.270.123.211, (¢9.879.937.877 en el 2012).

(8) Impuesto sobre la renta

La Compañía ha presentado pérdida al cierre del año terminado el 31 de diciembre de 2013 y 2012, por lo que no se genera gasto de impuesto sobre la renta.

A esas fechas la Compañía no presenta ingresos no gravables ni tampoco gastos no deducibles, por lo que la utilidad financiera y fiscal es la misma.

De acuerdo a la Ley del Impuesto sobre la Renta, la Compañía debe presentar sus declaraciones anuales de impuesto sobre la renta para el año que finaliza el 31 de diciembre de cada año.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la Compañía no determino diferencia temporales que deban revelarse como activos o pasivos por impuesto de renta diferido.

(9) Patrimonio

(a) Capital social

El capital social está conformado por 50.000 acciones comunes, con un valor nominal de ¢1 cada una para un total de ¢50.000.

(Continúa)

Inmobiliaria Credomatic, S.A.

Notas a los Estados Financieros

(10) Pérdida básica por acción

El cálculo de la pérdida básica por acción se basa en la pérdida neta atribuible a los accionistas comunes y la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el año.

Al 31 de diciembre, el detalle de la pérdida básica por acción es como sigue:

		2013	2012
Pérdida neta	¢	(35.505.427)	(11.575.710)
Pérdida neta atribuible a los accionistas		(35.505.427)	(11.575.710)
Cantidad promedio de acciones comunes		50.000	50.000
Pérdida neta por acción	¢	(710)	(232)

(11) Otros gastos de administración

Al 31 de diciembre, los otros gastos de administración se detallan como sigue:

		2013	2012
Gastos por servicios externos	¢	4.286.256	3.238.512
Gastos de infraestructura		401.795.150	422.670.461
	¢	406.081.406	425.908.973

(12) Valor razonable

Las siguientes asunciones en donde fue práctico, fueron efectuadas por la Administración para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el balance general.

(a) Disponibilidades y cuentas por cobrar

Para los instrumentos financieros anteriores, el valor en libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

(Continúa)

(b) Obligaciones con entidades

Las obligaciones con entidades corresponde a préstamos a una tasa de interés fijo y su valor razonable se obtiene del descuento a una de interés de mercado.

Al de 31 de diciembre, el valor razonable se detalla como sigue:

	2013		2012	
	Saldo en libros	Valor razonable	Saldo en libros	Valor razonable
Pasivos financieros				
Obligaciones con entidades no financieras	¢ 11.270.123.211	11.587.591.470	9.879.937.877	9.907.080.563

(13) Indicadores de rentabilidad

Al 31 de diciembre, los indicadores de rentabilidad de la Compañía se detallan como sigue:

	2013	2012
Retorno sobre el activo (ROA)	-0,33%	-0,11%
Retorno sobre el capital (ROE)	-11%	-3%
Relación endeudamiento y recursos propios	37,69	29,54

(14) Revelaciones que no son de aplicación en estos estados financieros.

De acuerdo con lo requerido en el artículo 3 del acuerdo SUGEF 31-04 la siguiente información no está siendo revelada por no ser de aplicación para la Compañía.

A. Información general.
- Número de sucursales
- Número de cajeros automáticos

B. Información partidas presentadas de manera sistemática en Estados Financieros.
- Nota depósitos de clientes a la vista y a plazo
- Nota depósitos de clientes a la vista y a plazo

C. Partidas que no se presentan en el cuerpo principal Estados Financieros.
- Nota fideicomisos y comisiones de confianza

(Continúa)

(15) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Mediante varios acuerdos el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (el Consejo), acordó implementar parcialmente a partir del 1 de enero de 2004 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad. Para normar la implementación, el Consejo emitió los Términos de la Normativa Contable Aplicable a las Entidades Supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los Emisores no Financieros y el 17 de diciembre de 2007 el Consejo aprobó una reforma integral de la "*Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE y a los emisores no financieros*".

El 11 de mayo de 2010, mediante oficio C.N.S. 413-10 el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero dispuso reformar el reglamento denominado "*Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL, SUPEN, SUGESE y a los emisores no financieros*" (la Normativa), en el cual se han definido las NIIF y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) como de aplicación para los entes supervisados de conformidad con los textos vigentes al primero de enero de 2008; con la excepción de los tratamientos especiales indicados en el capítulo II de la Normativa anteriormente señalada.

Como parte de la Normativa, y al aplicar las NIIF vigentes al primero de enero de 2008, la emisión de nuevas NIIF o interpretaciones emitidas por el IASB, así como cualquier modificación a las NIIF adoptadas que aplicarán los entes supervisados, requerirá de la autorización previa del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF).

A continuación se detallan algunas de las principales diferencias entre las normas de contabilidad emitidas por el Consejo y las NIIF, así como las NIIF ó CINIIF no adoptadas aún:

a) Norma Internacional de Contabilidad No. 1: Presentación de Estados Financieros

La presentación de los estados financieros requerida por el Consejo, difiere en algunos aspectos de la presentación requerida por la NIC 1. A continuación se presentan algunas de las diferencias más importantes:

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

Los intereses por cobrar y por pagar se presentan como parte de la cuenta principal tanto de activo como de pasivo y no como otros activos o pasivos.

b) Norma Internacional de Contabilidad No. 1: Presentación de los estados financieros (revisada)

Introduce el término "estado de resultado global" (Statement of Total Comprehensive Income) que representa los cambios en el patrimonio originados durante un período y que son diferentes a aquellos derivados de transacciones efectuadas con accionistas. Los resultados globales pueden presentarse en un estado de resultado global (la combinación efectiva del estado de resultados y los cambios en el patrimonio que se derivan de transacciones diferentes a las efectuadas con los accionistas en un único estado financiero), o en dos partes (el estado de resultados y un estado de resultado global por separado). La actualización de la NIC 1 es obligatoria para los estados financieros correspondientes al 2009. Estos cambios no han sido adoptados por el Consejo.

c) Norma Internacional de Contabilidad No. 7: Estado de Flujos de Efectivo

El Consejo autorizó únicamente la utilización del método indirecto. La NIC 7 permite el uso del método directo e indirecto, para la preparación del estado de flujos de efectivo.

d) Norma Internacional de Contabilidad No. 8: Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores

La SUGEF ha autorizado en algunos casos que los traslados de cargo relacionados con impuestos se registraran contra resultados acumulados de períodos anteriores.

e) Norma Internacional de Contabilidad No. 12: Impuesto a las Ganancias

La Consejo no ha contemplado la totalidad del concepto de impuesto de renta diferido dentro del Plan de Cuentas SUGEF, por lo que las entidades han debido registrar estas partidas en cuentas que no son las apropiadas, según lo establece la NIC 12. Por ejemplo, el ingreso por impuesto de renta diferido no se incluye dentro de la cuenta de resultados del gasto por impuesto de renta diferido y se mantienen en cuentas separadas.

f) Norma Internacional de Contabilidad No. 16: Propiedad Planta y Equipo

La normativa emitida por el Consejo requiere la revaluación de los bienes inmuebles por medio de avalúos de peritos independientes al menos una vez cada cinco años eliminando la opción de mantenerlos al costo o revaluar otro tipo de bien.

Adicionalmente, la SUGEF ha permitido a algunas entidades reguladas convertir (capitalizar) el superávit por revaluación en capital acciones, mientras que la NIC 16 solo permite realizar el superávit por medio de la venta o depreciación del activo. Una consecuencia de este tratamiento es que las entidades reguladas que presenten un deterioro en sus activos fijos, deberán reconocer su efecto en los resultados de operación, debido a que no se podría ajustar contra el capital social. La NIC 16 indica que el deterioro se registra contra el superávit por revaluación y si no es suficiente, la diferencia se registra contra el estado de resultados.

La NIC 16 requiere que las propiedades, planta y equipo en desuso se continúen depreciando. La normativa emitida por el Consejo permite que las entidades dejen de registrar la depreciación de activos en desuso y se reclasifiquen como bienes realizables.

g) Norma Internacional de Contabilidad No. 18: Ingresos ordinarios

El Consejo permitió a las entidades financieras supervisadas el reconocimiento como ingresos ganados de las comisiones por formalización de operaciones de crédito que hayan sido cobradas antes del 1 de enero de 2003. Adicionalmente, permitió diferir el 25% de la comisión por formalización de operaciones de crédito para las operaciones formalizadas durante el año 2003, el 50% para las formalizadas en el 2004 y el 100% para las formalizadas en el año 2005. La NIC 18 requiere del diferimiento del 100% de estas comisiones por el plazo del crédito.

Adicionalmente permitió diferir el exceso del neto del ingreso por comisiones y el gasto por compensación de actividades tales como la evaluación de la posición financiera del tomador del préstamo, evaluación y registro de garantías, avales u otros instrumentos de garantía, negociación de las condiciones relativas al instrumento, preparación y procesamiento de documentos y cancelación de operación. La NIC 18 no permite diferir en forma neta estos ingresos ya que se deben diferir el 100% de los ingresos y solo se pueden diferir ciertos costos de transacción incrementales y no todos los costos directos.

Esto provoca que no se difieran el 100% de los ingresos ya que cuando el costo es mayor que dicho ingreso, no difieren los ingresos por comisión, ya que el Consejo permite diferir solo el exceso, siendo esto incorrecto de acuerdo con la NIC 18 y 39 ya que los ingresos y costos se deben tratar por separado ver comentarios del NIC 39.

h) Norma Internacional de Contabilidad No. 21: Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la moneda Extranjera

El Consejo requiere que los estados financieros de las Entidades Supervisadas se presenten en colones como moneda funcional.

i) Norma Internacional de Contabilidad No. 27: Estados Financieros Consolidados y Separados

El Consejo requiere que los estados financieros de las Entidades tenedoras de acciones se presenten sin consolidar, valuando las inversiones por el método de participación patrimonial. La NIC 27 requiere la presentación de estados financieros consolidados. Solo aquellas compañías que dentro de una estructura elaboran estados consolidados a un nivel superior y que son de acceso al público, pueden no emitir estados financieros consolidados, siempre y cuando cumplan ciertos requerimientos. Sin embargo, en este caso la valoración de las inversiones de acuerdo con la NIC 27 debe ser al costo.

En el caso de grupos financieros, la empresa controladora debe consolidar los estados financieros de todas las empresas del grupo, a partir de un veinticinco por ciento (25%) de participación independientemente del control. Para estos efectos, no debe aplicarse el método de consolidación proporcional, excepto en el caso de la consolidación de participaciones en negocios conjuntos.

(Continúa)

Las reformas a la NIC 27 efectuadas en el año 2008, requiere que los cambios en la participación en capital de una subsidiaria, mientras el Grupo mantiene control sobre ella, sea registrados como transacciones en el patrimonio. Cuando el Grupo pierde el control sobre una subsidiaria, la Norma requiere que las acciones mantenidas en la actualidad sean revaluadas a su valor razonable con cambios en resultados. La reforma a la NIC 27 es de aplicación obligatoria actualmente para los estados financieros consolidados del Grupo El Consejo no ha adoptado los cambios a esta norma.

j) Norma Internacional de Contabilidad No. 28: Inversiones en Asociadas

El Consejo requiere que independientemente de cualquier consideración de control, las inversiones en compañías con participación del 25% o más, se consoliden. Dicho tratamiento no está de acuerdo con las NIC 27 y 28.

k) Norma Internacional de Contabilidad No. 32: Instrumentos Financieros: Presentación e información a Revelar

La NIC 32 revisada provee de nuevos lineamientos para diferenciar los instrumentos de capital de los pasivos financieros (por ejemplo acciones preferentes). La SUGEVAL autoriza si estas emisiones cumplen lo requerido para ser consideradas como capital social.

l) Las actualizaciones a la NIC 32, Instrumentos financieros: Presentación e información a revelar, y a la NIC 1, Presentación de los estados financieros — Instrumentos financieros con opción de venta y obligaciones que surgen en la liquidación

Requieren que los instrumentos con opción de venta y los instrumentos que imponen a la entidad una obligación de entregar a otra parte una participación proporcional en los activos netos de la entidad solo en la liquidación de la entidad, se clasifiquen como instrumentos de patrimonio si se cumplen ciertas condiciones. Estos cambios no han sido adoptados por el Consejo.

m) Norma Internacional de Contabilidad No. 37: Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes

La SUGEF requiere que para los activos contingentes se registre una provisión para posibles pérdidas. La NIC 37 no permite este tipo de provisiones.

n) Norma Internacional de Contabilidad No. 38: Activos Intangibles

Los bancos comerciales, indicados en el artículo 1 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, Ley 1644, los gastos de organización e instalación pueden ser presentados en el balance como un activo, pero deben quedar amortizados totalmente por el método de línea recta dentro de un período máximo de cinco años. Lo anterior no está de acuerdo con lo establecido en la Norma.

o) Norma Internacional de Contabilidad No. 39: Instrumentos Financieros Reconocimiento y Medición

El Consejo requiere que la cartera de préstamos se clasifique según lo establecido en el Acuerdo 1-05 y que la estimación para incobrables se determine según esa clasificación, además que permite el registro de excesos en las estimaciones. La NIC requiere que la estimación para incobrables se determine mediante un análisis financiero de las pérdidas incurridas. Adicionalmente, la NIC no permite el registro de provisiones para cuentas contingentes. Cualquier exceso en las estimaciones, debe ser reversada en el estado de resultados.

La NIC 39 revisada introdujo cambios en relación con la clasificación de los instrumentos financieros, los cuales no han sido adoptados por el Consejo. Algunos de estos cambios son:

- Se establece la opción de clasificar los préstamos y las cuentas por cobrar como disponibles para la venta.

- Los valores cotizados en un mercado activo podrán clasificarse como disponibles para la venta, mantenidos para negociar o mantenidos hasta su vencimiento.

- Se establece la denominada "opción de valor razonable" para designar cualquier instrumento financiero para medición a su valor razonable con cambios en utilidades o pérdidas, cumpliendo una serie de requisitos (por ejemplo que el instrumento se haya valorado a su valor razonable desde la fecha original de adquisición).

- La categoría de préstamos y cuentas por cobrar se amplió para incluir a los préstamos y cuentas por cobrar comprados y no cotizados en un mercado activo.

Adicionalmente el Consejo permite capitalizar los costos directos, que se produzcan en compensación por la evaluación de la posición financiera del tomador del préstamo, evaluación y registro de garantías, avales u otros instrumentos de garantía, negociación de las condiciones relativas al instrumento, preparación y procesamiento de documentos neto de los ingresos por comisiones de formalización de créditos, sin embargo la NIC 39 solo permite capitalizar solo aquellos costos de transacción que se consideran incrementales, los cuales se deben presentar como parte del instrumento financiero y no puede netear del ingreso por comisiones ver comentario de NIC 18.

Las compras y las ventas de valores convencionales deben registrarse utilizando únicamente el método de la fecha de liquidación.

De acuerdo con el tipo de entidad, los activos financieros deben ser clasificados como se indica a continuación:

a) Carteras Mancomunadas.
Las inversiones que conforman las carteras mancomunadas de los fondos de inversión, fondos de pensión y capitalización, fideicomisos similares, y OPAB deben clasificarse como disponibles para la venta.

b) Inversiones propias de los entes supervisados.
Las inversiones en instrumentos financieros de los entes supervisados deben ser clasificadas en la categoría de disponibles para la venta.

Las inversiones propias en participaciones de fondos de inversión abiertos se deben clasificar como activos financieros negociables. Las inversiones propias en participaciones de fondos de inversión cerrados se deben clasificar como disponibles para la venta.

Los supervisados por SUGEVAL y SUGEF pueden clasificar otras inversiones en instrumentos financieros mantenidos para negociar, siempre que exista una manifestación expresa de su intención para negociarlos en un plazo que no supere los noventa días contados a partir de la fecha de adquisición.

Los Bancos supervisados SUGEF no pueden clasificar inversiones en instrumentos financieros como mantenidos hasta el vencimiento.

(Continúa)

Las clasificaciones mencionadas anteriormente no necesariamente concuerdan con lo establecido por la NIC.

La reforma a la NIC 39, aclara los principios actuales que determinan si riesgos específicos o porciones de flujos de efectivo califican para ser designados dentro de una relación de cobertura. La enmienda pasará a ser obligatoria para los estados financieros correspondientes al 2010 y requerirá una aplicación retrospectiva. Esta reforma no ha sido adoptada por el Consejo.

p) Norma Internacional de Contabilidad No.40: Propiedades de Inversión

La NIC 40 permite escoger entre el modelo de valor razonable y el modelo de costo, para valorar las propiedades de inversión. La normativa emitida por el Consejo permite únicamente el modelo de valor razonable para valorar este tipo de activos excepto en los casos que no exista clara evidencia que pueda determinarlo.

q) Norma Internacional de Información Financiera No. 3: Combinaciones de Negocios (revisada)

La NIIF 3 revisada, Combinaciones de negocios (2008), incluye los siguientes cambios:

- La definición de "negocio" fue ampliada, lo cual probablemente provocará que más adquisiciones reciban el tratamiento de "combinaciones de negocios".

- Las contrapartidas de carácter contingente se medirán a su valor razonable y los cambios posteriores se registrarán en los resultados del período.

- Los costos de transacción, salvo los costos para la emisión de acciones e instrumentos de deuda, se reconocerán como gastos cuando se incurran.

- Cualquier participación previa en un negocio adquirido se medirá a su valor razonable con cambios en resultados.

- Cualquier interés no controlado (participación minoritaria) se medirá ya sea a su valor razonable o a la participación proporcional en los activos y pasivos identificables de la adquirida, transacción por transacción.

La NIIF 3 revisada pasará a ser obligatoria para los estados financieros correspondientes al 2010 y será aplicada de forma prospectiva. Esta norma no ha sido adoptada por el Consejo.

r) Norma Internacional de Información Financiera No. 5: Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Descontinuadas

El Consejo requiere que para aquellos activos que no han sido vendidos en un plazo de dos años, se registre una estimación del 100%. La NIIF 5 requiere que dichos activos se registren y valoren a costo mercado el menor, descontando los flujos futuros de aquellos activos que van a ser vendidos en períodos mayores a un año, por lo que los activos de las entidades pueden estar sub-valuados y con excesos de estimación.

s) Las actualizaciones a la Norma Internacional de Información Financiera No. 7 Instrumentos financieros: Información a revelar

En diciembre de 2009, el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad emitió ciertas enmiendas a la Norma Internacional de Información Financiera 7 *Instrumentos Financieros: Información a Revelar.* Estas requieren revelaciones mejoradas sobre las mediciones del valor razonable y sobre el riesgo de liquidez en relación con los instrumentos financieros.

Las enmiendas requieren que las revelaciones sobre la medición del valor razonable utilicen una jerarquía de valor razonable de tres niveles que refleje la importancia de los datos utilizados en la medición del valor razonable de los instrumentos financieros. Se requieren revelaciones específicas cuando las mediciones del valor razonable sean clasificadas en el nivel 3 de la jerarquía (datos importantes no observables). Las enmiendas requieren que cualquier transferencia significativa entre el nivel 1 y el nivel 2 de la jerarquía de valor razonable sea revelada por separado y que se haga una distinción entre las transferencias hacia cada nivel y desde cada nivel. A su vez, se requiere la revelación de cualquier cambio con respecto al período anterior en la técnica de valoración utilizada para cada tipo de instrumento financiero, incluidas las razones que justifican ese cambio.

Adicionalmente, se modifica la definición de riesgo de liquidez y actualmente se entiende como el riesgo de que una entidad experimente dificultades para cumplir con las obligaciones relacionadas con pasivos financieros que se liquidan por medio de la entrega de efectivo u otro activo financiero.

(Continúa)

Las enmiendas requieren la revelación de un análisis de vencimiento tanto para los pasivos financieros no derivados como para los derivados. Sin embargo, se requiere la revelación de los vencimientos contractuales de los pasivos financieros derivados solamente cuando sean necesarios para comprender la oportunidad de los flujos de efectivo.

En el caso de los contratos de garantía financiera emitidos, las enmiendas requieren que se revele el monto máximo de la garantía en el primer período en que se pueda exigir su pago. Estas enmiendas no han sido adoptadas por el Consejo.

t) Norma Internacional de Información Financiera No. 9, Instrumentos Financieros

La NIIF 9, Instrumentos financieros, aborda la clasificación y la medición de los activos financieros. Los requisitos de esta Norma en relación con los activos financieros suponen un cambio significativo con respecto a los requisitos actuales de la NIC 39. La Norma establece dos categorías principales de medición de activos financieros: al costo amortizado y al valor razonable. La Norma elimina las categorías actuales establecidas en la NIC 39: mantenidos hasta el vencimiento, disponibles para la venta y préstamos y cuentas por cobrar. En el caso de las inversiones en instrumentos de patrimonio que no sean mantenidos para negociar, la Norma permite hacer la elección irrevocable, en el momento del reconocimiento inicial e individualmente para cada acción, de presentar todos los cambios en el valor razonable en "otro resultado global". Los montos que sean reconocidos en "otro resultado global" no podrán ser reclasificados posteriormente al resultado del período.

La Norma requiere que no se separen los derivados implícitos de los contratos principales respectivos cuando esos contratos sean activos financieros dentro del alcance de la norma. Al contrario, el instrumento financiero híbrido se evalúa en su totalidad con el fin de determinar si debe medirse al costo amortizado o al valor razonable.

Esta Norma requiere a una entidad determinar si el incluir los efectos de cambios en riesgo de crédito sobre un pasivo designado como valor razonable a través de resultados podría crear un descalce contable basado en hechos y circunstancias en la fecha de aplicación inicial.

La Norma entra en vigencia para los períodos anuales que inician el 1 de enero de 2013 o posteriormente. Se permite su aplicación anticipada. Esta norma no ha sido adoptada por el Consejo.

(Continúa)

u) Norma Internacional de Información Financiera No. 10, Estados Financieros Consolidados

La NIIF 10 *Estados Financieros Consolidados* proporciona una definición de control revisada y una guía de aplicación relativa a la misma. Sustituye a la NIC 27 (2008) y a la SIC 12 Consolidación - Entidades con cometido especial y se aplica a todas las participadas.

Se permite su adopción anticipada. Las entidades que adopten de forma anticipada la NIIF 10 tendrán que adoptar también las normas NIIF 11, NIIF 12, NIC 27 (2011) y NIC 28 (2011) al mismo tiempo y además deberán informar del hecho.

Cuando no se produce ningún cambio en la decisión de consolidar entre la NIC 27 (2008)/SIC-12 y la NIIF 10 para una participada, el inversor no está obligado a realizar ajustes en la contabilidad de su participación en la participada.

Cuando la aplicación de los nuevos requerimientos conlleva la consolidación por primera vez de una participada que es un negocio, el inversor:

1) determinará la fecha en la que el inversor ha obtenido el control sobre la participada con arreglo a la NIIF 10;

2) valorará los activos, pasivos y participaciones no dominantes como si la contabilidad de la adquisición se hubiese aplicado en dicha fecha.

Si (2) resulta impracticable, entonces la fecha en la que se considera que se ha realizado la adquisición es al inicio del primer ejercicio para el que la aplicación retroactiva sea practicable, que podría ser el propio ejercicio corriente.

La Norma entra en vigencia para los períodos anuales que inician el 1 de enero de 2013 o posteriormente. Se permite su aplicación anticipada. Esta norma no ha sido adoptada por el Consejo.

v) Norma Internacional de Información Financiera No. 11, Acuerdos Conjuntos

En mayo de 2011 el Consejo emitió, la NIIF 11 Acuerdos Conjuntos, con fecha efectiva del 1 de enero de 2013. Esta aborda las inconsistencias en los informes de negocios conjuntos, al exigir un único método para dar cuenta de las participaciones en entidades controladas en forma conjunta. Esta NIIF aún no ha sido adoptada por el CONASSIF.

w) Norma Internacional de Información Financiera No. 12, Información a Revelar de Intereses en Otras Entidades

En mayo de 2011 el Consejo emitió, la NIIF 12 Información a Revelar de Intereses en Otras Entidades, con fecha efectiva del 1 de enero de 2013. Requiere que una entidad revele información que ayude a sus usuarios, a evaluar la naturaleza y los efectos financieros al tener una participación en otras entidades, incluidas las entidades controladas de forma conjunta y las entidades asociadas, los vehículos de propósito especial y otras formas de inversión que están fuera del balance. Esta NIIF aún no ha sido adoptada por el CONASSIF.

x) Norma Internacional de Información Financiera No. 13, Medición Hecha a Valor Razonable

Esta norma fue aprobada por el Consejo en mayo 2011, proporciona un único concepto y procedimiento para determinar el valor razonable, así como los requisitos de medición y uso a través de las NIIF. Será vigente a partir de 1 de enero de 2013, y se puede aplicar en forma anticipada. Esta NIIF aún no ha sido adoptada por el CONASSIF.

y) La CINIIF 10, Estados Financieros Interinos y el Deterioro

Prohíbe la reversión de una pérdida por deterioro reconocida en un periodo interino previo con respecto a la plusvalía, una inversión en un instrumento patrimonial o un activo financiero registrado al costo. El CINIIF 10 se aplica a la plusvalía, las inversiones en instrumentos patrimoniales y los activos financieros registrados al costo a partir de la fecha en que se aplicó por primera vez el criterio de medición de las NIC 36 y 39, respectivamente (es decir, el 1 de enero de 2004). El Consejo permite la reversión de las estimaciones.

z) CINIIF 12, Acuerdos de Concesión de Servicios

Esta Interpretación proporciona guías para la contabilización de los acuerdos de concesión de servicios públicos a un operador privado. Esta interpretación se aplica tanto a:

- las infraestructuras que el operador construya o adquiera de un tercero, para ser destinadas al acuerdo de prestación de servicios; y
- las infraestructuras ya existentes a las que el operador tenga acceso, con el fin de prestar los servicios previstos en la concesión, por acuerdo de la entidad concedente.

La CINIIF 12 es obligatoria para los estados financieros a partir del 1 de julio del 2009. Este CINIIF no ha sido adoptado por el Consejo.

aa) CINIIF 13, Programas de Fidelización de Cliente

Esta Interpretación ofrece una guía para la contabilización en la entidad que concede créditos - premios a sus clientes por fidelización como parte de una transacción de venta, que sujetas al cumplimiento de cualquier condición adicional estipulada como requisito; los clientes puedan canjear en el futuro en forma de bienes o servicios gratuitos o descuentos. La CINIIF 13 es obligatoria para los estados financieros a partir del 1 de enero del 2011. Este CINIIF no ha sido adoptado por el Consejo.

bb) CINIIF 14, NIC 19, El Límite de un Activo por Beneficios Definidos, Obligación de Mantener un Nivel Mínimos de Financiamiento y su Interacción

Esta Interpretación se aplica a todos los beneficios definidos post-empleado y a otros beneficios definidos a los empleados a largo plazo, asimismo considera los requerimientos de mantener un nivel mínimo de financiación a cualquier exigencia de financiar un plan de beneficios definido post-empleado u otro plan de beneficios definido a largo plazo. También abarca la situación en la que un nivel mínimo de financiación puede originar un pasivo. La CINIIF 14 es obligatoria para los estados financieros a partir del 1 de enero del 2011, con aplicación retroactiva. Este CINIIF no ha sido adoptado por el Consejo.

cc) La CINIIF 16, Coberturas de una Inversión Neta en un Negocio en el Extranjero

Esta Interpretación permite que una entidad que use el método de consolidación paso a paso elija una política contable que cubra el riesgo de tasa de cambio para determinar el ajuste acumulativo de conversión de moneda que es reclasificado en resultados durante la enajenación de la inversión neta en negocios en el extranjero como si se hubiese usado el método de la consolidación directo. La CINIIF 16 es obligatoria para los estados financieros a partir del 1 de julio del 2009. El Consejo no ha adoptado esta norma.

dd) CINIIF 17, Distribuciones de los Propietarios de Activos Distintos al Efectivo

Esta Interpretación ofrece una guía para la contabilización de los dividendos por pagar por la distribución de activos distintos al efectivo a los propietarios al inicio y término del período.

Si después del cierre de un período sobre el que se informa, pero antes de que los estados financieros sean autorizados para su emisión, una entidad declarase un dividendo a distribuir mediante un activo distinto al efectivo, revelará:

a) la naturaleza del activo a distribuir;

b) el valor en libros del activo a distribuir a la fecha de cierre del período que se informa; y

c) si los valores razonables son determinados, total o parcialmente, por referencia directa a las cotizaciones de precios publicadas en un mercado activo o son estimados usando una técnica de valuación y el método usado para determinar el valor razonable y, cuando se use una técnica de valuación, los supuestos aplicados.

La CINIIF 17 es obligatoria para los estados financieros a partir del 1 de julio del 2009. Este CINIIF no ha sido adoptado por el Consejo.

ee) CINIIF 18, Transferencias de Activos Procedentes de Clientes

Esta Interpretación ofrece una guía para la contabilización de transferencias de elementos de propiedad, planta y equipo por parte de las entidades que reciben dichas transferencias de sus clientes, asimismo sobre los acuerdos en los que una entidad recibe efectivo de un cliente, cuando este importe de efectivo deba utilizarse solo para construir o adquirir un elemento de propiedad, planta y equipo, y la entidad deba utilizar el elemento para conectarse al cliente a una red o para proporcionarle un acceso continuo al suministro de bienes o servicios, o para ambas cosas. La CINIIF 18 es obligatoria para los estados financieros a partir del 1 de julio del 2009. Este CINIIF no ha sido adoptado por el Consejo.

ff) CINIIF 19, Cancelación de Pasivos Financieros mediante Instrumentos de Patrimonio

Esta Interpretación ofrece una guía para la contabilización por una entidad cuando las condiciones de un pasivo financiero se renegocien y dan lugar a que la entidad que emite los instrumentos de patrimonio para un acreedor de ésta cancele total o parcialmente el pasivo financiero. La CINIIF 19 es obligatoria para los estados financieros a partir del 1 de julio del 2010. Este CINIIF no ha sido adoptado por el Consejo.