

**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 2013 y 2012

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 31 DE MARZO DE 2013 Y 2012

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2013	2012
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Disponibilidades</b>	<b>2.2.d, 3.1</b>	<b><u>€25,518,053,759</u></b>	<b><u>€28,300,260,564</u></b>
Efectivo		515,042,590	444,594,297
Banco Central		22,914,927,476	22,803,027,462
Entidades financieras del país		343,548,388	546,692,906
Entidades financieras del exterior		1,331,772,256	2,236,210,366
Otras disponibilidades		412,763,049	2,269,735,533
<b>Inversiones en Instrumentos financieros</b>	<b>3.2</b>	<b><u>32,885,844,294</u></b>	<b><u>31,701,924,591</u></b>
Mantenidas para negociar	2.2f	10,008,811,008	2,515,242,515
Disponibles para la venta	2.2g	21,285,390,013	27,883,519,101
Mantenidas al vencimiento	2.2h	24,225,193	13,927,877
Instrumentos financieros derivados	2.2h	1,271,490,000	1,021,810,000
Productos por cobrar		295,928,080	267,425,098
<b>Cartera de Créditos</b>	<b>2.2k, 3.3</b>	<b><u>138,148,029,895</u></b>	<b><u>136,590,845,538</u></b>
Créditos vigentes		128,289,819,811	122,402,970,780
Créditos vencidos		10,907,780,589	13,679,216,707
Créditos en Cobro Judicial		1,335,724,946	2,458,266,695
Productos por cobrar		1,035,072,913	1,238,993,480
Estimación por deterioro	2.2i	(3,420,368,364)	(3,188,602,124)
<b>Cuentas y comisiones por cobrar</b>	<b>2.2k, 3.4</b>	<b><u>3,300,092,943</u></b>	<b><u>5,464,168,044</u></b>
Comisiones por cobrar		122,402,727	430,554,967
Cuentas por cobrar por operaciones bursátiles		48,393,888	43,774,384
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		108,154,691	21,364,444
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar		680,907,666	420,300,871
Otras cuentas por cobrar		2,908,866,999	4,725,133,734
Productos por cobrar		103,131,824	44,483,264
Estimación por deterioro	2.2i	(671,764,852)	(221,443,620)

(Continúa)

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 31 DE MARZO DE 2013 Y 2012

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2013	2012
<b>Bienes realizables</b>	<b>2.2m, 3.5</b>	<b>€ 3,888,859,175</b>	<b>€ 948,789,073</b>
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		4,293,141,240	1,977,881,166
Otros bienes realizables		1,639,200,921	205,865,246
Estimación por deterioro y por disposición legal		(2,043,482,986)	(1,234,957,339)
<b>Propiedades de Inversión</b>	<b>3.6</b>	<b>2,700,806,015</b>	
<b>Participaciones en el capital de otras empresas neto</b>	<b>2.2t</b>	<b>92,010,077</b>	<b>115,089,301</b>
<b>Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)</b>	<b>2.2n, 3.7</b>	<b>8,767,687,812</b>	<b>8,685,794,634</b>
<b>Otros activos</b>	<b>3.8</b>	<b>9,646,326,452</b>	<b>5,287,001,124</b>
Cargos diferidos		105,496,287	18,254,329
Activos intangibles	2.2s	1,125,546,722	1,319,900,734
Otros activos	2.2r	8,415,283,443	3,948,846,061
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<b>€224,947,710,422</b>	<b>€217,093,872,869</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS</b>			
<b>Obligaciones con el público</b>	<b>3.10</b>	<b>€102,788,781,094</b>	<b>€112,275,302,093</b>
A la vista	4.7.1	27,947,442,126	26,703,943,377
A Plazo	4.7.1	73,780,645,488	84,302,863,262
Otras obligaciones con el público		114,158,198	112,635,295
Cargos financieros por pagar		946,535,282	1,155,860,159
<b>Obligaciones con entidades</b>	<b>3.11</b>	<b>75,815,114,651</b>	<b>60,250,029,185</b>
A la vista		1,242,573,566	5,194,796
A plazo		36,878,386,652	13,854,783,447
Otras obligaciones con entidades		36,785,451,353	45,818,678,346
Cargos financieros por pagar		908,703,080	571,372,596

(Continúa)

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 31 DE MARZO DE 2013 Y 2012

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2013	2012
<b>Cuentas por pagar y provisiones</b>	<b>3.12</b>	<b>€ 4,536,262,439</b>	<b>€ 4,047,254,699</b>
Otras cuentas por pagar diversas		3,378,373,064	3,034,576,606
Provisiones		237,055,894	214,222,326
Cuentas por pagar por servicios bursátiles		262,509,867	144,277,058
Impuesto sobre la renta diferido		657,532,449	639,646,357
Cargos por pagar		791,165	14,532,352
<b>Otros pasivos</b>	<b>3.13</b>	<b>2,007,340,128</b>	<b>1,303,359,334</b>
Ingresos diferidos		504,984,922	599,167,419
Estimación por deterioro de créditos contingentes		65,858,922	66,670,830
Otros pasivos		1,436,496,284	637,521,085
<b>Obligaciones subordinadas</b>	<b>3.14</b>	<b>7,410,328,312</b>	<b>7,558,314,441</b>
Obligaciones subordinadas		7,390,800,010	7,538,700,000
Cargos financieros por pagar		19,528,302	19,614,441
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<b>€192,557,826,624</b>	<b>€185,434,259,752</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
<b>Capital social:</b>		<b>€ 27,377,275,760</b>	<b>€ 27,377,275,760</b>
Capital pagado	3.15.1	27,377,275,760	27,377,275,760
<b>Aportes patrimoniales no capitalizados</b>	<b>3.15.6</b>	<b>(10,110,383)</b>	<b>1,458,699</b>
<b>Ajustes al patrimonio</b>		<b>2,212,765,361</b>	<b>1,983,045,220</b>
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		2,423,119,362	2,371,093,885
Ajuste por valuación de Inversiones disponibles para la venta		(158,509,740)	(366,411,847)
Ajuste por conversión de estados financieros	2.2c	(51,844,261)	(21,636,818)
<b>Reservas patrimoniales</b>	<b>2.2w, 3.15.4</b>	<b>2,472,680,260</b>	<b>2,299,206,722</b>
<b>Resultados acumulados de ejercicios anteriores</b>		<b>(152,238,550)</b>	<b>(556,398,215)</b>
<b>Resultado del período</b>	<b>2.2w, 3.15.4</b>	<b>464,785,668</b>	<b>532,404,319</b>
<b>Intereses Minoritarios</b>		<b>24,725,668</b>	<b>22,620,612</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>€ 32,389,883,798</b>	<b>€ 31,659,613,117</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>€224,947,710,422</b>	<b>€217,093,872,869</b>

(Continúa)

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

## BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

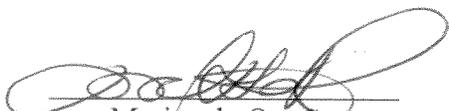
AL 31 DE MARZO DE 2013 Y 2012

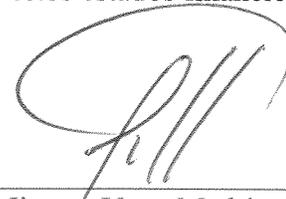
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

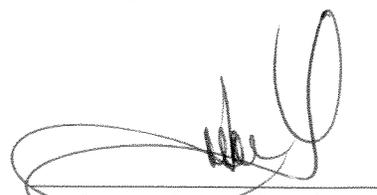
	Notas	2013	2012
<b>CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS</b>	4.1	<u>€ 21,526,846,225</u>	<u>€ 24,363,670,313</u>
<b>ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS</b>	2.2ii, 4.3	€2,191,759,823,675	€1,978,176,634,061
<b>PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS</b>	4.3	<u>2,557,291,430</u>	<u>3,100,783,781</u>
<b>PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS</b>	4.3	<u>€2,189,202,532,245</u>	<u>€1,975,075,850,280</u>
<b>OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>	4.2	<u>€1,867,223,309,431</u>	<u>€1,915,390,419,723</u>
Cuenta de orden por cuenta propia deudoras		1,414,476,668,197	1,441,236,628,348
Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras		358,492,023,460	372,456,520,672
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia		1,544,069,150	11,452,174,125
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia		92,710,548,624	90,245,096,578

(Concluye)

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

  
Mariánela Ortuño  
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 2013 Y 2012

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2013	2012
<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>2.2bb</b>		
Por disponibilidades		¢7,341,754	¢2,264,191
Por inversiones en instrumentos financieros		330,341,143	396,995,407
Por cartera de créditos	3.16	3,081,422,931	2,899,887,333
Por arrendamientos financieros		10,734,068	30,597,582
Por ganancia instrumentos financieros disponibles para la venta		437,740,774	65,417,597
Por ganancia en instrumentos derivados	3.17	542,552,000	475,690,000
Por otros ingresos financieros		<u>185,146,256</u>	<u>129,111,498</u>
<b>Total ingresos financieros</b>		<b><u>4,595,278,926</u></b>	<b><u>3,999,963,608</u></b>
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>2.2bb</b>		
Por Obligaciones con el Público	3.18	1,704,549,917	1,294,414,854
Por Obligaciones con Entidades Financieras	3.19	670,103,657	744,949,796
Por Obligaciones Subordinadas, Convertibles y Preferentes		114,647,148	114,645,534
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD	3.21	238,409,411	106,552,524
Por pérdidas por instrumentos financieros disponibles para la venta		144,543	439,036
Por otros gastos financieros		<u>28,321,566</u>	<u>83,174,628</u>
<b>Total gastos financieros</b>		<b><u>2,756,176,242</u></b>	<b><u>2,344,176,372</u></b>
<b>Por estimación de deterioro de activos</b>		<b>922,567,713</b>	<b>178,370,776</b>
<b>Por recuperación de activos y disminución de estimaciones</b>		<b><u>117,519,087</u></b>	<b><u>137,607,369</u></b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b><u>1,034,054,058</u></b>	<b><u>1,615,023,829</u></b>
<b>OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN</b>			
Por comisiones por servicios	3.20	1,293,127,188	1,064,635,277
Por bienes realizables		519,808,463	12,866,006
Ingresos por participaciones en el capital de otras empresas		1,358,267	
Por cambio y arbitraje de divisas		568,610,618	375,149,559
Por otros ingresos con partes relacionadas		17,857,806	55,281,594
Por otros ingresos operativos		<u>1,050,423,580</u>	<u>690,690,097</u>
<b>Total otros ingresos de operación</b>		<b><u>3,451,185,922</u></b>	<b><u>2,198,622,533</u></b>

(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 2013 Y 2012

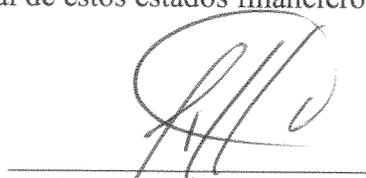
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

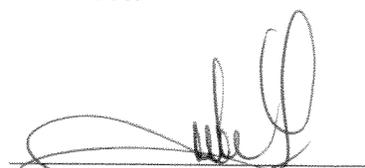
	Notas	2013	2012
<b>OTROS GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>2.2cc</b>		
Por comisiones por servicios		¢222,106,177	¢223,900,300
Por bienes realizables		408,910,624	136,444,416
Por provisiones		10,015,868	11,273,286
Por cambio y arbitraje de divisas		241,425,484	175,037,981
Por otros gastos con partes relacionadas		20,267,639	9,909,680
Por otros gastos operativos		428,562,584	160,862,405
<b>Total otros gastos de operación</b>		<b><u>1,331,288,376</u></b>	<b><u>717,428,068</u></b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b><u>3,153,951,604</u></b>	<b><u>3,096,218,294</u></b>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>2.2cc</b>		
Por gastos de personal		1,760,255,884	1,441,441,876
Por otros gastos de Administración		887,952,893	1,072,419,057
<b>Total gastos administrativos</b>	<b>3.22</b>	<b><u>2,648,208,777</u></b>	<b><u>2,513,860,933</u></b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD</b>		<b>505,742,827</b>	<b>582,357,361</b>
Impuesto sobre la renta corriente	2.2y, 3.24	41,559,685	37,889,456
Participaciones sobre la utilidad	3.23		9,149,926
Dismutación de Impuesto sobre la renta		3,297,234	
<b>RESULTADO NETO DEL PERÍODO</b>		<b><u>¢ 467,480,376</u></b>	<b><u>¢ 535,317,979</u></b>
Resultados del período atribuidos a los intereses minoritarios		2,694,708	2,913,660
Resultados del período atribuidos a la controladora		464,785,668	532,404,319

(Concluye)

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

  
Marianela Ortuño  
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 2013 Y 2012**  
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados al principio del periodo	Total
Saldo al 1 de enero de 2012		¢27,377,275,760	¢1,458,699	¢2,190,950,268	¢2,299,206,722	¢357,052,873	¢32,225,944,322
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2c			(6,519,769)			(6,519,769)
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta				(200,448,865)			(200,448,865)
Superávit por revaluación inmuebles, mob. y eq.				(936,414)			(936,414)
Resultados del periodo 2012						532,404,319	532,404,319
Dividendos por periodo 2011	3.15.9					(913,451,088)	(913,451,088)
Saldo al 31 de Marzo de 2012		<u>¢27,377,275,760</u>	<u>¢1,458,699</u>	<u>¢1,983,045,220</u>	<u>¢2,299,206,722</u>	<u>¢(23,993,896)</u>	<u>¢31,636,992,505</u>
Atribuidos a los intereses minoritarios		¢ <u>21,365,975</u>	¢ <u>900,000</u>	¢ <u>790,525</u>	¢ <u>1,884,746</u>	¢ <u>(2,320,633)</u>	¢ <u>22,620,612</u>
Atribuidos a la controladora		<u>¢27,377,275,760</u>	<u>¢1,458,699</u>	<u>¢1,983,045,220</u>	<u>¢2,299,206,722</u>	<u>¢(23,993,896)</u>	<u>¢31,636,992,505</u>

## GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

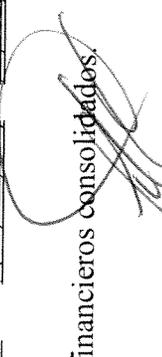
(Compañía Costarricense)

### ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS TRES MESES QUE TERMINARON EL 31 DE MARZO DE 2013 Y 2012 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados al principio del periodo	Total
Saldo al 1ro de enero de 2013		¢27,377,275,760	¢(10,110,383)	¢2,023,395,233	¢2,472,680,260	¢1,089,200,613	¢32,952,441,483
Corrección de errores fundamentales						(67,190,750)	(67,190,750)
<b>Saldo corregido al 1ro de Enero de 2013</b>		<u>¢27,377,275,760</u>	<u>¢(10,110,383)</u>	<u>¢2,023,395,233</u>	<u>¢2,472,680,260</u>	<u>¢1,022,009,863</u>	<u>¢32,885,250,733</u>
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2c			(31,863,515)			(31,863,515)
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta				221,233,643			221,233,643
Resultados del periodo 2013					464,785,668	464,785,668	464,785,668
Dividendos por periodo 2012	3.15.9				(1,174,248,413)	(1,174,248,413)	(1,174,248,413)
<b>Saldo al 31 de Marzo de 2013</b>		<u>¢27,377,275,760</u>	<u>¢(10,110,383)</u>	<u>¢2,212,765,361</u>	<u>¢2,472,680,260</u>	<u>¢ 312,547,118</u>	<u>¢32,365,158,116</u>
Atribuidos a los intereses minoritarios		<u>¢ 23,534,796</u>	<u>¢</u>	<u>¢ 783,845</u>	<u>¢ 1,848,884</u>	<u>¢ (1,441,843)</u>	<u>¢ 24,725,682</u>
<b>Atribuidos a la controladora</b>		<u>¢27,377,275,760</u>	<u>¢(10,110,383)</u>	<u>¢2,212,765,361</u>	<u>¢2,472,680,260</u>	<u>¢ 312,547,118</u>	<u>¢32,365,158,116</u>

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

  
Mariánela Ortuño  
Presidenta

  
Jimmy Vega Madriz  
Contador

  
Jorge Muñoz Quirós  
Auditor Interno

(Concluye)

# 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 2013 Y 2012 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2013	2012
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Resultado del período		¢467,480,376	¢535,317,979
<b>Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos:</b>		<b><u>2,538,960,307</u></b>	<b><u>414,250,483</u></b>
Variación neta en la estimación para créditos incobrables		922,567,713	178,370,776
Gasto por diferencial cambiario no realizado		1,373,884,958	
Participación minoritaria		(2,694,708)	(2,913,660)
Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar		95,559,494	69,127,072
Ajuste a Superávit por revaluación inmuebles			(936,414)
Depreciaciones y amortizaciones	3.7, 3.8	149,642,851	170,602,709
<b>Variación en los activos (aumento), o disminución</b>		<b><u>(7,549,430,527)</u></b>	<b><u>3,794,991,106</u></b>
Valores negociables		(9,005,442,190)	(1,149,534,195)
Créditos y avances de efectivo		4,570,357,406	5,620,201,914
Bienes realizables		(1,511,272,457)	168,212,963
Cuentas por cobrar		50,501,908	(404,229,811)
Productos por cobrar		312,890,061	(98,154,987)
Otros activos		(1,966,465,255)	(341,504,778)
<b>Variación en los pasivos aumento, o (disminución)</b>		<b><u>14,783,751,622</u></b>	<b><u>8,519,658,360</u></b>
Obligaciones a la vista y a plazo		12,232,695,583	6,238,566,755
Otras cuentas por pagar y provisiones		1,758,569,982	1,659,050,547
Cargos por pagar		(380,077,855)	329,124,789
Otros pasivos		<u>1,172,563,912</u>	<u>292,916,269</u>
<b>Efectivo neto usado por las actividades de operación</b>		<b><u>10,240,761,779</u></b>	<b><u>13,264,217,928</u></b>

(Continúa)

# GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

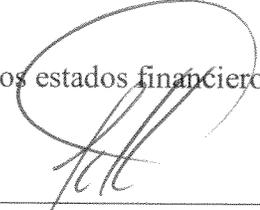
## ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS TRES MESES QUE TERMINARON EL 31 DE MARZO DE 2013 Y 2012 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

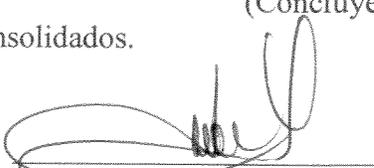
	Notas	2013	2012
<b>FLUJOS DE EFECTIVO USADOS EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Disminución en inversiones (excepto valores negociables)		¢171,932,055	¢(540,711,869)
Retiro (adquisición) de inmuebles, mobiliario, equipo e intangibles	3.7	<u>(56,086,188)</u>	<u>(4,590,974)</u>
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión</b>		<b><u>115,845,866</u></b>	<b><u>(545,302,843)</u></b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO USADOS EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Variación en otras obligaciones financieras		(14,303,852,698)	(6,854,027,563)
Variación en Obligaciones subordinadas		(140,249,990)	(157,498,345)
Pago de dividendos		<u>(1,174,248,413)</u>	<u>(913,451,088)</u>
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento</b>		<b><u>(15,618,351,101)</u></b>	<b><u>(7,924,976,996)</u></b>
<b>AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS SUCURSALES</b>			
Aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		<u>(31,863,515)</u>	<u>(6,519,769)</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>		<b><u>52,097,050,743</u></b>	<b><u>51,396,361,345</u></b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	3.1	<b><u>¢46,803,443,772</u></b>	<b><u>¢56,183,779,665</u></b>

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

(Concluye)

  
Marianela Ortuño  
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 2013 Y 2012**

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

---

### **1. INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA**

Grupo Financiero Improsa, S.A., en adelante “la Compañía o el Grupo”, fue constituido el 27 de julio de 1998, de acuerdo con las leyes de la República de Costa Rica por un plazo de 99 años. El 25 de mayo de 2000, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero autorizó a la Compañía para actuar como grupo financiero. El domicilio legal de la Compañía es la ciudad de San José, Barrio Escalante, Avenida Quinta, calles 29 y 31, edificio número dos mil novecientos ochenta y cinco. La actividad principal del Grupo Improsa y sus subsidiarias es la intermediación financiera, administración de fondos de inversión inmobiliaria, arrendamientos, comercialización de seguros, correduría bursátil y asesoría financiera. Al 31 de marzo de 2013, la Compañía cuenta con una fuerza laboral de 481 funcionarios. Su dirección electrónica es [www.improsa.com](http://www.improsa.com).

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

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

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

#### **2.1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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

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

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

- **Clasificación** - Estos instrumentos pueden ser clasificados en las categorías que se indican:
  - Los instrumentos negociables son aquellos que se mantienen con el propósito de generar utilidades en el corto plazo.
  - La cartera de créditos y las cuentas por cobrar se clasifican como instrumentos originados por la entidad, puesto que se establecieron con el fin de proveer fondos a un deudor y no para generar utilidades a corto plazo.
  - Los activos disponibles para la venta son aquellos activos financieros que no se han mantenido para negociar ni se van a mantener hasta su vencimiento. Los instrumentos disponibles para la venta incluyen algunos títulos de deuda.
- **Reconocimiento Instrumentos Financieros** - Los activos disponibles para la venta se reconocen en el momento en que se compromete a adquirir tales activos. A partir de esa fecha, cualquier ganancia o pérdida originada de los cambios en el valor razonable de los activos se reconoce en el patrimonio, según requerimientos del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero.

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

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

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

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

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

- **Principios de Medición del Valor Razonable** - El valor razonable de los instrumentos financieros se basa en su precio de mercado cotizado a la fecha de los estados financieros, sin incluir cualquier deducción por concepto de costos de transacción.
  - **Ganancias y Pérdidas en Mediciones Posteriores** - Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos disponibles para la venta se reconocen directamente en el patrimonio hasta que una inversión se considere deteriorada, en cuyo momento la pérdida se reconoce en el estado de resultados. En el caso de la venta, cobro o disposición de los activos financieros disponibles para la venta, la ganancia o pérdida acumulada que se reconoce en el patrimonio se transfiere al estado de resultados.
  - **Dar de Baja un Instrumento Financiero** - El reconocimiento de un activo financiero se reversa cuando el Grupo pierde el control de los derechos contractuales que conforman al activo. Lo anterior ocurre cuando los derechos se hacen efectivos, se vencen o se ceden; en el caso de los pasivos financieros, estos se retiran cuando se liquidan.
  - **Compensación** - Los activos y pasivos financieros se compensan y su valor neto es registrado en el balance de situación, siempre que el Grupo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos y tenga la intención de pagar la cantidad neta, o de realizar el activo y de forma simultánea proceder al pago del pasivo.
- c. **Clasificación de Partidas** - Las partidas de los estados financieros son clasificadas de acuerdo con los modelos y contenidos establecidos por el CONASSIF.
- d. **Créditos Vencidos** - Los créditos vencidos se determinan con base en el criterio de mora legal.
- e. **Estimación por Deterioro e Incobrabilidad para Cartera de Créditos** - Dicha estimación se calcula según lo establecido en el Acuerdo SUGEF 1-05 “Calificación de Deudores” siguiendo los criterios de mora, capacidad de pago y comportamiento de pago histórico (aplicables para las empresas reguladas pro SUGEF).

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

- f. **Mejoras a la Propiedad Arrendada** - Las mejoras a la propiedad arrendada se registran como “Otros activos” y no como “Bienes en Uso”.
- g. **Provisión para Prestaciones Legales** - Es obligación de las entidades financieras establecer una provisión para responder ante obligaciones patronales por concepto de cesantía.
- h. **Moneda Funcional** - Por definición del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, se define al colón costarricense como moneda funcional para los entes regulados, para lo cual los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de compra de referencia del Banco Central de Costa Rica para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda funcional, y se debe usar el tipo de cambio de referencia del Banco Central de Costa Rica al final del mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario.
- i. **Presentación de Estados Financieros** - Los estados financieros son preparados con el formato establecido por el CONASSIF.
- j. **Otras Disposiciones** - El CONASSIF emite disposiciones específicas sobre transacciones particulares las cuales pueden diferir de las Normas Internacionales de Información Financiera.
- k. **Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores NIC 8** - En cuanto a la corrección de errores fundamentales de períodos anteriores, los mismos deben efectuarse ajustando las utilidades acumuladas al inicio del período y se debe corregir la información retrospectiva para restaurar la comparabilidad, a menos que sea imposible llevar a cabo dicha comparación. Cuando se realice un ajuste a utilidades acumuladas al inicio como resultado de un error fundamental, la entidad debe remitir a la Superintendencia, con un plazo de tres días hábiles posteriores a la realización del ajuste, una nota donde explique la transacción realizada.
- l. **Propiedades, Planta y Equipo y NIC 36 / Deterioro del Valor de Uso de los Activos**- La revaluación se debe realizar cada cinco años por medio de un avalúo hecho por un profesional independiente. La depreciación de los inmuebles mobiliario y equipo se calcula y contabiliza mensualmente sobre el costo histórico y los valores revaluados siguiendo lo dispuesto en este sentido por la Administración Tributaria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

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

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

Compañía	Participación Accionaria	País	Moneda
Banco Improsa, S.A.	99.95%	Costa Rica	Colón
Improsa SAFI, S.A.	100.00%	Costa Rica	Colón
Improsa Agencia de Seguros, S.A.	100.00%	Costa Rica	Colón
Improsa Capital, S.A.	100.00%	Costa Rica	Colón

(Continúa)

Compañía	Participación Accionaria	País	Moneda
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%	Co.sta Rica	Colón
Improsa Servicios Internacionales, S.A. y sucursales en el extranjero:			
Improsa Servicios Internacionales, Guatemala	100.00%	Costa Rica	Colón
Improsa Servicios Internacionales, El Salvador	100.00%	Guatemala	Quetzal
Improsa Servicios Internacionales, Panamá	100.00%	El Salvador	US dólar
Improsa Servicios Internacionales, Nicaragua	100.00%	Panamá	US dólar
Improsa Servicios Internacionales, Honduras	100.00%	Nicaragua	Córdoba
		Honduras	Lempira

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

El Grupo también mantiene una inversión del 100% en una sucursal de Improsa Servicios Internacionales en la República Dominicana, la cual no presenta actividad al 31 de marzo de 2013 y 2012.

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

- b. *Uso de Estimaciones* - Al preparar los estados financieros consolidados, la administración del Grupo Improsa ha efectuado estimaciones y supuestos que afectan los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos. Estas estimaciones son subjetivas por naturaleza, implican incertidumbres y utilización del juicio, por lo tanto no pueden ser determinadas con precisión. En consecuencia, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones importantes realizadas por la Administración se refieren a: deterioro de los activos financieros, estimación de la recuperabilidad de la cartera de crédito, productos por cobrar y otras cuentas a cobrar, deterioro de bienes realizables y bienes de uso, vida útil de los inmuebles, mobiliario y equipo, años de amortización de activos intangibles y diferidos y estimaciones de pasivo.

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

El Grupo utiliza la siguiente metodología para traducir la información identificada de las Subsidiarias, de dólares estadounidenses a colones costarricenses: a) Activos y pasivos al tipo de cambio de cierre vigente al 31 de marzo de cada año, b) las cuentas de patrimonio al tipo de cambio histórico, c) los resultados al tipo de cambio promedio del mes en que ocurrieron y d) el efecto por conversión se reconoce como una partida en el patrimonio.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- o. **Bienes Tomados en Arrendamiento Financiero** - Los activos adquiridos a través de arrendamientos financieros, en los cuales se transfieren sustancialmente a la Compañía los riesgos y beneficios sobre la propiedad de los activos, son capitalizados a la fecha del arrendamiento por el valor razonable del bien arrendado o, si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, reconociendo simultáneamente el pasivo correspondiente. La cuota mensual de los contratos de arrendamiento está compuesta por cargos financieros y amortización de la deuda. Los cargos financieros son reconocidos directamente en los resultados del período. Los activos capitalizados se deprecian con base en la vida útil estimada del bien arrendado.
- p. **Arrendamientos, Grupo Improsa como Arrendador** - Arrendamientos en los cuales la Compañía, en su calidad de arrendadora, transfiere sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo, son considerados como arrendamientos financieros. Grupo Improsa reconoce en sus balances generales los activos que mantiene en arrendamiento financiero como parte de la cartera de créditos por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento.

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

- q. **Arrendamientos, Grupo Improsa como Arrendatario** - Los arrendamientos en los cuales la Compañía, en su calidad de arrendataria, no retiene sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo, son considerados como arrendamientos operativos. Los pagos sobre estos arrendamientos, de acuerdo con las tarifas establecidas en los contratos respectivos, son reconocidos como un gasto en los resultados del período en que se incurren.
- r. **Otros Activos** - Las mejoras realizadas a las propiedades arrendadas se amortizan en el plazo de vigencia de los contratos y es calculada por el método de línea recta.

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

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

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

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

- s. **Activos Intangibles** - Los activos intangibles adquiridos en forma separada o generados internamente son registrados inicialmente al costo. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles son contabilizados a su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de cualquier pérdida por deterioro. Los activos intangibles corresponden al costo de los sistemas de información adquiridos. Dichos activos tienen una vida útil finita.
- t. **Participación en el Capital Accionario de Otras Empresas** - Las inversiones en acciones están representadas por la participación de la subsidiaria Improsa Valores Puesto de Bolsa, S.A. en el capital social de la Bolsa Nacional de Valores, S.A. Estas inversiones se mantienen al costo, por cuanto el Grupo Improsa no ejerce influencia significativa.
- u. **Títulos Vendidos en Operaciones de Recompra y Obligaciones por Pactos de Recompra** - Las inversiones vendidas sujetas a acuerdos simultáneos de recompra de títulos en una fecha futura a un precio fijo (acuerdos de recompra) son mantenidas en los estados financieros de la Compañía y se valúan de acuerdo con los principios originales de medición. El producto de la venta es registrado como un pasivo al costo amortizado. Títulos valores comprados bajo acuerdos de reventa (inversiones en recompras) se registran como inversiones en valores propias de la Compañía y se mantienen al costo amortizado.
- v. **Operaciones de Mercado de Liquidez** - Las operaciones de mercado de liquidez realizadas por la Compañía corresponden a operaciones con características similares de una operación de recompra pero con la particularidad de que se efectúan solamente por un día hábil.
- w. **Reserva Legal** - De acuerdo con la Ley, las entidades bancarias deben realizar una reserva que se calcula con base en las utilidades del período, la cual está determinada con base en un 10% de la utilidad después de impuestos y participaciones. Las entidades no bancarias realizan una reserva correspondiente al 5% de las utilidades después de impuestos, hasta alcanzar un 20% del capital social.
- x. **Utilidad Neta por Acción** - Se calcula dividiendo la utilidad neta disponible para los accionistas comunes entre la cantidad promedio de acciones comunes en circulación durante el período.
- y. **Impuesto sobre la Renta** - Comprende tanto el impuesto corriente como el impuesto diferido. El impuesto corriente se refiere al impuesto que se determina sobre los ingresos gravables del año según las disposiciones establecidas. De resultar algún impuesto derivado de estos cálculos, se carga a los resultados y se acredita a una cuenta de pasivo.

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

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

- **Ingreso y Gastos por Intereses** - Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos bajo el método de acumulación para todos los instrumentos que generan intereses de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.

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

- **Ingreso por Comisiones** - Las comisiones sobre préstamos a corto plazo, cartas de crédito y otros servicios bancarios se reconocen como ingreso al momento de su cobro por ser transacciones de corto plazo. Las comisiones sobre préstamos y otras transacciones a mediano y largo plazo, neto de los costos directos de otorgar los mismos, son diferidas y amortizadas en los pagos correspondientes.
- **Arrendamientos Financieros** - El ingreso no realizado o no devengado a la fecha en que se suscribe cada contrato se determina mediante la diferencia entre el costo del equipo y el total del valor presente de las rentas futuras. El ingreso se amortiza durante la vida útil de cada contrato utilizando una tasa de rendimiento constante, afectando los resultados del período contable respectivo. Adicionalmente, es política de la Compañía negociar en forma automática con instituciones bancarias y financieras los contratos suscritos mediante la cesión de los derechos económicos de los mismos, al descontar las letras de cambio que respaldan y garantizan los mismos. La Compañía reconoce una ganancia neta al realizar el descuento de los arrendamientos financieros con instituciones bancarias.
- **Factoraje** - Los ingresos derivados de facturas descontadas se reconocen de conformidad con el importe descontado y la tasa pactada al momento de la cesión de derechos sobre las respectivas facturas. La totalidad del ingreso se registra como un ingreso diferido al momento de formalizar el descuento. Este ingreso diferido se amortiza durante el período transcurrido entre la formalización y la fecha de vencimiento de las respectivas facturas.
- **Comercialización de Seguros** - El ingreso por comisiones por la comercialización de seguros y cobro de primas se reconocen conforme se presta el servicio bajo el método devengado.

- **Arrendamientos Operativos** - El ingreso por alquileres de edificios e instalaciones se reconoce conforme se devenga.
- **Administración de Fondos de Inversión** - Los ingresos por la administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar y Crestones, de los Fondos de Inversión de Desarrollo Inmobiliario denominados Improsa, son reconocidos en forma mensual sobre la base de devengado y calculados de conformidad con los términos fijados entre las partes.
- **Servicios Bursátiles y Asesorías** - Los ingresos por comisiones percibidos por servicios financieros de correduría bursátil, administración de efectivo, asesoría en inversiones y planificación financiera, banca de inversión, transacciones financieras estructuradas y servicios de administración de activos, se registran como un ingreso en el momento en que se devengan y cuando no existe incertidumbre importante sobre su recuperación.
- **Banca de Inversión y Finanzas Corporativas** - El ingreso por comisiones por el desarrollo de negocios en el área de banca de inversión y finanzas corporativas se reconocen conforme se presta el servicio bajo el método devengado.
- **Servicios Bancarios** - Las comisiones sobre préstamos se difieren en un 100% en el plazo de la operación según normativa emitida por la SUGEF aplicable para el año 2005 en adelante. Para las operaciones constituidas antes del año 2005, las comisiones se reconocían en un 50% como ingreso cuando se prestaba el servicio y el 50% remanente se difería en el plazo de la operación.

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

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

- **Rendimiento sobre Instrumentos Financieros** - Los ingresos provenientes de inversiones en valores y depósitos se reconocen con base en los saldos existentes, y de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.
  - **Disponibilidades** - Los ingresos por concepto de intereses provenientes de efectivo en cuentas corrientes se reconocen con base en los saldos existentes, y de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.
- cc. **Reconocimiento de Gastos Administrativos y Operativos** - Son reconocidos en el momento en que se recibe el servicio.
- dd. **Beneficios a Empleados** - El Grupo Improsa no tiene planes de aportes o planes de beneficios definidos excepto los requeridos por las leyes laborales.

- ee. **Prestaciones Legales** - Para las compañías costarricenses, un 3,50% de los salarios pagados se traspasa a la Asociación Solidarista de Empleados y un 3% al fondo de capitalización laboral como anticipo al pago de cesantía.

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

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

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

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

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

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

- ff. **Vacaciones** - Se reconoce el pasivo en función del derecho laboral acumulado y no disfrutado a la fecha de los estados financieros.
- gg. **Unidad Monetaria** - Los registros contables son llevados en colones costarricenses (¢) moneda de curso legal en la República de Costa Rica. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción y los saldos pendientes a la fecha del balance son ajustados al tipo de cambio vigente a esa fecha.

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

La entidad se rige por el tipo de cambio compra de referencia del Banco Central de Costa Rica, que al 31 de marzo de 2013 y 2012 fue de ¢492.72 y ¢502.58 por cada US\$1.00, respectivamente.

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

País	Moneda de Medición	2012	2011
Costa Rica	Colón costarricense	¢492.72	¢502.58
Guatemala	Quetzal	7.78	7.79
El Salvador	Dólar estadounidense	1.00	1.00
Panamá	Dólar estadounidense	1.00	1.00
Nicaragua	Córdoba	24.42	23.26
Honduras	Lempira	20.18	19.27
República Dominicana	Peso dominicano	41.02	39.01

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

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

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

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

- jj. **Deterioro de Activos** - El Grupo Improsa realiza una revisión del valor en libros de los activos con el propósito de determinar la existencia de algún indicador de deterioro. En caso de que exista indicio de deterioro se procede a determinar el valor razonable de los activos. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de los activos excede el monto recuperable mediante las operaciones.
- kk. **Fianzas, Avals y Garantías** - Representan cuentas contingentes que se registran en cuentas de orden y se valúan según el acuerdo SUGEF 1-05 (aplicable para las empresas reguladas por SUGEF).
- ll. **Pronunciamientos Contables** - Mediante circular C.N.S. 116-07 del 18 de diciembre de 2007, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió una reforma al reglamento denominado “Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los emisores no financieros”. El objetivo de dicha normativa es regular la adopción y aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones correspondientes (interpretaciones SIC y CINIIF).

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

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

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

- mm. **Propiedades de Inversión** - Las propiedades de inversión son activos que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas. Las propiedades de inversión se registran inicialmente al costo, menos la depreciación acumulada o deterioro de los mismos.
- nn. **Instrumentos Financieros Derivados** - Si un instrumento derivado es clasificado para fines de cobertura contable, éste puede ser: (1) una cobertura del valor razonable de activos o pasivos existentes o compromisos a firme, o bien (2) una cobertura de flujos de efectivo relacionados a activos o pasivos existentes o transacciones esperadas. Una relación de cobertura para propósitos de contabilidad de cobertura, debe cumplir todas las condiciones siguientes: (a) al momento de iniciar la relación de cobertura, se ha documentado formalmente la relación de cobertura; (b) se espera que la cobertura sea altamente efectiva; (c) la eficacia de la cobertura se puede medir de manera razonable y (d) la cobertura es altamente efectiva en relación con el riesgo cubierto, en forma continua a lo largo de toda la relación de cobertura. La Compañía

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

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

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

#### 3.1. DISPONIBILIDADES

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Dinero en Cajas y Bóvedas	¢ 515,042,590	¢ 444,594,297
Cuenta Corriente en el BCCR	252,792,582	36,323,031
Cuenta Encaje Legal en el BCCR	22,662,134,894	22,766,704,431
Cuentas Corrientes y Depósitos a la vista en Bancos Comerciales del Estado y bancos creados por leyes especiales	279,148,511	342,450,971
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en Entidades Financieras privadas	64,399,880	204,241,935
Cuentas corrientes en entidades financieras del exterior	1,305,491,437	2,145,749,916
Depósitos y otras cuentas a la vista en entidades financieras del exterior	26,280,816	90,460,450
Documentos para Sistema Integrado de Pago Electrónico	382,501,798	2,249,165,549
Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores	30,261,251	18,216,927
Requerimientos judiciales		<u>2,353,057</u>
<b>Total</b>	<u>¢ 25,518,053,759</u>	<u>¢ 28,300,260,564</u>

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

### 3.1.1 EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

	2013	2012
Disponibilidades	¢ 25,518,053,759	¢ 28,300,260,564
Inversiones disponibles para la venta	<u>21,285,390,013</u>	<u>27,883,519,101</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢ 46,803,443,772</u></b>	<b><u>¢ 56,183,779,665</u></b>

### 3.1.2 DISPONIBILIDADES E INVERSIONES POR ÁREA GEOGRÁFICA

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

	2013	2012
Costa Rica	¢ 54,523,999,978	¢ 55,212,617,673
Panamá	654,260,134	1,176,065,177
Nicaragua	2,107,363	3,259,734
El Salvador	10,934,935	6,729,043
Honduras	133,643,171	133,040,033
Guatemala	224,657,164	172,679,956
Estados Unidos	2,470,198,539	2,634,517,410
Canadá	51,677,370	52,761,763
Europa	<u>36,491,319</u>	<u>343,089,268</u>
Total	<b><u>¢ 58,107,969,973</u></b>	<b><u>¢ 59,734,760,057</u></b>

## 3.2. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La composición de inversiones en valores y depósitos al 31 de marzo de 2013 y 2012 es como sigue:

Emisores del país	Tasas de Interés	2013
Denominados en colones:		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	De 0% a 9.2%	¢ 4,664,984,000
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 0% a 12.24%	1,923,777,080
Bonos de la Compañía Nacional de Fuerza y Luz	11.71%	200,072,000
Bonos del Banco Central de Costa Rica Restringidos	9.20%	721,546,000
Bono del Banco Popular y de Desarrollo Comunal	12.25%	7,097,300
Inversiones en el Banco Nacional Restringidos	10.80%	5,500,000
Inversiones en Banco Lafise Restringidos	De 10.60% a 11%	129,725,000

Inversiones en recompras	De 5.15% a 5.71%	719,001,761
Fondo de inversión en entidades financieras privadas Certificados de inversión	De 7.64% a 10.5%	681,146,715 2,970,172,600
Instrumentos Financieros de Entidades no financieras Instrumentos Financieros de Entidades financieras		2,640,000 <u>20,511,712</u>
Subtotal		<u>¢ 12,046,174,168</u>
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta.	De 5.06% a 6.55%	¢ 216,154,057
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	De 5.50% a 7.10%	433,187,416
Certificados de inversión en bancos privados	De 4.04% a 5.75%	1,055,520,058
Certificados de inversión en Mutuales	4.20%	147,801,218
Fondo de inversión en entidades financieras privadas		10,859,838,478
Certificados de inversión en bancos estatales	1.50%	72,424,070
Valores en bancos creados por leyes especiales	De 4.6% a 5.40%	865,028,840
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petroleo (RECOPE)	5.50%	515,739,878
Recompras	De 2.88% a 4.89%	1,420,080,133
Inversión en fideicomisos de titularización	De 3.25% a 9.00%	294,702,326
Bonos de Gobierno de Costa Rica Restringidos	De 4.83% a 5.06%	787,542,732
Inversiones en Instituto Costarricense de Electricidad Restringidos	5.50%	275,871,218
Inversiones restringidas en entidades privadas	4.89%	208,119,871
Inversiones restringidas en entidades públicas	2.50%	9,866,718
Participaciones fiduciarias		144,709,174
Inversiones MIL		<u>985,440,000</u>
Subtotal		<u>¢ 18,292,026,187</u>
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos Corporativos de entidades financieras del exterior	7.38%	¢ 211,077,306
Valores de Instrumentos financieros del exterior	5.38%	118,758,153
Certificados de depósito de Bancos del exterior	De 2.40% a 3.0%	<u>650,390,400</u>
Subtotal		<u>¢ 980,225,859</u>
Instrumentos Financieros Derivados		¢ 1,271,490,000
Productos por Cobrar sobre Instrumentos Financieros		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		<u>¢ 295,928,080</u>

Subtotal	<u>295,928,080</u>
Total inversiones	<u>¢ 32,885,844,294</u>
Clasificación	
Negociables	¢ 10,008,811,008
Disponibles para la venta	21,285,390,013
Mantenidas hasta el vencimiento	24,225,193
Instrumentos Financieros Derivados	1,271,490,000
Productos por cobrar	<u>295,928,080</u>
Total	<u>¢ 32,885,844,294</u>

	<b>Tasas de Interés</b>	<b>2012</b>
Emisores del país		
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		<u>18,882,652</u>
Subtotal		<u>¢ 15,370,139,426</u>
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%	<u>106,534,898</u>
Subtotal		<u>¢ 13,790,428,302</u>
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%	<u>910,674,964</u>
Subtotal		<u>¢ 1,252,121,765</u>
Instrumentos Financieros Derivados		¢ 1,021,810,000
Productos por Cobrar sobre Instrumentos Financieros		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		<u>¢ 267,425,098</u>
Subtotal		<u>¢ 267,425,098</u>
Total inversiones		<u>¢ 31,701,924,591</u>
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		<u>267,425,098</u>
Total		<u>¢ 31,701,924,591</u>

### 3.3. CARTERA DE CRÉDITO

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Cartera de crédito generada	¢ 140,533,325,346	¢ 138,540,454,182
Productos por cobrar	<u>1,035,072,913</u>	<u>1,238,993,480</u>
	¢ 141,568,398,259	¢ 139,779,447,662
Menos: estimación para créditos dudosos	<u>(3,420,368,364)</u>	<u>(3,188,602,124)</u>
TOTAL	<u>¢ 138,148,029,895</u>	<u>¢ 136,590,845,538</u>

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Saldo al inicio del período	¢ 3,596,055,158	¢ 3,146,753,989
Estimación cargada a Resultados	592,937,077	151,357,966
Diferencial cambiario	(35,472,733)	(9,991,943)
Disminución por recuperación de cartera	(21,093,994)	(21,237,152)
Estimación de cartera comprada	152,600,388	
Disminución de la estimación de cartera	(34,855,265)	(62,109,358)
Cargos por créditos insolutos	<u>(829,802,267)</u>	<u>(16,171,378)</u>
Saldo al final del período	<u>¢ 3,420,368,364</u>	<u>¢ 3,188,602,124</u>

### 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:

	2013	2012
Certificados de inversión	¢ 7,040,026,760	¢ 6,512,248,142
Cesión de contratos de fideicomiso	43,990,511,059	40,118,225,364
Fiduciaria	29,330,952,750	35,967,551,122
Hipotecaria	23,867,739,393	21,674,700,224
Prendaria	3,027,173,586	4,424,274,852
Otras:		
Documentos Comerciales	29,176,578,041	26,086,046,756
Préstamo de la Banca Estatal	4,100,343,757	3,757,407,722
TOTAL	<u>¢ 140,533,325,346</u>	<u>¢ 138,540,454,182</u>

### 3.3.2 MOROSIDAD DE LA CARTERA

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

	2013	2012
Al día	¢ 128,289,819,811	¢ 122,402,970,780
De 1 a 30 días	2,737,621,382	4,885,866,271
De 31 a 60 días	3,542,700,701	5,425,185,928
De 61 a 90 días	191,245,496	789,822,797
De 91 a 120 días	491,436,825	194,285,974
De 121 a 180 días	857,731,778	154,370,119
Más de 180 días	3,087,044,407	2,229,685,618
Operaciones en cobro judicial	<u>1,335,724,946</u>	<u>2,458,266,695</u>
TOTAL	<u>¢ 140,533,325,346</u>	<u>¢ 138,540,454,182</u>

De acuerdo con lo establecido en las regulaciones emitidas por SUGEF, la morosidad se entiende desde el día 1 de atraso en el pago hasta más de 181 días; sin embargo, la condición de vencidos no presupone que los mismos se cataloguen como de dudoso cobro. Al 31 de marzo de 2013 y 2012, los préstamos vencidos suman un total ¢10,907,780,589 y ¢13,679,216,707 respectivamente.

Adicionalmente al 31 de marzo de 2013 y 2012 existen 26 y 113 préstamos en cobro judicial por un monto total de ¢1,335,724,946 y ¢2,458,266,695 que representa un 0.95% y 1.77% 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 2013 existen 1,504 préstamos con un saldo total de ¢4,422,769,353 que no acumulan intereses (2,391 préstamos con un valor de ¢4,687,952,313 al 31 de marzo de 2012).

### 3.3.3 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE ACTIVIDAD

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	¢ 4,620,778,560	¢ 6,419,174,612
Explotación de minas y canteras		502,140,846
Industria Manufacturera	9,229,192,699	12,055,190,253
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	937,647,004	687,783,808
Construcción, compra y reparación de inmuebles	25,724,588,821	24,195,109,109
Comercio	25,367,003,508	24,341,561,888
Hotel y restaurante	3,244,717,693	3,146,822,132
Transporte	8,816,788,453	8,629,815,408
Actividad financiera y bursátil	12,880,113,428	11,286,423,959
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	20,410,436,472	18,431,665,414
Enseñanza (El deudor ofrece este servicio)	557,420,103	407,303,155
Servicios (El deudor ofrece este servicio)	19,333,370,576	20,129,861,331
Consumo	2,428,567,381	4,116,387,977
Otras actividades del sector privado no financiero	2,882,356,890	433,806,571
Administración pública	4,100,343,758	3,757,407,719
<b>TOTAL</b>	<u>¢ 140,533,325,346</u>	<u>¢ 138,540,454,182</u>

### 3.3.4 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA EN DEUDORES INDIVIDUALES

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

Rango de concentración de créditos a deudores individuales en relación al capital y reservas del Banco	No. Deudores		Monto de Créditos	
	2013	2012	2013	2012
Del 10.01% al 15%	3	3	¢ 8,163,436,212	¢ 7,978,732,489
Del 5.01% al 10%	17	17	26,820,405,907	27,426,589,694
Hasta el 5%	<u>1,398</u>	<u>1,426</u>	<u>96,503,992,441</u>	<u>94,995,557,328</u>
Sub total	1,418	1,446	131,487,834,560	130,400,879,511
Préstamos a entidades estatales	1	1	4,100,343,757	3,757,407,722
			135,588,178,317	134,158,287,233
Más cartera de arrendamientos financieros propiedad de Improsa				
Servicios Internacionales, S.A.	189	1,231	1,439,476,781	1,657,900,356
Más cartera de Improactiva S.A.	<u>3,123</u>	<u>3,168</u>	<u>3,505,670,248</u>	<u>2,724,266,593</u>
<b>Total</b>	4,731	5,846	<u>¢ 140,533,325,346</u>	<u>¢ 138,540,454,182</u>

### 3.3.5 CARTERA DE CRÉDITOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Costa Rica	¢ 133,350,202,714	¢ 128,134,542,278
Panamá	2,511,580,828	2,249,649,652
Nicaragua	501,734,564	1,056,957,339
El Salvador	1,426,695,086	1,959,813,444
Honduras	1,281,101,979	2,238,679,698
Guatemala	<u>1,462,010,175</u>	<u>2,900,811,771</u>
Total	<u>¢ 140,533,325,346</u>	<u>¢ 138,540,454,182</u>

### 3.4. CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Comisiones por cobrar por créditos contingentes	¢ 12,020,936	¢ 30,876,734
Comisiones por cobrar por administración de fondos de inversión	20,591	41,669,406
Comisiones por colocación de seguros	13,242,131	35,646,516
Otras comisiones por cobrar	97,119,069	322,362,310
Cuentas por cobrar por la actividad de custodia autorizada de valores de terceros	48,393,888	43,774,384
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	108,154,691	21,364,444
Impuesto sobre la renta diferido	439,141,957	360,155,522
Impuesto sobre la renta por cobrar	241,765,709	60,145,348
Anticipos a proveedores	969,609,606	2,350,690,749
Otros gastos por recuperar	9,854,400	10,051,600
Otras cuentas por cobrar	1,929,402,993	2,364,391,387
Productos por cobrar	103,131,825	44,483,264
(Estimación de otras cuentas por cobrar)	<u>(671,764,853)</u>	<u>(221,443,620)</u>
Total Cuentas y productos por cobrar	<u>¢ 3,300,092,943</u>	<u>¢ 5,464,168,044</u>

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

### 3.5. BIENES REALIZABLES - NETO

Al 31 de marzo, los saldos son los siguientes:

	2013	2012
Bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos	¢3,016,901,470	¢1,060,326,168
Otros bienes adquiridos en recuperación de créditos	1,276,239,770	917,554,999
Otros bienes adquiridos para la venta	1,527,279,369	
Otros bienes realizables	111,921,552	205,865,245
(Estimación por deterioro de bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos)	(1,993,270,936)	(1,160,667,718)
(Estimación por deterioro de bienes adquiridos o producidos para la venta)	(40,165,600)	
(Estimación por deterioro de otros bienes realizables)	(10,046,450)	(74,289,621)
Total	<u>¢3,888,859,175</u>	<u>¢ 948,789,073</u>

### 3.6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	2012	2011
Saldo al 1º de enero de 2013 y 2012	¢2,700,806,015	¢
Adiciones		
Revaluaciones		
Saldo al 31 de marzo de 2013 y 2012	<u>¢2,700,806,015</u>	<u>¢</u>

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

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

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

### 3.7. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO EN USO - NETO

Al 31 de marzo de 2013:

	Terrenos y Edificios	Equipo y mobiliario	Vehículos y bienes para arrendamiento	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2012	¢ 7,952,183,132	¢ 821,727,014	¢ 20,281,827	¢ 8,794,191,973
Adiciones y Retiros	8,901,064	50,028,935	(2,843,811)	56,086,188
Gasto por depreciación	<u>(26,196,265)</u>	<u>(55,056,482)</u>	<u>(1,337,602)</u>	<u>(82,590,350)</u>
Saldo neto al 31 de marzo de 2013	<u>¢ 7,934,887,931</u>	<u>¢ 816,699,466</u>	<u>¢ 16,100,414</u>	<u>¢ 8,767,687,812</u>
Costo	8,543,002,153	2,936,727,785	105,573,571	11,585,303,510
Depreciación acumulada	<u>(608,114,221)</u>	<u>(2,120,028,319)</u>	<u>(89,473,157)</u>	<u>(2,817,615,698)</u>
Saldo neto al 31 de marzo de 2013	<u>¢ 7,934,887,931</u>	<u>¢ 816,699,466</u>	<u>¢ 16,100,414</u>	<u>¢ 8,767,687,812</u>

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	2,514,063	10,911,254	(8,834,341)	4,590,976
Gasto por depreciación	<u>(30,382,093)</u>	<u>(45,005,046)</u>	<u>(238,429)</u>	<u>(75,625,568)</u>
Saldo neto al 31 de marzo de 2012	<u>¢ 7,869,760,748</u>	<u>¢ 782,497,998</u>	<u>¢ 33,535,888</u>	<u>¢ 8,685,794,634</u>
Costo	¢ 8,359,360,828	¢ 2,679,194,949	¢ 105,778,882	¢ 11,144,334,659
Depreciación acumulada	<u>(489,600,080)</u>	<u>(1,896,696,951)</u>	<u>(72,242,994)</u>	<u>(2,458,540,025)</u>
Saldo neto al 31 de marzo de 2012	<u>¢ 7,869,760,748</u>	<u>¢ 782,497,998</u>	<u>¢ 33,535,888</u>	<u>¢ 8,685,794,634</u>

Al 31 de marzo de 2013 y 2012, depreciación por ¢85,590,350 y ¢75,625,568, respectivamente, fue cargada a los resultados de cada período.

### 3.8. OTROS ACTIVOS

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO</b>		
Intereses y comisiones pagadas por anticipado	¢ 853,878,201	¢ 1,035,143,096
Impuestos pagados por anticipado	466,440,645	318,118,635
Póliza de seguros pagada por anticipado	65,232,265	131,371,823
Otros gastos pagados por anticipado	2,673,933,951	2,076,883,432
<b>CARGOS DIFERIDOS</b>		
Mejoras a propiedades en arrendamiento operativo	105,496,287	3,808,905
Otros Cargos Diferidos		14,445,425
<b>BIENES DIVERSOS</b>		
Papelería, útiles y otros materiales	19,296,593	26,774,750
Bienes entregados en arrendamiento operativo	78,638,605	
Biblioteca y Obras de Arte	203,713,914	182,202,914
Aplicaciones automatizadas en desarrollo	1,777,017,659	
<b>OPERACIONES PENDIENTES DE IMPUTACION</b>		
Faltantes de caja	241,637	
Operaciones por liquidar		12,691,653
Otras operaciones pendientes de imputación	2,152,924,350	46,486,403
<b>ACTIVOS INTANGIBLES</b>		
Plusvalía Comprada	654,563,507	655,206,317
Software	468,179,020	660,878,827
Otros bienes intangibles	2,804,196	3,815,591
<b>OTROS ACTIVOS RESTRINGIDOS</b>		
Depósitos en garantía	<u>123,965,622</u>	<u>119,173,353</u>
<b>TOTAL</b>	<u>¢ 9,646,326,452</u>	<u>¢ 5,287,001,124</u>

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Intangibles:</b>		
Saldo al inicio	¢ 504,535,589	¢ 720,987,351
Adiciones y retiros	33,092,242	38,271,790
Gasto por amortización	<u>(66,644,615)</u>	<u>(94,564,723)</u>
Saldo al final	470,983,216	664,694,418

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Plusvalía:		
Saldo al inicio	¢ 654,722,008	¢ 655,366,579
Adiciones y retiros	249,385	247,624
Gasto por amortización	<u>(407,886)</u>	<u>(407,886)</u>
Saldo al final	<u>654,563,507</u>	<u>655,206,317</u>
Total	<u>¢ 1,125,546,723</u>	<u>¢ 1,319,900,735</u>

Al 31 de marzo de 2013 y 2012, el gasto por amortización por ¢67,052,501 y ¢94,972,609, 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 2013. Para tal evaluación se aplicó el método de flujos de efectivo descontados (“Valor en Uso”) de conformidad con lo que establece la *NIC 36 Deterioro del Valor de Activos*, lo anterior ante la ausencia de referencias de mercado.

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

### **3.8.1 ESTIMACIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO**

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

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

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

Su construcción se realiza de la siguiente manera:

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.8.2 OTROS SUPUESTOS IMPORTANTES

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

### 3.8.3 TASA DE DESCUENTO

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

## 3.9. ACTIVOS CEDIDOS EN GARANTÍA O SUJETOS A RESTRICCIONES

Al 31 de marzo el detalle es el siguiente:

Cuenta	Causa de la Restricción	2013	2012
Disponibilidades	Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica	¢ 22,914,927,475	¢ 22,803,027,462
	Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores	30,261,251	18,216,927
	Requerimientos judiciales		2,353,057
Inversiones en valores	Respaldo por operaciones realizadas por medio de la Cámara de Compensación, depósitos judiciales y garantías sobre líneas de crédito con bancos del exterior	1,985,374,864	6,387,489,864
Cartera de créditos	Cumplimiento del artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional (L.O.S.B.N.)	4,100,343,758	3,757,407,722
Otros activos	Depósitos en garantía	<u>123,965,622</u>	<u>119,173,353</u>
Total		<u>¢ 29,154,872,970</u>	<u>¢ 33,087,668,385</u>

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

Subsidiaria	Activo Restringido	Condición de la restricción	2013	2012
Banco Improsa	Titulos de Propiedad (Macro título) Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe	¢ 638,561,326	¢ 990,163,850
Banco Improsa	Bonos de Estabilización Monetaria BCCR	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe	721,546,000	4,145,610,000
Banco Improsa	Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe		41,148,800
Banco Improsa	Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica	Garantía para Pagos de Servicios Públicos	1,024,240	1,022,850
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Bancos Locales	Garantía para Pagos de Servicios Públicos	135,225,000	139,490,000

Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Lafise	Garantía de Uso de Cajeros ATH	86,226,000	133,183,700
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Nacional de Costa Rica	Garantía Interconexión con Pago Servicios BNCR	4,927,200	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	275,871,218	755,862,730
Improsa Valores Puesto de Bolsa	Titulos de Propiedad (Macrotítulo) Gobierno de Costa Rica	Garantía de Recompras Pasivas	121,893,880	136,329,853
Improsa Agencia de Seguros	Bonos del ICE	Garantiza reporto		19,020,697
Improsa Agencia de Seguros	Participaciones Gibraltar CRFGSFIL0014	Garantiza reporto		5,251,482
Improsa Agencia de Seguros	Certificado de inversión Banco Improsa	Garantía de Operación con INS	100,000	5,380,102
Improactiva	Certificados de Inversión	Respaldo de contrato		10,000,000
	<b>TOTAL</b>		<u>¢ 1,985,374,864</u>	<u>¢ 6,387,489,864</u>

### 3.10. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

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

	No. Clientes		2013	2012
	2013	2012		
Depósitos del público	5,455	4,177	¢95,416,651,382	¢107,268,062,920
Depósitos de otros bancos		1		1,303,492
Depósitos restringidos e inactivos	72	4	748,940,197	1,361,741
Otras obligaciones con el público			6,509,031,317	4,891,938,645
Obligaciones por pactos de recompra de valores			114,158,198	112,635,295
Total	5,527	4,182	<u>¢102,788,781,094</u>	<u>¢112,275,302,093</u>

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

Colones	Tasas 2013		Tasas 2012	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	5.25%	7.50%	5.25%	8.25%
Cuentas de ahorro	0.90%	1.65%	0.75%	3.75%

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

Dólares	Tasas 2013		Tasas 2012	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	1.50%	4.25%	0.55%	2.85%
Cuentas de ahorro	0.20%	0.50%	0.05%	0.75%

### 3.11. OBLIGACIONES CON ENTIDADES

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

	2013	2012
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	¢ 175,781,786	¢
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	1,066,791,781	
Sobregiros en cuentas a la vista en entidades financieras del país		5,194,796
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	18,262,183,679	
Préstamos de entidades financieras del país	4,076,346,206	1,985,913,690
Préstamos de entidades financieras del exterior	14,539,856,764	11,867,412,371
Obligaciones entidades financieras relacionadas		1,457,386
Financiamientos de organismos internacionales	14,813,441,613	16,888,089,739
Financiamientos de instituciones externas de Cooperación	21,735,833,382	28,212,105,682
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas	236,176,360	
Obligaciones por cartas de crédito emitidas		718,482,925
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	908,703,080	571,372,596
<b>TOTAL</b>	<u>¢ 75,815,114,651</u>	<u>¢ 60,250,029,185</u>

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

Entidades Bancarias	2013		2012	
	Dólares	Dólares Expresados en colones	Dólares	Dólares Expresados en colones
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	US\$243,726	¢120,088,709		
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	1,927,249	949,593,906		
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	4,571,265	2,252,353,494		
Financiamientos de organismos internacionales	29,063,498	14,320,166,602	US\$32,009,892	¢16,087,531,406
Financiamientos de instituciones externas de Cooperación	44,113,966	21,735,833,382	56,134,557	28,212,105,682
Préstamos de entidades financieras del exterior	29,509,370	14,539,856,764	23,612,982	11,867,412,374
Préstamos de entidades financieras del país	8,273,149	4,076,346,206	3,951,438	1,985,913,687
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas	479,332	236,176,360		
Obligaciones por cartas de crédito emitidas			1,429,589	718,482,925
Total	<u>US\$118,181,554</u>	<u>¢58,230,415,423</u>	<u>US\$117,138,458</u>	<u>¢58,871,446,074</u>

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

Entidades Bancarias	2013	2012
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	¢ 55,693,077	
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	117,197,875	
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	16,009,830,185	
Obligaciones entidades financieras relacionadas		¢ 1,457,386
Financiamientos de organismos internacionales	493,275,011	800,558,333
Sobregiros en cuentas a la vista en entidades financieras		5,194,796
Total	<u>¢ 16,675,996,148</u>	<u>¢ 807,210,515</u>

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

Colones	Tasas 2013		Tasas 2012	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del país	12.50%	12.50%	12.50%	12.50%
Financiamiento de organismos internacionales	10.85%	15.20%	11.60%	12.90%

U.S. Dólares	Tasas 2013		Tasas 2012	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del exterior	0.82%	3.91%	0.93%	4.31%
Préstamos de entidades financieras del país	1.91%	8.50%	1.91%	8.50%
Financiamiento de organismos internacionales	2.45%	5.80%	2.09%	5,80%
Financiamiento de instituciones externas de cooperación	1.31%	7.31%	1.50%	8.47%

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

### 3.12. CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

Al 31 de marzo el detalle es el siguiente:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Honorarios por pagar	¢ 24,380,097	¢ 14,783,771
Acreedores por adquisición de bienes y servicios	9,380,714	3,779,266
Impuestos por pagar por cuenta de la entidad	126,400,368	77,738,918
Aportaciones patronales por pagar	110,649,352	95,240,358
Impuestos retenidos por pagar	101,989,244	61,533,004
Aportaciones laborales retenidas por pagar	40,838,567	36,006,823
Dividendos por pagar	1,163,170,233	919,441,559
Participaciones sobre la utilidad o excedentes por pagar		9,149,926
Obligaciones por pagar sobre préstamos con partes relacionadas	41,535,172	47,596,882
Vacaciones acumuladas por pagar	36,383,192	25,618,344
Aguinaldo acumulado por pagar	44,767,901	32,627,370
Aportes al presupuesto de las Superintendencias por pagar	773,241	285,848
Comisiones por pagar por colocación de seguros	10,602,659	6,884,757
Otras cuentas y comisiones por pagar	1,667,502,324	1,703,889,781
Provisiones para obligaciones patronales	165,052,928	155,499,696
Provisiones por litigios pendientes	46,484,190	47,969,251
Otras provisiones	25,518,776	10,753,379
Cuentas por pagar por actividad de custodia autorizada de valores	262,509,867	144,277,058
Impuesto sobre la renta diferido	657,532,449	639,646,356
Cargos por pagar por cuentas por pagar diversas	791,165	14,532,352
<b>Total</b>	<u>¢ 4,536,262,439</u>	<u>¢ 4,047,254,699</u>

De los dividendos declarados por la Asamblea de Accionistas del 25 de marzo de 2013 y 29 de marzo de 2012, quedan pendientes de pago al 31 de marzo de cada año ¢1,163,170,233 y ¢919,441,559, respectivamente. (Nota 3.15.9)

### 3.13. OTROS PASIVOS

El siguiente es el detalle al 31 de marzo:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ingresos financieros diferidos	¢ 409,142,291	¢ 206,926,195
Otros ingresos diferidos	95,842,631	392,241,225
Estimación por deterioro de créditos contingentes	65,858,922	66,670,830
Sobrantes de caja	5,576,085	
Operaciones por liquidar	756,367,069	359,911,524
Otras operaciones pendientes de imputación	<u>674,553,130</u>	<u>277,609,560</u>
Total	<u>¢ 2,007,340,128</u>	<u>¢ 1,303,359,334</u>

### 3.14. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

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

Las tasas de interés oscilan para el 2013 es de 5.94% (6.18%, 2012). El detalle de la deuda es como sigue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (DEG)	¢ 4,927,200,000	¢ 5,025,800,000
Préstamo con Netherlands Development Finance Company (FMO)	2,463,600,010	2,512,900,000
Intereses por pagar	<u>19,528,302</u>	<u>19,614,441</u>
Total	<u>¢ 7,410,328,312</u>	<u>¢ 7,558,314,441</u>

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

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

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

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

### 3.15. PATRIMONIO

#### 3.15.1 CAPITAL SOCIAL

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Capital común	¢ 17,133,020,478	¢ 16,460,727,808
Capital preferente	<u>10,244,255,282</u>	<u>10,916,547,952</u>
<b>Total</b>	<u>¢ 27,377,275,760</u>	<u>¢ 27,377,275,760</u>

#### 3.15.2 CAPITAL COMÚN

El capital social común al 31 de marzo de 2013, está representado por 17,133,020,478 acciones comunes y nominativas (16,460,727,808 al 31 de marzo de 2012), con un valor nominal de ¢1 cada una.

#### 3.15.3 CAPITAL PREFERENTE

El capital preferente al 31 de marzo de 2013 está representado como se detalla a continuación:

No. de Acciones	Valor Nominal	Valor en Dólares	Tipo de Cambio	Equivalente en Colones
<u>200,000</u>	100	<u>US\$20,000,000</u>	512.21	<u>¢10,244,255,282</u>
<b><u>200,000</u></b>		<b><u>US\$20,000,000</u></b>		<b><u>¢10,244,255,282</u></b>

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	Equivalente en Colones
16,270	100	US\$ 1,627,000	413.21	¢ 672,292,670
<u>200,000</u>	100	<u>20,000,000</u>	512.21	<u>10,244,255,282</u>
<b><u>216,270</u></b>		<b><u>US\$21,627,000</u></b>		<b><u>¢10,916,547,952</u></b>

El capital preferente al 31 de marzo de 2013 corresponde a una emisión con serie E por 200.000 acciones con un plazo igual al de la sociedad, las mismas nominativas y no acumulativas con un valor nominal de US\$100 cada una. Cada acción tendrá derecho a recibir un dividendo anual, siempre y cuando existan utilidades en la empresa suficientes para hacerle frente, con preferencia sobre los demás accionistas.

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

El 25 de setiembre de 2012, las acciones preferentes serie “B” por 16.270 acciones fueron convertidas a acciones comunes y nominativas, de conformidad con lo establecido en los estatutos sociales, incrementándose el capital social común en ₡672,292,670 y disminuyéndose el capital preferente en ₡672,292,670 (US\$1,627,000).

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

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

#### 3.15.4 RESERVAS PATRIMONIALES

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

#### 3.15.5 UTILIDAD NETA POR ACCIÓN PARA CAPITAL COMÚN

Al 31 de marzo de 2013 y 2012, 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:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Utilidad neta del período	₡ 467,480,376	₡ 535,317,979
(Menos) Dividendo aprox. accionistas preferentes	<u>180,250,000</u>	<u>180,250,000</u>
Utilidad neta disponible para el capital común	₡ 287,230,376	₡ 355,067,979
Número de acciones comunes en circulación	<u>17,133,020,478</u>	<u>16,460,727,808</u>
Utilidad neta por acción común en circulación	<u>₡ 0.02</u>	<u>₡ 0.02</u>

La utilidad por acción diluida se presenta a continuación:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Utilidad neta del período	¢ 467,480,376	¢ 535,317,979
(Menos) Dividendo aprox. accionistas preferentes perpetuos	<u>180,250,000</u>	<u>180,250,000</u>
Utilidad neta disponible para el capital común	¢ 287,230,376	¢ 355,067,979
Número de acciones comunes en circulación	17,133,020,478	16,460,727,808
Acciones preferentes convertibles (valor de conversión)		<u>672,292,670</u>
Utilidad neta por acción diluida	<u>¢ 0.02</u>	<u>¢ 0.02</u>

### 3.15.6 APORTES PATRIMONIALES NO CAPITALIZADOS

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Primas y descuentos en colocación de acciones	¢ (10,110,383)	¢ 1,458,699
TOTAL	<u>¢ (10,110,383)</u>	<u>¢ 1,458,699</u>

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

### 3.15.7 PLAN DE OPCIONES DE LOS EJECUTIVOS

El plan de incentivos para los ejecutivos del Grupo Financiero Improsa fue aprobado por la Asamblea de Accionistas del 29 de noviembre de 2006. Al 31 de marzo de 2013 y 2012, se habían emitido 218,940,994 opciones de compra de acciones y han sido ejecutadas 49,449,595 acciones.

### 3.15.8 ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL

**Capital Regulatorio** - De conformidad con el Artículo 12 de las Normas para Determinar la Suficiencia Patrimonial de los Grupos Financieros y Otros Conglomerados SUGEF 21-02: “El grupo financiero o el conglomerado financiero deberá mantener en todo momento una situación de superávit patrimonial, o una relación de uno o superior obtenida como el resultado de dividir el total de los 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 2013 el Grupo cuenta con un superávit global de ¢7,086,262,065; mientras que al 31 de marzo 2012 el superávit global es de ¢7,886,748,473.

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

Al 31 de marzo de 2013 y 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 2013  
(cifras en miles de colones)

Empresas del grupo financiero o conglomerado financiero <sup>1/</sup>	A Capital Base	B Requerimiento individual mínimo de capital	C Superávit o déficit individual (A - B)	D Rubros no transferibles	E Superávit transferible v déficit (C - D)
<b>I. Grupo Financiero Improsa S.A.</b>	<b>17,039</b>	<b>154,113</b>	<b>(137,074)</b>		<b>(137,074)</b>
<b>II. Entidades Reguladas <sup>2/</sup></b>	<b>31,278,711</b>	<b>19,789,243</b>	<b>11,489,468</b>	<b>7,410,328</b>	<b>4,079,140</b>
Banco Improsa S.A.	30,048,516	19,316,885	10,731,631	7,410,328	3,321,303
Improsa SAFI S.A.	585,170	230,566	354,604		354,604
Improsa Valores S.A.	527,120	212,688	314,432		314,432
Improseguros S.A.	117,906	29,104	88,802		88,802
<b>III. Entidades no Reguladas</b>	<b>6,358,338</b>	<b>3,205,756</b>	<b>3,152,582</b>	<b>8,386</b>	<b>3,144,196</b>
Improsa Servicios Internacionales S.A.	2,696,023	1,572,641	1,123,382		1,123,382
Improsa Capital S.A.	237,413	57,400	180,013		180,013
Improactiva S.A.	1,070,827	637,131	433,696		433,696
Inmobiliaria Improsa S.A.	2,322,418	923,699	1,398,719		1,398,719
Banprocesos S.A.	31,656	14,885	16,772	8,386	8,386
<b>SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)</b>					<b>7,086,262</b>

SUMATORIA DE SUPERAVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT

53

VECES

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 <sup>1/</sup>	A Capital Base	B Requerimiento individual mínimo de capital	C Superávit o déficit individual (A - B)	D Rubros no transferibles	E Superávit transferible v déficit (C - D)
<b>I. Grupo Financiero Improsa S.A.</b>	<b>(42,065)</b>	<b>148,949</b>	<b>(191,014)</b>		<b>(191,014)</b>
<b>II. Entidades Reguladas <sup>2/</sup></b>	<b>31,247,885</b>	<b>19,236,254</b>	<b>12,011,631</b>	<b>7,558,314</b>	<b>4,453,317</b>
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
<b>III. Entidades no Reguladas</b>	<b>6,213,470</b>	<b>2,581,462</b>	<b>3,632,007</b>	<b>7,562</b>	<b>3,624,446</b>
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	801,686	1,559,600		1,559,600
Improsa SAFI S.A.	19,112	3,822	15,290		15,290
Banprocesos S.A.	29,863	14,739	15,124	7,562	7,562
<b>SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)</b>					<b>7,886,748</b>
<b>SUMATORIA DE SUPERAVIT / VALOR ABSOLUTO SUMATORIA DE DÉFICIT</b>				<b>42</b>	<b>VECES</b>

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

### 3.15.9 DIVIDENDOS

En Asamblea de Accionistas del 29 de marzo de 2012, se acordó distribuir de los resultados del año 2011, un dividendo en efectivo por la suma de ¢913.451.085. (¢707,490,000) para accionistas preferentes y ¢205,961,085 para los comunes).

En Asamblea de Accionistas del 25 de marzo de 2013, se acordó distribuir de los resultados del año 2011, un dividendo en efectivo por la suma de ¢1,174,248,413. (¢702,898,000 para accionistas preferentes y ¢471,350,413 para los comunes).

### 3.15.10 AJUSTE A PERÍODOS ANTERIORES

Al 31 de marzo de 2013 la subsidiaria del Grupo, Improsa Servicios Internacionales, S.A. realizó un ajuste a resultados del período anterior, por una suma total de ¢48, 237,062, correspondientes al reconocimiento de gastos por impuestos que se tenían registrados como créditos fiscales en el periodo 2012.

El otro ajuste realizado, por la suma de ¢18,953,688, corresponde al reconocimiento de un pasivo por parte de la subsidiaria del Grupo, Inmobiliaria Improsa, el cual correspondía a gastos del período 2012.

## 3.16. INGRESOS FINANCIEROS POR CARTERA DE CRÉDITOS

Al 31 de marzo el detalle es el siguiente:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Productos por sobregiros en cuenta corriente	¢ 925,098	¢ 3,630,508
Productos por préstamos con otros recursos	2,915,341,899	2,628,055,702
Productos por tarjetas de crédito	40,303,306	42,598,591
Productos por factoraje	78,152,064	166,926,314
Productos por cartas de crédito emitidas		1,701,283
Productos por ventas de bienes a plazo	35,022,454	33,812,704
Productos por préstamos a la Banca Estatal	8,991,022	8,503,848
Productos por préstamos a partes relacionadas	2,687,088	
Productos por otros créditos		14,612,038
Productos por cuentas recíprocas internas		46,345
Total	<u>¢3,081,422,931</u>	<u>¢2,899,887,333</u>

### 3.17. GANANCIA EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Grupo al 31 de marzo de 2013 mantiene operaciones con derivados en divisas por US\$37.2 millones de dólares con vencimientos entre enero y agosto del 2013, conocidos como Non Delivery Forwards con el objeto de cubrir la exposición de riesgo cambiario generado por la posición propia en moneda extranjera.

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

La valoración del instrumento financiero derivado se realiza en forma mensual, mediante el cálculo del valor presente de los flujos futuros del derivado, usando las tasas de descuento de mercado para el plazo remanente de cada operación. Al 31 de marzo de 2013 se han registrado en resultados una ganancia neta por ¢542,552,000 (¢475,690,000 en el 2012).

### 3.18. GASTOS POR OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 31 de marzo el detalle es el siguiente:

	2013	2012
Gastos por captaciones a la vista	¢ 66,167,613	¢ 47,844,695
Gastos por captaciones a plazo	1,622,445,080	1,192,691,531
Gastos por obligaciones por reporto, reporto tripartito y préstamos de valores	2,199,039	1,545,071
Gastos por otras obligaciones a plazo con el público	<u>13,738,185</u>	<u>52,333,557</u>
Total	<u>¢ 1,704,549,917</u>	<u>¢ 1,294,414,854</u>

### 3.19. GASTOS FINANCIEROS POR OTRAS OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Los siguientes son los saldos al 31 de marzo:

	2013	2012
Gastos por obligaciones a plazo con entidades financieras	¢ 233,341,458	¢ 140,307,721
Gastos por Obligaciones con entidades no financieras	<u>436,762,199</u>	<u>604,642,075</u>
Total	<u>¢ 670,103,657</u>	<u>¢ 744,949,796</u>

### 3.20. INGRESOS POR COMISIONES POR SERVICIOS

Los siguientes son los saldos al 31 de marzo:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Comisiones por giros y transferencias	¢ 26,447,886	¢ 26,625,223
Comisiones por certificación de cheques	10,017	50,356
Comisiones por administración de fideicomisos	304,527,336	225,175,376
Comisiones por cobranzas	1,317,893	831,950
Comisiones por tarjetas de crédito	43,323,623	46,727,237
Comisiones por administración de fondos de inversión	257,071,432	259,146,625
Comisiones por colocación de seguros	120,966,759	113,240,819
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Mercado Local)	96,667,634	47,081,330
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Otros Mercados)	761,185	4,523,408
Otras comisiones	442,033,423	341,232,953
Total	<u>¢ 1,293,127,188</u>	<u>¢ 1,064,635,277</u>

### 3.21. GANANCIA Y PÉRDIDA POR DIFERENCIAL CAMBIARIO Y UD

Los siguientes son los saldos al 31 de marzo:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>INGRESOS POR DIFERENCIAS DE CAMBIO</b>		
Por obligaciones con el público.	¢ 1,460,652,080	¢ 717,419,142
Por otras obligaciones financieras.	1,200,471,523	571,214,284
Por otras cuentas por pagar y provisiones.	68,817,544	29,064,694
Por obligaciones subordinadas.	142,631,169	71,947,981
Por disponibilidades.	24,416,400	95,987,278
Por depósitos a plazo e inversión en valores.	1,491,140	61,845,759
Por créditos vigentes.	7,700,221	482,319,173
Por créditos vencidos y en cobro judicial.	31,444,132	51,158,015
Por otras cuentas por cobrar	5,167,554	18,556,887
TOTAL INGRESOS	<u>¢ 2,942,791,763</u>	<u>¢ 2,099,513,213</u>
<b>GASTOS POR DIFERENCIAS DE CAMBIO</b>		
Por obligaciones con el público	¢ 5,514,838	¢ 303,572,567
Por otras obligaciones financieras	5,847,170	235,348,551
Por otras cuentas por pagar y provisiones.	16,925,916	16,358,107
Por obligaciones subordinadas		30,528,984
Por disponibilidades.	389,751,901	216,171,269
Por depósitos a plazo e inversión en valores.	218,306,157	148,175,129
Por créditos vigentes.	2,277,870,538	1,104,395,679
Por créditos vencidos y en cobro judicial.	203,905,598	111,857,415
Por otras cuentas por cobrar	63,079,056	39,658,036
TOTAL GASTOS	<u>¢ 3,181,201,174</u>	<u>¢ 2,206,065,737</u>
RESULTADO DIFERENCIAS DE CAMBIO NETO	<u>¢ (238,409,411)</u>	<u>¢ (106,552,524)</u>

### 3.22. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Los siguientes son los saldos al 31 de marzo:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	<u>€1,760,255,884</u>	<u>€1,441,441,876</u>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	1,172,371,166	912,519,343
Remuneraciones a directores y fiscales	73,044,434	76,870,665
Viáticos	4,211,821	3,522,159
Décimotercer sueldo	109,109,647	92,235,550
Vacaciones	17,034,970	13,025,814
Incentivos	689,746	1,446,780
Cargas sociales patronales	317,679,461	278,081,058
Refrigerios	844,861	583,144
Vestimenta	1,473,733	1,479,101
Capacitación	8,326,062	15,778,607
Seguros para el personal	12,883,456	14,201,801
Otros gastos de personal	42,586,527	31,697,854
<b>GASTOS POR SERVICIOS EXTERNOS</b>	<u>€203,033,999</u>	<u>€383,522,488</u>
Servicios de computación	35,393,623	45,159,172
Servicios de seguridad	5,966,988	3,936,717
Servicios de información	4,848,127	4,326,303
Servicios de limpieza	349,413	495,916
Asesoría jurídica	5,059,518	12,451,645
Auditoría externa	29,241,006	16,060,277
Consultoría externa	5,423,609	4,102,998
Servicios Médicos	111,560	1,127,109
Servicios de mensajería	315,744	8,975,201
Calificación de Riesgo	1,344,708	1,363,221
Otros servicios contratados	114,979,703	285,523,929
<b>GASTOS DE MOVILIDAD Y COMUNICACIONES</b>	<u>€98,038,382</u>	<u>€85,285,944</u>
Pasajes y fletes	18,540,526	11,505,959
Seguros sobre vehículos	52,244	322,079
Mantenimiento, reparación y materiales para vehículos	1,990,163	1,305,219
Alquiler de vehículos	32,314,875	25,227,396
Depreciación de vehículos	1,453,053	1,059,050
Pérdida por deterioro de vehículos	813,306	575,750
Teléfonos, telex, fax	34,563,258	34,708,398
Otros gastos de movilidad y comunicaciones	8,310,957	10,582,093
<b>GASTOS DE INFRAESTRUCTURA</b>	<u>€270,125,114</u>	<u>€247,934,333</u>
Seguros sobre bienes de uso excepto vehículos	2,876,258	6,412,355
Mantenimiento y reparación de inmuebles mobiliario y equipo, excepto vehículos	57,867,613	36,388,020
Agua y energía eléctrica	51,188,859	36,734,827
Alquiler de inmuebles	58,366,641	69,349,969
Alquiler de muebles y equipos	3,666,477	1,805,577

Depreciación de inmuebles mobiliario y equipo excepto vehículos	85,374,427	96,720,341
Amortización de mejoras a propiedades tomadas en alquiler	10,562,586	522,361
Otros gastos de infraestructura	222,253	883
<b>GASTOS GENERALES</b>	<u>¢316,755,398</u>	<u>¢355,676,292</u>
Otros seguros	133,992,249	124,008,256
Amortización de otros cargos diferidos	4,567,600	1,158,352
Papelería, útiles y otros materiales	19,047,223	16,368,159
Gastos legales	34,736,171	48,955,509
Suscripciones y afiliaciones	8,980,462	7,499,957
Promoción y publicidad	12,954,134	12,751,753
Gastos de representación	11,385,176	3,551,647
Amortización de software	66,644,615	94,564,723
Amortización de otros bienes intangibles	407,886	412,418
Gastos por otros servicios públicos	1,416,436	4,839,740
Gastos por materiales y suministros	200,167	473,490
Gastos de afiliación a organizaciones nacionales y extranjeras	373,530	398,708
Aportes al presupuesto de las Superintendencias	11,232,406	12,744,464
Multas por procedimientos administrativos	4,407	
Gastos generales diversos	<u>10,812,936</u>	<u>27,949,116</u>
<b>TOTAL</b>	<u>¢2,648,208,777</u>	<u>¢2,513,860,933</u>

### 3.23. PARTICIPACIÓN SOBRE LA UTILIDAD

De acuerdo con lo establecido en el Artículo No.20 de la Ley No.6041, Creación de la Comisión Nacional de Préstamos para la Educación (CONAPE), los bancos privados deben contribuir anualmente a la formación de los recursos de dicha institución efectuando aportes o contribuciones equivalentes al 5% del resultado operacional neto más cualquier ajuste resultante por corrección de errores de períodos anteriores. Esta disposición es aplicable únicamente a la Compañía. La contribución resultante se considera como una partida deducible para la determinación del impuesto sobre la renta.

### 3.24. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

El impuesto sobre la renta por el período de tres meses que al 31 de marzo de 2013 y 2012, fue determinado por cada entidad legal que conforma el Grupo Improsa, S.A., de acuerdo con las regulaciones y disposiciones de tipo tributario vigentes en cada uno de los territorios fiscales donde la Compañía, sus subsidiarias y sucursales tienen operaciones.

Las tasas de impuesto sobre la renta en Costa Rica, Panamá y Nicaragua son del 30%, en El Salvador, Honduras y República Dominicana del 25% y en Guatemala del 31%.

### 3.25. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

La Compañía realizó transacciones con entidades que se consideran relacionadas. A continuación se detallan los principales saldos con grupos de interés económico vinculados y otras partes relacionadas, incluidos en el balance general.

#### *Cartera de Crédito*

<b>Al 31 de marzo de 2013</b>		
<b>Descripción</b>	<b>Saldo Directo</b>	<b>Saldo Contingente</b>
<u>Vinculación por Artículo 6</u>		
GRUPO A: Persona física que controle el 10% o más del capital social	¢ 296,291	
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	64,030,734	
GRUPO C: Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social	1,347,771,594	
GRUPO E: Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	19,581	31,000,152
GRUPO F: Personas jurídicas en las que miembros del grupo c y a controlen un 15%	2,366,619	57,801,000
GRUPO I: Personas físicas que tienen relación de parentesco con las personas del grupo A	12,487,078	
Subtotal	<u>¢ 1,426,971,897</u>	<u>¢ 88,801,152</u>
<u>Vinculación por Artículo 9</u>		
GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	¢ 858,204,989	
GRUPO B: Personas físicas con relación de parentesco con personas del grupo A	32,394,336	
GRUPO C: Personas jurídicas en las que alguna persona física del grupo a es gerente o presidente	182,765,692	
GRUPO G: Gestión, Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen un 15% ó más		3,941,760
GRUPO H: Persona jurídica en la que dos o más personas del grupo a controlan en conjunto el 25% o más de esta		7,390,800
Subtotal	<u>¢ 1,073,365,017</u>	<u>¢ 11,332,560</u>
Total	<u>¢ 2,500,336,914</u>	<u>¢ 100,133,712</u>

<b>Al 31 de marzo de 2012</b>		
<b>Descripción</b>	<b>Saldo Directo</b>	<b>Saldo Contingente</b>
<u>Vinculación por Artículo 6</u>		
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	<u>12,979,219</u>	
Subtotal	<u>¢1,023,558,924</u>	<u>¢291,310,852</u>
<u>Vinculación por Artículo 9</u>		
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 H: Persona jurídica en la que dos o más personas del grupo a controlan en conjunto el 25% o más de esta		<u>7,538,700</u>
Subtotal	<u>¢270,011,171</u>	<u>¢ 7,538,700</u>
Total	<u>¢ 1,293,570,095</u>	<u>¢298,849,552</u>

**Obligaciones con el Público**

<b>Al 31 de marzo de 2013</b>				
<b>Grupo</b>	<b>Detalle</b>	<b>Cuentas Corrientes</b>	<b>Cuentas a la vista</b>	<b>Captación</b>
Grupo_6A	Personas físicas que controle el 10% o más del capital social	¢24,353,496	¢130,389,569	
Grupo_6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de la que se determinó	1,029,273	102,650,278	¢269,691,920
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10%	8,338,847	1,454	
Grupo_6E	Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	1,417,065,039	732,592,517	29,575,518
Grupo_6F	Personas jurídicas en las que miembros del Grupo C y A controlen un 15% o mas	70,582,825	54,644	
Grupo_6I	Persona física que tienen relación de parentesco con las personas del Grupo A	17,725,510	50,186,352	40,471,680
Grupo_9A	GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	23,578,081	110,255,419	60,744,293
Grupo_9B	GRUPO B: Gestión, relación de parentesco con el Grupo A	15,978,000	76,092,019	137,731,549
Grupo_9C	GRUPO C: Gestión, Personas jurídicas en las que alguna persona física del Grupo A es gerente o presidente	1,127,951,116	334,158,637	
Grupo_9E	GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del Grupo A	748	197,622	
Grupo_9G	GRUPO G: Gestión, personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen más del 15%	2,219,805	25,064,363	4,665,492
Grupo_9H	Grupo H: Gestión. Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen más del 25%	35,776		
Total		<u>¢2,708,858,516</u>	<u>¢1,561,642,874</u>	<u>¢542,880,452</u>

Al 31 de marzo de 2012				
Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la vista	Captación
Grupo_6 <sup>a</sup>	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 más del 15%	13,754,083	3,516,267	
Grupo_9H	Grupo H: Gestión. Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen más del 25%	1,190,487		
<b>Total</b>		<u>¢1,652,918,692</u>	<u>¢333,506,614</u>	<u>¢1,183,319,986</u>

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

<b>Operaciones con partes relacionadas</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Activos		
Cuentas y productos por cobrar	<u>¢ 108,154,691</u>	<u>¢ 21,364,444</u>
Total activos	<u>¢ 108,154,691</u>	<u>¢ 21,364,444</u>
Pasivos		
Otras cuentas por pagar y provisiones	<u>¢ 41,535,172</u>	<u>¢ 47,596,882</u>
Total pasivos	<u>¢ 41,535,172</u>	<u>¢ 47,596,882</u>
Ingresos		
Ingresos operativos	<u>¢ 17,857,806</u>	<u>¢ 55,281,594</u>
Total ingresos	<u>¢ 17,857,806</u>	<u>¢ 55,281,594</u>
Gastos		
Gastos operativos	<u>¢ 20,267,639</u>	<u>¢ 9,909,680</u>
Total gastos	<u>¢ 20,267,639</u>	<u>¢ 9,909,680</u>

**Términos y Condiciones de las Transacciones con Partes Relacionadas** - Las transacciones entre partes relacionadas son efectuadas a precios de mercado normales. Las cuentas por cobrar y por pagar no tienen garantías y son recuperables o pagaderas en efectivo. Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar y por pagar se extienden hasta 30 días contados a partir de la fecha de emisión de los respectivos documentos o facturas, no están sujetas a ningún descuento por pronto pago, y son recuperables o pagaderas en la moneda funcional de los estados financieros. Durante los años que terminaron el 31 de marzo de 2013 y 2012, la Compañía no ha registrado ninguna pérdida relacionada con la recuperación de las cuentas por cobrar a partes relacionadas.

### 3.26. OTRAS CONCENTRACIONES DE ACTIVOS Y PASIVOS

#### 3.26.1 TOTAL DE PASIVOS POR ÁREA GEOGRÁFICA

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Costa Rica	¢ 133,484,404,384	¢ 119,392,720,570
Panamá	11,606,512	52,389,442
Nicaragua	17,484,663	8,400,123
El Salvador	4,337,414	24,606,820
Honduras	14,915,626,726	17,614,633,777
Guatemala	406,574,309	263,753,484
Grand Cayman	876,418,639	971,687,870
Estados Unidos	20,446,666,173	28,266,079,206
Venezuela	5,002,904,332	3,197,891,064
Resto Sur América	2,491,459,852	1,883,941,183
Europa	<u>14,900,343,620</u>	<u>13,758,156,213</u>
Total	<u>¢ 192,557,826,624</u>	<u>¢ 185,434,259,752</u>

### 3.27. POSICIÓN MONETARIA EN MONEDA EXTRANJERA

A continuación se presenta un resumen de los activos y pasivos financieros denominados en moneda extranjera, expresado en dólares estadounidenses:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Activos en dólares		
Disponibilidades	US\$ 38,826,707	US\$ 43,369,989
Inversiones en valores y depósitos	39,265,821	30,116,590
Cartera de créditos	260,675,201	249,558,142
Cuentas y productos por cobrar	4,632,879	8,256,502
Otros activos	<u>6,234,902</u>	<u>2,919,924</u>
Total activos dólares	<u>US\$ 349,635,510</u>	<u>US\$ 334,221,147</u>
Pasivos en dólares		
Obligaciones con el público	163,260,675	145,796,077
Otras obligaciones financieras	119,129,967	118,248,773
Otras cuentas por pagar y provisiones	5,165,803	5,149,151
Otros pasivos	2,958,775	1,663,079
Obligaciones subordinadas	<u>15,039,634</u>	<u>15,039,028</u>
Total pasivos dólares	<u>US\$ 305,554,854</u>	<u>US\$ 285,896,108</u>
Posición Neta	<u>US\$ 44,080,656</u>	<u>US\$ 48,325,039</u>

### 3.28. VENCIMIENTOS DE ACTIVOS Y PASIVOS

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

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

(Información en miles de colones)									
	A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
<b>ACTIVOS:</b>									
Disponibilidades	¢25,518,054								¢25,518,054
Inversiones y productos por cobrar	11,277,106	¢3,398,009	¢755,408	¢105,870	¢2,574,866	¢5,255,095	¢9,519,490		32,885,844
Créditos y productos por cobrar	<u>5,407,397</u>	<u>10,734,692</u>	<u>8,734,433</u>	<u>6,759,067</u>	<u>15,400,000</u>	<u>13,545,378</u>	<u>75,612,292</u>	<u>5,375,139</u>	<u>141,568,398</u>
Total	¢42,202,557	¢14,132,702	¢9,489,842	¢6,864,937	¢17,974,866	¢18,800,473	¢85,131,782	¢5,375,139	¢199,972,296
<b>PASIVOS:</b>									
Obligaciones con:									
Con el público	¢27,947,442	¢4,891,349	¢5,328,615	¢10,106,438	¢13,463,919	¢31,714,474	¢8,390,009		¢101,842,246
Con entidades financieras	1,242,574	5,191,405	7,171,137	9,013,437	13,662,121	11,338,609	27,287,130		74,906,412
Cargos por pagar	<u>16,143</u>	<u>390,817</u>	<u>187,005</u>	<u>400,199</u>	<u>328,021</u>	<u>395,020</u>	<u>138,033</u>		<u>1,855,238</u>
Total	¢29,206,159	¢10,473,570	¢12,686,757	¢19,520,074	¢27,454,061	¢43,448,103	¢35,815,172		¢178,603,896
Neto	¢12,996,398	¢3,659,131	¢(3,196,915)	¢(12,655,137)	¢(9,479,195)	¢(24,647,629)	¢49,316,610	¢5,375,139	¢21,368,401
Acumulado	<u>¢12,996,398</u>	<u>¢16,655,529</u>	<u>¢13,458,614</u>	<u>¢803,477</u>	<u>¢(8,675,718)</u>	<u>¢(33,323,348)</u>	<u>¢15,993,262</u>	<u>¢21,368,401</u>	

El siguiente es el detalle del vencimiento de activos y pasivos para el 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	
<b>ACTIVOS:</b>									
Disponibilidades	¢28,300,261							¢28,300,261	
Inversiones y productos por cobrar	4,016,889	¢4,189,328	¢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	10,382,369	7,102,521	8,408,007	18,177,338	16,369,879	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	¢4,002,542	¢199,781,633	
<b>PASIVOS:</b>									
Obligaciones con:									
Con el público	¢26,703,943	¢12,558,642	¢8,902,149	¢6,715,628	¢23,451,110	¢32,689,417	¢98,552	¢111,119,442	
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)	¢4,002,542	¢27,256,302	
Acumulado	¢11,668,402	¢8,097,768	¢4,602,945	¢1,436,640	¢(10,333,768)	¢(35,745,904)	¢27,256,302		

### 3.29. RIESGO DE LIQUIDEZ Y DE MERCADO

*Riesgo de Liquidez* - El riesgo de liquidez se refiere a la posibilidad de que la Compañía no cuente con los recursos monetarios necesarios para cubrir los gastos de operación, los retiros de sus depositantes y sus exigibilidades u obligaciones con terceros en el corto plazo.

Este riesgo se mide por medio del flujo de caja diario y del calce de plazos. El control constante de los vencimientos de los pasivos y de los egresos por concepto de retiros de los depositantes y colocaciones de crédito, permite determinar con anticipación los posibles problemas de liquidez. Además, constantemente se realizan sondeos de mercado para conocer la liquidez del mismo.

Normalmente, este riesgo se minimiza manteniendo un adecuado calce entre los plazos de la recuperación de los activos y los plazos de la atención de las obligaciones. Una de las formas más comunes y prácticas de evaluar la administración de la liquidez, es mediante las relaciones de recuperación de activos a 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 de Administración Integral de Riesgos aplica una metodología de evaluación del Riesgo de Liquidez que consiste en analizar los pasivos con depositantes u obligaciones y, así, poder identificar la proporción de los pasivos volátiles que debe ser cubierta por los activos más líquidos de la entidad.

Para esto, se calcula el “VAR de Fuentes de 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.

La Compañía cuenta con Metodologías de Riesgo de Liquidez debidamente aprobadas para el manejo de las inversiones y de las operaciones de reporto tripartito.

***El Riesgo Macroeconómico o Sistemático (Riesgos de Mercado)*** - Se define como el riesgo de sufrir pérdidas potenciales en el valor de los activos y pasivos al modificarse las condiciones generales de los precios del mercado y de la economía en general. Para cada una de las unidades del negocio, es preciso identificar los factores de riesgo que condicionan su valor y que caracterizan su comportamiento. Los cambios en las variables de riesgo pueden ser causados por factores domésticos o por factores externos y generalmente corresponden a variaciones en las tasas de interés, los tipos de cambio de las monedas, los precios de las mercancías, las volatilidades, la inflación, etc. Este riesgo se subdivide en los siguientes tipos:

- a. **Riesgo de Tasas de Interés** - Una Entidad se encuentra expuesta al riesgo de tasas cuando su valor depende del nivel que tengan las tasas de interés en los mercados financieros.

Se define como la exposición a pérdidas debido al cambio de las tasas de interés tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con la de las pasivas.

Este riesgo se mide sistemáticamente mediante el modelo de sensibilidad de tasas de interés (brecha financiera) desarrollado por la SUGEF, el cual no permite desviaciones superiores a un 5%. El indicador del modelo se define para la moneda colones como: El valor absoluto de [duración de activos sensibles a tasas menos (duración de pasivos sensibles a tasas por pasivos sensibles a tasas / activos sensibles a tasas)] / (1 + tasa básica pasiva) por el cambio máximo esperado en un año en la tasa básica pasiva. En la moneda dólares, el cálculo es similar a la moneda colones, solamente que se toma de referencia la tasa Libor a 3 meses.

Sobre este particular es importante señalar, que desde que está en vigencia el modelo, la mayoría de las subsidiarias del Grupo Improsa procuran desviaciones mínimas. Esto se debe en gran medida a la política de mantener una correlación alta y positiva entre los activos y pasivos sensibles al cambio en el tipo de tasa.

La Compañía, a través de la Unidad de Administración Integral de Riesgos, está generando indicadores de exposición del patrimonio al riesgo de tasa de interés, mediante el modelo de duración, en el contexto de los pronunciamientos del Comité de Basilea.

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

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

	2013 (en millones de colones)						Total
	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	
Saldos en moneda nacional							
Inversiones	¢2,854	¢54	¢1,620	¢4,044	¢5,165	¢ 481	¢14,218
Cartera de créditos	<u>5,137</u>	<u>6,198</u>	<u>81</u>	<u>150</u>	<u>178</u>	<u>143</u>	<u>11,887</u>
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	¢7,991	¢6,252	¢1,701	¢4,194	¢5,343	¢ 624	¢26,105
Obligaciones con el público	¢743	¢2,188	¢3,858	¢8,809	¢291		¢15,889
Obligaciones con entidades financieras	<u>1,551</u>	<u>6,797</u>	<u>6,369</u>	<u>2,236</u>			<u>16,953</u>
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	¢2,294	¢8,985	¢10,227	¢11,045	¢ 291		¢32,842
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	<u>¢5,697</u>	<u>¢(2,733)</u>	<u>¢(8,526)</u>	<u>¢(6,851)</u>	<u>¢ 5,052</u>	<u>¢ 624</u>	<u>¢(6,737)</u>
Saldos en moneda extranjera							
Inversiones		¢60	¢1,345	¢1,285	¢1,081	¢2,638	¢6,409
Cartera de créditos	<u>27,372</u>	<u>81,899</u>	<u>6,185</u>	<u>2,681</u>	<u>4,024</u>	<u>3,624</u>	<u>125,784</u>
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	¢27,372	¢81,959	¢7,530	¢3,966	¢5,105	¢6,262	¢132,193
Obligaciones con el público	¢9,074	¢8,464	¢9,778	¢23,262	¢8,237		¢58,815
Obligaciones con entidades financieras	<u>14,289</u>	<u>25,737</u>	<u>11,755</u>	<u>1,804</u>	<u>2,735</u>	<u>1,289</u>	<u>57,608</u>
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	¢23,363	¢34,201	¢ 21,533	¢25,066	¢10,972	¢1,289	¢116,423
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	<u>¢ 4,009</u>	<u>¢47,758</u>	<u>¢(14,003)</u>	<u>¢(21,100)</u>	<u>¢(5,867)</u>	<u>¢4,973</u>	<u>¢15,770</u>
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	35,363	88,211	9,231	8,160	10,448	6,886	158,298
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	<u>25,657</u>	<u>43,186</u>	<u>31,760</u>	<u>36,111</u>	<u>11,263</u>	<u>1,289</u>	<u>149,265</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencim. pasivos	<u>¢ 9,706</u>	<u>¢45,025</u>	<u>¢(22,529)</u>	<u>¢(27,951)</u>	<u>¢ (815)</u>	<u>¢5,597</u>	<u>¢ 9,033</u>

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	<u>6,192</u>	<u>6,492</u>	<u>336</u>	<u>408</u>	<u>517</u>	<u>156</u>	<u>14,101</u>
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	<u>116</u>	<u>327</u>	<u>66</u>	<u>95</u>	<u>140</u>	<u>157</u>	<u>901</u>
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	<u>25,918</u>	<u>67,237</u>	<u>10,068</u>	<u>3,074</u>	<u>4,686</u>	<u>10,329</u>	<u>121,312</u>
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	<u>5,725</u>	<u>15,390</u>	<u>11,386</u>	<u>8,470</u>	<u>10,018</u>	<u>10,510</u>	<u>61,499</u>
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)	<u>17,931</u>	<u>31,960</u>	<u>35,991</u>	<u>42,265</u>	<u>10,674</u>	<u>10,667</u>	<u>149,488</u>
Diferencia recuperación de activos menos vencim. pasivos	¢24,195	¢44,888	¢(22,384)	¢(37,984)	¢(2,521)	¢14,768	¢20,962

- b. **Riesgo de Precio** - Es la probabilidad de que ocurra una pérdida económica debido a variaciones adversas en el precio de mercado de un instrumento financiero. Se identifica, se mide y controla el valor de la máxima pérdida esperada de la cartera del Grupo - inversiones propias, en un determinado horizonte de tiempo y dentro de un nivel de confianza dado mediante el cálculo del valor en riesgo (VAR), con el fin de gestionar el riesgo de mercado de las inversiones en títulos valores en su componente precio de mercado. La política para el tratamiento de la exposición al Riesgo de Precio en la Compañía es mantener el indicador del VAR lo suficientemente controlado y reducido en las diferentes subcarteras en que se divide el portafolio de inversiones, de manera que en caso de una variación significativa en los precios en el mercado, ello no impacte en gran medida el valor del capital base, que es la base para la cobertura de pérdidas no esperadas. Para ello se mide y controla con los siguientes indicadores: VAR total monetario / patrimonio, VAR (valor en riesgo) del precio de la cartera de inversiones y RAR (rendimiento ajustado por valor en riesgo) del precio de la cartera de inversiones.
- c. **Riesgo Operativo** - El riesgo operativo es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos del Grupo, con el personal, la tecnología y la infraestructura, además de factores externos que no están relacionados con los riesgos de crédito, de mercado y de liquidez. Este riesgo es inherente al sector en que el Grupo opera y a todas sus actividades principales. Se manifiesta de varias formas, especialmente como fallos, errores, interrupciones de negocios o comportamiento inapropiado de los empleados y podría causar pérdidas financieras, sanciones por parte de entidades reguladoras o daños a la reputación del Grupo.

La alta gerencia de cada área de negocio es la principal responsable del desarrollo e implementación de los controles del riesgo operacional. Esta responsabilidad es respaldada por el desarrollo de normas de administración del riesgo operacional en las siguientes áreas:

- Adecuada segregación de funciones, incluyendo la independencia en la autorización de transacciones.
- Requerimientos sobre el adecuado monitoreo y reconciliación de transacciones.
- Cumplimiento con las disposiciones legales.
- Comunicación y aplicación de conducta corporativa.
- Reducción del riesgo por medio de seguros, según sea el caso.
- Comunicación de las pérdidas operativas y proposición de soluciones.
- Planeamiento integral para la recuperación de actividades, incluyendo planes para restaurar operaciones clave y apoyo interno y externo para asegurar la prestación de servicios.
- Capacitación del personal del Grupo.
- Desarrollo de actividades para mitigar el riesgo, incluyendo políticas de seguridad.

El Grupo cuenta con Comités de Riesgo para subsidiarias formado por la alta dirección para supervisar el cumplimiento de las políticas de riesgo operacional y prestar especial atención a los temas relevantes que surjan con el fin de exigir medidas de mitigación por parte de las áreas involucradas.

- d. **Riesgo de Crédito** - El Grupo está expuesto a riesgo de crédito que consiste en que la contraparte sea incapaz de hacer frente a la obligación contraída en los términos contractuales pactados. El Grupo estructura los niveles de riesgo de crédito estableciendo límites en el monto del riesgo aceptado en la relación a un prestatario, o grupos de prestatarios y a segmentos geográficos e industriales. Tales riesgos se controlan sobre una base revolutiva y están sujetos a una revisión de periodicidad al menos anual o superior. Los límites sobre el nivel de riesgo de crédito por producto se aprueban regularmente por la junta directiva.

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

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

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

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

La Unidad de Administración Integral de Riesgos mediante su política para controlar la exposición del Riesgo de Crédito en el Banco se enfoca en una serie de indicadores que deben estar controlados y dentro de los límites establecidos. En algunos en específico, se tienen establecidos límites como meta a los cuales llegar en el mediano plazo.

Dentro de estos indicadores están la cobertura de pérdida esperada, la cobertura de pérdida no esperada, índices de concentración de los sectores de actividad económica de la cartera de crédito, Controles de morosidad mayor a 30 días y 90 días, Estimaciones y castigos y, Bienes realizables. Igualmente, se pueden considerar en el corto plazo otros que sean debidamente evaluados y aprobados por las instancias de gobierno corporativo definidas para tal fin.

En el caso del indicador de Pérdida Esperada, éste debe estar debidamente controlado y reducido en los diferentes segmentos en que se divide la cartera de crédito, de manera que en caso de incumplimientos, no se impacte en gran medida el valor del capital base, que es la base para la cobertura de Pérdidas no esperadas.

El Grupo cuenta con Políticas de Riesgo Crediticio específicas, que incluyen los límites de inversión.

- e. **Riesgo Cambiario** - Grupo Improsa se encuentra expuesto al riesgo cambiario cuando el valor de sus activos y pasivos depende del tipo de cambio entre las divisas en los mercados financieros. Normalmente comprende las variaciones que se pueden producir en los ingresos y los gastos de una entidad, como consecuencia de cambios inesperados en el tipo de cambio del colón respecto a una moneda externa. Este riesgo depende de la posición del balance, o mejor dicho del nivel de exposición cambiaria del ente. También incide el grado de exposición que se tenga por las operaciones en moneda extranjera que no se registran en el balance. Para ello la Unidad de Administración Integral de Riesgos le da un tratamiento de manera diaria a la exposición al Riesgo de Tipo de Cambio en el Grupo, ello con el objetivo de mantener el indicador VARFX (riesgo cambiario) lo suficientemente controlado y reducido de manera que en caso de una variación en la paridad cambiaria entre el colón y el dólar, ello no impacte en gran medida el valor del capital base, que es la base para la cobertura de pérdidas no esperadas.

Este riesgo se mide por medio del indicador definido en el Artículo 7 del Acuerdo SUGEF 24-00 “Reglamento para juzgar la situación económica-financiera de las entidades fiscalizadas”, el cual no debe superar el 5% y se calcula como el valor absoluto de los activos en moneda extranjera menos pasivos en moneda extranjera, multiplicado por la variación máxima esperada en el tipo de cambio en un año y dividido entre el capital base. (Definido en el acuerdo SUGEF 3-06).

Finalmente es importante comentar, que las compañías del Grupo que colocan créditos también se exponen a riesgos cambiarios a través de su cartera de crédito. Esto debido a que aumentos en el tipo de cambio, pueden incidir en la capacidad de pago de un cliente crediticio que tenga un pasivo en moneda externa. Para ello es muy importante, que una entidad disponga de metodologías de riesgo cambiario y crediticio, que permitan medir los impactos en el flujo de caja de un deudor ante variaciones en el tipo de cambio, y de esta forma poder sensibilizar diferentes escenarios.

A continuación se presenta un calce de plazos en dólares:

Al 31 de marzo de 2013 (Montos en miles de dólares)									
	A la vista	Hasta 30 días	De 31 días a 60 días	De 61 días a 90 días	De 91 días a 180 días	De 181 días a 1 año	Más de 1 año	Partidas vencidas a más de 30 días	Total
Activos									
Disponibilidades	US\$4,424								US\$4,424
Cuenta de encaje con el B.C.C.R	6,019	1,989	2,261	3,660	4,280	7,922	7,984		34,115
Inversiones en valores y depósitos	21,466	4,285	120	61	2,624	2,416	8,294		39,266
Cartera de créditos	6,629	16,840	16,704	12,084	28,745	23,368	148,503	7,691	260,564
Total activos	<u>US\$38,538</u>	<u>US\$23,114</u>	<u>US\$19,085</u>	<u>US\$15,805</u>	<u>US\$35,649</u>	<u>US\$33,706</u>	<u>US\$164,781</u>	<u>US\$7,691</u>	<u>US\$338,369</u>
Pasivos									
Obligaciones:									
Con el público	43,635	8,461	9,060	17,881	19,628	46,664	16,440		161,769
Con entidades financieras	2,625	7,781	9,069	11,296	14,862	17,992	54,556		118,181
Cargos por pagar	15	620	228	481	265	554	278		2,441
Total pasivos	<u>46,275</u>	<u>16,861</u>	<u>18,357</u>	<u>29,658</u>	<u>34,755</u>	<u>65,210</u>	<u>71,274</u>		<u>282,390</u>
Neto	<u>US\$(7,737)</u>	<u>US\$ 6,253</u>	<u>US\$ 728</u>	<u>US\$(13,853)</u>	<u>US\$ 894</u>	<u>US\$(31,504)</u>	<u>US\$93,507</u>	<u>US\$ 7,691</u>	<u>US\$55,979</u>
Acumulado	<u>US\$(7,737)</u>	<u>US\$(1,484)</u>	<u>US\$(756)</u>	<u>US\$(14,608)</u>	<u>US\$(13,715)</u>	<u>US\$(45,219)</u>	<u>US\$48,288</u>	<u>US\$55,979</u>	

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

<b>Activos</b>								
Disponibilidades	US\$8,904							US\$8,904
Cuenta de encaje con el B.C.C.R	11,330	4,962	1,809	4,995	8,535	35		34,320
Inversiones en valores y depósitos	7,508	7,405	1,020	1,495	221	11,589		30,117
Cartera de créditos	6,072	19,135	14,634	32,308	27,049	129,692	10,516	248,685
<b>Total activos</b>	<u>US\$33,814</u>	<u>US\$31,502</u>	<u>US\$17,463</u>	<u>US\$38,798</u>	<u>US\$35,805</u>	<u>US\$141,316</u>	<u>US\$10,516</u>	<u>US\$322,026</u>

<b>Pasivos</b>								
Obligaciones:								
Con el público	46,125	21,367	7,788	21,336	36,752	149		144,945
Con entidades financieras		9,579	10,651	15,833	20,415	54,489		115,709
Cargos por pagar	417	382	138	189	126			1,962
<b>Total pasivos</b>	<u>46,542</u>	<u>31,328</u>	<u>18,577</u>	<u>37,358</u>	<u>57,293</u>	<u>54,638</u>		<u>262,616</u>
<b>Neto</b>	<u>US\$(12,728)</u>	<u>US\$ 175</u>	<u>US\$(1,114)</u>	<u>US\$ 1,440</u>	<u>US\$(21,488)</u>	<u>US\$86,679</u>	<u>US\$10,516</u>	<u>US\$59,410</u>
<b>Acumulado</b>	<u>US\$(12,728)</u>	<u>US\$(16,623)</u>	<u>US\$(17,737)</u>	<u>US\$(16,297)</u>	<u>US\$(37,785)</u>	<u>US\$48,894</u>	<u>US\$59,410</u>	

### 3.30. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

- a. **Categorías de Instrumentos Financieros** - Al 31 de marzo de 2013 y 2012, los instrumentos financieros del Grupo se componían de:

	2013	2012
Activos financieros (valuados al costo amortizado):		
Disponibilidades	¢ 25,518,053,759	¢ 28,300,260,564
Inversiones y productos por cobrar	32,885,844,294	31,701,924,591
Créditos y productos por cobrar	<u>141,568,398,259</u>	<u>139,779,447,662</u>
Total	<u>¢ 199,972,296,312</u>	<u>¢ 199,781,632,817</u>
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):		
Obligaciones con el público	¢ 101,842,245,812	¢ 111,119,441,934
Otras obligaciones financieras	74,906,411,571	59,678,656,589
Cargos financieros por pagar	<u>1,855,238,362</u>	<u>1,727,232,755</u>
Total	<u>¢ 178,603,895,745</u>	<u>¢ 172,525,331,278</u>

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

- **Tasa de Interés Efectiva y Riesgo de Liquidez** - El Grupo requiere tener suficiente efectivo para hacer frente a sus obligaciones. Para ello cuenta con suficiente efectivo en bancos. Además, cuenta con líneas de crédito en instituciones financieras que le permiten hacer frente a cualquier déficit de efectivo para el cumplimiento de sus obligaciones a corto plazo.

c. En relación con los ingresos y gastos generados por activos financieros y las obligaciones financieras, el Grupo prepara calces de plazos y monitoria las tasas de interés efectivas al 31 de marzo de 2013 y 2012, los cuales se detallan en la Nota 3.29.

- **Riesgo Cambiario** - El Grupo realiza transacciones denominadas en moneda extranjera y, por tanto, se expone al riesgo de fluctuaciones en el tipo de cambio. Este riesgo se detalla en la Nota 3.29.

– *Análisis de Sensibilidad al Tipo de Cambio* - El siguiente detalle muestra la sensibilidad de la moneda no funcional producto de una disminución o incremento en el tipo de cambio. El 10% es la tasa de sensibilidad usada por la administración y representa la mejor estimación de cuál podría ser la variación en el tipo de cambio.

Sensibilidad a un Aumento en el Tipo de Cambio -

Posición neta	US\$	44,080,658
Tipo de cambio de cierre	¢	492.72
Aumento en el tipo de cambio de un 10%	¢	49.27
Ganancia	¢	<u>2,171,942,186</u>

Sensibilidad a una Disminución en el Tipo Cambio -

Posición neta	US\$	44,080,658
Tipo de cambio de cierre	¢	492.72
Disminución en el tipo de cambio de un 10%	¢	(49.27)
Pérdida	¢	<u>(2,171,942,186)</u>

– *Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés* - Al 31 de marzo de 2013, se presenta el siguiente análisis de sensibilidad de tasas de interés para los instrumentos de inversión y de deuda:

Sensibilidad a un Aumento en la Tasa de Interés de las Inversiones -

Inversiones en Instrumentos financieros	¢	32,589,916,214
Aumento en las tasas de un 1%		325,899,162
Aumento en las tasas de un 2%		651,798,324

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

Inversiones en Instrumentos financieros	¢	32,589,916,214
Disminución en las tasas de un 1%		(325,899,162)
Disminución en las tasas de un 2%		(651,798,324)

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

Obligaciones con el público	¢ 101,842,245,812
Aumento en las tasas de un 1%	1,018,422,458
Aumento en las tasas de un 2%	2,036,844,916

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

Obligaciones con el público	¢ 101,842,245,812
Disminución en las tasas de un 1%	(1,018,422,458)
Disminución en las tasas de un 2%	(2,036,844,916)

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

Obligaciones financieras	¢ 82,297,211,581
Aumento en las tasas de un 1%	822,972,116
Aumento en las tasas de un 2%	1,645,944,232

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

Obligaciones financieras	¢ 82,297,211,581
Disminución en las tasas de un 1%	(822,972,116)
Disminución en las tasas de un 2%	(1,645,944,232)

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

##### 4.1. CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS

Los saldos al 31 de marzo son los siguientes:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Garantías de cumplimiento	¢ 15,314,951,721	¢ 15,901,014,946
Garantías de participación	1,814,897,629	1,944,515,580
Cartas de crédito a la vista valor depósito previo	24,636,000	25,129,000
Cartas de crédito a la vista saldo sin depósito previo	1,507,387,672	3,804,489,238
Cartas de crédito diferidas saldo sin depósito previo	302,970,503	429,233,540
Líneas de crédito para sobregiros en cuenta corriente	215,273,632	141,820,522
Líneas de crédito para tarjetas de crédito	2,346,729,068	2,117,467,487
<b>TOTAL</b>	<u>¢ 21,526,846,225</u>	<u>¢ 24,363,670,313</u>

## 4.2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS

Al 31 de marzo los saldos son los siguientes:

	2013	2012
<b>OTRAS CUENTAS DE ORDEN POR CUENTA PROPIA DEUDORAS</b>		
Garantías prendarias	¢ 1,308,730,175,996	¢ 1,332,788,458,624
Otras garantías recibidas en poder de la entidad	454,175,416	531,586,133
Líneas de crédito otorgadas pendientes de Utilización	21,531,856,783	24,742,980,356
Créditos pendientes de desembolsar	9,375,604,196	4,874,327,766
Créditos castigados	3,403,709,119	4,215,095,909
Otras cuentas por cobrar castigadas	15,839,465	15,839,465
Productos en suspenso de cartera de crédito	228,837,339	262,934,359
Documentos por cobrar en poder de abogados	26,072,952	11,123,375
Otras cuentas de registro	70,710,396,931	73,794,282,361
<b>CUENTA DE ORDEN POR CUENTA DE TERCEROS DEUDORAS</b>		
Administración de comisiones de confianza	301,079,388,851	311,840,305,580
Fondos de inversión	57,412,634,609	60,616,215,092
<b>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR CUENTA PROPIA POR ACTIVIDAD DE CUSTODIA</b>		
Custodia a valor facial - disponibles	964,933,116	11,074,619,000
Custodia monto de cupones físicos - disponibles	5,753,396	
Custodia valor de compra de acciones - disponibles		4,954,775
Custodia valor de compra de participaciones - disponibles	214,136,111	71,316,102
Dados en garantía a valor facial	110,861,998	126,415,000
Derechos y obligaciones sobre valores negociables a valor facial	118,861,998	
Compras a futuro	114,169,731	112,820,520
Ventas a futuro	7,352,800	62,048,728

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR CUENTA DE TERCEROS POR ACTIVIDAD DE CUSTODIA</b>		
Efectivo por actividad de custodia	¢ 2,104,485,297	¢ 321,025,498
Cuentas por cobrar a clientes	48,393,889	43,254,263
Custodia a valor facial - disponibles	12,024,110,560	5,523,536,727
Custodia monto de cupones físicos - disponibles	3,469,769,182	908,855,799
Custodia valor de compra de acciones - disponibles	23,916,983,288	35,694,225,995
Custodia valor de compra de participaciones - disponibles	33,711,921,584	31,534,762,267
Custodia a valor facial - pignorados		10,051,600
Custodia monto de cupones físicos - pignorados		5,251,961
Custodia valor de compra de acciones - pignorados	108,399,049	163,497,623
Custodia valor de compra de participaciones - pignorados	2,204,971,271	2,248,311,095
Dados en garantía a valor facial	1,494,000,002	3,828,060,707
Dados en garantía monto de cupones físicos		231,504,748
Dados en garantía valor de compra de acciones	1,100,000,000	1,083,547,338
Dados en garantía valor de compra de participaciones	1,924,761,407	1,678,064,362
Derechos y obligaciones sobre valores negociables a valor facial	2,039,658,161	
Derechos y obligaciones sobre valor de compra de acciones	1,005,451,998	
Derechos y obligaciones sobre valor de compra de participaciones	1,806,132,707	
Compras a futuro	3,082,988,495	5,113,001,943
Ventas a futuro	1,224,855,380	1,858,144,652
<b>TOTAL</b>	<u>¢ 1,867,223,309,431</u>	<u>¢ 1,915,390,419,723</u>

#### **4.3. FIDEICOMISOS Y COMISIONES DE CONFIANZA**

La subsidiaria Banco Improsa, S.A. ha firmado contratos de fideicomiso, por los cuales en su condición de fiduciario, recibió bienes para garantizar los créditos otorgados por terceros.

El detalle de bienes fideicometidos es el siguiente:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>ACTIVOS</b>		
Disponibilidades	¢ 642,537,197	¢ 651,390,871
Inversiones en instrumentos financieros	1,468,502,384	1,491,413,482
Cartera de Crédito	2,505,472,861	3,071,370,260
Cuentas y comisiones por cobrar	<u>51,440,667,247</u>	<u>48,132,313,759</u>
Subtotal	¢ 56,057,179,689	¢ 53,346,488,372
Terrenos	¢ 848,727,902,117	¢ 855,383,625,329
Edificios e instalaciones	611,352,296,569	521,136,457,660
Equipo y mobiliario	<u>72,514,518,191</u>	<u>72,489,218,191</u>
Bienes de uso	¢ 1,532,594,716,877	¢ 1,449,009,301,180
Otros activos	<u>603,107,927,109</u>	<u>475,820,844,509</u>
Total activos de los fideicomisos	<u>¢ 2,191,759,823,675</u>	<u>¢ 1,978,176,634,061</u>
<b>PASIVOS</b>		
Obligaciones con el público	¢ 2,453,549,132	¢ 2,996,897,607
Obligaciones con el Banco Central	21,292	17,178
Otras Cuentas por Pagar y Provisiones	103,492,932	103,513,602
Otros Pasivos	<u>228,074</u>	<u>355,394</u>
Total de pasivos de los fideicomisos	<u>¢ 2,557,291,430</u>	<u>¢ 3,100,783,781</u>
<b>PATRIMONIO</b>		
Aportes en efectivo	¢ 1,958,984,823	¢ 1,972,745,919
Aportes en especie	2,235,707,384,867	2,014,353,092,394
Ajustes al patrimonio	(61,899)	(17,589)
Resultados acumulados	(6,241,776,263)	(6,284,585,093)
Resultado del periodo	<u>(42,221,999,283)</u>	<u>(34,965,385,351)</u>
Total patrimonio	<u>¢ 2,189,202,532,245</u>	<u>¢ 1,975,075,850,280</u>
Total pasivos y patrimonio de los fideicomisos	<u>¢ 2,191,759,823,675</u>	<u>¢ 1,978,176,634,061</u>

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

La Compañía participa en contratos de compra y venta a futuro de títulos valores (operaciones de recompra) por medio de las cuales una de las partes contratantes se compromete a vender y la otra parte se compromete a comprar títulos valores en una fecha específica y por un monto pactado de antemano. La diferencia entre el valor pactado y el título valor representa una garantía adicional de la operación correspondiendo a una porción del título valor que permanece en custodia.

Un detalle de la estructura de las posiciones de comprador y vendedor a plazo de las operaciones de recompra en que la Compañía participa es el siguiente:

2013	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días		¢114,169,733		
De 31 a 60 días			¢7,352,800	
De 61 a 90 días				
Sub-total		<u>¢114,169,733</u>	<u>¢ 7,352,800</u>	
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	¢1,315,123,533	¢1,586,085,285	¢413,103,603	¢740,479,261
De 31 a 60 días		181,779,677	29,411,200	41,861,311
De 61 a 90 días				
Más de 90 días				
Sub-total	<u>¢1,315,123,533</u>	<u>¢1,767,864,962</u>	<u>¢442,514,803</u>	<u>¢782,340,572</u>
Total	<u>¢1,315,123,533</u>	<u>¢1,882,034,695</u>	<u>¢449,867,603</u>	<u>¢782,340,572</u>

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				
Sub-total		<u>¢ 112,820,520</u>		<u>¢ 62,048,728</u>
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	35,083,120	177,233,721
De 61 a 90 días		123,617,693		51,722,252
Más de 90 días		5,342,405		5,342,405
Sub-total	<u>¢662,479,667</u>	<u>¢4,450,522,275</u>	<u>¢505,287,297</u>	<u>¢1,037,109,056</u>
Total	<u>¢662,479,667</u>	<u>¢4,563,342,795</u>	<u>¢505,287,297</u>	<u>¢1,099,157,784</u>

Al 31 de marzo de 2013 y 2012, la Compañía no mantiene llamadas a margen.

#### 4.5. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE INVERSIÓN

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. se creó con el objetivo exclusivo de administrar en nombre de terceros; fondos, valores y otros activos, además de la administración de fideicomisos que tengan como propósito facilitar el cumplimiento de sus funciones como administrador.

Las principales disposiciones que regulan las sociedades administradoras y sus fondos de inversión, están contenidas en la Ley Reguladora del Mercado de Valores No.7732 y sus reformas, en el Código de Comercio y en la normativa emitida por la Superintendencia General de Valores y el Consejo Nacional de la Supervisión del Sistema Financiero, instancias estas dos últimas encargadas de regular la Sociedad.

**Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 13.200 participaciones de un valor nominal de US\$5,000 cada una, para un total de US\$66 millones de las cuales 12.857 participaciones se encuentran en circulación al 31 de marzo de 2013. El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (21 de setiembre de 2000), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Al 31 de marzo de 2013 y 2012, el fondo cuenta con activos netos por un monto total de US\$77.076.740.87 y US\$74.012.327 y mantenía colocado un total de 13,200 y 12.000 participaciones al cierre de cada período. La Sociedad Administradora devenga por sus servicios la comisión establecida en el prospecto que es de un 2% anual como máximo sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Mensualmente, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

**Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Improsa** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter de desarrollo inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 500 participaciones de un valor nominal de US\$50,000 cada una, para un total de US\$25 millones. El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (8 de marzo de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 30 de mayo de 2007 y, al 31 de marzo de 2013 y 2012 cuenta con activos netos por un monto total de US\$11.699.060 y US\$12.465.545, respectivamente, y mantenía colocado un total de 332 y 295 participaciones al cierre de cada período. La Sociedad Administradora podrá fijar como comisión de administración hasta un máximo del 5% anual sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. El porcentaje de comisión inicial ascenderá a un 5% anual y las sucesivas modificaciones deben hacerse públicas mediante un Comunicado de Hecho Relevante antes de su entrada en vigencia. Mensualmente, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

**Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones** - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 10.000 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$50 millones, de las cuales 5.474 participaciones se encuentran en circulación al 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 2013 y 2012 cuenta con activos netos por un monto total de US\$27.746.026 y US\$28.674.207, respectivamente, y

mantenía colocado un total de 5.474 participaciones al cierre de cada período. La Sociedad Administradora devenga por sus servicios la comisión establecida en el prospecto que es de un 2% anual como máximo sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Mensualmente los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

Las principales características generales de estos fondos son las siguientes:

- Las participaciones se obtienen por medio de títulos a la orden denominados “Títulos de participación”. Estos se llevan en forma de macro títulos por medio de la Central de Valores (CEVAL) y son regulados por la Superintendencia General de Valores. Los inversionistas que participan en el Fondo son copropietarios de los valores del mismo en forma proporcional a la cantidad de participaciones que posea y no se garantiza un rendimiento determinado, el cual puede aumentar o disminuir de acuerdo con las condiciones del mercado. Los títulos de participación no son redimibles por el Fondo en condiciones normales, sino a través de su venta en el mercado secundario de las bolsas de valores y únicamente podrá redimir los títulos directamente en caso de que:
  - Ocurran cambios en el control de la Sociedad Administradora o se sustituya ésta.
  - Se dé una liquidación anticipada del Fondo para redimir a los inversionistas a quienes les aplique el derecho de receso.
  - Se dé una fusión de sociedades administradoras.
  - Exista una conversión del fondo cerrado a uno abierto.
  - Se dé un evento de iliquidez del mercado que sea autorizado por el Superintendente General de Valores.
- El patrimonio del Fondo será invertido por cuenta y riesgo del inversionista principalmente en la adquisición de bienes inmuebles construidos y libres de derecho de usufructo, uso y habitación. Los inmuebles deben estar en buen estado de conservación y podrán estar destinados a cualquier actividad pública o privada, industrial o comercial, en la que se tenga la expectativa de generar alquileres o plusvalías, y deben estar localizados en el territorio nacional.
- La Sociedad Administradora del Fondo, S.A. es responsable de aplicar las políticas de inversión contenidas en el prospecto del Fondo y es solidariamente responsable ante los inversionistas por los daños y perjuicios ocasionados por sus directores, empleados o personas contratadas por ellos para prestarle servicios al Fondo, en virtud de la ejecución u omisión de actuaciones prohibidas o exigidas por el prospecto, la Ley Reguladora del Mercado de Valores o las disposiciones que dicte la Superintendencia General de Valores.

#### 4.6. CONTRATOS DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE PENSIONES

No aplica.

#### 4.7. INDICADORES DE RIESGO

Al 31 de marzo de 2013

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{467,480,376}{225,765,540,622} = 0.83\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{467,480,376}{32,682,394,994} = 5.72\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{192,557,826,624}{32,389,883,798} = 5.94$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo. productivo interm promedio}} = \frac{1,839,102,684}{174,138,906,721} = 4.22\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo. productivo interm promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{174,138,906,721}{225,765,540,622} = 0.77$

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	$\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo. productivo interm promedio}} = \frac{1,655,787,236}{168,319,884,414} = 3.93\%$

$$\frac{\text{Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio}}{\text{Activo. productivo interm promedio}} = \frac{168,319,884,414}{216,633,187,484} = 0.78$$

#### 4.7.1 INDICADORES DE LIQUIDEZ PARA EL MANEJO DE ACTIVOS Y PASIVOS

Al 31 de marzo de 2013:

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.46 millones	9,466	¢ 1,487,936,185
Más de ¢2.46 a ¢24.64 millones	838	6,639,495,726
Más de ¢24.64 a ¢49.27 millones	100	3,340,329,689
Más de ¢49.27 millones	75	16,479,680,526
TOTAL	10,479	¢ 27,947,442,126

Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.46 millones	168	¢ 242,840,495
Más de ¢2.46 a ¢24.64 millones	523	5,911,829,024
Más de ¢24.64 a ¢49.27 millones	236	8,725,808,877
Más de ¢49.27 millones	303	58,900,167,092
TOTAL	1,230	¢ 73,780,645,488

Al 31 de marzo de 2012:

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0,00 a ¢2,51 millones	8088	¢ 2,523,590,504
Más de ¢2,51 a ¢25,13 millones	731	6,094,345,868
Más de ¢25,13 a ¢50,26 millones	94	3,241,954,044
Más de ¢50,26 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 ¢2,51 millones	160	¢ 233,159,681
Más de ¢2,51 a ¢25,13 millones	483	5,953,020,717
Más de ¢25,13 a ¢50,26 millones	185	7,547,137,393
Más de ¢50,26 millones	277	70,569,545,471
TOTAL	1,105	¢ 84,302,863,262

#### 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	¢ 238,415,383
Año 2014	238,415,383
Año 2015	238,415,383
Año 2016	<u>238,415,383</u>
Total	<u>¢ 953,661,531</u>

#### 4.9. PASIVOS CONTINGENTES

**Fiscal** - Las declaraciones del impuesto sobre la renta por los últimos cuatro períodos están a disposición de las autoridades fiscales para su revisión. Consecuentemente, el Grupo Financiero Improsa y sus Subsidiarias mantienen la contingencia por cualquier impuesto adicional que pueda resultar por deducciones no aceptadas para tales fines. La Gerencia considera que las declaraciones, tal y como han sido presentadas, no serían sustancialmente ajustadas como resultado de una futura revisión.

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

Por otra parte, la subsidiaria Improsa SAFI, S.A. fue objeto de una actuación fiscalizadora por parte de la Administración Tributaria de San José, fueron auditados tres períodos fiscales

(2008-2009-2010), la comunicó en marzo del 2012 un traslado de cargos de impuesto sobre la renta. Improsa SAFI presentó en tiempo los respectivos documentos con la fundamentación jurídica para su impugnación ante la Administración Tributaria, y a la fecha de este informe se está a la espera de su resolución. Al 31 de marzo del 2012, según lo establecido en la NIC 37, Pasivos Contingentes, la Administración ha revisado que no se cumplen los criterios para el reconocimiento de provisiones. Este traslado de cargos no tiene efecto legal ni económico alguno sobre los fondos de inversión administrados por Improsa SAFI.

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

**Juicio Contencioso Administrativo** - En setiembre del 2010, la subsidiaria de Improsa Servicios Internacionales, ubicada en Guatemala, inicio un proceso Contencioso Administrativo en contra de la resolución 426-2010, con fecha 6 de agosto de 2010, emitida por la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), referente a la negativa de aceptación, por parte de dicha Entidad Gubernamental, de la revocatoria solicitada por la Empresa, de la resolución GCEM-DR-R-2008-22-01-000598 del 27 de junio del 2008, proveniente de la Auditoría Fiscal realizada por la SAT, del período fiscal 2005. Este proceso se encuentra aún en trámite, y es incierta, en este momento, la fecha en que podría finalizar.

**Recurso de Revocatoria** - La subsidiaria Improsa Servicios Internacionales, ubicada en Guatemala, interpuso un recurso de revocatoria en contra de la Resolución GCEG-DR-R-2010-21-01-001032, de la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), emitida el 27 de setiembre de 2010 y notificada el 6 de octubre de 2010, por ajustes formulados en el régimen del impuesto sobre la renta, específicamente sobre la deducción del gasto por diferencial cambiario, correspondiente al período 2007. De acuerdo al abogado que lleva el caso, se estima que la resolución será favorable a la Empresa.

**Impuesto de Patente Municipal** - Las declaraciones de éste impuesto están a disposición de la Municipalidad de San José, Goicoechea, Alajuela, Curridabat, Escazú y Heredia para su revisión. La Gerencia considera que las declaraciones, tal y como han sido presentadas, no serán sustancialmente ajustadas como resultado de una futura revisión.

#### 4.10. UTILIDAD POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

A continuación se presenta un detalle del resultado neto al 31 de marzo según su ubicación geográfica:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Costa Rica	¢ 365,156,158	¢ 410,970,529
Panamá	4,952	8,857,679
Nicaragua	1,072,492	13,188,895
El Salvador	(5,654,459)	(8,487,359)
Honduras	3,708,927	56,474,881
Guatemala	103,192,306	54,313,354
Total	<u>¢ 467,480,376</u>	<u>¢ 535,317,979</u>

#### **4.11. SITUACIÓN FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO IMPROSA DOS**

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

#### **5. HECHOS RELEVANTES**

*Resolución del CONASSIF* - En los estados financieros auditados a diciembre del 2010 se encontraba pendiente una resolución por parte del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero en relación con la restructuración de los saldos iniciales de los estados financieros al 31 de diciembre de 2009, derivado de un proceso penal. Esto por cuanto existía una diferencia de criterio entre la SUGEF y Banco Improsa, sobre la forma en que el mismo debía realizarse. La Administración de Banco Improsa, S.A. cumplió con lo establecido en la Normativa Aplicable a las Entidades Supervisadas por la Superintendencia General de Entidades Financieras, Superintendencia General de Valores, Superintendencia de Pensiones y a los Emisores No Financieros, que establece en el Artículo No.7. Respecto a la NIC 8. Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores, en cuanto a que presentó una nota en donde explica la corrección realizada, el monto y los motivos que la justifican. Esta nota incluye de acuerdo con los requerimientos normativos el criterio técnico emitido por los auditores externos en el cual se justifica dicho ajuste, identificando claramente las referencias a los artículos o párrafos específicos definidos por esta Normativa y en las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

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

\* \* \* \* \*