

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 2012 y 2011

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 30 DE SETIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2012 (Reestructurados Nota 6.2)	2011 (Reestructurados Nota 6.2)
ACTIVOS			
Disponibilidades	2.2.d, 3.1	26,249,991,856	22,565,164,813
Efectivo		564,068,197	431,355,917
Banco Central		21,503,734,637	17,717,623,019
Entidades financieras del país		159,379,178	890,393,409
Entidades financieras del exterior		1,977,070,407	1,649,713,943
Otras disponibilidades		2,045,739,437	1,876,078,525
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	26,402,525,909	24,892,137,489
Mantenidas para negociar	2.2f	2,462,100,000	2,542,435,811
Disponibles para la venta	2.2g	22,179,801,837	21,589,092,079
Mantenidas al vencimiento	2.2h	15,780,470	9,185,168
Instrumentos financieros derivados	2.2h	1,502,710,000	580,840,000
Productos por cobrar		242,133,602	170,584,431
Cartera de Créditos	2.2k, 3.3	140,520,506,349	132,062,454,398
Créditos vigentes		132,430,914,724	122,771,217,859
Créditos vencidos		8,123,100,542	10,200,254,201
Créditos en Cobro Judicial		2,213,076,916	2,065,153,364
Productos por cobrar		1,163,807,348	1,016,480,805
Estimación por deterioro	2.2i	(3,410,393,181)	(3,990,651,831)
Cuentas y comisiones por cobrar	2.2k, 3.4	3,486,094,847	4,793,802,361
Comisiones por cobrar		110,184,928	640,989,341
Cuentas por cobrar por operaciones bursátiles		50,191,403	74,031,773
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		36,825,906	43,066,896
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar		456,674,757	472,553,495
Otras cuentas por cobrar		3,055,311,451	3,702,205,218
Productos por cobrar		113,953,935	
Estimación por deterioro	2.2i	(337,047,533)	(139,044,362)

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 30 DE SETIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

		2012 (Reestructurados Nota 6.2)	2011 (Reestructurados Nota 6.2)
Bienes realizables	2.2m, 3.5	2,166,738,705	1,573,332,010
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		3,933,003,419	2,460,224,967
Otros bienes realizables		235,182,513	205,980,981
Estimación por deterioro y por disposición legal		(2,001,447,227)	(1,092,873,938)
Propiedades de Inversión	3.6	1,360,409,547	
Participaciones en el capital de otras empresas neto	2.2t	92,010,086	115,089,317
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	2.2n, 3.7	8,754,506,728	8,841,920,084
Otros activos	3.8	7,603,987,047	5,421,352,613
Cargos diferidos		29,230,215	33,788,266
Activos intangibles	2.2s	1,228,581,571	1,775,075,330
Otros activos	2.2r	6,346,175,261	3,612,489,017
TOTAL DE ACTIVOS		216,636,771,074	200,265,253,085
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones con el público	3.10	95,838,933,051	106,928,719,602
A la vista	4.7.1	26,779,744,266	26,942,367,987
A Plazo	4.7.1	67,363,278,724	78,813,606,986
Otras obligaciones con el público		382,404,987	224,065,435
Cargos financieros por pagar		1,313,505,074	948,679,194
Obligaciones con entidades	3.11	75,947,412,561	49,086,961,759
A la vista		375,178,811	
A plazo		35,445,185,531	10,017,783,537
Otras obligaciones con entidades		39,492,213,654	38,631,478,386
Cargos financieros por pagar		634,834,565	437,699,836

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 30 DE SETIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

		2012	2011
	Notas	(Reestructurados Nota 6.2)	(Reestructurados Nota 6.2)
Cuentas por pagar y provisiones	3.12	3,472,185,088	2,106,801,645
Otras cuentas por pagar diversas		2,340,548,224	1,442,908,172
Provisiones		340,990,542	330,271,999
Cuentas por pagar por servicios bursátiles		146,178,825	328,953,002
Impuesto sobre la renta diferido		640,243,983	4,668,472
Cargos por pagar		4,223,514	
Otros pasivos	3.13	1,294,399,146	1,611,288,480
Ingresos diferidos		520,608,143	1,020,307,624
Estimación por deterioro de créditos contingentes		65,834,219	67,146,776
Otros pasivos		707,956,784	523,834,080
Obligaciones subordinadas	3.14	7,402,782,159	7,644,517,320
Obligaciones subordinadas		7,386,300,000	7,625,400,000
Cargos financieros por pagar		16,482,159	19,117,320
TOTAL DE PASIVOS		183,955,712,005	167,378,288,806
PATRIMONIO			
Capital social:		24,419,909,185	27,377,275,760
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	2,947,256,192	1,458,699
Ajustes al patrimonio		1,678,339,346	2,932,918,497
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		2,369,995,461	3,008,176,611
Ajuste por valuación de Inversiones disponibles para la venta		(578,240,230)	(143,446,386)
Ajuste por conversión de estados financieros	2.2c	(113,415,885)	68,188,272
Reservas patrimoniales	2.2w, 3.15.4	2,299,206,722	2,185,696,950
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		(556,398,215)	(555,836,034)
Resultado del período	2.2w, 3.15.4	1,871,375,835	924,334,581
Intereses Minoritarios		21,370,004	21,115,826
TOTAL PATRIMONIO		32,681,059,069	32,886,964,279
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		216,636,771,074	200,265,253,085

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

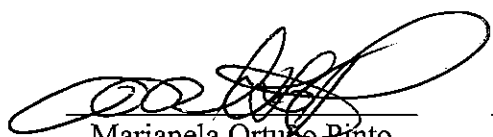
AL 30 DE SETIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

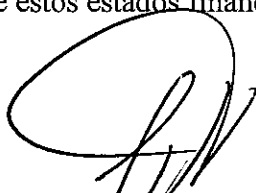
	Notas	2012 (Reestructurados Nota 6.2)	2011 (Reestructurados Nota 6.2)
CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS	4.1	23,192,071,241	28,082,266,166
ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	2.2ii, 4.3	1,973,876,648,611	1,823,702,028,470
PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	4.3	2,627,513,107	2,241,660,435
PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS	4.3	1,971,249,135,504	1,821,460,368,035
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	4.2	1,883,214,973,422	1,771,677,195,685
Cuenta de orden por cuenta propia deudoras		1,433,719,467,900	1,376,885,804,911
Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras		368,589,475,438	293,477,413,227
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia		3,032,070,465	2,519,185,705
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia		77,873,959,619	98,794,791,842

(Concluye)

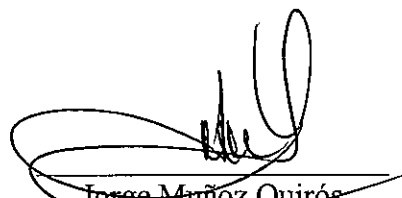
Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros consolidados.



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 DE 2012 Y 2011 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2012	2011
INGRESOS FINANCIEROS	2.2bb		
Por disponibilidades		4,807,574	4,885,961
Por inversiones en instrumentos financieros		1,226,047,042	747,652,964
Por cartera de créditos	3.16	8,789,503,854	9,249,862,842
Por arrendamientos financieros		65,189,952	111,824,213
Por ganancia por diferencias de cambios y UD, netos			48,422,785
Por ganancia instrumentos financieros disponibles para la venta		174,493,881	277,381,923
Por ganancia en instrumentos derivados	3.17	1,613,740,000	740,690,000
Por otros ingresos financieros		484,564,012	497,648,255
Total ingresos financieros		12,358,346,315	11,678,368,943
GASTOS FINANCIEROS	2.2bb		
Por Obligaciones con el Público	3.18	3,997,600,904	3,466,148,964
Por Obligaciones con Entidades Financieras	3.19	1,998,435,527	1,990,281,795
Por Obligaciones Subordinadas, Convertibles y Preferentes		352,064,730	339,717,212
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD	3.21	466,734,794	
Por pérdidas por instrumentos financieros disponibles para la venta		4,076,349	17,592,192
Por otros gastos financieros		159,487,408	314,677,758
Total gastos financieros		6,978,399,712	6,128,417,921
Por estimación de deterioro de activos		1,389,129,115	738,090,708
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones		886,659,634	417,716,581
RESULTADO FINANCIERO		4,877,477,122	5,229,576,895
OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN			
Por comisiones por servicios	3.20	3,465,459,766	3,105,260,503
Por bienes realizables		234,675,627	63,871,902
Por cambio y arbitraje de divisas		1,219,876,361	871,518,276
Por otros ingresos con partes relacionadas		10,789,502	17,478,874
Por otros ingresos operativos		2,557,395,383	1,834,167,452
Total otros ingresos de operación		7,488,196,639	5,892,297,007

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

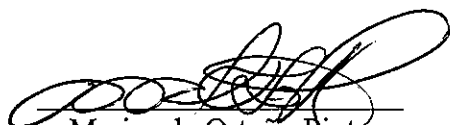
(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS POR LOS NUEVE MESES QUE TERMINARON EL 30 DE SETIEMBRE DE 2012 Y 2011 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

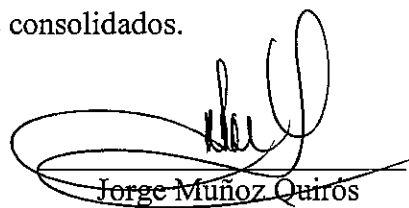
	Notas	2012	2011
OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	2.2cc		
Por comisiones por servicios		652,535,618	456,537,538
Por bienes realizables		721,117,029	901,640,427
Por participaciones de capital en entidades		18,477,716	
Por bienes diversos			202,618
Por provisiones		26,035,102	33,478,976
Por cambio y arbitraje de divisas		676,848,852	545,703,688
Por otros gastos con partes relacionadas		23,255,354	30,628,503
Por otros gastos operativos		534,452,532	571,814,710
Total otros gastos de operación		2,652,722,203	2,540,006,460
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		9,712,951,558	8,581,867,442
GASTOS ADMINISTRATIVOS	2.2cc		
Por gastos de personal		4,854,305,929	4,351,649,978
Por otros gastos de Administración		2,927,780,060	3,173,072,910
Total gastos administrativos	3.22	7,782,085,989	7,524,722,888
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		1,930,865,569	1,057,144,554
Impuesto sobre la renta corriente	2.2y, 3.24	57,689,110	81,348,086
Participaciones sobre la utilidad	3.23		63,706,876
Disminución de Participaciones sobre la Utilidad			15,952,283
RESULTADO NETO DEL PERÍODO		1,873,176,459	928,041,875
Resultados del período atribuidos a los intereses minoritarios		1,800,624	3,707,294
Resultados del período atribuidos a la controladora		1,871,375,835	924,334,581

(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 2012 Y 2011**
(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 2011		27,377,275,760	1,458,699	2,999,877,879	2,185,191,244	448,794,603	33,012,598,185
Corrección de errores fundamentales					505,706	(223,407,517)	(222,901,811)
Saldo corregido al 1ro de Enero de 2011		27,377,275,760	1,458,699	2,999,877,879	2,185,696,950	225,387,086	32,789,696,374
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2c			(71,174,089)			(71,174,089)
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta				5,533,599			5,533,599
Superávit por revaluación inmuebles, mob. y eq.				(1,318,892)			(1,318,892)
Resultados del periodo 2011						924,334,581	924,334,581
Dividendos por periodo 2010	3.15.9					(781,223,120)	(781,223,120)
Saldo al 30 de Setiembre de 2011		27,377,275,760	1,458,699	2,932,918,497	2,185,696,950	368,498,547	32,865,848,453
Atribuidos a los intereses minoritarios		21,365,975		1,325,111	2,191,558	(3,766,818)	21,115,826
Atribuidos a la controladora		27,377,275,760	1,458,699	2,932,918,497	2,185,696,950	368,498,547	32,865,848,453


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 2012 Y 2011**
(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 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			(98,298,836)			(98,298,836)
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta			(424,197,846)			(424,197,846)
Ajuste a Superávit por revaluación inmuebles			9,885,760			9,885,760
Emisión de acciones		2,957,366,575				2,957,366,575
Adquisición de acciones	(2,957,366,575)	(11,569,082)				(2,968,935,657)
Resultados del periodo 2012					1,871,375,835	1,871,375,835
Dividendos por periodo 2011					(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

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


Marianela Ortuño Pinto
Presidenta


Jimmy Vega Madriz
Contador


Jorge Muñoz Quirós
Auditor-Interno

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS NUEVE MESES QUE TERMINARON EL 30 DE SETIEMBRE DE 2012 Y 2011 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2012	2011
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado del período		1,873,176,459	928,041,875
Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos:		2,843,251,352	1,411,564,984
Variación neta en la estimación para créditos incobrables		1,389,129,115	738,090,708
Participación minoritaria		(1,800,624)	(3,707,294)
Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar		951,220,873	137,510,833
Ajuste a Superávit por revaluación inmuebles		9,885,760	(1,318,892)
Depreciaciones y amortizaciones	3.7, 3.8	494,816,228	540,989,629
Variación en los activos (aumento), o disminución		(5,198,312,785)	3,069,586,800
Valores negociables		(1,096,391,680)	(2,542,435,811)
Propiedades de inversión		(1,360,409,547)	
Participaciones en el capital de otras empresas		23,079,222	
Créditos y avances de efectivo		404,596,632	3,795,989,485
Bienes realizables		(1,816,226,557)	2,967,268,621
Cuentas por pagar		1,458,239,473	47,385,760
Productos por cobrar		2,322,641	452,230,389
Otros activos		(2,813,522,969)	(1,650,851,644)
Variación en los pasivos aumento, o (disminución)		(8,555,419,607)	8,569,237,199
Obligaciones a la vista y a plazo		(10,355,447,202)	7,711,206,130
Otras cuentas por pagar y provisiones		1,083,980,936	154,255,468
Cargos por pagar		431,151,046	(238,831,980)
Otros pasivos		283,956,081	949,071,138
Participación minoritaria		939,532	(6,463,557)
Efectivo neto usado por las actividades de operación		(9,037,304,581)	13,978,430,858

(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 DE 2012 Y 2011 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)


	Notas	2012	2011
FLUJOS DE EFECTIVO USADOS EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Disminución en inversiones (excepto valores negociables)		(1,249,403,583)	882,168,116
Retiro (adquisición) de inmuebles, mobiliario, equipo e intangibles	3.7	(242,484,321)	(1,070,305,353)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		(1,491,887,904)	(188,137,237)
FLUJOS DE EFECTIVO USADOS EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Variación en otras obligaciones financieras		8,779,893,839	(12,756,582,168)
Variación en Obligaciones subordinadas		(193,950,000)	7,650,000
Pago de dividendos		(913,451,088)	(781,223,120)
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		7,660,923,669	(13,530,155,288)
AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS SUCURSALES			
Aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		(2,966,567,652)	188,964,244
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		51,396,361,345	43,965,292,648
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	3.1	48,429,793,693	44,154,256,892

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 2012 Y 2011

(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 2012, la Compañía cuenta con una fuerza laboral de 449 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 y Honduras. 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 1º 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

Al 30 de setiembre de 2012, la subsidiaria panameña Improsa SAFI se encuentra en proceso de desinscripción ante la SUGEF.

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 2012 y 2011.

Los criterios de consolidación están de conformidad a las disposiciones de la SUGEF para la presentación, remisión y publicación de los estados financieros consolidados e

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

- b. **Uso de Estimaciones** - Al preparar los estados financieros consolidados, la administración del Grupo 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.
- 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 Mantenedos hasta el Vencimiento** - Los valores mantenidos hasta el vencimiento están constituidos por títulos de deuda que tienen establecidos pagos fijos o predeterminados. Estos valores se registran a su costo amortizado y es intención de la administración mantenerlos hasta su vencimiento.
- i. **Determinación del Valor Razonable de los Activos Financieros** - El valor razonable utilizado en la medición de instrumentos financieros es determinado con base en los precios provistos por la Bolsa Nacional de Valores, S.A. para las inversiones costarricenses y de sistemas electrónicos de información bursátil para las inversiones extranjeras.
- j. **Baja de Activos y Pasivos Financieros** - Los activos financieros son dados de baja por Grupo Improsa cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del instrumento financiero; o cuando transfiere el instrumento financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al mismo y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del instrumento financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de 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. En Banco Improsa, 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 (aplicable para las empresas reguladas por SUGEF).
- 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 3.6).

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 e Improsa Dos, son reconocidos en forma mensual sobre la base de devengado y calculados de conformidad con los términos fijados entre las partes.

- **Servicios Bursátiles y Asesorías** - Los ingresos por comisiones percibidos por servicios financieros de correduría bursátil, administración de efectivo, asesoría en inversiones y planificación financiera, banca de inversión, transacciones financieras estructuradas y servicios de administración de activos, se registran como un ingreso en el momento en que se devengan y cuando no existe incertidumbre importante sobre su recuperación.
- **Banca de Inversión y Finanzas Corporativas** - El ingreso por comisiones por el desarrollo de negocios en el área de banca de inversión y finanzas corporativas se reconocen conforme se presta el servicio bajo el método devengado.
- **Servicios Bancarios** - Las comisiones sobre préstamos se difieren en un 100% en el plazo de la operación según normativa emitida por la SUGEF aplicable para el año 2005 en adelante. Para las operaciones constituidas antes del año 2005, las comisiones se reconocían en un 50% como ingreso cuando se prestaba el servicio y el 50% remanente se difería en el plazo de la operación.

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

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

- **Rendimiento sobre Instrumentos Financieros** - Los ingresos provenientes de inversiones en valores y depósitos se reconocen con base en los saldos existentes, y de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.
 - **Disponibilidades** - Los ingresos por concepto de intereses provenientes de efectivo en cuentas corrientes se reconocen con base en los saldos existentes, y de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.
- cc. **Reconocimiento de Gastos Administrativos y Operativos** - Son reconocidos en el momento en que se recibe el servicio.
- dd. **Beneficios a Empleados** - El Grupo Improsa no tiene planes de aportes o planes de beneficios definidos excepto los requeridos por las leyes laborales.
- ee. **Prestaciones Legales** - Para las compañías costarricenses, un 3,50% de los salarios pagados se traspasa a la Asociación Solidarista de Empleados y un 3% al fondo de capitalización laboral como anticipo al pago de cesantía.

De acuerdo con las leyes laborales costarricenses, se establece el pago de auxilio de cesantía equivalente a 20 días por cada año de trabajo hasta un máximo de ocho períodos, efectivos a la muerte, retiro por pensión o separación del empleado sin causa justa. El auxilio de cesantía no es operante cuando el empleado renuncia voluntariamente o es despedido con causa justificada.

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

De conformidad con lo establecido en la legislación laboral panameña se indemniza con base a 3,4 semanas por cada año laborado (factor de 6,54%), sobre el valor más alto entre el último salario ó 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 2012 y 2011 fue de ¢492.42 y ¢508.36 por cada US\$1.00.

A continuación se detallan las monedas y tipos de cambio de cada moneda con respecto al dólar estadounidense al 30 de setiembre de 2012 y 2011 por país:

PAÍS	Moneda de Medición	2012	2011
Costa Rica	Colón costarricense	492.42	508.36
Guatemala	Quetzal	7.96	7.87
El Salvador	Dólar estadounidense	1.00	1.00
Panamá	Dólar estadounidense	1.00	1.00
Nicaragua	Córdoba	23.83	22.69
Honduras	Lempira	19.73	18.96
República Dominicana	Peso dominicano	39.19	38.15

- 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 30 de setiembre de 2009, y al 1° de enero de 2008 para las auditorías Al 30 de setiembre 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.

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:

	2012	2011
Dinero en Cajas y Bóvedas	564,068,197	431,355,917
Cuenta Corriente en el BCCR	86,030,531	139,047,092
Cuenta Encaje Legal en el BCCR	21,417,704,106	17,578,575,927
Cuentas Corrientes y Depósitos a la vista en Bancos Comerciales del Estado y bancos creados por leyes especiales	93,968,063	378,424,096
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en Entidades Financieras privadas	65,411,115	224,807,766
Depósitos a la vista y cuentas corrientes en entidades relacionadas		287,161,549
Cuentas corrientes en entidades financieras del exterior	1,916,663,877	1,450,785,667
Depósitos y otras cuentas a la vista en entidades financieras del exterior	60,406,530	183,677,499
Depósitos Over Night en entidades financieras del exterior		15,250,775
Documentos para Sistema Integrado de Pago Electrónico	2,034,822,609	1,855,776,545
Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores	10,916,828	17,936,273
Requerimientos judiciales		2,365,707
Total	26,249,991,856	22,565,164,813

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

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

	2012	2011
Disponibilidades	26,249,991,856	22,565,164,813
Inversiones disponibles para la venta	22,179,801,837	21,589,092,079
Total	<u>48,429,793,693</u>	<u>44,154,256,892</u>

Las disponibilidades e inversiones por ubicación geográfica se detallan a continuación:

Disponibilidades e Inversiones en Instrumentos financieros

	2012	2011
Costa Rica	48,200,917,133	41,936,136,711
Panamá	448,042,898	1,998,090,690
Nicaragua	10,300,442	672,052
El Salvador	7,601,487	5,413,017
Honduras	127,092,519	150,377,535
Guatemala	351,309,170	197,874,555
Estados Unidos	3,193,347,842	2,248,226,057
Canadá	51,695,148	52,868,393
Resto Sur América		526,432,763
Europa	20,077,524	170,626,098
Total	<u>52,410,384,163</u>	<u>47,286,717,871</u>

3.2. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La composición de inversiones en valores y depósitos al 30 de setiembre de 2012 y 2011 es como sigue:

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%	225,560,860

	Tasas de Interés	2012
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		15,729,760
Certificados de inversión	De 7.82% a 8.50%	10,100,000
Instrumentos Financieros de Entidades no financieras		1,393,763,149
Instrumentos Financieros de Entidades financieras	9.85%	18,979,775
Subtotal		14,342,527,712
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		2,708,310,000
Subtotal		9,586,397,616
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%	399,845,060
Subtotal		728,756,979

	Tasas de Interés	2012
Instrumentos Financieros Derivados		1,502,710,000
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		242,133,602
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		242,133,602
Total	¢	<u>26,402,525,909</u>

	Tasas de Interés	2011
Emisores del país		
Denominados en colones:		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	8.97%	201,638,000
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 9.84% a 12%	1,112,745,545
BCIE - Banco Centroamericano de Integridad Económica	7.00%	150,129,549
Fondos de inversión en entidades financieras privadas		86,210,565
Instrumentos financieros restringidos	De 6.53% a 14.03%	6,263,560,810
Operaciones diferidas de liquidez		840,000,000
Recompras	De 6.11% a 6.61%	1,443,536,463
Operaciones de Reporto tripartito - Mercado bursátil		21,086,332
Certificados de inversión	6.05%	100,000
Bonos de la Compañía Nacional de Fuerza y Luz		-
Instrumentos Financieros de Entidades financieras		49,036,734
Subtotal		10,168,043,997
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta.	5.29%	259,263,600
Certificados de inversión en bancos privados	De 1.25% a 3.5%	1,474,598,830
Fondo de inversión en entidades financieras privadas		5,188,426,814
Inversión en fideicomisos de titularización	De 3.25% a 4.65%	141,805,634
Instrumentos financieros restringidos	De 0.85% a 8.11%	1,618,772,199
Instrumentos financieros de Bancos Comerciales del Estado	0.35%	137,284,067

	Tasas de Interés	2011
Recompras	De 1.23% a 3.43%	2,052,672,250
Instrumentos financieros restringidos	De 4.00% a 8.11%	33,978,889
Subtotal		10,906,802,282
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos Corporativos de entidades financieras del exterior	De 5.38% a 7.38%	353,987,315
Bonos Soberanos Gobiernos Exterior Disponibles para la venta	De 7.13% a 9.13%	519,831,143
Certificados de depósito de Bancos del exterior	De 2.50% a 6.50%	2,192,048,321
Subtotal		3,065,866,779
Instrumentos Financieros Derivados		580,840,000
Productos por Cobrar sobre Instrumentos Financieros		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		170,584,431
Subtotal		170,584,431
Total inversiones		¢ 24,892,137,489
Clasificación		
Negociables		¢ 2,542,435,811
Disponibles para la venta		21,589,092,079
Mantenidas hasta el vencimiento		9,185,168
Instrumentos Financieros Derivados		580,840,000
Productos por cobrar		170,584,431
Total		¢ 24,892,137,489

Al 30 de setiembre de 2012 y 2011, la subsidiaria Inmobiliaria Improsa, S.A. mantiene la suma de ¢1,499,489,554 y ¢1,231,042,543, respectivamente de participaciones en el Fondo Inmobiliario Improsa Dos (Fondo Cala Luna - Nota 7), administrado por la Sociedad de Fondos de Inversión, los cuales se encuentran respaldados por los activos del fondo de inversión.

3.3. CARTERA DE CRÉDITO

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

	2012	2011
Cartera de crédito generada	142,767,092,182	135,036,625,424
Productos por cobrar	1,163,807,348	1,016,480,805
	<u>143,930,899,530</u>	<u>136,053,106,229</u>
Menos: estimación para créditos dudosos	(3,410,393,181)	(3,990,651,831)
TOTAL	<u>140,520,506,349</u>	<u>132,062,454,398</u>

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

	2012	2011
Saldo al inicio del período	3,146,753,989	4,451,380,733
Estimación cargada a Resultados	651,154,662	597,976,073
Diferencial cambiario	(51,971,091)	(7,061,772)
Traslado a estimación contingente		(22,239,187)
Disminución por recuperación de cartera	(56,711,619)	(254,251,094)
Cargos por créditos insolutos	(278,832,760)	(775,152,922)
Saldo al final del período	<u>3,410,393,181</u>	<u>3,990,651,831</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:

	2012	2011
Activos pignorados		
Certificados de inversión	7,747,617,749	7,267,693,662
Cesión de contratos de fideicomiso	42,299,600,459	37,086,061,827
Fiduciaria	35,591,635,094	28,561,552,372
Hipotecaria	24,116,623,694	23,522,661,803
Prendaria	3,340,086,573	4,221,932,012
Otras:		
Documentos Comerciales	25,711,934,319	30,698,006,976
Préstamo de la Banca Estatal	3,959,594,294	3,678,716,772
TOTAL	<u>142,767,092,182</u>	<u>135,036,625,424</u>

3.3.2 MOROSIDAD DE LA CARTERA

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

	2012	2011
Al día	132,430,914,724	122,771,217,857
De 1 a 30 días	2,820,024,694	3,851,945,710
De 31 a 60 días	1,978,377,431	1,917,903,320
De 61 a 90 días	175,965,394	1,137,643,588
De 91 a 120 días	389,642,157	526,628,514
De 121 a 180 días	105,423,111	420,107,152
Más de 180 días	2,653,667,755	2,346,025,919
Operaciones en cobro judicial	2,213,076,916	2,065,153,364
TOTAL	142,767,092,182	135,036,625,424

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 2012 y 2011, los préstamos vencidos suman un total de \$8,123,100,542 y \$10,200,254,201 respectivamente.

Adicionalmente al 30 de setiembre de 2012 y 2011 existen 117 y 108 préstamos en cobro judicial por un monto total de \$2,213,076,916 y \$2,065,153,364 que representa un 1.55% y 1.53% 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 2012 existen 2,384 préstamos con un saldo total de \$4,866,744,671 que no acumulan intereses (3,689 préstamos con un valor de \$4,411,179,283 al 30 de setiembre de 2011).

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:

	2012	2011
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	4,513,138,580	5,238,107,046
Explotación de minas y canteras		964,232,658
Industria Manufacturera	12,374,292,038	10,148,766,680
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	711,386,614	304,564,160
Construcción, compra y reparación de inmuebles	26,262,019,420	26,772,806,574
Comercio	25,859,684,704	18,438,369,644
Hotel y restaurante	3,343,401,263	4,527,888,909
Transporte	8,632,161,330	9,723,203,614
Actividad financiera y bursátil	15,722,781,294	12,570,822,885
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	17,455,339,510	16,579,134,480
Enseñanza (El deudor ofrece este servicio)	491,905,618	279,347,312
Servicios (El deudor ofrece este servicio)	18,761,987,894	19,809,016,904
Consumo	4,128,333,047	5,486,301,576
Otras actividades del sector privado no financiero	551,066,577	512,690,617
Administración pública	3,959,594,293	3,681,372,365
TOTAL	142,767,092,182	135,036,625,424

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	
	2012	2011	2012	2011
Del 10.01% al 15%	3	7	8,223,818,216	17,400,676,491
Del 5.01% al 10%	19	10	30,718,062,587	16,198,067,991
Hasta el 5%	1,520	1,486	96,369,580,159	92,285,641,681
Sub total	1,542	1,503	135,311,460,962	125,884,386,163
Préstamos a entidades estatales	1	1	3,959,594,294	3,678,716,772
			139,271,055,256	129,563,102,935
Más cartera de arrendamientos financieros propiedad de Improsa Servicios Internacionales, S.A.	1,007	1,782	1,399,624,642	1,682,984,609
Más cartera de Improactiva S.A.	2,442	5,399	2,096,412,284	3,790,537,880
Total	4,992	8,685	142,767,092,182	135,036,625,424

3.3.5 CARTERA DE CRÉDITOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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

	2012	2011
Costa Rica	132,601,818,825	123,071,017,961
Panamá	3,457,803,892	2,385,302,158
Nicaragua	948,572,563	1,023,912,646
El Salvador	1,510,259,196	2,234,131,529
Honduras	1,908,327,428	2,560,904,325
Guatemala	2,340,310,278	3,761,356,805
Total	142,767,092,182	135,036,625,424

3.4. CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

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

	2012	2011
Comisiones por cobrar por créditos contingentes	6,530,324	60,526,856
Comisiones por cobrar por administración de fondos de inversión	1,194,198	232,688,129
Comisiones por colocación de seguros	52,808,575	60,964,014
Otras comisiones por cobrar	49,651,831	286,810,342
Cuentas por cobrar por la actividad de custodia autorizada de valores de terceros	50,191,403	74,031,773
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	36,825,906	43,066,896
Impuesto sobre la renta diferido	448,241,025	472,553,496
Impuesto sobre la renta por cobrar	8,433,732	
Cuentas por cobrar diversas por tarjetas de crédito		15,000
Anticipos a proveedores	904,238,938	1,575,599,335
Otros gastos por recuperar	9,848,400	10,167,200
Otras cuentas por cobrar	2,141,224,113	2,116,423,682
Productos por cobrar	113,953,935	
(Estimación de otras cuentas por cobrar)	(337,047,533)	(139,044,362)
Total Cuentas y productos por cobrar	3,486,094,847	4,793,802,361

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:

	2012 (Reestructurados Nota 6.2)	2011 (Reestructurados Nota 6.2)
Bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos	2,644,263,649	1,413,169,666
Otros bienes adquiridos en recuperación de créditos	1,288,739,770	1,047,055,302
Otros bienes realizables	235,182,513	205,980,980
(Estimación por deterioro de bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos)	(1,924,712,278)	(1,020,766,476)
(Estimación por deterioro de otros bienes realizables)	(76,734,949)	(72,107,462)
Total	2,166,738,705	1,573,332,010

3.6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	2012	2011
Saldo al inicio del periodo		
Valor de costo de las propiedades de inversión	1,244,217,805	
Más: Ajuste por valuación de Edificaciones	116,191,742	
Saldo al final del periodo	1,360,409,547	

En el periodo 2012, la subsidiaria Improsa Servicios Internacionales S.A. adquirió una propiedad que corresponde al tercer nivel del Edificio conocido como Turrubares, ubicado en San Rafael de Escazú, dicha propiedad fue traspasada por el Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Improsa a la Compañía en pago de varias cuentas por cobrar que se tenían con dicho Fondo.

La propiedad de inversión está registrada al valor razonable que fue determinado con base en un avalúo practicado el 18 de mayo de 2012 por un perito independiente debidamente acreditado. El valor razonable representa el importe por el cual el activo puede ser intercambiado entre partes interesadas debidamente informadas en una transacción en condiciones de independencia mutua. La propiedad de inversión en posesión de la Compañía se encuentra registrada por un valor de ¢1,336,816,442, y sobre la misma se ha suscrito un contrato de arrendamiento con una empresa externa al Grupo Financiero Improsa.

3.7. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO EN USO - NETO

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	(91,736,351)	(150,889,615)	(2,180,853)	(244,806,819)
Saldo neto al 30 de setiembre de 2012	7,920,136,042	789,853,806	44,516,880	8,754,506,728
Costo	8,471,090,382	2,792,435,326	125,564,011	11,389,089,719
Depreciación acumulada	(550,954,340)	(2,002,581,519)	(81,047,131)	(2,634,582,991)
Saldo neto al 30 de setiembre de 2012	7,920,136,042	789,853,806	44,516,880	8,754,506,728

Al 30 de setiembre de 2011:

	Terrenos y Edificios	Equipo y mobiliario	Vehículos y bienes para arrendamiento	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2010	6,947,645,457	1,012,786,452	67,567,334	8,027,999,243
Adiciones y Retiros	1,042,083,688	21,377,857	6,843,809	1,070,305,354
Gasto por depreciación	(76,681,420)	(177,040,222)	(2,662,871)	(256,384,513)
Saldo neto al 30 de setiembre de 2011	7,913,047,725	857,124,087	71,748,272	8,841,920,084
Costo	8,356,846,768	2,643,604,175	143,349,669	11,143,800,612
Depreciación acumulada	(443,799,043)	(1,786,480,088)	(71,601,397)	(2,301,880,528)
Saldo neto al 30 de setiembre de 2011	7,913,047,725	857,124,087	71,748,272	8,841,920,084

Al 30 de setiembre de 2012 y 2011, depreciación por ¢244,806,819 y ¢256,384,513, 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:

	2012	2011
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO		
Intereses y comisiones pagadas por anticipado	901,085,631	1,052,823,931
Impuestos pagados por anticipado	404,608,735	433,602,106
Póliza de seguros pagada por anticipado	73,449,802	100,983,916
Otros gastos pagados por anticipado	2,712,292,536	1,596,980,444
CARGOS DIFERIDOS		
Mejoras a propiedades en arrendamiento operativo	2,665,604	17,978,590
Otros Cargos Diferidos	26,564,612	15,809,676
BIENES DIVERSOS		
Papelería, útiles y otros materiales	21,004,865	22,703,869
Biblioteca y Obras de Arte	186,775,414	182,202,914
Aplicaciones automatizadas en desarrollo	1,454,692,123	
OPERACIONES PENDIENTES DE IMPUTACION		
Operaciones por liquidar	288,093,276	13,442,055
Otras operaciones pendientes de imputación	185,448,211	106,329,198
ACTIVOS INTANGIBLES		
Plusvalía Comprada	654,884,031	728,571,166
Software	570,389,032	784,201,541
Otros bienes intangibles	3,308,508	262,302,624
OTROS ACTIVOS RESTRINGIDOS		
Depósitos en garantía	118,724,667	103,420,583
TOTAL	<u>7,603,987,047</u>	<u>5,421,352,613</u>

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

	2012	2011
Intangibles:		
Saldo al inicio	720,987,351	1,004,376,620
Adiciones y retiros	101,477,811	325,490,874
Gasto por amortización	<u>(248,767,622)</u>	<u>(283,363,329)</u>
Saldo al final	573,697,540	1,046,504,165

	2012	2011
Plusvalía:		
Saldo al inicio	655,366,579	3,948,990
Adiciones y retiros	759,239	725,863,963
Gasto por amortización	(1,241,787)	(1,241,787)
Saldo al final	<u>654,884,031</u>	<u>728,571,166</u>
Total	<u>1,228,581,571</u>	<u>1,775,075,331</u>

Al 30 de setiembre de 2012 y 2011, el gasto por amortización por ¢250,009,409 y ¢284,605,116, 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 2012. 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 Improsa Servicios Internacionales, S.A. 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 IMPROSA Servicios Internacionales, S.A. 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 IMPROSA Servicios Internacionales, S.A. 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 2016.

	2012	2013	2014	2015	2016
Ingresos financieros	(53,68)%	(40,63)%	(83,33)%	(100,00)%	N/A
Ingresos operativos	25,71%	29,87%	21,86%	19,66%	10,80%

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 IMPROSA Servicios Internacionales, S.A. 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 2016.

	2012	2013	2014	2015	2016
Egresos financieros	(2,47)%	0,0%	(83,33)%	N/A	N/A
Egresos operativos	41,27%	21,83%	20,80%	19,65%	10,41%

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 IMPROSA Servicios Internacionales, S.A. 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 2016.

	2012	2013	2014	2015	2016
Flujos de efectivo netos	0,39%	44,87%	26,40%	20,10%	11,43%

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 IMPROSA Servicios Internacionales, S.A. 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 2016 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 IMPROSA Servicios Internacionales, S.A. es de 11,58%.

3.9. ACTIVOS CEDIDOS EN GARANTÍA O SUJETOS A RESTRICCIONES

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

Cuenta	Causa de la Restricción	2012	2011
Disponibilidades	Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica	21,503,734,636	17,717,623,020
	Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores	10,916,828	17,936,273
	Requerimientos judiciales		2,365,707
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	7,997,670,217	7,916,311,892
Cartera de créditos	Cumplimiento del artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional (L.O.S.B.N.)	3,959,594,294	3,678,716,772
Otros activos	Depósitos en garantía	118,724,667	103,420,583
Total		33,590,640,642	29,436,374,247

El detalle de las Inversiones en Valores restringidas es el siguiente:

Subsidiaria	Activo Restringido	Condición de la restricción	2012	2011
BANCO IMPROSA	Títulos de Propiedad (Macro título) Gobierno de Costa Rica	Garantía de Recompras Pasivas	295,525,863	
BANCO IMPROSA	Títulos de Propiedad (Macro título) Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe	3,754,985,000	1,224,456,000
BANCO IMPROSA	Bonos de Estabilización Monetaria BCCR	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe	3,279,135,000	4,696,155,000
BANCO IMPROSA	Certificados de Inversión del BCCR	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe		248,749,088

BANCO IMPROSA	Bonos de Deuda Externa Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe		148,815,847
BANCO IMPROSA	Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe		41,390,000
BANCO IMPROSA	Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica	Garantía para Pagos de Servicios Públicos	1,019,270	1,029,810
BANCO IMPROSA	Inversiones en Instrumentos Financieros Bancos Locales	Garantía para Pagos de Servicios Públicos	137,875,000	300,530,000
BANCO IMPROSA	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Lafise	Garantía de Uso de Cajeros ATH	86,173,500	134,715,400
BANCO IMPROSA	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Nacional de Costa Rica	Garantía Interconexión con Pago Servicios BNCR	4,924,200	5,083,600
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	787,958,000
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 \$ Macrotítulo Gobierno de Costa Rica	Garantía de Recompras Pasivas	132,312,026	293,450,258

Improsa Agencia de Seguros	Certificado de Inversión	Garantía Operaciones con INS	5,456,703	5,125,407
Improsa Agencia de Seguros	Participaciones Gibraltar CRFGSFIL0014	Garantiza Reportos		28,853,482
Improactiva	Certificados de Inversión	Respaldo de contrato	15,024,200	
TOTAL			7,997,670,217	7,916,311,892

3.10. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

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

	No. Clientes		2012	2011
	2012	2011		
Depósitos del público	4,308	4,179	92,682,626,592	101,750,135,582
Depósitos de otros bancos	1	1	1,293,373	1,308,147
Depósitos restringidos e inactivos		5		2,790,720
Otras obligaciones con el público		504	2,772,608,099	4,950,419,718
Obligaciones por pactos de recompra de valores	1	1	382,404,987	224,065,435
Total	4,310	4,690	95,838,933,051	106,928,719,602

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

Colones	Tasas 2012		Tasas 2011	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	6.25%	9.25%	5.25%	8.25%
Cuentas de ahorro	0.75%	3.75%	0.10%	3.75%

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

Dólares	Tasas 2012		Tasas 2011	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	1.00%	4.00%	0.85%	3.75%
Cuentas de ahorro	0.05%	0.75%	0.05%	0.75%

3.11. OBLIGACIONES CON ENTIDADES

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

	2012	2011
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	353,997,723	
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	21,181,088	
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	7,343,513,499	
Préstamos de entidades financieras del país	2,205,322,067	139,799,000
Préstamos de entidades financieras del exterior	18,714,249,975	9,875,955,781
Obligaciones entidades financieras relacionadas		2,028,756
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez	7,182,100,000	
Financiamientos de organismos internacionales	16,815,022,483	9,956,966,511
Financiamientos de instituciones externas de Cooperación	21,691,254,074	27,739,011,957
Obligaciones por cartas de crédito emitidas	985,937,087	935,499,918
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	634,834,565	437,699,836
TOTAL	75,947,412,561	49,086,961,759

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

Entidades Bancarias	2012		2011	
	Dólares	Dólares Expresados en colones	Dólares	Dólares Expresados en colones
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	\$309,099	152,206,687		
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	\$24,651	12,138,576		
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	\$4,010,130	1,974,668,032		
Financiamientos de organismos internacionales	\$32,501,264	16,004,272,483	\$14,904,005	7,576,599,845
Financiamientos de instituciones externas de Cooperación	\$44,050,311	21,691,254,074	\$54,565,686	27,739,011,957
Préstamos de entidades financieras del exterior	\$38,004,650	18,714,249,975	\$19,427,091	9,875,955,784
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez	\$5,000,000	2,462,100,000		
Préstamos de entidades financieras del país	\$4,478,539	2,205,322,067	\$275,000	139,798,997
Obligaciones entidades financieras relacionadas			\$3,991	2,028,756
Obligaciones por cartas de crédito emitidas	\$2,002,228	985,937,087	\$1,840,231	935,499,918
Total	\$130,380,872	64,202,148,981	\$91,016,003	46,268,895,257

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

Entidades Bancarias	2012	2011
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	201,791,036	
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	9,042,512	
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	5,368,845,467	
Financiamientos de organismos internacionales	810,750,000	2,380,366,666
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez	4,720,000,000	
Total	11,110,429,015	2,380,366,666

Los préstamos en dólares y en colones tienen plazos variables de vencimiento. Las tasas de dichos préstamos, para el año 2012 y 2011, son los siguientes:

Colones	Tasas 2012		Tasas 2011	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Financiamiento de Organismos Internacionales	13.56%	14.30%	10.73%	11.78%

Dólares	Tasas 2012		Tasas 2011	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de Entidades Financieras del País	0.98%	4.28%	0.79%	3.23%
Préstamos de Entidades Financieras del Exterior	2.08%	5.80%	2.90%	5.80%
Financiamiento de Organismos Internacionales	1.44%	7.30%	1.31%	8.47%
Financiamiento de Instituciones Externas de Cooperación	6.18%	6.18%	6.02%	6.02%

Las tasas de interés son las vigentes al 30 de setiembre de 2012 y 2011, respectivamente.

En diciembre del 2009, Banco Improsa, S.A. suscribió un préstamo con la Corporación Financiera Internacional (IFC) para el financiamiento de PYMES (empresas pequeñas y medianas) que cuenten con activos en dólares menores a quince millones y una planilla de hasta 500 personas.

El préstamo, con aval subsidiario de Grupo Financiero Improsa, S.A., es por un monto total de US\$20,000,000.00, dicha facilidad crediticia tiene una fecha de vencimiento del 15 de junio de 2018.

Este préstamo tiene una opción de conversión del 50% de la deuda en acciones comunes de Grupo Financiero Improsa a discreción del acreedor, dicha opción se podrá ejercer durante los primeros cinco años de vigencia del crédito.

El 16 de mayo del 2012 el IFC ejerció la opción de conversión de la línea de crédito por \$7,792,637 a cambio de 2,957,366,575 acciones comunes de Grupo Financiero Improsa (Nota 3.15.2).

3.12. CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Al 30 de setiembre de diciembre, el detalle es el siguiente:

	2012	2011
Honorarios por pagar	382,542,696	11,293,375
Acreedores por adquisición de bienes y servicios	5,712,205	5,703,382
Impuestos por pagar por cuenta de la entidad	25,359,908	29,059,714
Aportaciones patronales por pagar	103,571,802	98,009,753
Impuestos retenidos por pagar	51,830,806	76,755,028
Aportaciones laborales retenidas por pagar	38,947,446	35,661,310
Remuneraciones por pagar	164,226	7,296
Dividendos por pagar	354,496,118	365,730,194
Participaciones sobre la utilidad o excedentes por pagar		47,754,593
Obligaciones por pagar sobre préstamos con partes relacionadas	58,475,144	49,471,406
Vacaciones acumuladas por pagar	37,298,988	35,693,955
Aguinaldo acumulado por pagar	92,082,916	85,642,829
Comisiones por pagar por colocación de seguros	9,202,381	9,840,806
Otras cuentas y comisiones por pagar	1,180,863,589	592,284,531
Provisiones para obligaciones patronales	278,444,783	257,761,959
Provisiones por litigios pendientes	45,405,556	47,411,179
Otras provisiones	17,140,202	25,098,862
Cuentas por pagar por actividad de custodia autorizada de valores	146,178,825	328,953,002
Impuesto sobre la renta diferido	640,243,983	4,668,471
Cargos por pagar por cuentas por pagar diversas	4,223,514	
Total	3,472,185,088	2,106,801,645

De los dividendos declarados por la Asamblea de Accionistas del 23 de marzo de 2011 y 29 de marzo de 2012, quedan pendientes de pago al 30 de setiembre de cada año \$699,466,090 y \$742,409,456, respectivamente.

3.13. OTROS PASIVOS

El siguiente es el detalle al 30 de setiembre:

	2012	2011
Ingresos diferidos Improsa Servicios Internacionales	288,701,010	583,884,997
Ingresos diferidos préstamos Banco Improsa	231,520,047	269,481,199
Ingresos diferidos préstamos Improactiva	387,086	166,941,428
Estimación para incobrables de créditos contingentes	65,834,219	67,146,776
Operaciones pendientes de Imputación	707,956,784	523,834,080
Total	1,294,399,146	1,611,288,480

La Compañía reconoció en el balance un pasivo por concepto de seguros, que no registró cuando adquirió en el período 2004 una compra selectiva de activos y que se asumieron pasivos de la empresa PLG Capital Partners, por la negociación de una cartera de opciones de compra, en donde la Compañía debió seguir facturando las cuotas de arrendamientos y cubriendo a la vez los pagos por seguros sobre los bienes arrendados, como titular de estos bienes para ejercer los derechos sobre las opciones de compra.

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 2012 es de 6.24% (5.96%, 2011). El detalle de la deuda es como sigue:

	2012	2011
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (DEG)	4,924,200,000	5,083,600,000
Préstamo con Netherlands Development Finance Company (FMO)	2,462,100,000	2,541,800,000
Intereses por pagar	16,482,159	19,117,320
Total	<u>7,402,782,159</u>	<u>7,644,517,320</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>

3.15. PATRIMONIO

3.15.1 CAPITAL SOCIAL

Las transacciones realizadas durante el período en relación con el capital social se resumen a continuación:

	2012	2011
Capital común:		
Saldo inicial	16,460,727,808	14,467,639,835
Conversión de acciones	672,292,670	917,854,972
Adquisición de acciones	(2,957,366,575)	
Saldo final	<u>14,175,653,903</u>	<u>15,385,494,807</u>

Capital preferente:

Saldo inicial	10,916,547,952	12,909,635,925
Conversión de acciones	(672,292,670)	(917,854,972)
Saldo final	10,244,255,282	11,991,780,953
Total capital social	24,419,909,185	27,377,275,760

3.15.2 CAPITAL COMÚN

El capital social común al 30 de setiembre de 2012, está representado por 17,133,020,478 acciones comunes y nominativas (15,385,494,807 al 30 de setiembre de 2011), con un valor nominal de ¢1 cada una.

Por otra parte, el pasado mes de mayo la compañía adquirió 2,957,366,575 de acciones propias, las cuales se mantienen como acciones en tesorería al 30 de setiembre de 2012.

3.15.3 CAPITAL PREFERENTE

El capital preferente al 30 de setiembre de 2012 está representado como se detalla a continuación:

No. De acciones	Valor nominal	Valor en dólares	Tipo de cambio de la transacción	Equivalente en colones
200,000	100	\$ 20,000,000	512.21	¢ 10,244,255,282
200,000		\$ 20,000,000		¢ 10,244,255,282

El capital preferente al 30 de setiembre de 2011 está representado como se detalla a continuación:

No. De acciones	Valor nominal	Valor en dólares	Tipo de cambio de la transacción	Equivalente en colones
16,270	100	\$ 1,627,000	¢ 413.21	¢ 672,292,670
25,500	100	2,550,000	421.66	1,075,233,000
200,000	100	20,000,000	512.21	10,244,255,283
241,770		\$ 24,177,000		¢ 11,991,780,953

El capital preferente al 30 de setiembre de 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.

El 23 de febrero de 2011, las acciones preferentes serie “C” por 25,500 acciones fueron convertidas a acciones comunes y nominativas, de conformidad con lo establecido en los estatutos sociales, incrementándose el capital social común en ₡1,075,233,000 y disminuyéndose el capital preferente en ₡1,075,233,000 (US\$2,550,000).

El 21 de junio de 2012, las acciones preferentes serie “B” por 16,270 acciones fueron convertidas a acciones comunes y nominativas, de conformidad con lo establecido en los estatutos sociales, incrementándose el capital social común en ₡672,292,670 y disminuyéndose el capital preferente en ₡672,292,670 (US\$1,627,000).

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 2012 y 2011, la utilidad neta por acción, fue de ₡0,05 y ₡0,04, 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:

	2012	2011
Utilidad neta del período	1,873,176,459	928,041,875
(Menos) Dividendo aprox. accionistas preferentes	360,500,000	360,500,000
Utilidad neta disponible para el capital común	1,512,676,459	567,541,875
Número de acciones comunes en circulación	17,133,020,478	15,385,494,807
Utilidad neta por acción común en circulación	0.09	0.04

La utilidad por acción diluida se presenta a continuación:

	2012	2011
Utilidad neta del período	1,873,176,459	928,041,875
(Menos) Dividendo aprox. accionistas preferentes perpetuos	360,500,000	360,500,000
Utilidad neta disponible para el capital común	1,512,676,459	567,541,875
Número de acciones comunes en circulación	17,133,020,478	15,385,494,807
Acciones preferentes convertibles (valor de conversión)		1,747,525,670
Utilidad (Pérdida) neta por acción diluida	0.09	0.03

3.15.6 APORTES PATRIMONIALES NO CAPITALIZADOS

El siguiente es el detalle al 30 de setiembre:

	2012	2011
Primas y descuentos en colocación de acciones	(10,110,383)	1,458,699
Aportes pendientes de capitalización (Acc. Comunes)	2,957,366,575	
TOTAL	2,947,256,192	1,458,699

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 2012 y 2011, 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 superávit transferibles más el superávit individual de la sociedad controladora, entre el valor absoluto del total de los déficit individuales”, Al 30 de setiembre de 2012 el Grupo cuenta con un superávit global de ¢9,586,104,318; mientras que al 30 de setiembre 2011 el superávit global es de ¢8,814,846,013.

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 2012 y 2011, el Banco se encuentra por encima del porcentaje de suficiencia patrimonial establecido por la regulación aplicable.

Al 30 de setiembre de 2012 y 2011 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)					
--	--	--	--	--	--

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.	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.	30,559,669	16,363,535	12,255,134	7,402,782	4,853,351
Improsa SAFI S.A.	442,780	232,028	210,752		210,752
Improsa Valores S.A.	527,155	183,029	334,127		334,127
Improseguros S.A.	140,393	33,418	106,975		106,975
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	84,645	140,591		140,591
Improactiva S.A.	951,475	399,854	551,621		551,621
Inmobiliaria Improsa S.A.	2,435,392	750,538	1,684,854		1,684,854
Improsa SAFI S.A.					
Banprocesos S.A.	28,324	16,537	10,297	5,148	5,148
SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					9,586,104

ANEXO 3 SUFICIENCIA PATRIMONIAL PARA GRUPOS FINANCIEROS O CONGLOMERADOS Grupo Financiero Improsa S.A. Al 30 de Setiembre de 2011 (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.	(193,026)	103,192	(296,218)		(296,218)
II. Entidades Reguladas ^{2/}	31,748,625	18,488,658	13,259,967	7,844,517	5,615,450
Banco Improsa S.A.	30,616,134	16,036,073	12,580,061	7,844,517	4,735,543
Improsa SAFI S.A.	467,597	257,645	209,952		209,952
Improsa Valores S.A.	481,333	151,989	329,344		329,344
Improseguros S.A.	188,060	43,053	145,007		145,007
III. Entidades no Reguladas	5,882,795	2,381,727	3,501,067	5,453	3,495,614
Improsa Servicios Internacionales S.A.	2,125,374	892,705	1,232,670		1,232,670
Improsa Capital S.A.	170,579	77,856	92,723		92,723
Improactiva S.A.	1,169,338	592,360	576,978		576,978
Inmobiliaria Improsa S.A.	2,319,690	788,764	1,530,926		1,530,926
Improsa SAFI S.A. (Compañía Panameña)	72,484	14,609	57,874		57,874
Banprocesos S.A.	25,320	14,414	10,906	5,453	5,453
SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					8,814,846

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 23 de marzo de 2011, se acordó distribuir de los resultados del año 2010, un dividendo en efectivo para los accionistas preferentes por la suma de ¢781,223,120.

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 ¢913,451,088. (¢707,490,000 para accionistas preferentes y ¢205,961,088 para los comunes)

3.16. INGRESOS FINANCIEROS POR CARTERA DE CRÉDITOS

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	2012	2011
Productos por sobregiros en cuenta corriente	8,154,470	13,345,994
Productos por préstamos con otros recursos	8,146,436,076	8,459,985,912
Productos por tarjetas de crédito	120,120,797	141,338,010
Productos por factoraje	321,890,393	541,524,853
Productos por cartas de crédito emitidas	23,668,614	5,119,600
Productos por cartera de crédito por ventas de bienes	107,862,272	67,995,118
Productos por cartera créditos otorgada a la banca estatal	28,034,543	18,624,794
Productos por otros créditos	33,290,344	991,584
Productos por cuentas recíprocas internas	46,345	936,977
Total	<u>8,789,503,854</u>	<u>9,249,862,842</u>

3.17. GANANCIA EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Grupo al 30 de setiembre de 2012 mantiene operaciones con derivados en divisas por US\$36.2 millones de dólares con vencimientos entre enero y agosto de 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 2012 se han registrado en resultados una ganancia neta por ¢1,613,740,000 (¢740,690,000 en el 2011).

3.18. GASTOS POR OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 30 de setiembre el detalle es el siguiente:

	2012	2011
Gastos por captaciones a la vista	142,421,857	106,106,064
Gastos por captaciones a plazo	3,697,362,587	3,226,252,719
Gastos por obligaciones por reporto, reporto tripartito y préstamos de valores	3,723,204	913,928
Gastos por otras obligaciones a plazo con el público	154,093,256	132,876,253
Total	3,997,600,904	3,466,148,964

3.19. GASTOS FINANCIEROS POR OTRAS OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Los siguientes son los saldos al 30 de setiembre:

	2012	2011
Gastos por obligaciones a la vista con entidades financieras		1,666,667
Gastos por obligaciones a plazo con entidades financieras	478,361,399	282,712,206
Gastos por Obligaciones con entidades no financieras	1,520,074,128	1,705,902,922
Total	1,998,435,527	1,990,281,795

3.20. INGRESOS POR COMISIONES POR SERVICIOS

Los siguientes son los saldos al 30 de setiembre:

	2012	2011
Comisiones por giros y transferencias	85,705,241	64,661,405
Comisiones por certificación de cheques	121,157	35,246
Comisiones por administración de fideicomisos	741,836,798	615,316,821
Comisiones por cobranzas	3,084,377	2,707,271
Comisiones por tarjetas de crédito	142,223,090	139,150,578
Comisiones por administración de fondos de inversión	781,313,270	774,215,474
Comisiones por colocación de seguros	318,869,167	401,516,566
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Mercado Local)	203,842,785	142,909,330
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Otros Mercados)	20,145,592	28,279,061
Otras comisiones	1,168,318,289	936,468,751
Total	3,465,459,766	3,105,260,503

3.21. GANANCIA Y PÉRDIDA POR DIFERENCIAL CAMBIARIO Y UD

Los siguientes son los saldos al 30 de setiembre:

	2012	2011
INGRESOS POR DIFERENCIAS DE CAMBIO		
Por obligaciones con el público.	3,134,265,349	2,178,425,084
Por otras obligaciones financieras.	2,147,272,245	1,340,619,635
Por otras cuentas por pagar y provisiones.	91,836,704	115,878,818
Por obligaciones subordinadas.	265,497,926	208,623,558
Por disponibilidades.	3,231,378,902	561,335,729
Por depósitos a plazo e inversión en valores.	107,508,172	408,823,619
Por créditos vigentes.	1,144,789,464	3,057,811,980
Por créditos vencidos y en cobro judicial.	135,332,755	298,456,308
Por otras cuentas por cobrar	37,437,514	120,350,940
TOTAL INGRESOS	10,295,319,031	8,290,325,671
GASTOS POR DIFERENCIAS DE CAMBIO		
Por obligaciones con el público	1,292,540,328	2,256,045,088
Por otras obligaciones financieras	547,791,595	1,197,445,680
Por otras cuentas por pagar y provisiones.	3,121,822,388	129,836,059
Por obligaciones subordinadas	69,540,979	215,858,540
Por disponibilidades.	683,726,717	472,374,768
Por depósitos a plazo e inversión en valores.	487,711,886	562,369,418
Por créditos vigentes.	4,047,313,510	3,031,836,528
Por créditos vencidos y en cobro judicial.	413,177,896	266,667,530
Por otras cuentas por cobrar	98,428,526	109,469,275
TOTAL GASTOS	10,762,053,825	8,241,902,886
RESULTADO DIFERENCIAS DE CAMBIO NETO	(466,734,794)	48,422,785

3.22. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Los siguientes son los saldos al 30 de setiembre:

	2012	2011
GASTOS DE PERSONAL	4,854,305,929	4,351,649,978
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	3,211,007,733	2,846,875,216
Remuneraciones a directores y fiscales	192,733,675	176,843,381
Viáticos	12,508,051	8,880,222
Décimotercer sueldo	287,615,146	276,246,771
Vacaciones	45,906,511	61,696,755
Incentivos	6,947,434	3,606,640
Gastos de representación fijos	1,056,566	326,832

Cargas sociales patronales	867,029,320	799,514,390
Refrigerios	2,200,977	1,536,583
Vestimenta	9,291,255	7,779,634
Capacitación	45,555,520	29,585,260
Seguros para el personal	39,405,909	36,351,456
Otros gastos de personal	133,047,832	102,406,838
GASTOS POR SERVICIOS EXTERNOS	764,928,633	814,629,041
Servicios de computación	132,007,242	133,008,341
Servicios de seguridad	10,882,175	9,672,749
Servicios de información	13,835,395	10,619,155
Servicios de limpieza	1,187,458	1,726,973
Asesoría jurídica	40,254,364	25,958,612
Auditoría externa	56,238,481	53,335,985
Consultoría externa	18,250,064	9,431,825
Servicios Médicos	3,928,946	4,091,758
Servicios de mensajería	997,414	1,158,509
Calificación de Riesgo	4,431,761	5,331,172
Otros servicios contratados	482,915,333	560,293,962
GASTOS DE MOVILIDAD Y COMUNICACIONES	285,854,579	253,497,880
Pasajes y fletes	43,562,630	32,592,102
Seguros sobre vehículos	542,014	2,265,141
Mantenimiento, reparación y materiales para vehículos	7,157,885	4,008,727
Alquiler de vehículos	92,772,431	68,557,368
Depreciación de vehículos	4,315,518	7,884,041
Pérdida por deterioro de vehículos	1,717,331	1,170,911
Teléfonos, telex, fax	106,051,746	111,932,249
Otros gastos de movilidad y comunicaciones	29,735,024	25,087,341
GASTOS DE INFRAESTRUCTURA	779,231,105	839,118,457
Seguros sobre bienes de uso excepto vehículos	14,422,613	16,667,319
Mantenimiento y reparación de inmuebles mobiliario y equipo, excepto vehículos	170,121,145	164,085,898
Agua y energía eléctrica	118,780,104	114,239,694
Alquiler de inmuebles	185,495,697	182,764,358
Alquiler de muebles y equipos	5,872,544	6,561,985
Depreciación de inmuebles mobiliario y equipo excepto vehículos	282,816,248	305,310,237
Amortización de mejoras a propiedades tomadas en alquiler	1,548,755	49,369,473
Pérdida por deterioro de inmuebles mobiliario y equipo excepto vehículos		113,050
Otros gastos de infraestructura	173,999	6,443

GASTOS GENERALES	1,097,765,743	1,265,827,532
Otros seguros	388,142,952	483,660,852
Amortización de gastos de organización e instalación	-	600,957
Amortización de otros cargos diferidos	3,932,102	2,001,846
Papelería, útiles y otros materiales	48,232,852	47,341,153
Gastos legales	175,375,522	192,392,336
Suscripciones y afiliaciones	24,072,175	25,173,139
Promoción y publicidad	56,445,392	46,528,996
Gastos de representación	37,510,346	24,832,359
Aportes a otras instituciones	4,977	-
Amortización de software	248,767,622	283,363,329
Amortización de otros bienes intangibles	1,241,787	3,330,054
Gastos por otros servicios públicos	16,840,411	31,236,716
Gastos por materiales y suministros	1,173,088	1,563,372
Gastos de afiliación a organizaciones nacionales y extranjeras	1,511,943	1,436,265
Aportes al presupuesto de las Superintendencias	21,062,163	43,215,915
Gastos generales diversos	73,452,411	79,150,243
TOTAL	7,782,085,989	7,524,722,888

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 subsidiaria Banco Improsa, S.A. 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 2012 y 2011, 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 subsidiaria Banco Improsa, S.A. 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 2012:

		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	803,937,109	101,227,252
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 G: Gestión, Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen un 15% ó más		3,939,360
	GRUPO H: Persona jurídica en la que dos o mas personas del grupo a controlan en conjunto el 25% o mas de esta		7,386,300
	Subtotal	481,320,997	11,325,660
	Total	1,285,258,106	112,552,912

Al 30 de setiembre de 2011:

		Saldo Directo	Saldo Contingente
Vinculación por Artículo 6	GRUPO A: Persona física que controle el 10% o más del capital social	492,763	
	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	34,500,348	15,000,000
	GRUPO C: Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social	914,645,684	188,093,200

	GRUPO E: Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	249,150	34,972,952
	GRUPO F: Personas jurídicas en las que miembros del grupo c y a controlen un 15%	37,004,576	65,897,600
	GRUPO I: Personas físicas que tienen relación de parentesco con las personas del grupo A	16,627,845	
	Subtotal	1,003,520,366	303,963,752
Vinculación por Artículo 9	GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	51,394,208	
	GRUPO B: Personas físicas con relación de parentesco con personas del grupo A	41,001,090	
	GRUPO C: Personas jurídicas en las que alguna persona física del grupo a es gerente o presidente	385,894,718	
	GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del grupo A		
	GRUPO H: Persona jurídica en la que dos o mas personas del grupo a controlan en conjunto el 25% o mas de esta		7,625,400
	Subtotal	478,290,016	7,625,400
	Total	1,481,810,382	311,589,152

Obligaciones con el Público

Al 30 de setiembre de 2012:

Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la vista	Captación
Grupo_6A	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		3,629,153,259	322,465,594	664,392,073

Al 30 de setiembre de 2011:

Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la vista	Captación
Grupo 6 ^a	Personas físicas que controle el 10% o más del capital social	49,605,699	45,598,603	61,204,689
Grupo 6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de la que se determinó	39,632,025	45,353,665	240,936,834
Grupo 6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10%	32,806,859	915	
Grupo 6E	Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	733,683,927	120,406,067	30,643,713
Grupo 6F	Personas jurídicas en las que miembros del Grupo C y A controlen un 15% o mas	322,174,893	53,657	
Grupo 6I	Persona física que tienen relación de parentesco con las personas del Grupo A	29,429,246	18,164,266	18,174,671
Grupo 9A	GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	61,459,457	11,712,365	98,591,136
Grupo 9B	GRUPO B: Gestión, relación de parentesco con el Grupo A	34,103,746	27,656,442	143,952,403
Grupo 9C	GRUPO C: Gestión, Personas jurídicas en las que alguna persona física del Grupo A es gerente o presidente	1,098,711,394	22,336,216	7,917,740

Grupo_9E	GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del Grupo A	748	44,122	
Grupo_9G	GRUPO G: Gestión, personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen mas del 15%	7,223,613	4,073,601	
Grupo_9H	Grupo H: Gestión. Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen mas del 25%	2,414,641,153		601,421,185
Total		4,823,472,760	295,399,919	1,202,842,371

Al 30 de setiembre de 2012 y 2011, la subsidiaria Inmobiliaria Improsa, S.A. mantiene la suma de ¢1,499,489,554 y ¢1,231,042,543, respectivamente de participaciones en el Fondo Inmobiliario Improsa Dos (Fondo Cala Luna - Nota 7), administrado por la Sociedad de Fondos de Inversión, los cuales se encuentran respaldados por los activos del fondo de inversión.

3.26. OTRAS CONCENTRACIONES DE ACTIVOS Y PASIVOS

3.26.1 TOTAL DE PASIVOS POR ÁREA GEOGRÁFICA

	2012	2011
Costa Rica	118,708,819,983	112,157,725,371
Panamá	25,074,026	1,195,991,508
Nicaragua	8,683,335	5,483,679
El Salvador	7,289,294	7,602,524
Honduras	16,955,942,745	10,037,460,088
Guatemala	66,526,436	65,013,650
Grand Cayman	914,352,052	1,037,405,550
Estados Unidos	27,063,644,146	27,644,292,868
Venezuela	2,350,186,978	796,044,696
Resto Sur América	2,023,646,277	1,047,500,014
Europa	15,831,546,733	13,383,768,858
Total	183,955,712,005	167,378,288,806

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:

	2012	2011
Activos en dólares		
Disponibilidades	\$ 37,918,331	\$ 32,572,451
Inversiones en valores y depósitos	21,013,801	27,607,660
Cartera de créditos	264,877,783	232,855,585
Cuentas y productos por cobrar	5,081,095	7,329,087
Otros activos	3,950,184	2,969,115
Total activos dólares	\$ 332,841,195	\$ 303,333,898
Pasivos en dólares		
Obligaciones con el público	134,887,022	147,062,378
Otras obligaciones financieras	131,437,284	91,813,305
Otras cuentas por pagar y provisiones	4,313,928	2,515,794
Otros pasivos	2,146,744	2,700,615
Obligaciones subordinadas	15,033,471	15,037,606
Total pasivos dólares	\$ 287,818,450	\$ 259,129,699
Posición Neta	\$ 45,022,745	\$ 44,204,199

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 2012:

Al 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
26,249,992								26,249,992
Disponibilidades								
Inversiones y productos por cobrar	496,853	17,745	110,127	1,501,243	2,013,582	15,840,723		26,402,526
Créditos y productos por cobrar	6,143,278	7,637,150	10,483,972	8,209,302	17,482,725	73,816,916	4,638,033	143,930,900
Total	38,815,521	8,134,004	10,501,717	8,319,429	18,983,968	89,657,639	4,638,033	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	75,312,578
Cargos por pagar	90,366	351,124	367,432	319,233	685,098	135,087		1,948,340
Total	27,245,289	21,539,309	14,972,504	15,861,246	40,487,940	25,921,002	25,759,056	171,786,346
Neto	11,570,232	(13,405,305)	(4,470,787)	(7,541,818)	(21,503,972)	(8,387,894)	63,898,584	24,797,072
Acumulado	11,570,232	(1,835,074)	(6,305,860)	(13,847,678)	(35,351,650)	(43,739,544)	20,159,039	24,797,072

El siguiente es el detalle del vencimiento de activos y pasivos para el 30 de setiembre de 2011:

Al 30 de setiembre de 2011 (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
22,565,165								22,565,165
ACTIVOS:								
Disponibilidades								
Inversiones y productos por cobrar	4,755,864	3,967,254	1,772,963	209,566	3,121,719	999,449	10,065,323	24,892,137
Créditos y productos por cobrar	5,743,870	9,889,687	7,284,467	5,606,392	18,387,819	14,563,924	70,323,466	136,053,106
Total	33,064,899	13,856,940	9,057,430	5,815,959	21,509,538	15,563,374	80,388,789	183,510,409
PASIVOS:								
Obligaciones con:								
Con el público	26,942,368	7,036,267	12,624,796	13,190,053	16,494,107	26,837,900	2,854,550	105,980,040
Con entidades financieras		2,274,530	2,128,838	1,335,361	8,887,934	9,021,924	25,000,674	48,649,262
Cargos por pagar	79,480	221,113	352,245	372,339	274,087	87,115		1,386,379
Total	27,021,848	9,531,910	15,105,879	14,897,753	25,656,129	35,946,939	27,855,224	156,015,681
Neto	6,043,051	4,325,030	(6,048,449)	(9,081,794)	(4,146,591)	(20,383,566)	52,533,565	27,494,727
Acumulado	6,043,051	10,368,081	4,319,632	(4,762,162)	(8,908,753)	(29,292,319)	23,241,247	27,494,727

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 Corporativa de Riesgo 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.

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: $\frac{\text{El valor absoluto de [duración de activos sensibles a tasas menos (duración de pasivos sensibles a tasas por pasivos sensibles a tasas / activos sensibles a tasas)]}{(1 + \text{tasa básica pasiva})}$ 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.

El Banco, a través de la Unidad Corporativa de Riesgo, está generando indicadores de exposición del patrimonio al riesgo de tasa de interés, mediante el modelo de duración, en el contexto de los pronunciamientos del Comité de Basilea.

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

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

Al 30 de setiembre de 2012 (en millones de colones)						
Hasta 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	De 361 a 2 año	Más de 2 años	Total
Saldos en moneda nacional						
Inversiones	2,673	162	1,752	474	1,353	11,027
Cartera de créditos	5,221	6,913	538	293	331	145
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	7,894	7,075	2,290	767	1,684	11,172
						30,882
Obligaciones con el público						
Obligaciones con entidades financieras	3,315	7,976	13,308	7,550	163	32,312
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	66	230	141	270	100	917
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	3,381	8,206	13,449	7,820	263	110
	4,513	(1,131)	(11,159)	(7,053)	1,421	11,062
Saldos en moneda extranjera						
Inversiones		39	26	1,107	1,929	2,009
Cartera de créditos	29,401	78,959	4,299	4,206	4,262	8,418
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	29,401	78,998	4,325	5,313	6,191	10,427
Obligaciones con el público	4,944	12,814	16,731	10,624	615	45,728
Obligaciones con entidades financieras	6,372	15,532	15,231	6,814	8,277	10,148
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	11,316	28,346	31,962	17,438	8,892	10,148
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	18,085	50,652	(27,637)	(12,125)	(2,700)	279
						26,554
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera						
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	37,295	86,073	6,615	6,080	7,875	21,599
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	14,697	36,552	45,411	25,258	9,155	10,258
Diferencia recuperación de activos menos vencim. pasivos	22,598	49,521	(38,796)	(19,178)	(1,279)	11,341
						24,207

Al 30 de setiembre de 2011 (en millones de colones)							
	Hasta 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	De 361 a 2 año	Más de 2 años	Total
Saldos en moneda nacional							
Inversiones	2,845	434	1,032	246	1,360	6,711	12,628
Cartera de créditos	8,436	6,786	1,023	459	545	79	17,328
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	11,281	7,220	2,055	705	1,905	6,790	29,956
Obligaciones con el público	1,360	7,649	4,930	11,837	1,217		26,993
Obligaciones con entidades financieras	305	874	739	260	182	205	2,565
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	1,665	8,523	5,669	12,097	1,399	205	29,558
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	9,616	(1,303)	(3,614)	(11,392)	506	6,585	398
Saldos en moneda extranjera							
Inversiones	6,217	1,643	2,730	494	323	1,480	12,887
Cartera de créditos	30,607	61,025	5,766	3,986	4,133	10,768	116,285
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	36,824	62,668	8,496	4,480	4,456	12,248	129,172
Obligaciones con el público	5,000	18,892	12,386	12,744	3,199		52,221
Obligaciones con entidades financieras	2,417	13,518	12,511	4,351	5,179	8,732	46,708
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	7,418	32,410	24,897	17,095	8,378	8,732	98,929
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	29,406	30,258	(16,401)	(12,615)	(3,922)	3,517	30,243
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	48,105	69,888	10,551	5,185	6,361	19,038	159,128
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	9,083	40,933	30,566	29,192	9,777	8,937	128,487
Diferencia recuperación de activos menos vencim. pasivos	39,022	28,955	(20,015)	(24,007)	(3,416)	10,101	30,641

- 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. 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 un Comité de Riesgo Operativo y Control Interno 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 reolutiva 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.

- 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.

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 septiembre 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	7,460							7,460
Cuenta de encaje con el B.C.C.R	10,531	2,138	2,196	3,319	7,243	4,701	110	30,238
Inversiones en valores y depósitos	13,010	418	148	27	13	2,079	5,319	21,014
Cartera de créditos	6,625	13,327	19,451	15,045	32,656	27,141	143,253	264,109
Total activos	37,626	15,883	21,795	18,391	39,912	33,921	148,682	322,820

Pasivos								
Obligaciones:								
Con el público	46,769	10,569	10,036	14,143	32,234	19,719	504	133,974
Con entidades financieras	334	15,946	11,758	10,772	23,230	17,454	48,885	128,378
Cargos por pagar	129	491	446	465	252	186		1,969
Total pasivos	47,232	27,006	22,240	25,380	55,716	37,359	49,389	264,322
Neto	(9,607)	(11,123)	(445)	(6,989)	(15,804)	(3,438)	99,293	58,499
Acumulado	(9,607)	(20,730)	(21,175)	(28,163)	(43,967)	(47,405)	51,888	58,499

Al 30 de setiembre de 2011								
(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
7,224								7,224
7,657	1,858	2,561	3,667	4,053	4,317	932		25,045
8,213	4,410	2,925	270	5,259	877	5,654		27,608
6,030	15,654	11,149	9,059	30,400	22,486	128,391	8,493	231,662
29,123	21,922	16,635	12,996	39,712	27,680	134,977	8,493	291,538

Activos

Disponibilidades

Cuenta de encaje con el

B.C.C.R

Inversiones en valores y depósitos

Cartera de créditos

Total activos

Pasivos

Obligaciones:

Con el público

Con entidades financieras

Cargos por pagar

Total pasivos

Neto

Acumulado

44,553	10,857	14,966	21,427	23,681	25,223	5,448		146,155
	2,229	3,290	2,311	16,011	17,115	48,218		89,175
92	323	334	663	207	86			1,705
44,645	13,409	18,590	24,401	39,899	42,424	53,666		237,035
(15,521)	8,513	(1,955)	(11,405)	(187)	(14,744)	81,311	8,493	54,503
(15,521)	(7,009)	(8,964)	(20,369)	(20,556)	(35,301)	46,010	54,503	

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 3.28 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 Banco 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 2012 y 2011, los instrumentos financieros del Grupo se componían de:

	2012	2011
Activos financieros (valuados al costo amortizado):		
Disponibilidades	26,249,991,856	22,565,164,813
Inversiones y productos por cobrar	26,402,525,909	24,892,137,489
Créditos y productos por cobrar	140,520,506,349	132,062,454,398
Total	<u>193,173,024,114</u>	<u>179,519,756,700</u>
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):		
Obligaciones con el público	94,525,427,977	105,980,040,408
Otras obligaciones financieras	75,312,577,996	48,649,261,923
Cargos financieros por pagar	1,948,339,639	1,386,379,030
Total	<u>171,786,345,612</u>	<u>156,015,681,361</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 3.28.

- **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 2012 y 2011, 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	\$45,022,745
Tipo de cambio de cierre	492.42
Aumento en el tipo de cambio de un 10%	\$50,025,273
Pérdida	<u>2,463,344,481</u>

Sensibilidad a una Disminución en el Tipo Cambio -

Posición neta	\$45,022,745
Tipo de cambio de cierre	492.42
Aumento en el tipo de cambio de un 10%	\$40,929,769
Pérdida	<u>(2,015,463,666)</u>

- *Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés* - Al 30 de setiembre de 2011, 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	26,160,392,307
Aumento en las tasas de un 1%	261,603,923
Aumento en las tasas de un 2%	523,207,846

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

Inversiones en Instrumentos financieros	26,160,392,307
Disminución en las tasas de un 1%	(261,603,923)
Disminución en las tasas de un 2%	(523,207,846)

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

Obligaciones con el público	94,525,427,977
Aumento en las tasas de un 1%	945,254,280
Aumento en las tasas de un 2%	1,890,508,560

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

Obligaciones con el público	94,525,427,977
Disminución en las tasas de un 1%	(945,254,280)
Disminución en las tasas de un 2%	(1,890,508,560)

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

Obligaciones financieras	82,698,877,996
Aumento en las tasas de un 1%	826,988,780
Aumento en las tasas de un 2%	1,653,977,560

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

Obligaciones financieras	82,698,877,996
Disminución en las tasas de un 1%	(826,988,780)
Disminución en las tasas de un 2%	(1,653,977,560)

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

4.1. CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS

Los saldos al 30 de setiembre son los siguientes:

	2012	2011
Garantías de cumplimiento	13,478,209,521	16,198,392,972
Garantías de participación	1,825,061,886	4,761,424,591
Cartas de crédito a la vista valor depósito previo	24,621,000	25,418,000
Cartas de crédito a la vista saldo sin depósito previo	4,288,708,625	3,570,559,342
Cartas de crédito diferidas valor depósito previo		244,745,952
Cartas de crédito diferidas saldo sin depósito previo	1,343,694,497	889,292,866
Líneas de crédito para sobregiros en cuenta corriente	249,962,798	208,474,215
Líneas de crédito para tarjetas de crédito	1,981,812,914	2,183,958,228
TOTAL	23,192,071,241	28,082,266,166

4.2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS

Al 30 de setiembre los saldos son los siguientes:

	2012	2011
OTRAS CUENTAS DE ORDEN POR CUENTA PROPIA DEUDORAS		
Garantías prendarias	1,308,017,207,899	1,273,579,884,361
Otras garantías recibidas en poder de la entidad	544,768,377	951,875,596
Líneas de crédito otorgadas pendientes de Utilización	32,878,225,976	19,633,635,144
Créditos pendientes de desembolsar	8,959,370,972	3,709,245,685
Créditos castigados	3,727,860,301	4,664,961,717
Otras cuentas por cobrar castigadas	15,839,465	15,839,465
Productos en suspenso de cartera de crédito	307,075,762	344,882,514
Documentos por cobrar en poder de abogados	16,072,952	11,123,375
Otras cuentas de registro	79,253,046,196	73,974,357,054
CUENTA DE ORDEN POR CUENTA DE TERCEROS DEUDORAS		
Administración de comisiones de confianza	310,194,404,520	232,042,601,861
Fondos de inversión	58,395,070,918	61,434,811,366
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR CUENTA PROPIA POR ACTIVIDAD DE CUSTODIA		
Custodia a valor facial - disponibles	2,647,163,819	1,984,180,000
Custodia monto de cupones físicos - disponibles	4,911,890	
Custodia valor de compra de acciones - disponibles	3,199,305	5,427,917
Custodia valor de compra de participaciones - disponibles	50,105,242	51,120,682
Dados en garantía a valor facial	123,105,000	254,180,000
Compras a futuro	112,356,826	224,277,106
Ventas a futuro	91,228,383	
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR CUENTA DE TERCEROS POR ACTIVIDAD DE CUSTODIA		
Efectivo por actividad de custodia	2,769,002,730	1,555,371,532
Cuentas por cobrar a clientes	49,514,713	74,021,237
Custodia a valor facial - disponibles	4,671,531,829	7,779,317,739
Custodia monto de cupones físicos - disponibles	480,591,959	707,134,145
Custodia valor de compra de acciones - disponibles	23,502,412,054	39,011,728,132
Custodia valor de compra de participaciones - disponibles	32,552,522,999	33,958,682,349
Custodia a valor facial - pignorados		10,167,200
Custodia monto de cupones físicos - pignorados		5,795,305

Custodia valor de compra de acciones - pignorados	108,399,049	189,657,242
Custodia valor de compra de participaciones - pignorados	2,291,156,599	1,741,896,419
Dados en garantía a valor facial	1,835,780,860	3,263,563,860
Dados en garantía monto de cupones físicos	91,601,039	3,271,612
Dados en garantía valor de compra de acciones	856,500,600	1,652,103,311
Dados en garantía valor de compra de participaciones	2,834,642,350	1,550,904,688
Compras de contado	19,204,380	
Ventas de contado	282,689,979	
Compras a futuro	3,827,032,624	4,930,141,973
Ventas a futuro	1,701,375,855	2,361,035,098
TOTAL	1,883,214,973,422	1,771,677,195,685

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:

	2012	2011
ACTIVOS		
Disponibilidades	644,327,123	199,959,766
Inversiones en instrumentos financieros	1,470,587,107	1,502,273,125
Cartera de Crédito	2,553,168,446	2,266,690,712
Cuentas y comisiones por cobrar	47,880,978,811	47,362,123,541
Bienes Realizables	19,611,744	
Subtotal	52,568,673,231	51,331,047,144
Terrenos	797,750,246,230	798,223,594,894
Edificios e instalaciones	536,453,282,754	479,477,947,289
Equipo y mobiliario	72,489,218,191	51,095,923,889
Bienes de uso	1,406,692,747,175	1,328,797,466,072
Otros activos	514,615,228,205	443,573,515,254
Total activos de los fideicomisos	1,973,876,648,611	1,823,702,028,470
PASIVOS		
Obligaciones con el público	2,521,361,368	2,182,906,314
Obligaciones con el Banco Central	20,455	13,098
Otras Cuentas por Pagar y Provisiones	105,810,635	58,317,580
Otros Pasivos	320,649	423,443
Total de pasivos de los fideicomisos	2,627,513,107	2,241,660,435

PATRIMONIO

Aportes en efectivo	1,948,825,518	1,569,649,459
Aportes en especie	2,017,766,882,978	1,856,755,806,211
Ajustes al patrimonio	(61,899)	(17,588)
Resultados acumulados	(6,281,414,543)	(6,332,579,660)
Resultado del periodo	(42,185,096,550)	(30,532,490,387)
Total patrimonio	1,971,249,135,504	1,821,460,368,035
Total pasivos y patrimonio de los fideicomisos	1,973,876,648,611	1,823,702,028,470

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:

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				
		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				
	1,309,768,067	2,517,264,557	700,113,151	1,001,262,704
	1,309,768,067	2,629,621,383	700,113,151	1,092,491,087

2011	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días		112,075,135		
De 31 a 60 días				
De 61 a 90 días				
		112,075,135		
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	445,830,347	2,576,841,433	53,007,039	1,188,034,412
De 31 a 60 días	21,175,203	1,998,496,960	21,175,203	1,005,834,925
De 61 a 90 días			92,983,519	
Más de 90 días				
	467,005,550	4,575,338,393	167,165,761	2,193,869,337
	467,005,550	4,687,413,528	167,165,761	2,193,869,337

Al 30 de setiembre de 2012 y 2011, 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 12.720 participaciones se encuentran en circulación al 30 de setiembre de 2012. 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 2012 y 2011, el fondo cuenta con activos netos por un monto total de US\$78.903.415 y US\$75.354.984 y mantenía colocado un total de 12.720 y 12.000 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 2012 y 2011 cuenta con activos netos por un monto total de US\$11.751.484 y US\$11.467.015, respectivamente, y mantenía colocado un total de 303 y 243 participaciones al cierre de cada periodo. 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 2012 y 2011 cuenta con activos netos por un monto total de US\$27.933.037 y US\$28.568.180, 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.

Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Improsa Dos - Era un fondo cerrado no financiero, de carácter de desarrollo inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio estaba autorizado a 500 participaciones de un valor nominal de US\$50,000 cada una, para un total de US\$25 millones, de las cuales 266 participaciones se encontraban en circulación al 30 de setiembre del 2011. El Fondo tenía un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (24 de julio de 2007), y podía renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaran. Este Fondo inició operaciones el 20 de diciembre de 2007, y al 30 de setiembre 2011 cuenta con activos netos por un monto total de US\$5.458.852, y ha esa fecha tenía colocado un total de 266 participaciones. La Sociedad Administradora podía fijar como comisión de administración hasta un máximo del 10% 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. El porcentaje de comisión por administración vigente al 30 de setiembre de 2011 es de 0,01% sobre el valor del activo neto administrado,

para ambos años. Para el período 2012 se encuentra en proceso de desinscripción. (Ver Nota 4.11)

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 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 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	$\frac{\text{Activo. productivo interm promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{166,956,492,641}{216,240,267,158} = 0.77$

Al 30 de setiembre de 2011:

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{928,041,875}{198,373,556,427} = 0.62\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{928,041,875}{32,859,244,554} = 3.77\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{167,378,288,806}{32,886,964,279} = 5.09$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo. productivo interm promedio}} = \frac{5,549,951,022}{155,169,448,170} = 4.77\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo. productivo interm promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{155,169,448,170}{198,373,556,427} = 0.78$

4.7.1 INDICADORES DE LIQUIDEZ PARA EL MANEJO DE ACTIVOS Y PASIVOS

Al 30 de setiembre de 2012

	Total cuentas	Total en colones
Obligaciones con el público a la vista		
De 0.00 a ¢2.46 millones	6,303	2,528,774,091
Más de ¢2.46 a ¢25.27 millones	599	5,806,550,903
Más de ¢25.27 a ¢50.54 millones	87	3,281,319,707
Más de ¢50.54 millones	84	15,163,099,565
TOTAL	7,073	<u>26,779,744,266</u>

	Total cuentas	Total en colones
Obligaciones con el público a plazo		
De 0.00 a ¢2.46 millones	227	238,068,183
Más de ¢2.46 a ¢25.27 millones	561	6,127,327,114
Más de ¢25.27 a ¢50.54 millones	159	7,625,111,022
Más de ¢50.54 millones	314	53,372,772,405
TOTAL	1,261	<u>67,363,278,724</u>

Al 30 de setiembre de 2011

	Total cuentas	Total en colones
Obligaciones con el público a la vista		
De 0,00 a ¢2,54 millones	7913	1,286,472,067
Más de ¢2,54 a ¢25,39 millones	690	7,862,504,908
Más de ¢25,39 a ¢50,79 millones	66	2,339,321,039
Más de ¢50,79 millones	18	15,454,069,973
TOTAL	8,687	<u>26,942,367,987</u>

	Total cuentas	Total en colones
Obligaciones con el público a plazo		
De 0,00 a ¢2,54 millones	221	315,599,469
Más de ¢2,54 a ¢25,39 millones	548	5,988,738,012
Más de ¢25,39 a ¢50,79 millones	172	7,374,721,515
Más de ¢50,79 millones	317	65,134,547,990
TOTAL	1,258	<u>78,813,606,986</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	¢	238,270,220
Año 2014		238,270,220
Año 2015		238,270,220
Año 2016		238,270,220
Total	¢	<u>953,080,880</u>

4.9 PASIVOS CONTINGENTES

Fiscal - Las declaraciones del impuesto sobre la renta por los últimos tres 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.

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 períodos 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 2012, 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 2012 y 2011, 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:

<u>Utilidad Neta</u>	2012	2011
Costa Rica	1,537,689,068	966,850,936
Panamá	40,948,093	(86,453,517)
Nicaragua	15,589,271	23,771,955
El Salvador	(23,779,591)	40,400,269
Honduras	31,333,333	(58,306,142)
Guatemala	271,396,285	41,778,374
Total	1,873,176,459	928,041,875

4.11 SITUACIÓN FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO IMPROSA DOS

El Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Improsa Dos conocido como Fondo Cala Luna, inició un proceso de cierre el 13 de octubre de 2010 según los acuerdos tomados en la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas, en la cual como tema principal se trató la ratificación, en todos sus extremos, del Acuerdo Conciliatorio suscrito por el Fondo, en fecha 26 de agosto de 2010 con Kona Pacífica, S.A., empresa vendedora de las propiedades donde se ubica el Complejo Hotel y Villas Cala Luna. La asamblea contó con la presencia debidamente representados de 135 títulos de participación de un total de 148 participaciones en circulación equivalentes a un 91,21% de las mismas. Los acuerdos tomados en la asamblea fueron comunicados como Hecho Relevante a la Superintendencia General de Valores mediante nota de fecha 14 de octubre, recibido el 15 de octubre de 2010, de conformidad con lo estipulado por el Reglamento sobre el suministro de información periódica, hechos relevantes y otras obligaciones de información vigente a la fecha. Por las razones expuestas anteriormente, la Compañía procedió a liquidar como gasto por incobrabilidad el 100% de las comisiones y cuentas por cobrar al Fondo Cala Luna.

Como parte del proceso de desinscripción de dicho fondo, el 19 de diciembre de 2011, la SUGEVAL autorizó el reembolso de las participaciones con activos (inmuebles) de la cartera del Fondo.

De conformidad con lo dispuesto en los párrafos anteriores, el pasado 22 de junio del 2012 se procedió con el reembolso de la totalidad de las participaciones a los inversionistas del Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Improsa Dos con activos del Fondo.

5. HECHOS RELEVANTES

En el mes de febrero del 2011, la subsidiaria Banco Improsa, S.A. compró el edificio en el que se ubican las oficinas centrales en Barrio Tournón a Inmobiliaria Improsa, S.A. en la suma de US\$5,500,000. Con fecha 26 de setiembre de 2011, se recibe una comunicación de la Superintendencia General de Entidades Financieras indicando una diferencia de criterio en el registro de los efectos de dicha transacción. A la fecha de este informe, no se ha recibido resolución final por parte del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero de este asunto, razón por la cual Banco Improsa, S.A. ha mantenido el registro contable de la compra del edificio, por lo que existe una incertidumbre en la resolución final de este asunto, lo que podría afectar las cifras y los indicadores contenidos en los estados financieros. Esta situación no afectó la opinión de la auditoría externa para la emisión de estados financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010.

6. OTROS HECHOS REQUERIDOS

6.1 Reemisión de estados financieros

De conformidad con el oficio SUGEF 2978-2012 del 9 de octubre de 2012 y los acuerdos posteriores entre la Superintendencia General de entidades financieras y el Banco Improsa, S.A., se acordó efectuar una reestructuración a los estados financieros al 31 de diciembre de 2010, 2009 y 2008, según los asientos de diario indicados en la nota 6.2, incluyendo los estados financieros completos y sus notas, a dichas fechas.

6.2 Reestructuración de los estados financieros

De acuerdo con la aplicación de la Norma Internacional de Contabilidad No.8, la cual se encuentra debidamente autorizada por las disposiciones del Concejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), los estados financieros por los períodos terminados el 30 de setiembre de 2012 y 2011, han sido reestructurados por el Grupo Financiero Improsa, S.A. debido a la corrección de un error contable en el registro de una pérdida significativa en Banco Improsa S.A., cuyo efecto se realizó en sus estados financieros del 2008. A continuación se resumen los efectos que ese ajuste tuvo en los estados financieros de Grupo:

	Saldos Previamente Informados	Ajustes y/o Reclasificaciones	Saldos Reestructurados
Al 30 de Setiembre de 2012			
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos	3,155,230,161	777,773,258	3,933,003,419
Estimación por deterioro y por disposición legal	(1,223,673,969)	(777,773,258)	(2,001,447,227)
Al 30 de Setiembre de 2011			
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos	1,682,451,709	777,773,258	2,460,224,967
Estimación por deterioro y por disposición legal	(315,100,680)	(777,773,258)	(1,092,873,938)

* * * * *