

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

Estados financieros consolidados intermedios (no dictaminados)
Por los tres meses terminados al 31 de marzo de 2012 y 2011

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 31 DE MARZO DE 2012 Y 2011

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2012	2011
ACTIVOS			
Disponibilidades	2.2.d, 3.1	28,300,260,564	20,480,114,337
Efectivo		444,594,297	458,471,491
Banco Central		22,803,027,462	16,337,203,807
Entidades financieras del país		546,692,906	428,026,701
Entidades financieras del exterior		2,236,210,366	1,661,046,665
Otras disponibilidades		2,269,735,533	1,595,365,673
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	31,701,924,591	28,036,137,811
Mantenidas para negociar	2.2f	2,515,242,515	6,002,356,429
Disponibles para la venta	2.2g	27,883,519,101	19,889,314,324
Mantenidas al vencimiento	2.2h	13,927,877	3,529,085
Instrumentos financieros derivados	2.2h	1,021,810,000	1,975,260,000
Productos por cobrar		267,425,098	165,677,973
Cartera de Créditos	2.2k, 3.3	136,590,845,538	124,795,085,173
Créditos vigentes		122,402,970,780	118,009,922,118
Créditos vencidos		13,679,216,707	8,260,755,464
Créditos en Cobro Judicial		2,458,266,695	1,964,670,066
Productos por cobrar		1,238,993,480	1,079,857,778
Estimación por deterioro	2.2i	(3,188,602,124)	(4,520,120,253)
Cuentas y comisiones por cobrar	2.2k, 3.4	5,464,168,044	4,077,997,311
Comisiones por cobrar		430,554,967	515,507,492
Cuentas por cobrar por operaciones bursátiles		43,774,384	91,749,622
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		21,364,444	48,319,299
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar		420,300,871	587,952,051
Otras cuentas por cobrar		4,725,133,734	2,927,331,847
Productos por cobrar		44,483,264	
Estimación por deterioro	2.2i	(221,443,620)	(92,863,000)

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 31 DE MARZO DE 2012 Y 2011

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2012	2011
Bienes realizables	2.2m, 3.5	948,789,073	3,635,535,486
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		1,200,107,908	3,740,739,269
Otros bienes realizables		205,865,246	234,273,965
Estimación por deterioro y por disposición legal		(457,184,081)	(339,477,748)
Participaciones en el capital de otras empresas neto	2.2t	115,089,301	115,089,325
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	2.2n, 3.6	8,685,794,634	8,989,077,937
Otros activos	3.7	5,287,001,124	4,356,117,548
Cargos diferidos		18,254,329	97,778,483
Activos intangibles	2.2s	1,319,900,734	929,606,785
Otros activos	2.2r	3,948,846,061	3,328,732,280
TOTAL DE ACTIVOS		217,093,872,869	194,485,154,928
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones con el público	3.9	112,275,302,093	100,363,267,968
A la vista	4.7.1	26,703,943,377	23,052,348,941
A Plazo	4.7.1	84,302,863,262	76,146,102,321
Otras obligaciones con el público		112,635,295	72,076,443
Cargos financieros por pagar		1,155,860,159	1,092,740,263
Obligaciones con entidades	3.10	60,250,029,185	50,939,778,986
A la vista		5,194,796	15,374
A plazo		13,854,783,447	10,684,693,428
Otras obligaciones con entidades		45,818,678,346	39,764,145,413
Cargos financieros por pagar		571,372,596	490,924,771

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 31 DE MARZO DE 2012 Y 2011

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2012	2011
Cuentas por pagar y provisiones	3.11	4,047,254,699	2,474,780,410
Otras cuentas por pagar diversas		3,034,576,606	1,600,114,273
Provisiones		214,222,326	179,688,127
Cuentas por pagar por servicios bursátiles		144,277,058	676,232,039
Impuesto sobre la renta diferido		639,646,357	18,745,971
Cargos por pagar		14,532,352	
Otros pasivos	3.12	1,303,359,334	690,311,872
Ingresos diferidos		599,167,419	308,649,652
Estimación por deterioro de créditos contingentes		66,670,830	43,894,929
Otros pasivos		637,521,085	337,767,291
Obligaciones subordinadas	3.13	7,558,314,441	7,454,597,528
Obligaciones subordinadas		7,538,700,000	7,434,900,000
Cargos financieros por pagar		19,614,441	19,697,528
TOTAL DE PASIVOS		185,434,259,752	161,922,736,764
PATRIMONIO			
Capital social:		27,377,275,760	27,377,275,760
Capital pagado	3.14.1	27,377,275,760	27,377,275,760
Aportes patrimoniales no capitalizados	3.14.6	1,458,699	1,458,699
Ajustes al patrimonio		1,983,045,220	2,904,148,022
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		2,371,093,885	3,008,176,611
Ajuste por valuación de Inversiones disponibles para la venta		(366,411,847)	(109,564,528)
Ajuste por conversión de estados financieros	2.2c	(21,636,818)	5,535,939
Reservas patrimoniales	2.2w, 3.14.4	2,299,206,722	2,185,191,244
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		(556,398,215)	(332,428,517)
Resultado del período	2.2w, 3.14.4	532,404,319	411,981,872
Intereses Minoritarios		22,620,612	14,791,084
TOTAL PATRIMONIO		31,659,613,117	32,562,418,164
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		217,093,872,869	194,485,154,928

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 31 DE MARZO DE 2012 Y 2011

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2012	2011
CUENTAS CONTINGENTES			
DEUDORAS	4.1	24,363,670,313	25,613,527,365
ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	2.2ii, 4.3	1,978,176,634,061	1,662,821,040,777
PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	4.3	3,100,783,781	2,301,623,668
PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS	4.3	1,975,075,850,280	1,660,519,417,109
OTRAS CUENTAS DE ORDEN			
DEUDORAS	4.2	1,915,390,419,723	1,649,628,885,259
Cuenta de orden por cuenta propia deudoras		1,441,236,628,348	1,292,572,024,458
Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras		372,456,520,672	262,864,688,331
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia		11,452,174,125	1,030,523,642
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia		90,245,096,578	93,161,648,828

(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 TRES MESES QUE TERMINARON EL 31 DE MARZO DE 2012 Y 2011

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2012	2011
INGRESOS FINANCIEROS	2.2bb		
Por disponibilidades		2,264,191	1,822,929
Por inversiones en instrumentos financieros		396,995,407	238,125,675
Por cartera de créditos	3.15	2,899,887,332	3,340,027,524
Por arrendamientos financieros		30,597,583	45,534,188
Por ganancia instrumentos financieros disponibles para la venta		65,417,598	120,744,718
Por ganancia en instrumentos derivados	3.16	475,690,000	455,060,000
Por otros ingresos financieros		129,111,497	211,386,853
Total ingresos financieros		3,999,963,608	4,412,701,887
GASTOS FINANCIEROS	2.2bb		
Por Obligaciones con el Público	3.17	1,294,414,854	1,167,608,815
Por Obligaciones con Entidades Financieras	3.18	744,949,796	789,647,947
Por Obligaciones Subordinadas, Convertibles y Preferentes		114,645,534	112,629,089
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD	3.20	106,552,524	325,790,657
Por pérdidas por instrumentos financieros disponibles para la venta		439,035	17,328,929
Por otros gastos financieros		83,174,629	92,416,840
Total gastos financieros		2,344,176,372	2,505,422,277
Por estimación de deterioro de activos		178,370,776	245,411,344
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones		137,607,369	106,631,219
RESULTADO FINANCIERO		1,615,023,829	1,768,499,485
OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN			
Por comisiones por servicios	3.19	1,064,635,277	989,682,562
Por bienes realizables		12,866,006	32,789,141
Por cambio y arbitraje de divisas		375,149,559	248,341,302
Por otros ingresos con partes relacionadas		55,281,594	4,668,483
Por otros ingresos operativos		690,690,097	546,947,697
Total otros ingresos de operación		2,198,622,533	1,822,429,185

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS POR LOS TRES MESES QUE TERMINARON EL 31 DE MARZO DE 2012 Y 2011

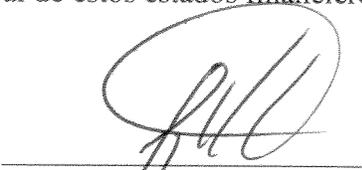
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

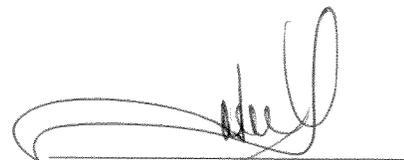
	Notas	2012	2011
OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	2.2cc		
Por comisiones por servicios		223,900,300	169,365,843
Por bienes realizables		136,444,416	270,707,551
Por provisiones		11,273,286	2,273,462
Por cambio y arbitraje de divisas		175,037,981	126,530,356
Por otros gastos con partes relacionadas		9,909,680	9,381,261
Por otros gastos operativos		160,862,405	234,828,324
Total otros gastos de operación		717,428,068	813,086,797
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		3,096,218,294	2,777,841,873
GASTOS ADMINISTRATIVOS	2.2cc		
Por gastos de personal		1,441,441,876	1,421,943,513
Por otros gastos de Administración		1,072,419,057	910,561,016
Total gastos administrativos	3.21	2,513,860,933	2,332,504,529
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		582,357,361	445,337,344
Impuesto sobre la renta corriente	2.2y, 3.23	37,889,456	35,992,948
Participaciones sobre la utilidad	3.22	9,149,926	
RESULTADO NETO DEL PERÍODO		535,317,979	409,344,396
Resultados del período atribuidos a los intereses minoritarios		2,913,660	(2,637,476)
Resultados del período atribuidos a la controladora		532,404,319	411,981,872

(Concluye)

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


Marianela Ortuño Pinto
Presidenta


Jimmy Vega Madriz
Contador


Jorge Muñoz Quirós
Auditor Interno

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

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS TRES MESES QUE TERMINARON EL 31 DE MARZO 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
Ajustes por conversión de estados financieros			(133,826,422)			(133,826,422)
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta			39,415,457			39,415,457
Superávit por revaluación inmuebles, mob. y eq.			(1,318,892)			(1,318,892)
Resultados del periodo 2011					411,981,872	411,981,872
Dividendos por periodo 2010					(781,223,120)	(781,223,120)
Saldo al 31 de Marzo de 2011	27,377,275,760	1,458,699	2,904,148,022	2,185,191,244	79,553,355	32,547,627,080
Atribuidos a los intereses minoritarios	21,365,975		1,345,138	2,191,558	(10,111,587)	14,791,084
Atribuidos a la controladora	27,377,275,760	1,458,699	2,904,148,022	2,185,191,244	79,553,355	32,547,627,080

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

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS TRES MESES QUE TERMINARON EL 31 DE MARZO 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	2.2c			(6,519,769)			(6,519,769)
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta				(200,448,865)			(200,448,865)
Ajuste a Superávit por revaluación inmuebles				(936,414)			(936,414)
Resultados del periodo 2012						532,404,319	532,404,319
Dividendos por periodo 2011	3.14.9					(913,451,088)	(913,451,088)
Saldo al 31 de Marzo de 2012		27,377,275,760	1,458,699	1,983,045,220	2,299,206,722	(23,993,896)	31,636,992,505
Atribuidos a los intereses minoritarios		21,365,975	900,000	790,525	1,884,746	(2,320,633)	22,620,612
Atribuidos a la controladora		27,377,275,760	1,458,699	1,983,045,220	2,299,206,722	(23,993,896)	31,636,992,505

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


Mariana Ortúño 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 TRES MESES QUE TERMINARON EL 31 DE MARZO DE 2012 Y 2011

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2012	2011
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado del período		535,317,979	409,344,396
Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos:		414,250,483	421,994,930
Variación neta en la estimación para créditos incobrables		178,370,776	245,411,344
Participación minoritaria		(2,913,660)	2,637,476
Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar		69,127,072	115,706,540
Ajuste a Superávit por revaluación inmuebles		(936,414)	(1,318,892)
Depreciaciones y amortizaciones	3.6, 3.7	170,602,709	59,558,462
Variación en los activos (aumento), o disminución		3,794,991,106	7,462,908,612
Valores negociables		(1,149,534,195)	(6,002,356,429)
Créditos y avances de efectivo		5,620,201,914	11,682,792,020
Bienes realizables		168,212,963	880,688,077
Cuentas		(404,229,811)	827,639,438
Productos por cobrar		(98,154,987)	393,759,874
Otros activos		(341,504,778)	(319,614,368)
Variación en los pasivos aumento, o (disminución)		8,521,848,500	1,760,294,463
Obligaciones a la vista y a plazo		6,238,566,755	1,001,693,427
Otras cuentas por pagar y provisiones		1,659,050,547	522,234,233
Cargos por pagar		329,124,789	74,896,541
Otros pasivos		292,916,269	174,258,561
Participación minoritaria		2,190,140	(12,788,299)
Efectivo neto usado por las actividades de operación		13,266,408,068	10,054,542,401

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS TRES MESES QUE TERMINARON EL 31 DE MARZO 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)		(542,902,009)	(477,620,401)
Retiro (adquisición) de inmuebles, mobiliario, equipo e intangibles	3.6	(4,590,974)	(1,002,034,253)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		(547,492,983)	(1,479,654,654)
FLUJOS DE EFECTIVO USADOS EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Variación en otras obligaciones financieras		(6,854,027,563)	(10,956,989,883)
Variación en Obligaciones subordinadas		(157,498,345)	(298,712,309)
Pago de dividendos		(913,451,088)	(781,223,120)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento		(7,924,976,996)	(12,036,925,312)
AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS SUCURSALES			
Aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		(6,519,769)	(133,826,422)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		51,396,361,345	43,965,292,648
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	3.1	56,183,779,665	40,369,428,661

(Concluye)

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


Marianela Ortuño Pinto
Presidenta


Jimmy Vega Madriz
Contador


Jorge Muñoz Quirós
Auditor Interno

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS AL 31 DE MARZO 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 31 de marzo de 2012, la Compañía cuenta con una fuerza laboral de 445 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 1° de enero de 2008, se describen seguidamente:

- a. **Registro de Estimaciones, Provisiones y Reservas** - Estas partidas son determinadas siguiendo fórmulas preestablecidas, legislación pertinente o por solicitud de parte de las entidades reguladoras. El resultado de estas estimaciones, provisiones y reservas no necesariamente cumple con las Normas Internacionales de Información Financiera.
- b. **Instrumentos Financieros** - Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una compañía y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra compañía. Los instrumentos financieros incluyen lo que se denominan instrumentos primarios: inversiones en valores, cartera de créditos, cuentas por cobrar y obligaciones financieras por pagar.
- **Clasificación** - Estos instrumentos pueden ser clasificados en las categorías que se indican:
 - Los instrumentos negociables son aquellos que se mantienen con el propósito de generar utilidades en el corto plazo.
 - La cartera de créditos y las cuentas por cobrar se clasifican como instrumentos originados por la entidad, puesto que se establecieron con el fin de proveer fondos a un deudor y no para generar utilidades a corto plazo.
 - Los activos disponibles para la venta son aquellos activos financieros que no se han mantenido para negociar ni se van a mantener hasta su vencimiento. Los instrumentos disponibles para la venta incluyen algunos títulos de deuda.
 - **Reconocimiento Instrumentos Financieros** - Los activos disponibles para la venta se reconocen en el momento en que se compromete a adquirir tales activos. A partir de esa fecha, cualquier ganancia o pérdida originada de los cambios en el valor razonable de los activos se reconoce en el patrimonio, según requerimientos del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero.

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

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

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

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

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

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

- g. **Provisión para Prestaciones Legales** - Es obligación de las entidades financieras establecer una provisión para responder ante obligaciones patronales por concepto de cesantía.
- h. **Moneda Funcional** - Por definición del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, se define al colón costarricense como moneda funcional para los entes regulados, para lo cual los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de compra de referencia del Banco Central de Costa Rica para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda funcional, y se debe usar el tipo de cambio de referencia del Banco Central de Costa Rica al final del mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario.
- i. **Presentación de Estados Financieros** - Los estados financieros son preparados con el formato establecido por el CONASSIF.
- j. **Otras Disposiciones** - El CONASSIF emite disposiciones específicas sobre transacciones particulares las cuales pueden diferir de las Normas Internacionales de Información Financiera.
- k. **Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores NIC 8** - En cuanto a la corrección de errores fundamentales de períodos anteriores, los mismos deben efectuarse ajustando las utilidades acumuladas al inicio del período y se debe corregir la información retrospectiva para restaurar la comparabilidad, a menos que sea imposible llevar a cabo dicha comparación. Cuando se realice un ajuste a utilidades acumuladas al inicio como resultado de un error fundamental, la entidad debe remitir a la Superintendencia, con un plazo de tres días hábiles posteriores a la realización del ajuste, una nota donde explique la transacción realizada.
- l. **Propiedades, Planta y Equipo y NIC 36 / Deterioro del Valor de Uso de los Activos** - La revaluación se debe realizar cada cinco años por medio de un avalúo hecho por un profesional independiente. La depreciación de los inmuebles mobiliario y equipo se calcula y contabiliza mensualmente sobre el costo histórico y los valores revaluados siguiendo lo dispuesto en este sentido por la Administración Tributaria.

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

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

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

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

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

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

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

- u. **Combinaciones de Negocios** - La combinación de negocios entre entidades bajo control común deberá efectuarse mediante la integración de sus activos, pasivos y patrimonios, tomando los activos y pasivos a su valor razonable, con el propósito de determinar el efecto patrimonial final sobre la entidad precedente.
- v. **Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas** - Los entes supervisados por la SUGESE deben registrar una estimación equivalente a su valor contable para los bienes realizables.

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

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

2.2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

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

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

Compañía	Participación Accionaria	País	Moneda
Banco Improsa, S.A.	99,94%	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., Panamá	100,00%	Panamá	U.S. 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	U.S. Dólar
Improsa Servicios Internacionales, Panamá	100,00%	Panamá	U.S. Dólar
Improsa Servicios Internacionales, Nicaragua	100,00%	Nicaragua	Córdoba
Improsa Servicios Internacionales, Honduras	100,00%	Honduras	Lempira
Improsa Servicios Internacionales, República Dominicana	100,00%	República Dominicana	Peso dominicano

Al 31 de marzo de 2011, la subsidiaria panameña Improsa SAFI se encuentra en proceso de desinscripción ante la Comisión Nacional de Valores de Panamá.

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

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

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

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

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

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

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

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

- m. **Bienes Realizables** - Están constituidos principalmente por los bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos, se presentan al costo. Cuando el valor razonable es menor al valor contable, se registra una estimación por deterioro de valor. 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 3.23).

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

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

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

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

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

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

De conformidad con lo establecido en la legislación laboral panameña se indemniza con base a 3,4 semanas por cada año laborado (factor de 6,54%), sobre el valor más alto entre el último salario 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 31 de Marzo de 2012 y 2011 fue de ¢502.58 y ¢495.66 por cada US\$1.00.

A continuación se detallan las monedas y tipos de cambio de cada moneda con respecto al dólar estadounidense al 31 de marzo de 2012 y 2011 por país:

PAÍS	Moneda de Medición	2012	2011
Costa Rica	Colón costarricense	502,58	495,66
Guatemala	Quetzal	7,79	7,69
El Salvador	Dólar estadounidense	1,00	1,00
Panamá	Dólar estadounidense	1,00	1,00
Nicaragua	Córdoba	23,26	22,15
Honduras	Lempira	19,27	18,90
República Dominicana	Peso dominicano	39,01	37,84

- 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 Republica 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).

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

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

De acuerdo con dicho documento, las NIIF y sus interpretaciones son de aplicación obligatorio por los entes supervisados, de conformidad con los textos vigentes al 1° de enero de 2007, esto para las auditorías Al 31 de marzo de 2009, y al 1° de enero de 2008 para las auditorías Al 31 de marzo 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 31 de marzo, las disponibilidades se detallan como sigue:

	2012	2011
Dinero en Cajas y Bóvedas	444,594,297	458,471,491
Cuenta Corriente en el BCCR	36,323,031	478,345,293
Cuenta Encaje Legal en el BCCR	22,766,704,431	15,858,858,514
Cuentas Corrientes y Depósitos a la vista en Bancos Comerciales del Estado y bancos creados por leyes especiales	342,450,986	172,414,389
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en Entidades Financieras privadas	204,241,920	249,237,437
Depósitos a la vista y cuentas corrientes en entidades relacionadas		6,374,880
Cuentas corrientes en entidades financieras del exterior	2,145,749,916	1,438,743,383

Depósitos y otras cuentas a la vista en entidades financieras del exterior	90,460,450	222,303,277
Documentos para Sistema Integrado de Pago Electrónico	2,249,165,549	1,567,766,916
Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores	18,216,927	25,138,914
Requerimientos judiciales	2,353,057	2,337,911
Otras disponibilidades restringidas		121,932
Total	28,300,260,564	20,480,114,337

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	28,300,260,564	20,480,114,337
Inversiones disponibles para la venta	27,883,519,101	19,889,314,324
Total	56,183,779,665	40,369,428,661

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

	2012	2011
Costa Rica	55,212,617,673	40,732,593,776
Panamá	1,176,065,177	2,598,446,270
Nicaragua	3,259,734	1,119,696
El Salvador	6,729,043	10,218,527
Honduras	133,040,033	143,219,298
Guatemala	172,679,956	120,531,626
Estados Unidos	2,634,517,410	4,003,845,351
Canadá	52,761,763	51,547,619
Resto Sur América		530,792,931
Europa	343,089,268	158,259,081
Total	59,734,760,057	48,350,574,175

3.2. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La composición de inversiones en valores y depósitos al 31 de marzo 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 8.97% a 9.20%	1,648,876,000
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 7.8% a 12.29%	6,268,244,805
Valores en bancos creados por leyes especiales	De 8.8% a 11.25%	1,664,650,852
Bonos de la Compañía Nacional de Fuerza y Luz	11.71%	200,348,000
Instrumentos financieros restringidos	De 6.5% a 11.67%	4,843,251,331
Recompras		676,353,706
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad		39,532,080
Certificados de inversión		10,000,000
Instrumentos Financieros de Entidades financieras		18,882,652
Subtotal		15,370,139,426
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta.	De 3.07% a 6.55%	1,997,657,331
Certificados de inversión en bancos privados	De 1.50% a 4.25%	1,005,160,000
Fondo de inversión en entidades financieras privadas		5,704,418,970
Colocación de fondos MIL		653,354,000
Recompras	De 2.07% a 4.13%	2,687,164,371
Inversión en fideicomisos de titularización	De 3.25% a 4.65%	123,252,885
Instrumentos financieros restringidos	De 0.85% a 8.11%	1,397,908,680
Instrumentos financieros de Bancos Comerciales del Estado	1.10%	114,977,167
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	6.95%	106,534,898
Subtotal		13,790,428,302
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos Corporativos de entidades financieras del exterior	7.38%	218,600,187
Valores de Instrumentos financieros del exterior	5.38%	122,846,614
Certificados de depósito de Bancos del exterior	De 2.50% a 5.0%	910,674,964
Subtotal		1,252,121,765
Instrumentos Financieros Derivados		1,021,810,000

**Productos por Cobrar sobre Instrumentos
Financieros**

2012

Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones	267,425,098
Subtotal	267,425,098
Total inversiones	€ 31,701,924,591
Clasificación	
Negociables	€ 2,515,242,515
Disponibles para la venta	27,883,519,101
Mantenidas hasta el vencimiento	13,927,877
Instrumentos Financieros Derivados	1,021,810,000
Productos por cobrar	267,425,098
Total	€ 31,701,924,591

Emisores del país

Tasas de Interés

2011

Denominados en colones:

Bonos en el Banco Central de Costa Rica	De 7.06% a 7.47%	349,720,420
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 7.8% a 13.71%	1,567,365,856
Certificados de inversión en bancos privados	De 8.14% a 9.29%	100,000
Instrumentos Financieros de Bancos Comerciales del Estado	9.29%	64,060,662
Bonos de la Compañía Nacional de Fuerza y Luz	10.53%	91,958,230
Instrumentos financieros restringidos	De 6.53% a 14.03%	3,583,753,660
Inversiones en Recompras	De 5.74% a 6.76%	584,451,143
Instrumentos Financieros de Entidades financieras		6,004,970
Subtotal		6,247,414,941

Denominados en dólares estadounidenses

Bonos del Banco Central de Costa Rica	7.75%	52,376,392
Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta.	De 8.11% a 8.50%	150,397,063
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	5.50%	844,357,882
Certificados de inversión en bancos privados	De 1.50% a 4%	291,993,306
Fondo de inversión en entidades financieras privadas	-	8,472,480,730
Inversiones en recompras	De 1.01% a 4.11%	-
Inversión en fideicomisos de titularización	De 3.25% a 4.65%	151,940,360
Instrumentos financieros restringidos	De 4.00% a 9.00%	465,920,393
Instrumentos financieros de Bancos Comerciales del Estado	De 0.41% a 0.85%	253,029,409
Recompras	De 0.84% a 3.51%	4,808,295,628
Subtotal		15,490,791,163

	Tasas de Interés	2011
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos Corporativos de entidades financieras del exterior	De 3.13% a 3.50%	819,766,998
Bonos Soberanos Gobiernos Exterior Disponibles para la venta	De 7.13% a 9.13%	524,356,236
Certificados de depósito de Bancos del exterior	De 4.50% a 6.50%	2,812,870,500
Subtotal		4,156,993,734
Instrumentos Financieros Derivados		1,975,260,000
Productos por Cobrar sobre Instrumentos Financieros		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		165,677,973
Subtotal		165,677,973
Total inversiones		¢ 28,036,137,811

Clasificación

Negociables	¢ 6,002,356,429
Disponibles para la venta	19,889,314,324
Mantenidas hasta el vencimiento	3,529,085
Instrumentos Financieros Derivados	1,975,260,000
Productos por cobrar	165,677,973
Total	¢ 28,036,137,811

Al 31 de marzo de 2012 y 2011, la subsidiaria Inmobiliaria Improsa, S.A. mantiene la suma de ¢1,522,699,465 y ¢1,199,594,607, 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 31 de marzo, es la siguiente:

	2012	2011
Cartera de crédito generada	138,540,454,182	128,235,347,648
Productos por cobrar	1,238,993,480	1,079,857,778
	139,779,447,662	129,315,205,426
Menos: estimación para créditos dudosos	(3,188,602,124)	(4,520,120,253)
TOTAL	136,590,845,538	124,795,085,173

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	151,357,966	214,265,054
Diferencial cambiario	(9,991,943)	(55,877,088)
Disminución por recuperación de cartera	(21,237,152)	(72,957,628)
Disminución de la estimación de cartera	(62,109,358)	
Cargos por créditos insolutos	(16,171,378)	(16,690,818)
Saldo al final del período	3,188,602,124	4,520,120,253

3.3.1 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE GARANTÍA

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

	2012	2011
Certificados de inversión	6,512,248,142	7,329,179,911
Cesión de contratos de fideicomiso	40,118,225,364	36,773,690,484
Fiduciaria	35,967,551,122	18,839,886,960
Hipotecaria	21,674,700,224	24,648,452,408
Prendaria	4,424,274,852	5,110,421,493
Otras:		
Documentos Comerciales	26,086,046,756	31,993,693,343
Préstamo de la Banca Estatal	3,757,407,722	3,540,023,049
TOTAL	138,540,454,182	128,235,347,648

3.3.2 MOROSIDAD DE LA CARTERA

La siguiente es el detalle de la morosidad de la cartera Al 31 de marzo:

	2012	2011
Al día	122,402,970,780	118,009,922,118
De 1 a 30 días	4,885,866,271	2,579,776,749
De 31 a 60 días	5,425,185,928	1,739,152,219
De 61 a 90 días	789,822,797	735,560,773
De 91 a 120 días	194,285,974	103,894,943
De 121 a 180 días	154,370,119	399,633,830
Más de 180 días	2,229,685,618	2,702,736,950
Operaciones en cobro judicial	2,458,266,695	1,964,670,066
TOTAL	138,540,454,182	128,235,347,648

De acuerdo con lo establecido en las regulaciones emitidas por SUGEF, la morosidad se entiende desde el día 1 de atraso en el pago hasta más de 181 días; sin embargo, la condición de vencidos no presupone que los mismos se cataloguen como de dudoso cobro.

Al 31 de marzo de 2012 y 2011, los préstamos vencidos suman un total ¢13,679,216,707 y ¢8,260,755,464 respectivamente.

Adicionalmente al 31 de marzo de 2012 y 2011 existen 113 y 127 préstamos en cobro judicial por un monto total de ¢2,458,266,695 y ¢1,964,670,066 que representa un 1,77% 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 31 de marzo de 2012 existen 2,391 préstamos con un saldo total de ¢4,687,952,313 que no acumulan intereses (3,078 préstamos con un valor de ¢4,667,407,016 al 31 de marzo de 2011.)

3.3.3 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE ACTIVIDAD

La concentración de la cartera por tipo de actividad Al 31 de marzo es el siguiente:

	2012	2011
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	6,419,174,612	4,538,534,348
Explotación de minas y canteras	502,140,846	75,093,744
Industria Manufacturera	12,055,190,253	10,245,595,163
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	687,783,808	356,077,410
Construcción, compra y reparación de inmuebles	24,195,109,109	28,114,960,728
Comercio	24,341,561,888	12,818,715,586
Hotel y restaurante	3,146,822,132	4,566,100,029
Transporte	8,629,815,408	10,168,962,639
Actividad financiera y bursátil	11,286,423,959	9,524,135,396
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	18,431,665,414	17,610,224,472
Enseñanza (El deudor ofrece este servicio)	407,303,155	282,951,987
Servicios (El deudor ofrece este servicio)	20,129,861,331	19,256,821,084
Consumo	4,116,387,977	6,565,854,784
Otras actividades del sector privado no financiero	433,806,571	504,166,541
Administración pública	3,757,407,719	3,607,153,737
TOTAL	138,540,454,182	128,235,347,648

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	5	7,978,732,489	12,542,752,116
Del 5.01% al 10%	17	14	27,426,589,694	22,421,191,107
Hasta el 5%	1,426	1,539	94,995,557,328	84,377,065,340
Sub total	1,446	1,558	130,400,879,511	119,341,008,563
Préstamos a entidades estatales	1	1	3,757,407,722	3,540,023,049
			134,158,287,233	122,881,031,612
Más cartera de arrendamientos financieros propiedad de Improsa Servicios Internacionales, S.A.	1,231	2,394	1,657,900,356	1,975,227,021
Más cartera de Improactiva S.A.	3,168	7,610	2,724,266,593	3,379,089,015
Total	5,846	11,563	138,540,454,182	128,235,347,648

3.3.5 CARTERA DE CRÉDITOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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

	2012	2011
Costa Rica	128,134,542,278	115,367,496,363
Panamá	2,249,649,652	2,956,646,154
Nicaragua	1,056,957,339	1,042,219,726
El Salvador	1,959,813,444	2,351,416,274
Honduras	2,238,679,698	2,062,158,828
Guatemala	2,900,811,771	4,455,410,303
Total	138,540,454,182	128,235,347,648

3.4. CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

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

	2012	2011
Comisiones por cobrar por créditos contingentes	30,876,734	36,485,353
Comisiones por cobrar por administración de fondos de inversión	41,669,406	219,738,287
Comisiones por colocación de seguros	35,646,516	40,098,772
Otras comisiones por cobrar	322,362,310	219,185,080
Cuentas por cobrar por la actividad de custodia autorizada de valores de terceros	43,774,384	91,749,622
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	21,364,444	48,319,299
Impuesto sobre la renta diferido	360,155,522	476,274,428
Impuesto sobre la renta por cobrar	60,145,348	111,677,622
Anticipos a proveedores	2,350,690,749	926,917,256
Otros gastos por recuperar	10,051,600	9,913,200
Otras cuentas por cobrar	2,364,391,387	1,990,501,392
Productos por cobrar	44,483,264	
(Estimación de otras cuentas por cobrar)	(221,443,620)	(92,863,000)
Total Cuentas y productos por cobrar	5,464,168,044	4,077,997,311

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 31 de marzo, los saldos son los siguientes:

	2012	2011
Instrumentos financieros adquiridos en recuperación de créditos		25,543,142
Bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos	1,060,326,168	3,160,697,726
Otros bienes adquiridos en recuperación de créditos	139,781,741	554,498,402
Inmuebles, Mobiliario y Equipo fuera de uso		1,481,253
Otros bienes realizables	205,865,245	232,792,713
(Estimación por deterioro de bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos)	(382,894,460)	(328,311,544)
(Estimación por deterioro de otros bienes realizables)	(74,289,621)	(11,166,206)
Total	948,789,073	3,635,535,486

3.6. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO EN USO - NETO

Al 31 de marzo 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	2,514,060	10,911,254	(8,834,340)	4,590,974
Gasto por depreciación	(30,382,093)	(45,005,046)	(238,429)	(75,625,568)
Saldo neto al 31 de Marzo de 2012	7,869,760,745	782,497,998	33,535,889	8,685,794,632
Costo	8,359,360,827	2,679,194,949	105,778,882	11,144,334,659
Depreciación acumulada	(489,600,082)	(1,896,696,951)	(72,242,994)	(2,458,540,027)
Saldo neto al 31 de Marzo de 2012	7,869,760,745	782,497,998	33,535,889	8,685,794,632

Al 31 de marzo 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	1,042,083,686	(18,358,115)	(21,691,319)	1,002,034,252
Gasto por depreciación	(17,867,991)	(33,535,544)	10,447,978	(40,955,557)
Saldo neto al 31 de Marzo de 2011	7,971,861,152	960,892,793	56,323,993	8,989,077,938
Costo	8,356,846,768	2,603,868,202	116,408,102	11,077,123,072
Depreciación acumulada	(384,985,616)	(1,642,975,409)	(60,084,109)	(2,088,045,134)
Saldo neto al 31 de Marzo de 2011	7,971,861,152	960,892,793	56,323,993	8,989,077,938

Al 31 de marzo de 2012 y 2011, depreciación por ¢75,625,568 y ¢40,955,557, respectivamente, fue cargada a los resultados de cada período.

3.7. OTROS ACTIVOS

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

	2012	2011
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO		
Intereses y comisiones pagadas por anticipado	1,035,143,096	1,112,012,882
Impuestos pagados por anticipado	318,118,635	364,609,046
Póliza de seguros pagada por anticipado	131,371,823	146,048,977
Otros gastos pagados por anticipado	2,076,883,435	1,028,606,053
CARGOS DIFERIDOS		
Mejoras a propiedades en arrendamiento operativo	3,808,905	50,603,100
Otros Cargos Diferidos	14,445,425	47,175,383
BIENES DIVERSOS		
Papelería, útiles y otros materiales	26,774,750	24,180,709
Bienes entregados en arrendamiento operativo		144,700,006
Biblioteca y Obras de Arte	182,202,914	148,439,849
OPERACIONES PENDIENTES DE IMPUTACION		
Faltantes de caja		88,836
Operaciones por liquidar	12,691,653	117,870,696
Otras operaciones pendientes de imputación	46,486,400	139,846,645
ACTIVOS INTANGIBLES		
Plusvalía Comprada	655,206,317	3,090,087
Software	660,878,827	921,686,942
Otros bienes intangibles	3,815,591	4,829,756
OTROS ACTIVOS RESTRINGIDOS		
Depósitos en garantía	119,173,353	102,328,581
TOTAL	<u>5,287,001,124</u>	<u>4,356,117,548</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	38,271,789	3,688,293
Gasto por amortización	(94,564,723)	(81,548,215)
Saldo al final	<u>664,694,417</u>	<u>926,516,698</u>
Plusvalía:		
Saldo al inicio	655,366,579	3,948,990
Adiciones y retiros	252,156	(446,485)
Gasto por amortización	(412,418)	(412,418)
Saldo al final	<u>655,206,317</u>	<u>3,090,087</u>
Total	<u>1,319,900,735</u>	<u>929,606,785</u>

Al 31 de marzo de 2012 y 2011, el gasto por amortización por €94,977,141 y €81,960,633, respectivamente, fue registrado en los resultados del período.

La Compañía efectuó una evaluación de valor del crédito mercantil derivado de la adquisición de la compañía PLG Capital en el año del 2004 concluyendo que no había deterioro en el valor del citado activo, al 31 de marzo 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:

3.7.1 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%

3.7.2 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.

3.7.3 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%.

3.8. ACTIVOS CEDIDOS EN GARANTÍA O SUJETOS A RESTRICCIONES

Al 31 de marzo el detalle es el siguiente:

Cuenta	Causa de la Restricción	2012	2011
Disponibilidades	Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica	22,803,027,462	16,337,203,807
	Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores	18,216,927	25,138,914
	Requerimientos judiciales	2,353,057	2,337,911
	Otras disponibilidades restringidas		121,932
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	6,387,489,864	4,049,674,055
Cartera de créditos	Cumplimiento del artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional (L.O.S.B.N.)	3,757,407,722	3,540,023,049
Otros activos	Depósitos en garantía	119,173,353	102,328,581
Total		33,087,668,385	24,056,828,249

Subsidiaria	Activo Restringido	Condición de la restricción	2012	2011
Banco Improsa	Titulos de Propiedad (Macrotítulo) Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe	990,163,850	2,572,439,800
Banco Improsa	Bonos de Estabilización Monetaria BCCR	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe	4,145,610,000	792,914,000
Banco Improsa	Certificados de Inversión del BCCR	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe		199,030,290
Banco Improsa	Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe	41,148,800	41,426,800
Banco Improsa	Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica	Garantía para Pagos de Servicios Públicos	1,022,850	1,033,060

Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Bancos Locales	Garantía para Pagos de Servicios Públicos	139,490,000	175,940,000
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Lafise	Garantía de Uso de Cajeros ATH	133,183,700	123,915,000
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Nacional de Costa Rica	Garantía Interconexión con Pago Servicios BNCR	5,025,800	
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros de Entidades Autónomas del Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe	755,862,730	
Improsa Valores Puesto de Bolsa	Títulos de Propiedad (Macro título) Gobierno de Costa Rica	Garantía de Recompras Pasivas	136,329,853	
Improsa Valores Puesto de Bolsa	Bonos del Fideicomiso de Titularización Garabito	Garantía de Recompras Pasivas		104,277,744
Improsa Agencia de Seguros	Bonos del ICE	Garantiza reporto	19,020,697	
Improsa Agencia de Seguros	Participaciones Gibraltar CRFGSFIL0014	Garantiza reporto	5,251,482	38,697,361
Improsa Agencia de Seguros	Certificado de inversión Banco Improsa	Garantía de Operación con INS	5,380,102	
Improactiva	Certificados de Inversión	Respaldo de contrato	10,000,000	
	TOTAL		6,387,489,864	4,049,674,055

3.9. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

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

	No. Clientes		2012	2011
	2012	2011		
Depósitos del público	4,177	4,385	107,268,062,920	97,070,225,871
Depósitos de otros bancos	1	2	1,303,492	25,404,939
Depósitos restringidos e inactivos	4	9	1,361,741	4,057,234
Otras obligaciones con el público			4,891,938,645	3,263,579,924
Obligaciones por pactos de recompra de valores			112,635,295	
Total	4,182	4,396	112,275,302,093	100,363,267,968

Al 31 de marzo, 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	5,25%	8,25%	5,60%	9,50%
Cuentas de ahorro	0,75%	3,75%	0,10%	3,75%

Al 31 de marzo, 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	0,55%	2,85%	0,65%	2,85%
Cuentas de ahorro	0,05%	0,75%	0,10%	0,75%

3.10. OBLIGACIONES CON ENTIDADES

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

	2012	2011
Sobregiros en cuentas a la vista en entidades financieras del país	5,194,796	15,374
Préstamos de entidades financieras del país	1,985,913,690	381,039,161
Préstamos de entidades financieras del exterior	11,867,412,371	10,272,141,963
Obligaciones entidades financieras relacionadas	1,457,386	31,512,305
Financiamientos de organismos internacionales	16,888,089,739	13,926,333,617
Financiamientos de instituciones externas de Cooperación	28,212,105,682	25,325,895,952
Obligaciones por cartas de crédito emitidas	718,482,925	511,915,844
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	571,372,596	490,924,770
TOTAL	60,250,029,185	50,939,778,986

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

Entidades Bancarias	2012		2011	
	Dólares	Dólares Expresados en colones	Dólares	Dólares Expresados en colones
Financiamientos de organismos internacionales	\$32,009,892	16,087,531,406	\$18,247,035	9,044,325,284
Financiamientos de instituciones externas de Cooperación	\$56,134,557	28,212,105,682	\$51,095,299	25,325,895,952
Préstamos de entidades financieras del exterior	\$23,612,982	11,867,412,372	\$20,724,170	10,272,141,961
Préstamos de entidades financieras del país	\$3,951,438	1,985,913,690	\$332,091	164,604,057
Obligaciones entidades financieras relacionadas			\$63,576	31,512,305
Obligaciones por cartas de crédito emitidas	\$1,429,589	718,482,924	\$1,032,796	511,915,846
Total	\$117,138,458	58,871,446,074	\$91,494,967	45,350,395,405

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

Entidades Bancarias	2012	2011
Financiamientos de organismos internacionales	800,558,333	4,882,008,333
Préstamos de entidades financieras del país		216,435,104
Sobregiros en cuentas a la vista en entidades financieras	5,194,796	15,374
Obligaciones entidades financieras relacionadas	1,457,386	
Total	807,210,515	5,098,458,811

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
Préstamos de Entidades Financieras del País			12,00%	12,00%
Financiamiento de Organismos Internacionales	11.60%	12.90%	10.95%	11.98%

Dólares	Tasas 2012		Tasas 2011	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de Entidades Financieras del País	1,91%	8,50%	1,91%	10,75%
Préstamos de Entidades Financieras del Exterior	0,93%	4,31%	0,78%	3,24%
Financiamiento de Organismos Internacionales	2,09%	5,80%	2,85%	5,80%
Financiamiento de Instituciones Externas de Cooperación	1,50%	8,47%	1,38%	8,47%

Las tasas de interés son las vigentes al 31 de marzo de 2012 y 2011, respectivamente.

3.11. CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Al 31 de marzo de diciembre, el detalle es el siguiente:

	2012	2011
Honorarios por pagar	14,783,771	1,722,304
Acreeedores por adquisición de bienes y servicios	3,779,266	783,143
Impuestos por pagar por cuenta de la entidad	77,738,918	42,862,237
Aportaciones patronales por pagar	95,240,358	87,138,790
Impuestos retenidos por pagar	61,533,004	65,106,100
Aportaciones laborales retenidas por pagar	36,006,823	34,511,781
Dividendos por pagar	919,441,559	738,256,524
Participaciones sobre la utilidad o excedentes por pagar	9,149,926	
Obligaciones por pagar sobre préstamos con partes relacionadas	47,596,882	36,391,035
Vacaciones acumuladas por pagar	25,618,344	36,337,015
Aguinaldo acumulado por pagar	32,627,370	42,343,862
Aportes al presupuesto de las Superintendencias por pagar	285,848	269,272
Comisiones por pagar por colocación de seguros	6,884,757	7,828,953
Otras cuentas y comisiones por pagar	1,703,889,781	506,563,256
Provisiones para obligaciones patronales	155,499,696	121,582,750
Provisiones por litigios pendientes	47,969,251	47,308,764
Otras provisiones	10,753,379	10,796,614
Cuentas por pagar por actividad de custodia autorizada de valores	144,277,058	676,232,039
Impuesto sobre la renta diferido	639,646,356	18,745,971
Cargos por pagar por cuentas por pagar diversas	14,532,352	
Total	4,047,254,699	2,474,780,410

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 31 de marzo de cada año €738,256,524 y €919,441,559, respectivamente.

3.12. OTROS PASIVOS

El siguiente es el detalle Al 31 de marzo:

	2012	2011
Ingresos diferidos Improsa Servicios Internacionales	392,241,225	
Ingresos diferidos préstamos Banco Improsa	206,770,882	307,770,261
Ingresos diferidos préstamos Improactiva	155,312	879,391
Estimación para incobrables de créditos contingentes	66,670,830	43,894,929
Operaciones pendientes de Imputación	637,521,085	337,767,291
Total	<u>1,303,359,334</u>	<u>690,311,872</u>

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.

3.13. 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)	5,025,800,000	4,956,600,000
Préstamo con Netherlands Development Finance Company (FMO)	2,512,900,000	2,478,300,000
Intereses por pagar	19,614,441	19,697,528
Total	<u>7,558,314,441</u>	<u>7,454,597,528</u>

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

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

3.14. PATRIMONIO

3.14.1 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
Capitalización de utilidades		
Saldo final	<u>16,460,727,808</u>	<u>14,467,639,835</u>
Capital preferente:		
Saldo inicial	10,916,547,952	12,909,635,925
Conversión de acciones		
Saldo final	<u>10,916,547,952</u>	<u>12,909,635,925</u>
Total capital social	<u>27,377,275,760</u>	<u>27,377,275,760</u>

3.14.2 CAPITAL COMÚN

El capital social común al 31 de marzo de 2012, está representado por 16,460,727,808 acciones comunes y nominativas (14,467,639,835 al 31 de marzo de 2011), con un valor nominal de ¢1 cada una.

3.14.3 CAPITAL PREFERENTE

El capital preferente al 31 de marzo 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
16,270	100	\$ 1,627,000	¢ 413.21	¢ 672,292,670
200,000	100	20,000,000	512.21	10,244,255,282
<u>216,270</u>		<u>\$ 21,627,000</u>		<u>¢ 10,916,547,952</u>

El capital preferente Al 31 de marzo 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
20,000	100	2,000,000	458.93	917,854,972
200,000	100	20,000,000	512.21	10,244,255,283
<u>261,770</u>		<u>\$ 26,177,000</u>		<u>¢ 12,909,635,925</u>

El capital social preferente al 31 de marzo de 2012 está representado por las siguientes emisiones de acciones preferentes:

- Una emisión preferente con serie B por 16.270 acciones convertibles 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. El dividendo anual está basado en una tasa bruta fija el cual será igual a un tasa del 8,5% sobre la base de utilidades declaradas y aprobadas por la asamblea general de accionistas. El 25 de setiembre de 2011, de conformidad con lo establecido en los estatutos sociales en su cláusula quinta, las acciones preferentes serie “B” fueron convertidas a acciones comunes y nominativas. Al 31 de marzo de 2011, la conversión se encuentra en proceso de aprobación por las autoridades reguladoras.
- Una emisión preferente con serie E por 200,000 acciones con un plazo igual al de la sociedad, nominativas y no acumulativas con un valor nominal de US\$100 cada una. Cada acción tendrá derecho a recibir un dividendo anual no acumulativo, siempre y cuando existan utilidades en la empresa suficientes para hacerle frente, con preferencia sobre los demás accionistas. Estas acciones preferentes tienen derecho a recibir un dividendo fijo anual, no acumulativo igual a la tasa Prime + 1,25% con un mínimo de un 7% y un máximo de 10,5% sobre la base de utilidades declaradas por la Asamblea General de Accionistas. Estas acciones tienen la opción de redención anticipada discrecional por parte del emisor desde el mes de julio del 2009.
- Los dividendos sobre acciones preferentes se ponen a disposición de los respectivos accionistas una vez que los estados financieros consolidados anuales de Grupo Financiero Improsa son aprobados por la Asamblea de Accionistas.
- El 25 de octubre de 2010, las acciones preferentes serie “D” por 20.000 acciones fueron convertidas a acciones comunes y nominativas, de conformidad con lo establecido en los estatutos sociales, incrementándose el capital preferente en ¢917.854.972 y disminuyéndose el capital preferente en ¢917.854.972 (US\$2,000,000). Recibiéndose la aprobación respectiva de las entidades regulatorias en el año 2011.
- 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).

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.

3.14.4 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.

3.14.5 UTILIDAD NETA POR ACCIÓN PARA CAPITAL COMÚN

Al 31 de marzo de 2012 y 2011, la utilidad neta por acción, fue de ¢0,02 y ¢0,02, 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	535,317,979	409,344,396
(Menos) Dividendo aprox. accionistas preferentes	180,250,000	180,250,000
Utilidad neta disponible para el capital común	355,067,979	229,094,396
Número promedio de acciones comunes en circulación	16,460,727,808	14,467,639,835
Utilidad (Pérdida) neta por acción común en circulación	0.0216	0.0158

La utilidad por acción diluida se presenta a continuación:

	2012	2011
Utilidad neta del período	535,317,979	409,344,396
(Menos) Dividendo aprox. accionistas preferentes perpetuos	180,250,000	180,250,000
Utilidad neta disponible para el capital común	355,067,979	229,094,396
Número promedio de acciones comunes en circulación	16,460,727,808	14,467,639,835
Acciones preferentes convertibles (valor de conversión)	672,292,670	2,665,380,642
Utilidad (Pérdida) neta por acción diluida	0.0207	0.0134

3.14.6 APORTES PATRIMONIALES NO CAPITALIZADOS

El siguiente es el detalle Al 31 de marzo:

	2012	2011
Primas y descuentos en colocación de acciones	1,458,699	1,458,699
TOTAL	1,458,699	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.

3.14.7 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 31 de marzo de 2012 y 2011, se habían emitido 218.940.994 opciones de compra de acciones y han sido ejecutadas 49.449.595 acciones.

3.14.8 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 31 de marzo de 2012 la relación es de 42 veces, correspondiente a un superávit global de ¢7,897,499,316; mientras que al 31 de marzo 2011 es de 47 veces correspondiente a un superávit global de ¢9,918,175,679.

El capital del Banco deberá cumplir siempre con el indicador de suficiencia patrimonial establecido por la normativa SUGEF 24-00, que exige mantener un coeficiente de suficiencia patrimonial de al menos un 10%. En este sentido, el objetivo de la entidad es mantener una suficiencia patrimonial por encima de un 14% para cumplir con una “normalidad financiera de nivel uno” de conformidad con la normativa en mención.

Al 31 de marzo de 2012 y 2011, el Banco se encuentra por encima del porcentaje de suficiencia patrimonial establecido por la regulación aplicable.

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

ANEXO 3
SUFICIENCIA PATRIMONIAL PARA GRUPOS FINANCIEROS O CONGLOMERADOS
Grupo Financiero Improsa S.A.
Al 31 de Marzo 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.	(42,065)	148,949	(191,014)		(191,014)
II. Entidades Reguladas ^{2/}	31,247,885	19,236,254	12,011,631	7,558,314	4,453,317
Banco Improsa S.A.	30,075,870	18,743,526	11,332,344	7,558,314	3,774,030
Improsa SAFI S.A.	481,710	255,597	226,113		226,113
Improsa Valores S.A.	524,133	199,827	324,305		324,305
Improseguros S.A.	166,172	37,304	128,868		128,868
III. Entidades no Reguladas	6,224,221	2,581,462	3,642,758	7,562	3,635,196
Improsa Servicios Internacionales S.A.	2,568,943	1,214,715	1,354,228		1,354,228
Improsa Capital S.A.	144,116	78,109	66,008		66,008
Improactiva S.A.	1,090,148	468,391	621,757		621,757
Inmobiliaria Improsa S.A.	2,361,286	801,586	1,559,600		1,559,600
Improsa SAFI S.A.	29,863	3,822	26,041		26,041
Banprocesos S.A.	29,863	14,739	15,124	7,562	7,562
SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					7,897,499
SUMATORIA DE SUPERAVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT				42	VECES

Al 31 de marzo de 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 31 de Marzo 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.	(72,456)	141,787	(214,242)		(214,242)
II. Entidades Reguladas ^{2/}	31,155,499	18,089,098	13,066,401	7,454,598	5,611,803
Banco Improsa S.A.	29,959,013	17,650,840	12,308,173	7,454,598	4,853,575
Improsa SAFI S.A.	488,706	231,032	257,673		257,673
Improsa Valores S.A.	549,194	170,372	378,822		378,822
Improseguros S.A.	158,587	36,854	121,733		121,733
III. Entidades no Reguladas	6,810,707	2,290,917	4,520,690	75	4,520,615
Improsa Servicios Internacionales S.A.	3,001,587	901,573	2,100,015		2,100,015
Improsa Capital S.A.	162,495	71,773	90,722		90,722
Improactiva S.A.	1,369,782	581,952	787,830		787,830
Inmobiliaria Improsa S.A.	2,131,828	705,028	1,426,799		1,426,799
Improsa SAFI S.A. (Compañía Parameña)	81,628	16,455	65,173		65,173
Banprocesos S.A.	13,287	13,237	50	75	75
SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					9,918,176
SUMATORIA DE SUPERAVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT				47	VECES

La Administración monitorea periódicamente los indicadores de suficiencia patrimonial a través del Comité de Riesgo, e informa mensualmente a la Junta Directiva sobre su cumplimiento. Los niveles requeridos de capital a futuro se estiman sobre la base del ejercicio de presupuestación anual y del plan estratégico a mediano plazo que se realiza todos los años.

3.14.9 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)

3.15. INGRESOS FINANCIEROS POR CARTERA DE CRÉDITOS

Al 31 de marzo el detalle es el siguiente:

	2012	2011
Productos por sobregiros en cuenta corriente	3,630,508	7,974,829
Productos por préstamos con otros recursos	2,628,055,699	3,092,014,842
Productos por tarjetas de crédito	42,598,591	49,491,296
Productos por factoraje	166,926,314	157,487,490
Productos por cartas de crédito emitidas	1,701,283	1,749,230
Productos por cartera de crédito por ventas de bienes	33,812,704	25,250,931
Productos por cartera créditos otorgada a la banca estatal	8,503,848	6,058,906
Productos por otros créditos	14,612,038	
Productos por cuentas recíprocas internas	46,347	
Total	<u>2,899,887,332</u>	<u>3,340,027,524</u>

3.16. GANANCIA EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Grupo al 31 de marzo de 2012 mantiene operaciones con derivados en divisas por US\$31 millones de dólares con vencimiento entre marzo y agosto del 2012, conocidos como Non Delivery Forwards con el objeto de cubrir la exposición de riesgo cambiario generado por la posición propia en moneda extranjera.

El Non Delivery Forward es un derivado formalizado mediante un contrato entre dos partes, hecho a la medida de las necesidades de la institución, para comprar o vender una cantidad específica de una determinada moneda por otra, a un tipo de cambio establecido para una fecha futura, fijando en la fecha de celebración las condiciones básicas del instrumento financiero derivado, entre ellas, principalmente el monto y el plazo.

La valoración del instrumento financiero derivado se realiza en forma mensual, mediante el cálculo del valor presente de los flujos futuros del derivado, usando las tasas de descuento

de mercado para el plazo remanente de cada operación. Al 31 de marzo de 2012 se han registrado en resultados una ganancia neta por ¢475,690,000 (¢445,060,000 para el 2011).

3.17. GASTOS POR OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 31 de marzo el detalle es el siguiente:

	2012	2011
Gastos por captaciones a la vista	47,844,694	31,627,826
Gastos por captaciones a plazo	1,192,691,531	1,086,255,593
Gastos por obligaciones por reporto, reporto tripartito y préstamos de valores	1,545,071	180,656
Gastos por otras obligaciones a plazo con el público	52,333,558	49,544,740
Total	<u>1,294,414,854</u>	<u>1,167,608,815</u>

3.18. GASTOS FINANCIEROS POR OTRAS OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Los siguientes son los saldos al 31 de marzo:

	2012	2011
Gastos por obligaciones a la vista con entidades financieras		1,666,666
Gastos por obligaciones a plazo con entidades financieras	140,307,721	173,589,062
Gastos por Obligaciones con entidades no financieras	604,642,075	614,392,219
Total	<u>744,949,796</u>	<u>789,647,947</u>

3.19. INGRESOS POR COMISIONES POR SERVICIOS

Los siguientes son los saldos al 31 de marzo:

	2012	2011
Comisiones por giros y transferencias	26,625,223	20,238,524
Comisiones por certificación de cheques	50,356	5,079
Comisiones por administración de fideicomisos	225,175,376	180,692,045
Comisiones por cobranzas	831,950	1,019,019
Comisiones por tarjetas de crédito	46,727,237	43,433,884
Comisiones por administración de fondos de inversión	259,146,625	253,674,296
Comisiones por colocación de seguros	113,240,819	144,648,755
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Mercado Local)	47,081,330	32,684,367
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Otros Mercados)	4,523,408	5,427,760
Otras comisiones	341,232,953	307,858,833
Total	<u>1,064,635,277</u>	<u>989,682,562</u>

3.20. GANANCIA Y PÉRDIDA POR DIFERENCIAL CAMBIARIO Y UD

Los siguientes son los saldos al 31 de marzo:

	2012	2011
INGRESOS POR DIFERENCIAS DE CAMBIO		
Por obligaciones con el público.	717,419,142	1,941,015,423
Por otras obligaciones financieras.	571,214,284	1,236,626,697
Por otras cuentas por pagar y provisiones.	29,064,694	102,132,401
Por obligaciones subordinadas.	71,947,981	186,802,610
Por disponibilidades.	95,987,278	2,485,719
Por depósitos a plazo e inversión en valores.	61,845,759	1,099,418
Por créditos vigentes.	482,319,173	65,281,385
Por créditos vencidos y en cobro judicial.	51,158,015	57,269,778
Por otras cuentas por cobrar	18,556,887	1,568,687
TOTAL INGRESOS	2,099,513,213	3,594,282,118
GASTOS POR DIFERENCIAS DE CAMBIO		
Por obligaciones con el público	303,572,567	112,667
Por otras obligaciones financieras	235,348,551	19,818
Por otras cuentas por pagar y provisiones.	16,358,107	3,686,676
Por obligaciones subordinadas	30,528,984	
Por disponibilidades.	216,171,269	402,066,297
Por depósitos a plazo e inversión en valores.	148,175,129	515,332,119
Por créditos vigentes.	1,104,395,679	2,672,377,739
Por créditos vencidos y en cobro judicial.	111,857,415	231,236,637
Por otras cuentas por cobrar	39,658,036	95,240,822
TOTAL GASTOS	2,206,065,737	3,920,072,775
RESULTADO DIFERENCIAS DE CAMBIO NETO	(106,552,524)	(325,790,657)

3.21. GASTOS ADMINISTRATIVOS

	2012	2011
GASTOS DE PERSONAL	1,441,441,876	1,421,943,513
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	912,519,343	946,974,323
Remuneraciones a directores y fiscales	76,870,665	63,716,798
Viáticos	3,522,159	2,204,408
Décimotercer sueldo	92,235,550	84,214,955
Vacaciones	13,025,814	14,207,027
Incentivos	1,446,780	347,139
Gastos de representación fijos		326,832
Cargas sociales patronales	278,081,058	259,479,166

Refrigerios	583,144	703,870
Vestimenta	1,479,101	304,047
Capacitación	15,778,607	7,085,260
Seguros para el personal	14,201,801	10,779,018
Otros gastos de personal	31,697,854	31,600,670
GASTOS POR SERVICIOS EXTERNOS	383,522,487	218,677,169
Servicios de computación	45,159,171	30,572,895
Servicios de seguridad	3,936,717	3,851,872
Servicios de información	4,326,303	4,183,874
Servicios de limpieza	495,916	688,875
Asesoría jurídica	12,451,645	5,725,975
Auditoría externa	16,060,277	20,133,133
Consultoría externa	4,102,998	3,540,898
Servicios Médicos	1,127,109	1,223,263
Servicios de mensajería	8,975,201	396,352
Calificación de Riesgo	1,363,221	2,509,957
Otros servicios contratados	285,523,929	145,850,075
GASTOS DE MOVILIDAD Y COMUNICACIONES	85,285,946	85,256,418
Pasajes y fletes	11,505,961	10,308,889
Seguros sobre vehículos	322,079	973,860
Mantenimiento, reparación y materiales para vehículos	1,305,219	1,020,957
Alquiler de vehículos	25,227,396	22,800,887
Depreciación de vehículos	1,059,050	2,601,340
Pérdida por deterioro de vehículos	575,750	386,905
Teléfonos, telex, fax	34,708,398	38,937,085
Otros gastos de movilidad y comunicaciones	10,582,093	8,226,495
GASTOS DE INFRAESTRUCTURA	247,934,334	245,271,575
Seguros sobre bienes de uso excepto vehículos	6,412,356	3,731,600
Mantenimiento y reparación de inmuebles mobiliario y equipo, excepto vehículos	36,388,020	50,077,199
Agua y energía eléctrica	36,734,827	36,224,065
Alquiler de inmuebles	69,349,969	41,491,303
Alquiler de muebles y equipos	1,805,577	2,137,756
Depreciación de inmuebles mobiliario y equipo excepto vehículos	96,720,341	94,758,664
Amortización de mejoras a propiedades tomadas en alquiler	522,361	16,738,456
Pérdida por deterioro de inmuebles mobiliario y equipo excepto vehículos		112,532
Otros gastos de infraestructura	883	

GASTOS GENERALES	355,676,290	361,355,854
Otros seguros	124,008,256	124,635,356
Amortización de gastos de organización e instalación		600,956
Amortización de otros cargos diferidos	1,158,352	155,205
Papelería, útiles y otros materiales	16,368,159	16,724,484
Gastos legales	48,955,509	57,624,432
Suscripciones y afiliaciones	7,499,957	7,448,772
Promoción y publicidad	12,751,753	8,392,181
Gastos de representación	3,551,647	8,871,556
Amortización de software	94,564,723	81,548,215
Amortización de otros bienes intangibles	412,418	1,108,287
Gastos por otros servicios públicos	4,839,740	14,812,075
Gastos por materiales y suministros	473,490	620,163
Gastos de afiliación a organizaciones nacionales y extranjeras	398,708	1,436,265
Aportes al presupuesto de las Superintendencias	12,744,464	9,732,921
Gastos generales diversos	27,949,114	27,644,986
TOTAL	2,513,860,933	2,332,504,529

3.22. 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.

3.23. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

El impuesto sobre la renta por el período de doce meses que terminó el 31 de diciembre de 2011 y 2010, 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%.

3.24. 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 31 de marzo de 2012:

		Saldo Directo	Saldo Contingente
Vinculación por Artículo 6	GRUPO A: Persona física que controle el 10% o más del capital social	993,417	
	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	38,816,981	
	GRUPO C: Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social	888,805,336	185,954,600
	GRUPO E: Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	6,840,132	20,972,952
	GRUPO F: Personas jurídicas en las que miembros del grupo c y a controlen un 15%	75,123,839	84,383,300
	GRUPO I: Personas físicas que tienen relación de parentesco con las personas del grupo A	12,979,219	
	Subtotal	1,023,558,924	291,310,852
Vinculación por Artículo 9	GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	108,200,598	
	GRUPO B: Personas físicas con relación de parentesco con personas del grupo A	43,675,996	
	GRUPO C: Personas jurídicas en las que alguna persona física del grupo a es gerente o presidente	118,134,577	
	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		7,538,700
	Subtotal	270,011,171	7,538,700
	Total	1,293,570,095	298,849,552

Al 31 de marzo de 2011:

		Saldo Directo	Saldo Contingente
Vinculación por Artículo 6	GRUPO A: Persona física que controle el 10% o más del capital social	120,985	
	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	1,873,517	15,000,000
	GRUPO C: Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social	676,676,457	257,743,200
	GRUPO E: Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	96,143	22,072,952
	GRUPO F: Personas jurídicas en las que miembros del grupo c y a controlen un 15%	50,171,806	58,270,000
	GRUPO I: Personas físicas que tienen relación de parentesco con las personas del grupo A	6,308,006	
	Subtotal	735,246,914	353,086,152
Vinculación por Artículo 9	GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	66,440,053	
	GRUPO B: Personas físicas con relación de parentesco con personas del grupo A	41,514,455	
	GRUPO C: Personas jurídicas en las que alguna persona física del grupo a es gerente o presidente	259,212,244	
	GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del grupo A	1,920,236	
	GRUPO H: Persona jurídica en la que dos o mas personas del grupo a controlan en conjunto el 25% o mas de esta		7,434,900
	Subtotal	369,086,988	7,434,900
	Total	1,104,333,902	360,521,052

Obligaciones con el Público

Al 31 de marzo de 2012:

Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la vista	Captación
Grupo_6A	Personas físicas que controle el 10% o más del capital social	25,798,155	94,552,961	167,204,689
Grupo_6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de la que se determinó	24,799,473	18,551,681	590,358,834
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10%	190,361,121	905	
Grupo_6E	Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	1,018,600,732	35,472,552	66,849,410
Grupo_6F	Personas jurídicas en las que miembros del Grupo C y A controlen un 15% o mas	20,453,363	54,270	
Grupo_6I	Persona física que tienen relación de parentesco con las personas del Grupo A	23,433,966	22,329,045	32,269,973
Grupo_9A	GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	124,816,627	77,934,497	151,416,111
Grupo_9B	GRUPO B: Gestión, relación de parentesco con el Grupo A	45,965,885	78,724,863	133,141,207
Grupo_9C	GRUPO C: Gestión, Personas jurídicas en las que alguna persona física del Grupo A es gerente o presidente	163,744,052	2,352,546	42,079,762
Grupo_9E	GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del Grupo A	748	17,027	
Grupo_9G	GRUPO G: Gestión, personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen mas del 15%	13,754,083	3,516,267	
Grupo_9H	Grupo H: Gestión. Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen mas del 25%	1,190,487		
Total		1,652,918,692	333,506,614	1,183,319,986

Al 31 de marzo 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	11,208,667	69,715	45,763,907
Grupo 6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de la que se determinó	17,641,685	4,313	19,779,551
Grupo 6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10%		2	892
Grupo 6E	Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	46,899,827	33,299	63,404,805
Grupo 6F	Personas jurídicas en las que miembros del Grupo C y A controlen un 15% o mas	53,657	4	55,416
Grupo 6I	Persona física que tienen relación de parentesco con las personas del Grupo A	218,366	138,878	69,054,838
Grupo 9A	GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	4,597,243	34,608	21,751,079
Grupo 9B	GRUPO B: Gestión, relación de parentesco con el Grupo A	3,330,580	81,141	43,548,868
Grupo 9C	GRUPO C: Gestión, Personas jurídicas en las que alguna persona física del Grupo A es gerente o presidente	7,894,332	21,418	18,510,378
Grupo 9E	GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del Grupo A	134,042		134,042
Grupo 9G	GRUPO G: Gestión, personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen mas del 15%	2,593,597	355	2,769,497
Grupo 9H	Grupo H: Gestión. Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen mas del 25%			
Total		94,571,996	383,733	284,773,273

Al 31 de marzo de 2012 y 2011, la subsidiaria Inmobiliaria Improsa, S.A. mantiene la suma de ¢1,522,699,465 y ¢1,199,594,607, 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.

3.25. OTRAS CONCENTRACIONES DE ACTIVOS Y PASIVOS

3.25.1 TOTAL DE PASIVOS POR ÁREA GEOGRÁFICA

	2012	2011
Costa Rica	119,392,720,570	104,713,718,724
Panamá	52,389,442	507,250,579
Nicaragua	8,400,123	3,637,648
El Salvador	24,606,820	9,257,441
Honduras	17,614,633,777	14,067,996,309
Guatemala	263,753,484	66,344,092
Grand Cayman	971,687,870	1,057,408,068
Estados Unidos	28,266,079,206	24,364,084,214
Venezuela	3,197,891,064	1,552,903,618
Resto Sur América	1,883,941,183	1,508,504,511
Europa	13,758,156,213	14,071,631,560
Total	185,434,259,752	161,922,736,764

3.26. 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	\$ 43,369,989	\$ 31,251,963
Inversiones en valores y depósitos	30,116,590	39,787,331
Cartera de créditos	249,558,142	228,334,469
Cuentas y productos por cobrar	8,256,502	5,766,661
Otros activos	2,919,924	2,988,586
Total activos dólares	\$ 334,221,147	\$ 308,129,010
Pasivos en dólares		
Obligaciones con el público	145,796,077	156,443,159
Otras obligaciones financieras	118,248,773	92,337,971
Otras cuentas por pagar y provisiones	5,149,151	3,925,868
Otros pasivos	1,663,079	1,160,237
Obligaciones subordinadas	15,039,028	15,039,740
Total pasivos dólares	\$ 285,896,107	\$ 268,906,975
Posición Neta	\$ 48,325,040	\$ 39,222,035

3.27. VENCIMIENTOS DE ACTIVOS Y PASIVOS

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

El siguiente es el detalle del vencimiento de activos y pasivos al 31 de marzo de 2012:

Al 31 de Marzo 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
28,300,261								28,300,261
Disponibilidades								
Inversiones y productos por cobrar	4,016,889	1,278,924	714,804	2,017,080	1,562,486	17,922,414		31,701,925
Créditos y productos por cobrar	6,282,413	7,102,521	8,408,007	18,177,338	16,369,879	69,054,379	4,002,542	139,779,448
Total	38,599,562	14,571,697	8,381,445	9,122,811	20,194,418	17,932,364	86,976,794	199,781,633
PASIVOS:								
Obligaciones con:								
Con el público	26,703,943	8,902,149	6,715,628	23,451,110	32,689,417	98,552		111,119,442
Obligaciones con el BCCR								
Con entidades financieras	5,195	5,286,566	2,531,664	5,411,256	8,104,616	10,460,782	27,878,578	59,678,657
Cargos por pagar	222,022	297,123	442,455	162,232	409,100	194,301		1,727,233
Total	26,931,160	18,142,331	11,876,268	12,289,116	31,964,826	43,344,500	27,977,130	172,525,331
Neto	11,668,402	(3,570,634)	(3,494,823)	(3,166,305)	(11,770,409)	(25,412,135)	58,999,663	27,256,302
Acumulado	11,668,402	8,097,768	4,602,945	1,436,640	(10,333,768)	(35,745,904)	23,253,760	27,256,302

El siguiente es el detalle del vencimiento de activos y pasivos para el 31 de marzo de 2011:

Al 31 de Marzo 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
ACTIVOS:								
Disponibilidades	20,480,114							20,480,114
Inversiones y productos por cobrar	7,174,128	4,944,683	5,074,966	416,696	851,264	2,214,547	7,359,854	28,036,138
Créditos y productos por cobrar	5,504,693	6,858,368	6,112,366	7,960,851	15,211,141	12,624,543	71,636,903	129,315,205
Total	33,158,936	11,803,051	11,187,332	8,377,547	16,062,405	14,839,090	78,996,756	177,831,458
PASIVOS:								
Obligaciones con:								
Con el público	23,052,349	9,821,266	8,387,617	8,942,530	20,891,818	24,663,827	3,511,121	99,270,528
Obligaciones con el BCCR								
Con entidades financieras		3,407,439	4,888,172	2,170,172	4,870,539	7,343,172	27,769,361	50,448,854
Cargos por pagar	78,698	297,220	236,001	368,432	246,292	357,022		1,583,665
Total	23,131,047	13,525,925	13,511,790	11,481,134	26,008,649	32,364,022	31,280,481	151,303,047
Neto	10,027,889	(1,722,874)	(2,324,458)	(3,103,587)	(9,946,243)	(17,524,932)	47,716,275	26,528,411
Acumulado	10,027,889	8,305,015	5,980,557	2,876,970	(7,069,274)	(24,594,205)	23,122,070	26,528,411

3.28. 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 tres 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 Fondo”, que determina el valor máximo exigible a 1 y 30 días por parte de las fuentes de fondo. 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 31 de Marzo 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 años	Más de 2 años	Total
Saldos en moneda nacional							
Inversiones	2,379	646	2,422	608	1,568	12,248	19,871
Cartera de créditos	6,192	6,492	336	408	517	156	14,101
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	8,571	7,138	2,758	1,016	2,085	12,404	33,972
Obligaciones con el público	1,773	6,249	13,390	14,801	300		36,513
Obligaciones con entidades financieras	116	327	66	95	140	157	901
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	1,889	6,576	13,456	14,896	440	157	37,414
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	6,682	562	(10,698)	(13,880)	1,645	12,247	(3,442)
Saldos en moneda extranjera							
Inversiones	7,637	2,474	780	191	1,382	2,702	15,166
Cartera de créditos	25,918	67,237	10,068	3,074	4,686	10,329	121,312
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	33,555	69,710	10,848	3,265	6,068	13,031	136,478
Obligaciones con el público	10,317	9,994	11,149	18,899	216		50,575
Obligaciones con entidades financieras	5,725	15,390	11,386	8,470	10,018	10,510	61,499
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	16,042	25,384	22,535	27,369	10,234	10,510	112,074
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	17,513	44,326	(11,686)	(24,104)	(4,166)	2,521	24,404
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	42,126	76,848	13,606	4,281	8,153	25,435	170,450
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	17,931	31,960	35,991	42,265	10,674	10,667	149,488
Diferencia recuperación de activos menos vencim. pasivos	24,195	44,888	(22,384)	(37,984)	(2,521)	14,768	20,962

Al 31 de Marzo 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 años	Más de 2 años	Total
	Saldos en moneda nacional					
587	167	974	442	458	4,778	7,406
5,111	8,316	581	594	860	273	15,735
5,698	8,483	1,555	1,036	1,318	5,051	23,141
4,087	4,085	4,711	6,638	23		19,544
279	2,568	807	1,290	227	295	5,466
4,366	6,653	5,518	7,928	250	295	25,010
1,332	1,830	(3,963)	(6,892)	1,068	4,756	(1,869)
	Saldos en moneda extranjera					
11,645	3,681	421	1,691	50	1,226	18,714
23,949	58,982	14,080	2,472	4,346	6,926	110,756
35,594	62,663	14,501	4,163	4,396	8,152	129,470
7,109	13,828	16,999	17,057	3,668		58,661
4,545	17,607	10,004	2,309	4,337	7,324	46,126
11,654	31,435	27,003	19,366	8,005	7,324	104,787
23,940	31,229	(12,502)	(15,203)	(3,609)	829	24,683
41,292	71,146	16,056	5,199	5,714	13,203	152,611
16,020	38,088	32,521	27,294	8,255	7,619	129,797
25,272	33,059	(16,465)	(22,095)	(2,541)	5,584	22,814

Saldos en moneda nacional

Inversiones

Cartera de créditos

Total recuperación de activos (sensibles a tasas)

Obligaciones con el público

Obligaciones con entidades financieras

Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)

Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos

Saldos en moneda extranjera

Inversiones

Cartera de créditos

Total recuperación de activos (sensibles a tasas)

Obligaciones con el público

Obligaciones con entidades financieras

Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)

Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos

Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera

Total recuperación de activos (sensibles a tasas)

Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)

Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos

- 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 revolutiva y están sujetos a una revisión de periodicidad al menos anual o superior. Los límites sobre el nivel de riesgo de crédito por producto se aprueban regularmente por la junta directiva.

El riesgo de crédito se relaciona principalmente con la cartera de crédito y las inversiones en valores, la Administración del riesgo de crédito en las inversiones está representada por el monto de los activos del balance. Adicionalmente el Grupo está expuesto al riesgo crediticio de los créditos fuera de balances, como son los compromisos, cartas de crédito, avales y garantías.

La exposición para riesgo de crédito, se administra mediante el análisis regular de la capacidad de los prestatarios actuales y potenciales para cumplir con las obligaciones de repago de capital e intereses y ajustando estos límites donde sea apropiado.

El Grupo ejerce un control permanente del riesgo crediticio por medio de informes de la condición de la cartera y su clasificación. Los análisis de crédito contemplan evaluaciones periódicas de la situación financiera de los clientes, análisis del entorno económico, político y financiero del país y su impacto potencial en cada sector. Para tales efectos, se obtiene un conocimiento profunda de cada cliente y su capacidad para generar flujos de efectivo que le permitan cumplir con sus compromisos de deuda.

A la fecha del balance general no existen concentraciones significativas de riesgo de crédito. La máxima exposición al riesgo de crédito está representada por el monto en libros de cada activo financiero.

- 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 31 de marzo 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	8,904								8,904
Cuenta de encaje con el B.C.C.R	11,330	4,962	2,654	1,809	4,995	8,535	35		34,320
Inversiones en valores y depósitos	7,508	7,405	879	1,020	1,495	221	11,589		30,117
Cartera de créditos	6,072	19,135	9,279	14,634	32,308	27,049	129,692	10,516	248,685
Total activos	33,814	31,502	12,812	17,463	38,798	35,805	141,316	10,516	322,026
Pasivos									
Obligaciones:									
Con el público	46,125	21,367	11,428	7,788	21,336	36,752	149		144,945
Con entidades financieras	-	9,579	4,743	10,651	15,833	20,415	54,489		115,709
Cargos por pagar	417	382	710	138	189	126			1,962
Total pasivos	46,542	31,328	16,881	18,577	37,358	57,293	54,638		262,616
Neto	(12,728)	175	(4,069)	(1,114)	1,440	(21,488)	86,679	10,516	59,410
Acumulado	(12,728)	(12,554)	(16,623)	(17,737)	(16,297)	(37,785)	48,894	59,410	

Al 31 de marzo 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

Activos								
Disponibilidades	8,487							8,487
Cuenta de encaje con el B.C.C.R	22,041							22,041
Inversiones en valores y depósitos	8,847	5,766	1,194	4,945	4,046	7,658	7,331	39,787
Cartera de créditos	5,861	9,688	10,358	6,125	18,430	20,283	149,703	226,553
Total activos	45,236	15,454	11,552	11,070	22,476	27,941	157,034	296,868

Pasivos								
Obligaciones:								
Con el público	40,564	17,798	6,744	25,133	34,802	27,110	2,697	154,848
Con entidades financieras		4,966	3,344	1,421	10,590	18,276	66,862	105,460
Cargos por pagar	76	61	333	897	392	211		1,970
Total pasivos	40,640	22,825	10,421	27,451	45,784	45,597	69,559	262,278
Neto	4,596	(7,371)	1,131	(16,381)	(23,308)	(17,656)	87,475	34,590
Acumulado	4,596	(2,775)	(1,644)	(18,026)	(41,334)	(58,991)	28,485	34,590

3.29. 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 31 de marzo de 2012 y 2011, los instrumentos financieros del Grupo se componían de:

	2012	2011
Activos financieros (valuados al costo amortizado):		
Disponibilidades	28,300,260,564	20,480,114,337
Inversiones y productos por cobrar	31,701,924,591	28,036,137,811
Créditos y productos por cobrar	136,590,845,538	124,795,085,173
Total	<u>196,593,030,693</u>	<u>173,311,337,321</u>
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):		
Obligaciones con el público	111,119,441,934	99,270,527,705
Otras obligaciones financieras	59,678,656,589	50,448,854,215
Cargos financieros por pagar	1,727,232,755	1,583,665,034
Total	<u>172,525,331,278</u>	<u>151,303,046,954</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 31 de marzo de 2012 y 2011, los cuales se detallan en la Nota 3.28.

- **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 3.28.

- *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	\$48,325,040
Tipo de cambio de cierre	502.58
Aumento en el tipo de cambio de un 10%	\$53,694,488
Pérdida	<u><u>2,698,577,601</u></u>

Sensibilidad a una Disminución en el Tipo Cambio -

Posición neta	\$48,325,040
Tipo de cambio de cierre	502.58
Aumento en el tipo de cambio de un 10%	\$43,931,854
Pérdida	<u><u>(2,207,927,128)</u></u>

- *Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés* - Al 31 de marzo 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	31,434,499,493
Aumento en las tasas de un 1%	314,344,995
Aumento en las tasas de un 2%	628,689,990

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

Inversiones en Instrumentos financieros	31,434,499,493
Disminución en las tasas de un 1%	(314,344,995)
Disminución en las tasas de un 2%	(628,689,990)

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

Obligaciones con el público	111,119,441,934
Aumento en las tasas de un 1%	1,111,194,419
Aumento en las tasas de un 2%	2,222,388,839

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

Obligaciones con el público	111,119,441,934
Disminución en las tasas de un 1%	(1,111,194,419)
Disminución en las tasas de un 2%	(2,222,388,839)

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

Obligaciones financieras	67,217,356,589
Aumento en las tasas de un 1%	672,173,566
Aumento en las tasas de un 2%	1,344,347,132

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

Obligaciones financieras	67,217,356,589
Disminución en las tasas de un 1%	(672,173,566)
Disminución en las tasas de un 2%	(1,344,347,132)

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

4.1. CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS

Los saldos al 31 de marzo son los siguientes:

	2012	2011
Garantías de cumplimiento	15,901,014,945	15,905,012,378
Garantías de participación	1,944,515,580	2,609,439,681
Cartas de crédito a la vista valor depósito previo	25,129,000	24,923,867
Cartas de crédito a la vista saldo sin depósito previo	3,804,489,238	3,605,646,150
Cartas de crédito diferidas valor depósito previo		112,024
Cartas de crédito diferidas saldo sin depósito previo	429,233,540	1,015,422,885
Líneas de crédito para sobregiros en cuenta corriente	141,820,522	92,720,002
Líneas de crédito para tarjetas de crédito	2,117,467,488	2,360,250,378
TOTAL	24,363,670,313	25,613,527,365

4.2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS

Al 31 de marzo los saldos son los siguientes:

	2012	2011
OTRAS CUENTAS DE ORDEN POR CUENTA PROPIA DEUDORAS		
Valores en custodia del Capital Mínimo de Funcionamiento - Cantidad de acciones		
Garantías prendarias	1,332,788,458,626	1,185,757,189,956
Otras garantías recibidas en poder de la entidad	531,586,133	199,166,661
Líneas de crédito otorgadas pendientes de Utilización	24,742,980,354	19,933,476,494
Créditos pendientes de desembolsar	4,874,327,766	3,807,162,151
Créditos castigados	4,215,095,909	3,894,042,363
Otras cuentas por cobrar castigadas	15,839,465	15,839,465
Productos en suspenso de cartera de crédito	262,934,359	318,254,698
Documentos por cobrar en poder de abogados	11,123,375	11,123,375
Otras cuentas de registro	73,794,282,361	78,635,769,295
CUENTA DE ORDEN POR CUENTA DE TERCEROS DEUDORAS		
Administración de comisiones de confianza	311,840,305,580	204,069,439,657
Fondos de inversión	60,616,215,092	58,795,248,674
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR CUENTA PROPIA POR ACTIVIDAD DE CUSTODIA		
Custodia a valor facial - disponibles	11,074,619,000	771,169,420
Custodia monto de cupones físicos - disponibles		54,065,151
Custodia valor de compra de acciones - disponibles	4,954,775	4,978,179
Custodia valor de compra de participaciones - disponibles	71,316,102	46,393,776
Recibidos en garantía a valor facial		81,783,900
Dados en garantía a valor facial	126,415,000	
Compras a futuro	112,820,520	72,133,216
Ventas a futuro	62,048,728	
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR CUENTA DE TERCEROS POR ACTIVIDAD DE CUSTODIA		
Efectivo por actividad de custodia	321,025,496	2,057,184,875
Cuentas por cobrar a clientes	43,254,263	91,749,222
Custodia a valor facial - disponibles	5,523,536,727	7,036,088,972
Custodia monto de cupones físicos - disponibles	908,855,799	980,265,436
Custodia valor de compra de acciones - disponibles	35,694,225,996	39,525,980,958

Custodia valor de compra de participaciones - disponibles	31,534,762,267	31,606,441,115
Custodia a valor facial - pignorados	10,051,600	
Custodia monto de cupones físicos - pignorados	5,251,961	
Custodia valor de compra de acciones - pignorados	163,497,623	183,300,000
Custodia valor de compra de participaciones - pignorados	2,248,311,095	1,975,431,666
Dados en garantía a valor facial	3,828,060,707	2,266,412,120
Dados en garantía monto de cupones físicos	231,504,748	293,760,413
Dados en garantía valor de compra de acciones	1,083,547,338	81,856,652
Dados en garantía valor de compra de participaciones	1,678,064,362	1,615,975,515
Compras a futuro	5,113,001,943	3,942,446,422
Ventas a futuro	1,858,144,653	1,504,755,462
TOTAL	1,915,390,419,723	1,649,628,885,259

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	651,390,871	116,642,151
Inversiones en instrumentos financieros	1,491,413,482	1,638,942,365
Cartera de Crédito	3,071,370,260	2,340,015,504
Cuentas y comisiones por cobrar	48,132,313,759	37,902,441,883
Subtotal	53,346,488,372	41,998,041,903
Terrenos	855,383,625,329	738,064,258,483
Edificios e instalaciones	521,136,457,660	395,311,310,154
Equipo y mobiliario	72,489,218,191	57,864,330,454
Bienes de uso	1,449,009,301,180	1,191,239,899,091
Otros activos	475,820,844,509	429,583,099,783
Total activos de los fideicomisos	1,978,176,634,061	1,662,821,040,777
PASIVOS		
Obligaciones con el público	2,996,897,607	2,247,763,910
Obligaciones con el Banco Central	17,178	7,874
Otras Cuentas por Pagar y Provisiones	103,513,602	53,433,324
Otros Pasivos	355,394	418,560
Total de pasivos de los fideicomisos	3,100,783,781	2,301,623,668

PATRIMONIO

Aportes en efectivo	1,972,745,919	1,689,559,639
Aportes en especie	2,014,353,092,394	1,712,075,144,965
Ajustes al patrimonio	(17,587)	(17,588)
Resultados acumulados	(6,284,585,093)	(6,336,491,475)
Resultado del periodo	(34,965,385,353)	(46,908,778,432)
Total patrimonio	1,975,075,850,280	1,660,519,417,109
Total pasivos y patrimonio de los fideicomisos	1,978,176,634,061	1,662,821,040,777

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		112,820,520		62,048,728
De 31 a 60 días				
De 61 a 90 días				
	-	112,820,520	-	62,048,728
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	309,882,893	3,466,989,333	470,204,177	802,810,678
De 31 a 60 días	352,596,774	854,572,844	350,831,420	177,233,721
De 61 a 90 días	-	123,617,693	-	51,722,252
Más de 90 días	-	5,342,405	-	5,342,405
	662,479,667	4,450,522,275	821,035,597	1,037,109,056
	662,479,667	4,563,342,796	821,035,597	1,099,157,784

2011	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días		72,133,216		
De 31 a 60 días				
De 61 a 90 días				
	-	72,133,216	-	-
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	98,522,245	3,014,705,854	503,513,271	850,275,684
De 31 a 60 días		829,218,323		150,966,507
De 61 a 90 días				
Más de 90 días				
	98,522,245	3,843,924,177	503,513,271	1,001,242,191
	98,522,245	3,916,057,393	503,513,271	1,001,242,191

Al 31 de marzo 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 12.000 participaciones se encuentran en circulación al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2012 y 2011, el fondo cuenta con activos netos por un monto total de US\$74.012.327 y US\$73,478,900 y mantenía colocado un total de 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 31 de marzo de 2012 y 2011 cuenta con activos netos por un monto total de US\$12.465.545 y US\$11,446,526, respectivamente, y mantenía colocado un total de 295 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 31 de marzo 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 31 de marzo de 2012 y 2011 cuenta con activos netos por un monto total de US\$28.674.207 y US\$28,236,584, 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 - 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, de las cuales 266 participaciones se encuentran en circulación al 31 de marzo 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 20 de diciembre de 2007, y al 31 de marzo de 2012 y 2011 cuenta con activos netos por un monto total de US\$5,458,003 y US\$5,458,110, respectivamente, y ha colocado un total de 266 participaciones, al cierre de cada período. La Sociedad Administradora podrá 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 31 de marzo de 2012 y 2011 es de 0,01% sobre el valor del activo neto administrado, para ambos años.

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 31 de marzo de 2012

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{535,317,979}{216,633,187,484} = 0.99\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{535,317,979}{31,952,993,956} = 6.70\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{185,434,259,752}{31,659,613,117} = 5.86$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo. productivo interm promedio}} = \frac{1,655,787,236}{168,319,884,414} = 3.93\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo. productivo interm promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{168,319,884,414}{216,633,187,484} = 0.78$

Al 31 de marzo de 2011:

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{409,344,396}{199,465,344,339} = 0.82\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{409,344,396}{32,801,297,866} = 4.99\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{161,922,736,764}{32,562,418,164} = 4.97$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo. productivo interm promedio}} = \frac{1,907,279,610}{157,084,265,248} = 4.86\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo. productivo interm promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{157,084,265,248}{199,465,344,339} = 0.79$

4.7.1 INDICADORES DE LIQUIDEZ PARA EL MANEJO DE ACTIVOS Y PASIVOS

Al 31 de marzo de 2012

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.53 millones	8,088	2,523,590,504
Más de ¢2.53 a ¢25.27 millones	731	6,094,345,868
Más de ¢25.27 a ¢50.54 millones	94	3,241,954,044
Más de ¢50.54 millones	98	14,844,052,961
TOTAL	9,011	26,703,943,377
Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.53 millones	160	233,159,681
Más de ¢2.53 a ¢25.27 millones	483	5,953,020,717
Más de ¢25.27 a ¢50.54 millones	185	7,547,137,393
Más de ¢50.54 millones	277	70,569,545,471
TOTAL	1,105	84,302,863,262

Al 31 de marzo de 2011

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0,00 a ¢2,54 millones	6838	2,719,876,637
Más de ¢2,54 a ¢25,39 millones	727	5,992,808,244
Más de ¢25,39 a ¢50,79 millones	76	2,615,753,627
Más de ¢50,79 millones	82	11,723,910,433
TOTAL	7,723	23,052,348,941
Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0,00 a ¢2,54 millones	227	293,014,437
Más de ¢2,54 a ¢25,39 millones	561	6,466,973,495
Más de ¢25,39 a ¢50,79 millones	159	6,210,953,903
Más de ¢50,79 millones	314	63,175,160,486
TOTAL	1,261	76,146,102,321

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	¢	238,283,230
Año 2014		238,283,230
Año 2015		238,283,230
Año 2016		238,283,230
Total	¢	<u>953,132,920</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 12 de octubre de 2011. El Tribunal Fiscal Administrativo está reconociendo algunos extremos relativos a gastos financieros rechazados y a diferencial cambiario, sin embargo el Banco se encuentra a la espera de la cuantificación oficial, la cual le debe ser comunicada formalmente y está sujeta a apelación.

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). El Traslado de Cargos, fase preparatoria al acto administrativo fue notificado el 20 de marzo de 2012 y será impugnado por la entidad como parte del proceso administrativo que conlleva la auditoría fiscal. Para el proceso han sido contratados el Dr.

Adrián Torrealba Navas de Faycatax y la Dra. María de los Ángeles Cubas de Despacho Cubas.

Laboral - Al 31 de marzo 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 31 de marzo según su ubicación geográfica:

	2012	2011
Costa Rica	410,970,529	504,084,474
Panamá	8,857,679	52,391,270
Nicaragua	13,188,895	(8,067,958)
El Salvador	(8,487,359)	23,142,289
Honduras	56,474,881	(25,040,401)
Guatemala	54,313,354	(137,165,278)
Total	535,317,979	409,344,396

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, se encuentra en un proceso de cierre según los acuerdos tomados en la Asamblea

Extraordinaria de Inversionistas del 13 de octubre de 2010, 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. A la fecha de este informe, el Fondo solicitó a la SUGEVAL la autorización para liquidar a los inversionistas con activos del fondo, esto como parte del proceso de desinscripción ante dicha entidad y en cumplimiento con los acuerdos tomados por la Asamblea de Inversionistas del Fondo.

Como parte del proceso de desinscripción de dicho fondo, el pasado 19 de diciembre de 2011, la SUGEVAL autorizó el reembolso de las participaciones con activos (inmuebles) de la cartera del Fondo. A la fecha del informe que se acompaña, el Fondo se encuentra en proceso de desinscripción.

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 afecta nuestra opinión de auditoría a la fecha de emisión de los estados financieros.

* * * * *