

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

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

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2012	2011
ACTIVOS			
Disponibilidades	2.2.d, 3.1	26.222.898.262	27.667.044.040
Efectivo		450.800.581	490.365.189
Banco Central		22.531.314.389	21.558.692.165
Entidades financieras del país		584.847.362	461.598.198
Entidades financieras del exterior		2.592.542.542	3.945.482.538
Otras disponibilidades		63.393.388	1.210.905.950
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	28.472.938.587	26.089.288.516
Mantenidas para negociar	2.2f	1.003.368.031	1.365.708.320
Disponibles para la venta	2.2g	25.844.520.639	23.729.317.306
Mantenidas al vencimiento	2.2h	7.874.628	3.944.733
Instrumentos financieros derivados	2.2h	1.236.278.000	689.340.000
Productos por cobrar		380.897.289	300.978.157
Cartera de Créditos	2.2k, 3.3	146.652.001.454	142.257.710.182
Créditos vigentes		135.966.988.158	133.918.583.127
Créditos vencidos		11.286.931.866	7.987.240.933
Créditos en Cobro Judicial		1.128.035.367	2.391.354.677
Productos por cobrar		1.262.993.765	1.107.285.434
Estimación por deterioro	2.2i	(2.992.947.702)	(3.146.753.989)
Cuentas y comisiones por cobrar	2.2k, 3.4	4.182.236.285	5.090.567.364
Comisiones por cobrar		93.297.614	413.361.865
Cuentas por cobrar por operaciones bursátiles		50.692.840	55.383.632
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		95.939.848	21.304.468
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar		876.606.341	335.407.669
Otras cuentas por cobrar		3.274.468.207	4.455.924.219
Productos por cobrar		133.776.234	
Estimación por deterioro	2.2i	(342.544.799)	(190.814.489)

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2012	2011
Bienes realizables	2.2m, 3.5	2.184.091.759	1.155.499.977
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		4.002.800.177	2.145.976.298
Otros bienes realizables		418.269.527	205.983.077
Estimación por deterioro y por disposición legal		(2.236.977.945)	(1.196.459.398)
Propiedades de Inversión	3.6	2.707.910.658	
Participaciones en el capital de otras empresas neto	2.2t 2.2n,	92.010.865	115.089.307
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	3.7	8.794.191.975	8.756.829.226
Otros activos	3.8	8.169.656.644	5.040.473.487
Cargos diferidos		116.063.661	19.522.229
Activos intangibles	2.2s	1.159.257.596	1.376.353.930
Otros activos	2.2r	6.894.335.387	3.644.597.328
TOTAL DE ACTIVOS		227.477.936.489	216.172.502.099
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones con el público	3.10	91.706.229.672	105.902.071.124
A la vista	4.7.1	23.939.011.971	29.405.188.117
A Plazo	4.7.1	66.740.825.389	75.250.859.490
Otras obligaciones con el público		338.953.499	224.827.572
Cargos financieros por pagar		687.438.813	1.021.195.945
Obligaciones con entidades	3.11	90.641.935.476	66.909.596.178
A la vista		1.009.367.382	9.886.688
A plazo		47.353.215.239	17.946.785.142
Otras obligaciones con entidades		40.847.681.648	48.576.012.327
Cargos financieros por pagar		1.431.671.207	376.912.021

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2012	2011
Cuentas por pagar y provisiones	3.12	3.737.387.685	2.388.204.152
Otras cuentas por pagar diversas		2.560.552.615	1.506.941.713
Provisiones		145.322.893	145.942.576
Cuentas por pagar por servicios bursátiles		178.725.484	86.863.879
Impuesto sobre la renta diferido		846.113.395	648.455.984
Cargos por pagar		6.673.298	
Otros pasivos	3.13	834.776.216	1.010.443.065
Ingresos diferidos		206.890.699	748.777.554
Estimación por deterioro de créditos contingentes		66.628.835	66.898.922
Otros pasivos		561.256.682	194.766.589
Obligaciones subordinadas	3.14	7.666.784.499	7.715.812.786
Obligaciones subordinadas		7.531.050.000	7.580.250.000
Cargos financieros por pagar		135.734.499	135.562.786
TOTAL DE PASIVOS		194.587.113.548	183.926.127.305
PATRIMONIO			
Capital social:	3.15.1	24.419.909.185	27.377.275.760
Capital pagado		27.377.275.760	27.377.275.760
(Acciones en tesorería)		(2.957.366.575)	
Aportes patrimoniales no capitalizados	3.15.6	2.947.256.192	1.458.699
Ajustes al patrimonio		1.974.947.484	2.190.950.268
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		2.436.301.517	2.360.109.701
Ajuste por valuación de Inversiones disponibles para la venta		(441.373.287)	(154.042.384)
Ajuste por conversión de estados financieros	2.2c	(19.980.746)	(15.117.049)
	2.2w,		
Reservas patrimoniales	3.15.4	2.471.795.759	2.299.206.722
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		(556.398.213)	(556.398.213)
Resultado del período	2.2w	1.611.741.510	913.451.086
Intereses Minoritarios		21.571.024	20.430.472
TOTAL PATRIMONIO		32.890.822.941	32.246.374.794
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		227.477.936.489	216.172.502.099

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

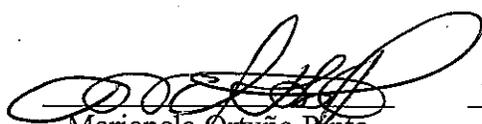
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

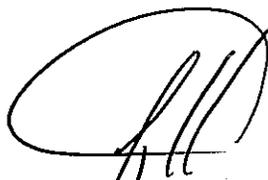
	Notas	2012	2011
CUENTAS CONTINGENTES			
DEUDORAS	4.1	25.198.183.633	26.611.074.511
	2.2ii,		
ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	4.3	2.088.552.245.213	1.894.747.101.678
PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	4.3	2.557.291.430	3.471.987.270
PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS	4.3	2.085.994.953.783	1.891.275.114.408
OTRAS CUENTAS DE ORDEN			
DEUDORAS	4.2	<u>1.912.983.914.287</u>	<u>1.888.861.852.540</u>
Cuenta de orden por cuenta propia deudoras		1.451.218.068.007	1.427.405.083.698
Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras		377.119.213.663	365.292.854.799
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia		4.819.102.270	4.147.776.720
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia		79.827.530.347	92.016.137.323

(Concluye)

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



Marianela Ortuño Pinto
Presidenta



Jimmy Vega Madriz
Contador General



Jorge Muñoz Quiros
Auditor Interno

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS

POR LOS DOCE MESES QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2012	2011
INGRESOS FINANCIEROS	2.2bb		
Por disponibilidades		10.010.204	6.334.574
Por inversiones en instrumentos financieros		1.598.800.477	1.062.903.127
Por cartera de créditos	3.16	11.934.322.093	12.362.198.739
Por arrendamientos financieros		74.789.319	161.843.443
Por ganancia instrumentos financieros disponibles para la venta		206.476.004	304.369.342
Por ganancia en instrumentos derivados	3.17	1.347.308.000	849.190.000
Por otros ingresos financieros		648.525.430	594.113.011
Total ingresos financieros		15.820.231.527	15.340.952.236
GASTOS FINANCIEROS	2.2bb		
Por Obligaciones con el Público	3.18	5.454.400.370	4.624.912.846
Por Obligaciones con Entidades Financieras	3.19	2.790.729.117	2.685.546.937
Por Obligaciones Subordinadas, Convertibles y Preferentes		468.741.678	456.504.916
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD	3.21	432.522.615	63.344.191
Por pérdidas por instrumentos financieros disponibles para la venta		11.971.918	18.072.232
Por otros gastos financieros		397.151.918	409.656.831
Total gastos financieros		9.555.517.616	8.258.037.953
Por estimación de deterioro de activos		1.510.321.856	885.006.459
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones		1.055.622.144	851.424.250
RESULTADO FINANCIERO		5.810.014.199	7.049.332.074
OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN			
Por comisiones por servicios	3.20	4.616.655.003	4.313.661.809
Por bienes realizables		235.664.191	73.521.218
Por cambio y arbitraje de divisas		1.818.416.626	1.161.933.773
Por otros ingresos con partes relacionadas		197.707.560	17.564.043
Por otros ingresos operativos		4.688.075.347	2.785.294.838
Total otros ingresos de operación		11.556.518.727	8.351.975.681

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS

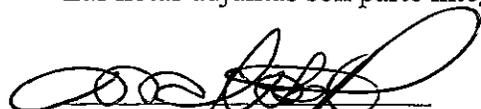
POR LOS DOCE MESES QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

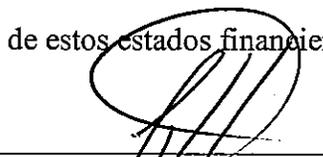
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

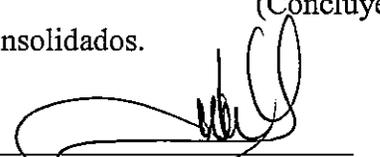
	Notas	2012	2011
OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	2.2cc		
Por comisiones por servicios		875.806.305	607.244.140
Por bienes realizables		1.036.802.077	1.282.197.703
Por participaciones de capital en entidades		18.477.719	
Por bienes diversos			202.618
Por provisiones		115.310.468	55.468.446
Por cambio y arbitraje de divisas		1.027.997.476	690.753.058
Por otros gastos con partes relacionadas		127.589.027	32.200.118
Por otros gastos operativos		1.803.611.174	933.034.021
Total otros gastos de operación		5.005.594.246	3.601.100.104
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		12.360.938.680	11.800.207.651
GASTOS ADMINISTRATIVOS	2.2cc		
Por gastos de personal		6.312.750.530	6.070.580.515
Por otros gastos de Administración		4.459.329.262	4.206.006.326
Total gastos administrativos	3.22	10.772.079.792	10.276.586.841
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		1.588.858.888	1.523.620.810
	2.2y,		
Impuesto sobre la renta corriente	3.24	187.231.521	436.600.358
Participaciones sobre la utilidad	3.23	75.041.205	72.575.309
Disminución de Participaciones sobre la Utilidad		38.888.663	15.952.283
Dismutación de Impuesto sobre la renta		419.777.961	
RESULTADO NETO DEL PERÍODO		1.785.252.786	1.030.397.426
Resultados del período atribuidos a los intereses minoritarios		922.239	3.436.568
Resultados del período atribuidos a la controladora		1.784.330.547	1.026.960.858

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

(Concluye)


Mariana Ortuño Pinto
Presidenta


Jimmy Vega Madriz
Contador


Jorge Muñoz Quiros
Auditor Interno

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO POR LOS DOCE MESES QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados al principio del periodo	Total
Saldo al 1 de enero de 2011	27.377.275.760	1.458.699	2.999.877.879	2.185.191.244	459.807.366	33.023.610.948
Corrección de errores fundamentales	3.15.10			505.706	(234.982.459)	(234.476.753)
Saldo corregido al 1ro de Enero de 2011	27.377.275.760	1.458.699	2.999.877.879	2.185.696.950	224.824.907	32.789.134.195
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2c		(154.479.410)			(154.479.410)
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta			(5.062.399)			(5.062.399)
Efecto del impuesto diferido, neto del interés minoritario			(649.385.802)			(649.385.802)
Resultados del periodo 2011					1.026.960.858	1.026.960.858
Reservas legales y otras reservas estatutarias	3.15.4			113.509.772	(113.509.772)	
Dividendos por periodo 2010	3.15.9				(781.223.120)	(781.223.120)
Saldo al 31 de Diciembre de 2011	27.377.275.760	1.458.699	2.190.950.268	2.299.206.722	357.052.873	32.225.944.322
Atribuidos a los intereses minoritarios	21.365.975		910.483	1.682.239	(3.528.225)	20.430.472
Atribuidos a la controladora	27.377.275.760	1.458.699	2.190.950.268	2.299.206.722	357.052.873	32.225.944.322

uf

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

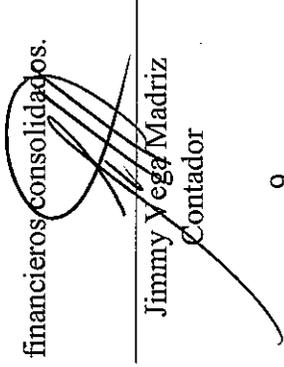
**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS DOCE MESES QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados al principio del periodo	Total
Saldo al 1ro de enero de 2012		27.377.275.760	1.458.699	2.190.950.268	2.299.206.722	357.052.873	32.225.944.322
Ajustes por conversión de estados financieros	2.2c			(4.863.697)			(4.863.697)
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta				(287.330.903)			(287.330.903)
Ajuste a Superávit por revaluación inmuebles				76.191.816			76.191.816
Emisión de acciones	3.15.2		2.957.366.575				2.957.366.575
Adquisición de acciones	3.15.2	(2.957.366.575)	(11.569.082)				(2.968.935.657)
Reserva Legal y otras reservas estatutarias	3.15.4				172.589.037	(172.589.037)	
Resultados del periodo 2012						1.784.330.547	1.784.330.547
Dividendos por periodo 2011						(913.451.086)	(913.451.086)
Saldo al 31 de Diciembre de 2012		24.419.909.185	2.947.256.192	1.974.947.484	2.471.795.759	1.055.343.297	32.869.251.917
Atribuidos a los intereses minoritarios		23.534.796		631.602	1.716.681	(4.312.055)	21.571.024
Atribuidos a la controladora		24.419.909.185	2.947.256.192	1.974.947.484	2.471.795.759	1.055.343.297	32.869.251.917

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


Mariana Ortuno-Pinto
Presidenta


Jorge Muñoz Quirós
Auditor Interno


Jimmy Vega Madrid
Contador

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS DOCE MESES QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

	Notas	2012	2011
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado del período		1.785.252.786	1.030.397.426
Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos:		3.362.821.709	1.891.044.084
Variación neta en la estimación para créditos incobrables		1.510.321.856	885.006.459
Participación minoritaria		(922.239)	(3.436.568)
Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar		1.192.248.857	292.866.420
Depreciaciones y amortizaciones	3.7, 3.8	661.173.235	716.607.773
Variación en los activos (aumento), o disminución		(13.070.391.782)	(6.041.517.627)
Valores negociables		362.340.289	(1.365.708.320)
Propiedades de inversión		(2.707.910.658)	
Participaciones en el capital de otras empresas		23.078.443	
Créditos y avances de efectivo		(5.748.904.797)	(6.068.307.722)
Bienes realizables		(2.069.110.329)	3.281.515.194
Cuentas por cobrar		756.600.769	(753.379.759)
Productos por cobrar		(235.627.463)	231.032.034
Otros activos		(3.450.858.036)	(1.366.669.054)
Variación en los pasivos aumento, o (disminución)		(11.890.061.501)	7.277.552.986
Obligaciones a la vista y a plazo		(13.862.084.320)	6.612.040.901
Otras cuentas por pagar y provisiones		1.425.375.349	435.657.975
Cargos por pagar		721.173.767	(110.660.527)
Otros pasivos		(175.666.849)	347.663.548
Participación minoritaria		1.140.552	(7.148.911)
Efectivo neto usado por las actividades de operación		(19.812.378.788)	4.157.476.869

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

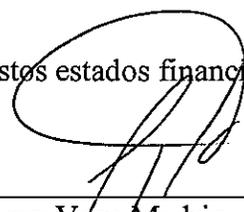
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS DOCE MESES QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 y 2011 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

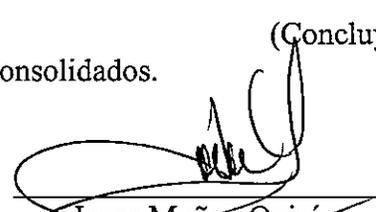
	Notas	2012	2011
FLUJOS DE EFECTIVO USADOS EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Disminución en inversiones (excepto valores negociables)		(494.502.673)	833.473.243
Retiro (adquisición) de inmuebles, mobiliario, equipo e intangibles	3.7	(376.861.105)	(1.713.521.907)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		(871.363.778)	(880.048.664)
FLUJOS DE EFECTIVO USADOS EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Variación en otras obligaciones financieras		22.677.580.112	5.126.840.074
Variación en Obligaciones subordinadas		(49.200.000)	(37.497.051)
Pago de dividendos		(913.451.086)	(781.223.120)
Capital pagado adicional		(11.569.082)	
Adquisición de acciones		(2.957.366.575)	
Emisión de acciones		2.957.366.575	
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento		21.703.359.944	4.308.119.903
AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS SUCURSALES			
Aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		1.014.753.681	7.431.068.698
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		51.052.665.220	43.965.292.648
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	3.1	52.067.418.901	51.396.361.346

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

(Concluye)


Marianela Ortuño Pinto
Presidenta


Jimmy Vega Madriz
Contador


Jorge Muñoz Quirós
Auditor Interno

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

1. INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

Grupo Financiero Improsa, S.A., en adelante “la Compañía o el Grupo”, fue constituido el 27 de julio de 1998, de acuerdo con las leyes de la República de Costa Rica por un plazo de 99 años. El 25 de mayo de 2000, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero autorizó a la Compañía para actuar como grupo financiero. El domicilio legal de la Compañía es la ciudad de San José, Barrio Escalante, Avenida Quinta, calles 29 y 31, edificio número dos mil novecientos ochenta y cinco. La actividad principal del Grupo Improsa y sus subsidiarias es la intermediación financiera, administración de fondos de inversión inmobiliaria, arrendamientos, comercialización de seguros, correduría bursátil y asesoría financiera. Al 31 de diciembre de 2012, la Compañía cuenta con una fuerza laboral de 470 funcionarios. Su dirección electrónica es www.improsa.com.

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

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

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

2.1. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

- a. **Registro de Estimaciones, Provisiones y Reservas** - Estas partidas son determinadas siguiendo fórmulas preestablecidas, legislación pertinente o por solicitud de parte de las entidades reguladoras. El resultado de estas estimaciones, provisiones y reservas

no necesariamente cumple con las Normas Internacionales de Información Financiera.

b. **Instrumentos Financieros** - Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una compañía y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra compañía. Los instrumentos financieros incluyen lo que se denominan instrumentos primarios: inversiones en valores, cartera de créditos, cuentas por cobrar y obligaciones financieras por pagar.

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

- Los instrumentos negociables son aquellos que se mantienen con el propósito de generar utilidades en el corto plazo.

- La cartera de créditos y las cuentas por cobrar se clasifican como instrumentos originados por la entidad, puesto que se establecieron con el fin de proveer fondos a un deudor y no para generar utilidades a corto plazo.

- Los activos disponibles para la venta son aquellos activos financieros que no se han mantenido para negociar ni se van a mantener hasta su vencimiento. Los instrumentos disponibles para la venta incluyen algunos títulos de deuda.

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

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

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

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

Todos los activos y pasivos financieros no negociables, préstamos y cuentas por cobrar, así como las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden al costo amortizado, menos las pérdidas por deterioro. Cualquier prima o descuento se incluye en el valor en libros del instrumento relacionado y se amortiza llevándolo al ingreso/gasto financiero.

- **Principios de Medición del Valor Razonable** - El valor razonable de los instrumentos financieros se basa en su precio de mercado cotizado a la fecha de

los estados financieros, sin incluir cualquier deducción por concepto de costos de transacción.

- **Ganancias y Pérdidas en Mediciones Posteriores** - Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos disponibles para la venta se reconocen directamente en el patrimonio hasta que una inversión se considere deteriorada, en cuyo momento la pérdida se reconoce en el estado de resultados. En el caso de la venta, cobro o disposición de los activos financieros disponibles para la venta, la ganancia o pérdida acumulada que se reconoce en el patrimonio se transfiere al estado de resultados.
 - **Dar de Baja un Instrumento Financiero** - El reconocimiento de un activo financiero se reversa cuando el Grupo pierde el control de los derechos contractuales que conforman al activo. Lo anterior ocurre cuando los derechos se hacen efectivos, se vencen o se ceden; en el caso de los pasivos financieros, estos se retiran cuando se liquidan.
 - **Compensación** - Los activos y pasivos financieros se compensan y su valor neto es registrado en el balance de situación, siempre que el Grupo tenga el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos en los citados instrumentos y tenga la intención de pagar la cantidad neta, o de realizar el activo y de forma simultánea proceder al pago del pasivo.
- c. **Clasificación de Partidas** - Las partidas de los estados financieros son clasificadas de acuerdo con los modelos y contenidos establecidos por el CONASSIF.
- d. **Créditos Vencidos** - Los créditos vencidos se determinan con base en el criterio de mora legal.
- e. **Estimación por Deterioro e Incobrabilidad para Cartera de Créditos** - Dicha estimación se calcula según lo establecido en el Acuerdo SUGEF 1-05 “Calificación de Deudores” siguiendo los criterios de mora, capacidad de pago y comportamiento de pago histórico (aplicables para las empresas reguladas pro SUGEF).
Las variaciones en dicha estimación se registran en el mes siguiente al que se determinan.
- f. **Mejoras a la Propiedad Arrendada** - Las mejoras a la propiedad arrendada se registran como “Otros activos” y no como “Bienes en Uso”.
- g. **Provisión para Prestaciones Legales** - Es obligación de las entidades financieras establecer una provisión para responder ante obligaciones patronales por concepto de cesantía.
- h. **Moneda Funcional** - Por definición del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, se define al colón costarricense como moneda funcional para los entes regulados, para lo cual los entes supervisados deberán utilizar el tipo de cambio de compra de referencia del Banco Central de Costa Rica para el registro contable de la conversión de moneda extranjera a la moneda funcional, y se debe usar el tipo de

cambio de referencia del Banco Central de Costa Rica al final del mes para el reconocimiento del ajuste por diferencial cambiario.

- i. **Presentación de Estados Financieros** - Los estados financieros son preparados con el formato establecido por el CONASSIF.
- j. **Otras Disposiciones** - El CONASSIF emite disposiciones específicas sobre transacciones particulares las cuales pueden diferir de las Normas Internacionales de Información Financiera.
- k. **Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores NIC 8** - En cuanto a la corrección de errores fundamentales de períodos anteriores, los mismos deben efectuarse ajustando las utilidades acumuladas al inicio del período y se debe corregir la información retrospectiva para restaurar la comparabilidad, a menos que sea imposible llevar a cabo dicha comparación. Cuando se realice un ajuste a utilidades acumuladas al inicio como resultado de un error fundamental, la entidad debe remitir a la Superintendencia, con un plazo de tres días hábiles posteriores a la realización del ajuste, una nota donde explique la transacción realizada.
- l. **Propiedades, Planta y Equipo y NIC 36 / Deterioro del Valor de Uso de los Activos** - La revaluación se debe realizar cada cinco años por medio de un avalúo hecho por un profesional independiente. La depreciación de los inmuebles mobiliario y equipo se calcula y contabiliza mensualmente sobre el costo histórico y los valores revaluados siguiendo lo dispuesto en este sentido por la Administración Tributaria.

La tasa de descuento a utilizar para calcular el valor de uso es la tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica. Las proyecciones de los flujos de efectivo futuros para determinar el valor presente del activo, deben cubrir como máximo un período de cinco años, salvo que se pueda justificar un plazo mayor. La tasa de descuento a utilizar debe ser tomada antes de impuestos. El superávit por revaluación puede ser capitalizado previa autorización del CONASSIF.
- m. **Ingresos Ordinarios** - Para los ingresos por comisiones e intereses a más de ciento ochenta días, devengados y no percibidos, se suspenderá su registro y serán reconocidos solamente hasta cuando sean cobrados.
- n. **Contabilización e Información Financiera sobre Planes de Beneficios por Retiro** - Se debe reportar mediante un estado que muestre los activos netos para atender beneficios; el valor actuarial presente de los beneficios prometidos distinguiendo entre beneficios irrevocables y los que no lo son; y el superávit o déficit resultante.
- o. **Estados Financieros Consolidados y Separados e Inversiones en Asociadas** - Se debe remitir la información consolidada e individual. Las inversiones de las subsidiarias deben contabilizarse bajo el método de participación. La consolidación se aplica sobre una participación del 25%. Se aplica el método de consolidación proporcional solamente en negocios conjuntos.
- p. **Información Financiera Intermedia** - Los estados financieros deben cumplir con lo exigido por el NIC 1, excepto por lo indicado en lo que disponga la reglamentación de CONASSIF con respecto a la presentación y revelación de los estados financieros.

- q. **Activos Intangibles** - Se deben registrar por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas de deterioro del valor acumuladas que les haya podido afectar.

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

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

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

- s. **Instrumentos Financieros, Transferencia de Activos** - Las participaciones en fideicomisos y otros vehículos de propósito especial, se valúan de acuerdo con el importe del patrimonio fideicometido.

- t. **Inversión en Propiedad para Alquiler o Plusvalía** - Las propiedades de inversión son valuadas al valor razonable, excepto cuando no haya evidencia de poder determinarlo. El valor residual de la propiedad de inversión debe considerarse como cero.

- u. **Combinaciones de Negocios** - La combinación de negocios entre entidades bajo control común deberá efectuarse mediante la integración de sus activos, pasivos y patrimonios, tomando los activos y pasivos a su valor razonable, con el propósito de determinar el efecto patrimonial final sobre la entidad precedente.

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

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

La modificación establece un transitorio únicamente en el caso de bienes o valores adquiridos, producidos para su venta o arrendamiento o dejados de utilizar durante los

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

2.2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES UTILIZADAS

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

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

Compañía	Participación accionaria	País	Moneda
Banco Improsa, S.A.	99.95%	Costa Rica	Colón
Improsa SAFI, S.A.	100.00%	Costa Rica	Colón
Improsa Agencia de Seguros, S.A.	100.00%	Costa Rica	Colón
Improsa Capital, S.A.	100.00%	Costa Rica	Colón
Inmobiliaria Improsa, S.A.	100.00%	Costa Rica	Colón
Improactiva, S.A.	100.00%	Costa Rica	Colón
Improsa Valores Puesto de Bolsa S.A.	100.00%	Costa Rica	Colón
Banprocesos S.A.	50.00%	Costa Rica	Colón
Improsa SAFI, S.A.	100.00%	Panamá	US dólar
Improsa Servicios Internacionales, S.A. y sucursales en el extranjero	100.00%	Costa Rica	Colón
Improsa Servicios Internacionales, Guatemala	100.00%	Guatemala	Quetzal
Improsa Servicios Internacionales, El Salvador	100.00%	El Salvador	US dólar
Improsa Servicios Internacionales, Panamá	100.00%	Panamá	US dólar
Improsa Servicios Internacionales, Nicaragua	100.00%	Nicaragua	Córdoba
Improsa Servicios Internacionales, Honduras	100.00%	Honduras	Lempira

Al 31 de diciembre de 2012, la subsidiaria panameña Improsa SAFI se encuentra en proceso de desinscripción ante la SUGEF.

El Grupo también mantiene una inversión del 100% en una sucursal de Improsa Servicios Internacionales en la República Dominicana, la cual no presenta actividad al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

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

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

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

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

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

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

La subsidiaria Improsa Servicios Internacionales calcula el deterioro de la cartera de crédito con base en la morosidad de la cartera, siendo que para la cartera de División Consumo, se calcula un 3% sobre la cartera vencida y un 97% sobre la cartera que presenta un plazo mayor a veinticuatro meses de no recibir pago. Para el resto de la

cartera se utilizan diferentes porcentajes de estimación según los días de mora que presenta cada operación considerando la garantía obtenida como un mitigador a razón del 100%. El crédito a la estimación se reconoce como un gasto del período y las cuentas declaradas incobrables se debitan a la estimación creada. Un detalle de los porcentajes para las estimaciones creadas, es el siguiente:

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

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

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

- m. **Bienes Realizables** - Están constituidos principalmente por los bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos, se presentan al costo. Cuando el valor razonable es menor al valor contable, se registra una estimación por deterioro de valor. En Banco Improsa, sobre los bienes que no son vendidos en el plazo de dos años contados a partir de la fecha de adquisición, se requiere por normativa registrar una estimación equivalente al valor contable (aplicable para las empresas reguladas por SUGEF).
- n. **Inmuebles, Mobiliario y Equipo** - Se registra inicialmente al valor de adquisición o construcción, según corresponda. Las adiciones y los reemplazos de importancia a los bienes de uso son capitalizados, mientras que los desembolsos por mantenimiento, reparaciones y renovaciones menores que no mejoran al activo ni incrementan su vida útil son cargados a los gastos de operación conforme se incurren. La depreciación se registra a las tasas necesarias para amortizar el costo y la revaluación sobre su vida útil estimada (50 años para edificios y mejoras, 10 años para mobiliario, equipo y vehículos, y 5 años para equipo de cómputo), y es calculada por el método de línea recta (Nota 3.6).

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

Los adelantos por compras futuras de activos son registrados por la Compañía como adelantos a proveedores y se muestran en el balance general como otras cuentas por

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

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

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

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

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

- s. ***Activos Intangibles*** - Los activos intangibles adquiridos en forma separada o generados internamente son registrados inicialmente al costo. Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los activos intangibles son contabilizados a su costo menos la

amortización acumulada y el importe acumulado de cualquier pérdida por deterioro. Los activos intangibles corresponden al costo de los sistemas de información adquiridos. Dichos activos tienen una vida útil finita.

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

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

- z. ***Errores Fundamentales y Otros Cambios en las Políticas Contables*** - Errores fundamentales: La corrección de errores fundamentales relacionados con períodos anteriores constituye un ajuste a los saldos de utilidades acumuladas al inicio del período.

- aa. **Costo por Intereses** - Los costos por intereses son reconocidos como gastos en el período en que se incurren.
- bb. **Reconocimiento de los Ingresos y Gastos** - Se utiliza el método de tasa efectiva para el reconocimiento de los ingresos y gastos relacionados con activos y pasivos financieros:
- **Ingreso y Gastos por Intereses** - Los ingresos y gastos por intereses son reconocidos bajo el método de acumulación para todos los instrumentos que generan intereses de acuerdo con la tasa de interés pactada individualmente.

Los intereses sobre préstamos y descuentos vencidos con atrasos mayores a 180 días, se clasifican como préstamos de no reconocimiento de ingresos por intereses y se registran en cuentas de orden para efectos de control.
 - **Ingreso por Comisiones** - Las comisiones sobre préstamos a corto plazo, cartas de crédito y otros servicios bancarios se reconocen como ingreso al momento de su cobro por ser transacciones de corto plazo. Las comisiones sobre préstamos y otras transacciones a mediano y largo plazo, neto de los costos directos de otorgar los mismos, son diferidas y amortizadas en los pagos correspondientes.
 - **Arrendamientos Financieros** - El ingreso no realizado o no devengado a la fecha en que se suscribe cada contrato se determina mediante la diferencia entre el costo del equipo y el total del valor presente de las rentas futuras. El ingreso se amortiza durante la vida útil de cada contrato utilizando una tasa de rendimiento constante, afectando los resultados del período contable respectivo. Adicionalmente, es política de la Compañía negociar en forma automática con instituciones bancarias y financieras los contratos suscritos mediante la cesión de los derechos económicos de los mismos, al descontar las letras de cambio que respaldan y garantizan los mismos. La Compañía reconoce una ganancia neta al realizar el descuento de los arrendamientos financieros con instituciones bancarias.
 - **Factoraje** - Los ingresos derivados de facturas descontadas se reconocen de conformidad con el importe descontado y la tasa pactada al momento de la cesión de derechos sobre las respectivas facturas. La totalidad del ingreso se registra como un ingreso diferido al momento de formalizar el descuento. Este ingreso diferido se amortiza durante el período transcurrido entre la formalización y la fecha de vencimiento de las respectivas facturas.
 - **Comercialización de Seguros** - El ingreso por comisiones por la comercialización de seguros y cobro de primas se reconocen conforme se presta el servicio bajo el método devengado.
 - **Arrendamientos Operativos** - El ingreso por alquileres de edificios e instalaciones se reconoce conforme se devenga.
 - **Administración de Fondos de Inversión** - Los ingresos por la administración del Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar y Crestones, de los Fondos de

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ff. **Vacaciones** - Se reconoce el pasivo en función del derecho laboral acumulado y no disfrutado a la fecha de los estados financieros.

gg. **Unidad Monetaria** - Los registros contables son llevados en colones costarricenses (¢) moneda de curso legal en la República de Costa Rica. Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción y los saldos pendientes a la fecha del balance son ajustados al tipo de cambio vigente a esa fecha.

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

La entidad se rige por el tipo de cambio compra de referencia del Banco Central de Costa Rica, que al 31 de diciembre de 2012 y 2011 fue de ¢502,07 y ¢505,35 por cada US\$1.00.

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

PAÍS	Moneda de Medición	2012	2011
Costa Rica	Colón costarricense	502,07	505,35
Guatemala	Quetzal	7,90	7,81
El Salvador	Dólar estadounidense	1.00	1.00
Panamá	Dólar estadounidense	1.00	1.00
Nicaragua	Córdoba	24,13	28,98
Honduras	Lempira	19,96	19,04
República Dominicana	Peso dominicano	40,32	38,55

- 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, Aavales y Garantías** - Representan cuentas contingentes que se registran en cuentas de orden y se valúan según el acuerdo SUGEF 1-05 (aplicable para las empresas reguladas por SUGEF).
- ll. **Pronunciamientos Contables** - Mediante circular C.N.S. 116-07 del 18 de diciembre de 2007, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió una reforma al reglamento denominado "Normativa contable aplicable a las entidades

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

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

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

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

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

3.1. DISPONIBILIDADES

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

	2012	2011
Dinero en Cajas y Bóvedas	450.725.282	424.023.111
Efectivo en Tránsito	75.299	66.342.078
Cuenta Corriente en el BCCR	184.926.150	39.388.415
Cuenta Encaje Legal en el BCCR	22.346.388.239	21.519.303.750
Cuentas Corrientes y Depósitos a la vista en Bancos Comerciales del Estado y bancos creados por leyes especiales	471.823.290	204.558.355
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en Entidades Financieras privadas	113.024.072	207.703.488
Depósitos a la vista y cuentas corrientes en entidades relacionadas		49.336.354
Cuentas corrientes en entidades financieras del exterior	2.563.304.080	3.895.758.428
Depósitos y otras cuentas a la vista en entidades financieras del exterior	29.238.462	44.670.611
Depósitos Over Night en entidades financieras del exterior		5.053.500
Documentos para Sistema Integrado de Pago Electrónico	42.651.305	1.191.042.528
Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores	20.742.083	17.504.303
Requerimientos judiciales		2.359.119
Total	26.222.898.262	27.667.044.040

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

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

	2012	2011
Disponibilidades	26.222.898.262	27.667.044.040
Inversiones disponibles para la venta	25.844.520.639	23.729.317.306
Total	52.067.418.901	51.396.361.346

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

Disponibilidades e Inversiones en Instrumentos financieros

	2012	2011
Costa Rica	49.550.408.570	45.858.098.528
Panamá	605.613.814	1.809.579.630
Nicaragua	6.400.891	1.516.050
El Salvador	5.204.960	8.692.525
Honduras	128.839.222	144.054.067
Guatemala	192.213.482	52.608.450
Estados Unidos	3.662.266.694	4.844.334.336
Canadá	52.708.222	52.555.359
Resto Sur América		525.075.635
Europa	111.283.705	158.839.819
Total	54.314.939.560	53.455.354.399

3.2. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La composición de inversiones en valores y depósitos al 31 de diciembre de 2012 y 2011 es como sigue:

Emisores del país	Tasas de Interés	2012
Denominados en colones:		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	De 8.28% a 9.20%	6.083.497.000
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 7.8% a 13.42%	5.766.668.835
Valores en bancos creados por leyes especiales	De 8.8% a 11.25%	7.038.920
Bonos de la Compañía Nacional de Fuerza y Luz	11.71%	200.000.000
Bonos del Banco Central de Costa Rica Restringidos	8.28%	194.510.000
Bonos del Gobierno y Ministerio de Hacienda de Costa Rica Restringidos	12.54%	1.019.120

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 7.42% a 7.71%	575.532.297
Certificados de inversión	De 7.20% a 9.40%	4.105.456.703
Instrumentos Financieros de Entidades no financieras		2.019.600
Instrumentos Financieros de Entidades financieras		1.062.784.812
Subtotal		18.133.752.287
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta.	De 5.06% a 6.55%	614.857.157
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	De 5.50% a 7.10%	519.720.723
Certificados de inversión en bancos privados	De 4.04% a 4.35%	979.036.500
Fondo de inversión en entidades financieras privadas		1.368.143.040
Certificados de inversión en bancos estatales	1.50%	77.263.512
Valores en bancos creados por leyes especiales	4.60%	101.326.763
Inversiones en Refinadora Costarricense de Petroleo (RECOPE)	5.50%	513.738.107
Recompras	De 2.86% a 5.78%	1.727.301.263
Inversión en fideicomisos de titularización	De 3.25% a 4.65%	154.311.933
Bonos de Gobierno de Costa Rica Restringidos	3.07%	185.562.057
Inversiones en Instituto Costarricense de Electricidad Restringidos	De 5.50% a 6.45%	343.557.880
Inversiones restringidas en entidades privadas	4.89%	87.862.250
Inversiones restringidas en entidades públicas	2.30%	10.053.952
Inversiones MIL		1.104.051.930
Subtotal		7.786.787.067
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos Corporativos de entidades financieras del exterior	7.38%	211.317.246
Valores de Instrumentos financieros del exterior	5.38%	121.422.698
Certificados de depósito de Bancos del exterior	De 2.40% a 3.0%	602.484.000
Subtotal		935.223.944
Instrumentos Financieros Derivados		1.236.278.000
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		380.897.289
Total inversiones		¢ 28.472.938.587

	2012
Clasificación	
Negociables	¢ 1.003.368.031
Disponibles para la venta	25.844.520.639
Mantenidas hasta el vencimiento	7.874.628
Instrumentos Financieros Derivados	1.236.278.000
Productos por cobrar	380.897.289
Total	¢ 28.472.938.587

	Tasas de Interés	2011
Emisores del país		
Denominados en colones:		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	De 8.97% a 9.16%	1.212.532.000
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 8.51% a 17.30%	3.059.407.685
Instrumentos financieros de entidades privadas		1.892.000
Instrumentos financieros restringidos	De 6.50% a 12%	5.072.808.660
Operaciones diferidas de liquidez	5.00%	250.000.000
Instrumentos financieros bancos comerciales del estado		19.916.000
Certificados de inversión	7.82% a 8.50%	155.361.091
Recompras	7.60%	21.490.445
Instrumentos Financieros de Entidades financieras		6.655.371
Subtotal		9.800.063.252
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta.	5.29% a 6.90%	540.499.612
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	6.95%	1.180.518.320
Certificados de inversión en bancos privados	4.25%	505.350.000
Fondo de inversión en entidades financieras privadas		4.565.647.604
Inversión en fideicomisos de titularización	De 3.25% a 4.65%	131.218.852
Recompras	De 2.07% a 4.13%	933.799.562
Instrumentos financieros restringidos	De 0.85% a 8.11%	1.302.699.897
Operaciones diferidas de liquidez	0.04%	3.032.100.000
Inversiones en entidades financieras del país		12.633.750
Subtotal		12.204.467.596

Emisores del exterior

Denominados en dólares estadounidenses

Bonos Corporativos de entidades financieras del exterior	De 5.38% a 7.38%	331.277.180
Instrumentos financieros de Bancos Privados	3.13%	202.182.449
Bonos Soberanos Gobiernos Exterior Disponibles para la venta	De 7.13% a 9.13%	508.248.182
Certificados de depósito de Bancos del exterior	De 2.50% a 5.0%	2.052.731.700
Subtotal		3.094.439.511

Instrumentos Financieros Derivados **689.340.000**

Productos por Cobrar sobre Instrumentos Financieros

Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones	300.978.157
Subtotal	300.978.157
Total inversiones	€ 26.089.288.516

Clasificación

Negociables	€ 1.365.708.320
Disponibles para la venta	23.729.317.306
Mantenidas hasta el vencimiento	3.944.733
Instrumentos Financieros Derivados	689.340.000
Productos por cobrar	300.978.157
Total	€ 26.089.288.516

3.3. CARTERA DE CRÉDITO

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

	2012	2011
Cartera de crédito generada	148.381.955.391	144.297.178.737
Productos por cobrar	1.262.993.765	1.107.285.434
	149.644.949.156	145.404.464.171
Menos: estimación para créditos dudosos	(2.992.947.702)	(3.146.753.989)
TOTAL	146.652.001.454	142.257.710.182

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

	2012	2011
Saldo al inicio del período	3.146.753.989	4.451.380.733
Estimación cargada a Resultados	753.951.856	668.483.961
Diferencial cambiario	(15.192.101)	(21.287.106)
Traslado a estimación contingente		(22.239.187)
Disminución por recuperación de cartera	(58.369.881)	(325.393.403)
Disminución de la estimación de cartera		(291.127.852)
Cargos por créditos insolutos	(834.196.161)	(1.313.063.157)
Saldo al final del período	2.992.947.702	3.146.753.989

3.3.1 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE GARANTÍA

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

	2012	2011
Certificados de inversión	7.190.085.101	9.567.936.626
Cesión de contratos de fideicomiso	44.895.132.342	38.354.985.154
Fiduciaria	41.409.819.236	34.720.926.999
Hipotecaria	25.214.994.100	22.397.716.055
Prendaria	3.021.668.839	3.813.245.621
Otras:		
Documentos Comerciales	22.496.934.120	31.676.542.946
Préstamo de la Banca Estatal	4.153.321.653	3.765.825.336
TOTAL	148.381.955.391	144.297.178.737

3.3.2 MOROSIDAD DE LA CARTERA

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

	2012	2011
Al día	135.966.988.158	133.918.583.127
De 1 a 30 días	4.966.924.675	2.428.304.269
De 31 a 60 días	2.545.710.225	2.437.595.088
De 61 a 90 días	91.668.890	80.969.533
De 91 a 120 días	246.321.276	429.238.382
De 121 a 180 días	1.165.469.703	359.548.643
Más de 180 días	2.270.837.097	2.251.585.018
Operaciones en cobro judicial	1.128.035.367	2.391.354.677
TOTAL	148.381.955.391	144.297.178.737

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 diciembre de 2012 y 2011, los préstamos vencidos suman un total de \$11.286.931.866 y \$7.987.240.933 respectivamente.

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2012 y 2011 existen 76 y 104 préstamos en cobro judicial por un monto total de \$1.128.035.367 y \$2.391.354.677 que representa un 0,76% y 1,66% 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 diciembre de 2012 existen 2,204 préstamos con un saldo total de \$3.398.872.464 que no acumulan intereses (5,729 préstamos con un valor de \$4.642.939.695 al 31 de diciembre de 2011).

3.3.3 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE ACTIVIDAD

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

	2012	2011
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	4.457.452.411	6.173.199.913
Explotación de minas y canteras		958.523.436
Industria Manufacturera	12.037.905.078	14.698.154.531
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	692.532.574	749.978.237
Construcción, compra y reparación de inmuebles	26.074.045.027	24.914.436.808
Comercio	25.229.916.167	21.270.404.184
Hotel y restaurante	3.387.736.238	4.664.311.595
Transporte	9.216.023.101	9.283.446.055
Actividad financiera y bursátil	14.398.140.914	12.932.342.168
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	19.611.820.795	17.826.965.824
Enseñanza (El deudor ofrece este servicio)	554.480.184	421.505.249
Servicios (El deudor ofrece este servicio)	23.829.953.756	21.575.054.494
Consumo	4.296.916.960	4.617.886.052
Otras actividades del sector privado no financiero	441.710.532	442.682.133
Administración pública	4.153.321.654	3.768.288.058
TOTAL	148.381.955.391	144.297.178.737

3.3.4 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA EN DEUDORES INDIVIDUALES

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

Rango de concentración de créditos a deudores individuales en relación al capital y reservas del Banco	No. Deudores		Monto de Créditos	
	2012	2011	2012	2011
Del 10.01% al 15%	3	7	5.512.099.534	17.353.510.081
Del 5.01% al 10%	19	15	29.892.871.308	22.597.089.850
Hasta el 5%	1,518	1,431	105.337.416.155	95.796.340.673
Sub total	1,540	1,453	140.742.386.997	135.746.940.604
Préstamos a entidades estatales	1	1	4.153.321.653	3.765.825.336
			144.895.708.650	139.512.765.940
Más cartera de arrendamientos financieros propiedad de Improsa Servicios Internacionales, S.A.	1,007	1,564	1.592.855.269	1.811.542.962
Más cartera de ImproActiva S.A.	2,442	3,628	1.893.391.472	2.972.869.835
Total	4,990	6,646	148.381.955.391	144.297.178.737

3.3.5 CARTERA DE CRÉDITOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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

	2012	2011
Costa Rica	138.438.119.472	132.845.401.163
Panamá	2.578.976.603	2.471.279.059
Nicaragua	563.244.262	1.098.961.291
El Salvador	2.053.067.305	2.095.437.413
Honduras	1.714.515.308	2.402.622.046
Guatemala	3.034.032.441	3.383.477.765
Total	148.381.955.391	144.297.178.737

3.4. CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

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

	2012	2011
Comisiones por cobrar por créditos contingentes	16.467.088	37.096.580
Comisiones por cobrar por administración de fondos de inversión	4.980.586	37.498.987
Comisiones por colocación de seguros	35.267.639	38.060.899
Otras comisiones por cobrar	36.582.301	300.705.399
Cuentas por cobrar por la actividad de custodia autorizada de valores de terceros	50.692.840	55.383.632
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	95.939.848	21.304.468
Impuesto sobre la renta diferido	634.840.631	291.576.476
Impuesto sobre la renta por cobrar	241.765.709	60.145.348
Anticipos a proveedores	948.747.330	1.945.394.731
Otros gastos por recuperar	10.041.400	10.107.000
Otras cuentas por cobrar	2.315.679.478	2.484.108.333
Productos por cobrar	133.776.234	
(Estimación de otras cuentas por cobrar)	(342.544.799)	(190.814.489)
Total Cuentas y productos por cobrar	<u>4.182.236.285</u>	<u>5.090.567.364</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 diciembre, los saldos son los siguientes:

	2012	2011
Bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos	2.726.560.407	1.213.018.379
Otros bienes adquiridos en recuperación de créditos	1.276.239.770	932.957.918
Otros bienes adquiridos para la venta	246.230.000	
Otros bienes realizables	172.039.527	205.983.078
(Estimación por deterioro de bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos)	(2.196.669.478)	(1.122.179.800)
(Estimación por deterioro de otros bienes realizables)	(40.308.467)	(74.279.598)
Total	<u>2.184.091.759</u>	<u>1.155.499.977</u>

3.6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	2012	2011
Saldo al 1º de enero de 2012 y 2011		
Adiciones	2.778.554.123	
Revaluaciones	(70.643.465)	
Saldo al 31 de Diciembre de 2012 y 2011	<u>2.707.910.658</u>	

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

Adicionalmente, en el período 2012 la subsidiaria Inmobiliaria Improsa S.A. adquirió una propiedad de inversión en el complejo Cala Luna, la cual se encuentra registrada a valor razonable.

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 diciembre 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	177.254.322	218.415.157	(18.808.373)	376.861.105
Gasto por depreciación	(122.699.967)	(213.279.933)	(3.518.456)	(339.498.356)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2012	7.952.183.132	821.727.014	20.281.829	8.794.191.975
Costo	8.534.101.089	2.886.698.850	105.573.572	11.526.373.511
Depreciación acumulada	(581.917.956)	(2.064.971.837)	(85.291.743)	(2.732.181.536)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2012	7.952.183.132	821.727.014	20.281.829	8.794.191.975

Al 31 de diciembre de 2011:

	Terrenos y Edificios	Equipo y mobiliario	Vehiculos y bienes para arrendamiento	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2010	6.947.645.457	1.012.786.452	67.567.334	8.027.999.243
Adiciones y Retiros	1.042.083.687	46.057.377	(24.004.959)	1.064.136.105
Gasto por depreciación	(92.100.366)	(242.252.039)	(953.717)	(335.306.122)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2011	7.897.628.778	816.591.790	42.608.658	8.756.829.226
Costo	8.356.846.768	2.668.283.695	113.822.313	11.138.952.776
Depreciación acumulada	(459.217.990)	(1.851.691.905)	(71.213.655)	(2.382.123.550)
Saldo neto al 31 de diciembre de 2011	7.897.628.778	816.591.790	42.608.658	8.756.829.226

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, depreciación por €339.498.356 y €335.306.122, respectivamente, fue cargada a los resultados de cada período.

3.8. OTROS ACTIVOS

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

	2012	2011
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO		
Intereses y comisiones pagadas por anticipado	901.617.951	1.059.959.338
Impuestos pagados por anticipado	488.420.870	390.840.872
Póliza de seguros pagada por anticipado	100.748.757	126.754.547
Otros gastos pagados por anticipado	2.429.333.243	1.542.001.887
CARGOS DIFERIDOS		
Mejoras a propiedades en arrendamiento operativo	116.063.661	3.472.205
Otros Cargos Diferidos		16.050.024
BIENES DIVERSOS		
Papelería, útiles y otros materiales	20.070.305	26.627.748
Biblioteca y Obras de Arte	186.775.414	182.202.914
Aplicaciones automatizadas en desarrollo	1.592.417.444	
OPERACIONES PENDIENTES DE IMPUTACION		
Faltantes de caja	7.126.682	2.000
Operaciones por liquidar	831.428	9.008.369
Otras operaciones pendientes de imputación	1.046.034.779	204.419.177

ACTIVOS INTANGIBLES		
Plusvalía Comprada	654.722.008	655.366.579
Software	501.482.008	716.919.606
Otros bienes intangibles	3.053.581	4.067.745
OTROS ACTIVOS RESTRINGIDOS		
Depósitos en garantía	120.958.513	102.780.476
TOTAL	8.169.656.644	5.040.473.487

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

	2012	2011
Intangibles:		
Saldo al inicio	720.987.351	1.004.376.620
Adiciones y retiros	103.564.380	93.762.114
Gasto por amortización	(320.016.142)	(377.151.383)
Saldo al final	504.535.589	720.987.351
Plusvalía:		
Saldo al inicio	655.366.579	3.948.990
Adiciones y retiros	1.014.166	655.567.857
Gasto por amortización	(1.658.737)	(4.150.268)
Saldo al final	654.722.008	655.366.579
Total	1.159.257.597	1.376.353.930

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el gasto por amortización por €321.674.879 y €381.301.651, 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 diciembre de 2012. Para tal evaluación se aplicó el método de flujos de efectivo descontados (“Valor en Uso”) de conformidad con lo que establece la *NIC 36 Deterioro del Valor de Activos*, lo anterior ante la ausencia de referencias de mercado.

En dicha evaluación la Administración de Improsa Servicios Internacionales, S.A. utilizó los siguientes supuestos:

3.8.1 ESTIMACIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

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

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

Su construcción se realiza de la siguiente manera:

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

Tasa de Crecimiento de los Ingresos de Efectivo - Las tasas de crecimiento de los ingresos de efectivo son el resultado de las proyecciones realizadas por la Gerencia de IMPROSA Servicios Internacionales, S.A. para cada uno de los tipos de ingresos que se derivan de su actividad sustantiva. A continuación se presenta el detalle de las tasas de crecimiento de los ingresos de efectivo para el período comprendido entre los años 2012 y 2016.

	2012	2013	2014	2015	2016	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 IMPROSA Servicios Internacionales, S.A. para cada uno de los tipos de egresos que se asocian con su actividad sustantiva. A continuación se presenta el detalle de las tasas de crecimiento de los egresos de efectivo para el período comprendido entre los años 2012 y 2016.

	2012	2013	2014	2015	2016	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 IMPROSA Servicios Internacionales, S.A. A continuación se presenta el detalle de las tasas de crecimiento de los flujos netos de efectivo para el período comprendido entre los años 2012 y 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 Improsa Servicios Internacionales, S.A. posee una vida útil indefinida y por ende su valor no es sujeto de amortización. Asimismo al descontar los flujos de efectivo correspondientes al año 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 IMPROSA Servicios Internacionales, S.A. es de 7,79%.

3.9. ACTIVOS CEDIDOS EN GARANTÍA O SUJETOS A RESTRICCIONES

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

Cuenta	Causa de la Restricción	2012	2011
Disponibilidades	Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica	22.531.314.388	21.558.692.165
	Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores	20.742.083	17.504.303
	Requerimientos judiciales		2.359.119
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	1.302.785.462	6.711.398.177

Cartera de créditos	Cumplimiento del artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional (L.O.S.B.N.)	4.153.321.653	3.765.825.336
Otros activos	Depósitos en garantía	120.958.513	102.780.476
Total		28.129.122.099	32.158.559.576

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

Subsidiaria	Activo Restringido	Condición de la restricción	2012	2011
BANCO IMPROSA	Titulos de Propiedad (Macrotítulo) Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe		708.487.600
BANCO IMPROSA	Titulos de Propiedad (Macrotítulo) Gobierno de Costa Rica	Garantía de Recompras Pasivas	50.096.043	
BANCO IMPROSA	Bonos de Estabilización Monetaria BCCR	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe	194.510.000	4.182.493.000
BANCO IMPROSA	Certificados de Inversión del BCCR	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe		243.754.158
BANCO IMPROSA	Bonos de Deuda Externa Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe		145.666.354
BANCO IMPROSA	Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe		41.313.600
BANCO IMPROSA	Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica	Garantía para Pagos de Servicios Públicos	1.019.120	1.024.460
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	87.862.250	133.917.750
BANCO IMPROSA	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Nacional de Costa Rica	Garantía Interconexión con Pago Servicios BNCR	5.020.700	5.053.500
BANCO IMPROSA	Inversiones en Instrumentos Financieros de Entidades Autónomas del Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe	270.303.694	774.308.135
BANCO IMPROSA	Inversiones en Instrumentos Financieros de Entidades Autónomas del Gobierno de Costa Rica	Garantía de Recompras Pasivas	73.254.187	
Improsa SAFI	Bonos de Estabilización Monetaria BCCR ¢	Garantía de Recompras Pasivas	48.505.500	
IMPROSA VALORES	Acciones comunes macrotítulo Florida Ice and Farm S.A.	Garantía de Recompras Pasivas		860.000
IMPROSA VALORES	Titulos de Propiedad (Macrotítulo) Gobierno de Costa Rica	Garantía de Recompras Pasivas	135.466.014	142.455.637
IMPROSA VALORES	Bonos de Estabilización Monetaria BCCR ¢	Garantía de Recompras Pasivas	291.033.000	142.455.637
IMPROSA AGENCIA DE SEGUROS	Participaciones Crestones CRFGSFIL0030	Garantiza reporto		19.016.609

IMPROSA AGENCIA DE SEGUROS	Participaciones Gibraltar CRFGSFIL0014	Garantiza reporte		25.898.647
IMPROSA AGENCIA DE SEGUROS	Certificado de inversión Banco Improsa	Garantía de Operación con INS	5.456.703	5.203.091
IMPROACTIVA	Certificados de Inversión	Garantía de préstamo	5.033.251	
TOTAL			1.302.785.462	6.711.398.177

3.10. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

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

	No. Clientes		2012	2011
	2012	2011		
Depósitos del público	4,859	3,976	86.694.694.435	102.181.454.471
Depósitos de otros bancos		1		1.305.675
Depósitos restringidos e inactivos		5	3.623.315.585	48.453.185
Otras obligaciones con el público	54	481	1.049.266.153	3.446.030.221
Obligaciones por pactos de recompra de valores	1	1	338.953.499	224.827.572
Total	4,914	4,464	91.706.229.672	105.902.071.124

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

Colones	Tasas 2012		Tasas 2011	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	6,25%	9,25%	5,25%	8,25%
Cuentas de ahorro	0,75%	3,75%	0,75%	3,75%

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

Dólares	Tasas 2012		Tasas 2011	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	1,00%	4,00%	0,55%	2,70%
Cuentas de ahorro	0,05%	0,75%	0,05%	0,75%

3.11. OBLIGACIONES CON ENTIDADES

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

	2012	2011
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	72.077.438	
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	937.289.944	
Sobregiros en cuentas a la vista en entidades financieras del país		9.886.688
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	23.789.374.024	
Préstamos de entidades financieras del país	5.317.831.001	1.146.502.503
Préstamos de entidades financieras del exterior	18.246.010.224	16.798.544.658
Obligaciones entidades financieras relacionadas		1.737.981
Financiamientos de organismos internacionales	17.480.871.862	17.190.156.550
Financiamientos de instituciones externas de Cooperación	23.238.701.730	30.456.874.137
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas	128.108.046	
Obligaciones por cartas de crédito emitidas		928.981.640
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	1.431.671.207	376.912.021
TOTAL	90.641.935.476	66.909.596.178

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

Entidades Bancarias	2012		2011	
	Dólares	Dólares Expresados en colones	Dólares	Dólares Expresados en colones
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	\$81,614	40.975.966		
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	\$1,349,528	677.557.377		
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	\$5,796,942	2.910.470.514		
Financiamientos de organismos internacionales	\$33,518,950	16.828.859.362	\$30,930,927	15.630.944.050
Financiamientos de instituciones externas de Cooperación	\$46,285,780	23.238.701.730	\$60,268,871	30.456.874.137
Préstamos de entidades financieras del exterior	\$36,341,566	18.246.010.224	\$33,241,406	16.798.544.661
Préstamos de entidades financieras del país	\$4,616,549	2.317.831.001	\$2,268,730	1.146.502.500
Obligaciones por cartas de crédito confirmadas	\$255,160	128.108.046		
Obligaciones por cartas de crédito emitidas	\$0	0	\$1,838,294	928.981.640
Total	\$128,246,090	64.388.514.220	\$128,548,228	64.961.846.988

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

Entidades Bancarias	2012	2011
Cuentas corrientes de entidades financieras del país	31.101.472	
Depósitos de ahorro de entidades financieras del país	259.732.567	
Captaciones a plazo de entidades financieras del país	20.878.903.510	
Obligaciones entidades financieras relacionadas		1.737.981
Financiamientos de organismos internacionales	652.012.500	1.559.212.500
Préstamos de entidades financieras del país	3.000.000.000	
Sobregiros en cuentas a la vista en entidades financieras		9.886.688
Total	24.821.750.049	1.570.837.169

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

COLONES	Tasas 2012		Tasas 2011	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del país	12,50%	12,50%	13,50%	19,50%
Financiamiento de organismos internacionales	13,25%	14,25%	10,50%	12,70%

DOLARES	Tasas 2012		Tasas 2011	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de entidades financieras del exterior	0,82%	3,91%	0,72%	6,00%
Préstamos de entidades financieras del país	1,91%	8,50%	1,91%	8,50%
Financiamiento de organismos internacionales	2,15%	5,80%	2,28%	5,80%
Financiamiento de instituciones externas de cooperación	1,38%	7,31%	1,50%	8,56%
Deuda Subordinada	6,18%	6,18%	6,02%	6,02%

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

En diciembre del 2009, Banco Improsa, S.A. suscribió un préstamo con la Corporación Financiera Internacional (IFC) para el financiamiento de PYMES (empresas pequeñas y

medianas) que cuenten con activos en dólares menores a quince millones y una planilla de hasta 500 personas.

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

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

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

3.12. CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

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

	2012	2011
Honorarios por pagar	393.553.906	14.650.981
Acreedores por adquisición de bienes y servicios	7.722.389	7.580.250
Impuestos por pagar por cuenta de la entidad	116.168.965	86.984.380
Aportaciones patronales por pagar	100.458.967	96.031.079
Impuestos retenidos por pagar	78.607.200	65.948.483
Aportaciones laborales retenidas por pagar	38.103.212	36.343.977
Dividendos por pagar	351.468.224	363.623.080
Participaciones sobre la utilidad o excedentes por pagar		56.623.026
Obligaciones por pagar sobre préstamos con partes relacionadas	58.496.296	37.473.823
Vacaciones acumuladas por pagar	31.832.209	24.670.810
Aguinaldo acumulado por pagar	10.804.268	8.708.348
Comisiones por pagar por colocación de seguros	31.169.865	7.527.550
Otras cuentas y comisiones por pagar	1.342.167.114	700.775.927
Provisiones para obligaciones patronales	87.033.806	86.169.637
Provisiones por litigios pendientes	46.646.822	47.492.793
Otras provisiones	11.642.265	12.280.145
Cuentas por pagar por actividad de custodia autorizada de valores	178.725.484	86.863.879
Impuesto sobre la renta diferido	846.113.395	648.455.984
Cargos por pagar por cuentas por pagar diversas	6.673.298	
Total	<u>3.737.387.685</u>	<u>2.388.204.152</u>

De los dividendos declarados por la Asamblea de Accionistas del 23 de marzo de 2011 y 29 de marzo de 2012, quedan pendientes de pago al 31 de diciembre de cada año €351.468.224 y €363.623.080, respectivamente. (Nota 3.15.9)

3.13. OTROS PASIVOS

El siguiente es el detalle al 31 de diciembre:

	2012	2011
Ingresos financieros diferidos	204.533.585	272.147.379
Otros ingresos diferidos	2.357.114	476.630.175
Estimación por deterioro de créditos contingentes	66.628.835	66.898.922
Sobrantes de caja	3.345.285	
Operaciones por liquidar	329.671.480	96.545.620
Otras operaciones pendientes de imputación	228.239.917	98.220.969
Total	834.776.216	1.010.443.065

Al 31 de diciembre de 2011, se reconoció en el balance un pasivo por concepto de seguros, que la Compañía no registró cuando adquirió en el período 2004 una compra selectiva de activos y que se asumieron pasivos de la empresa PLG Capital Partners, por la negociación de una cartera de opciones de compra, en donde la Compañía debió seguir facturando las cuotas de arrendamientos y cubriendo a la vez los pagos por seguros sobre los bienes arrendados, como titular de estos bienes para ejercer los derechos sobre las opciones de compra.

3.14. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

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

Las tasas de interés oscilan para el 2012 es de 6.24% (5.96%, 2011). El detalle de la deuda es como sigue:

	2012	2011
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (DEG)	5.020.700.000	5.053.500.000
Préstamo con Netherlands Development Finance Company (FMO)	2.510.350.000	2.526.750.000
Intereses por pagar	135.734.499	135.562.786
Total	7.666.784.499	7.715.812.786

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

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

3.15. PATRIMONIO

3.15.1 CAPITAL SOCIAL

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

	2012	2011
Capital común:		
Saldo inicial	16.460.727.808	14.467.639.835
Conversión de acciones	672.292.670	1.993.087.973
Adquisición de acciones	(2.957.366.575)	
Saldo final	<u>14.175.653.903</u>	<u>16.460.727.808</u>
Capital preferente:		
Saldo inicial	10.916.547.952	12.909.635.925
Conversión de acciones	(672.292.670)	(1.993.087.973)
Saldo final	<u>10.244.255.282</u>	<u>10.916.547.952</u>
Total capital social	<u>24.419.909.185</u>	<u>27.377.275.760</u>

3.15.2 CAPITAL COMÚN

El capital social común al 31 de diciembre de 2012, está representado por 17,133,020,478 acciones comunes y nominativas de las cuales 2,957,366,575 se encuentran como acciones en tesorería (15,385,494,807 al 31 de diciembre de 2011), con un valor nominal de ¢1 cada una.

Por otra parte, el pasado mes de mayo la compañía adquirió 2,957,366,575 de acciones propias, las cuales se mantienen como acciones en tesorería al 31 de diciembre de 2012. (Nota 3.11 y 3.15.6)

3.15.3 CAPITAL PREFERENTE

El capital preferente al 31 de diciembre de 2012 está representado como se detalla a continuación:

<u>No. De acciones</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Valor en dólares</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Equivalente en colones</u>
200,000	100	\$ 20,000,000	512.21	¢ 10.244.255.282
200,000		\$ 20,000,000		¢ 10.244.255.282

El capital preferente al 31 de diciembre de 2011 está representado como se detalla a continuación:

<u>No. De acciones</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Valor en dólares</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Equivalente en colones</u>
16,270	100	\$ 1,627,000	¢ 413.21	¢ 672.292.670
200,000	100	20,000,000	512.21	10.244.255.282
216,270		\$ 21,627,000		¢ 10.916.547.952

El capital preferente al 31 de diciembre de 2012 corresponde a una emisión con serie E por 200,000 acciones con un plazo igual al de la sociedad, las mismas nominativas y no acumulativas con un valor nominal de US\$100 cada una. Cada acción tendrá derecho a recibir un dividendo anual, siempre y cuando existan utilidades en la empresa suficientes para hacerle frente, con preferencia sobre los demás accionistas.

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

El 21 de junio de 2012, las acciones preferentes serie "B" por 16,270 acciones fueron convertidas a acciones comunes y nominativas, de conformidad con lo establecido en los estatutos sociales, incrementándose el capital social común en ₡672.292.670 y disminuyéndose el capital preferente en ₡672.292.670 (US\$1,627,000).

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

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

3.15.4 RESERVAS PATRIMONIALES

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

3.15.5 UTILIDAD NETA POR ACCIÓN PARA CAPITAL COMÚN

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la utilidad neta por acción, fue de ₡0,05 y ₡0,01, respectivamente. Los montos antes indicados se obtuvieron al tomar la utilidad neta del período y dividirla entre el número de acciones promedio en circulación, según se muestra a continuación:

	2012	2011
Utilidad neta del período	1.785.252.786	1.030.397.426
(Menos) Reserva Legal	172.589.037	113.509.772
(Menos) Dividendo aprox. accionistas preferentes	721.000.000	721.000.000
Utilidad neta disponible para el capital común	891.663.749	195.887.654
Número de acciones comunes en circulación	17.133.020.478	16.460.727.808
Utilidad neta por acción común en circulación	0,05	0,01

La utilidad por acción diluida se presenta a continuación:

	2012	2011
Utilidad neta del período	1.785.252.786	1.030.397.426
(Menos) Reserva Legal	172.589.037	113.509.772
(Menos) Dividendo aprox. accionistas preferentes perpetuos	721.000.000	721.000.000
Utilidad neta disponible para el capital común	891.663.749	195.887.654
Número de acciones comunes en circulación	17.133.020.478	16.460.727.808
Acciones preferentes convertibles (valor de conversión)		672.292.670
Utilidad (Pérdida) neta por acción diluida	0,05	0,01

3.15.6 APORTES PATRIMONIALES NO CAPITALIZADOS

El siguiente es el detalle al 31 de diciembre:

	2012	2011
Primas y descuentos en colocación de acciones	(10.110.383)	1.458.699
Aportes pendientes de capitalización (Acc. Comunes)	2.957.366.575	
TOTAL	2.947.256.192	1.458.699

Por disposición de la Superintendencia General de Entidades Financieras, las aportaciones de socios no se pueden registrar en forma directa como incrementos al capital social hasta tanto no se autorice el mismo por parte de dicha entidad. Estas aportaciones en efectivo se deben registrar como aportes patrimoniales no capitalizados. (Ver Nota 3.15.2)

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

3.15.8 ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL

Capital Regulatorio - De conformidad con el artículo 12 de las Normas para Determinar la Suficiencia Patrimonial de los Grupos Financieros y Otros Conglomerados SUGEF 21-02: “El grupo financiero o el conglomerado financiero deberá mantener en todo momento una situación de superávit patrimonial, o una relación de uno o superior obtenida como el resultado de dividir el total de los superávits transferibles más el superávit individual de la sociedad controladora, entre el valor absoluto del total de los déficits individuales”, Al 31 de diciembre de 2012 el Grupo cuenta con un superávit global de ¢7.690.089.523; mientras que al 31 de diciembre 2011 el superávit global es de ¢8.762.208.917.

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

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

ANEXO 3
SUFICIENCIA PATRIMONIAL PARA GRUPOS FINANCIEROS O CONGLOMERADOS
Grupo Financiero Improsa S.A.
Al 31 de Diciembre de 2012
(cifras en miles de colones)

Empresas del grupo financiero o conglomerado financiero ^{1/}	A Capital Base	B Requerimiento individual mínimo de capital	C Superávit o déficit individual (A - B)	D Rubros no transferibles	E Superávit transferible v déficit (C - D)
I. Grupo Financiero Improsa S.A.	112,055	68,899	43,156		43,156
II. Entidades Reguladas ^{2/}	31,808,508	20,260,540	11,547,968	7,666,784	3,881,183
Banco Improsa S.A.	30,688,195	19,772,413	10,915,782	7,666,784	3,248,997
Improsa SAFI S.A.	499,755	239,830	259,925		259,925
Improsa Valores S.A.	503,405	207,075	296,330		296,330
Improseguros S.A.	117,152	41,222	75,930		75,930
III. Entidades no Reguladas	6,221,082	2,449,434	3,771,648	5,898	3,765,750
Improsa Servicios Internacionales S.A.	2,659,510	1,200,492	1,459,018		1,459,018
Improsa Capital S.A.	164,832	59,838	104,994		104,994
Improactiva S.A.	1,096,066	427,817	668,249		668,249
Inmobiliaria Improsa S.A.	2,275,918	748,327	1,527,591		1,527,591
Improsa SAFI S.A.					
Banprocesos S.A.	24,755	12,860	11,795	5,898	5,898
SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					7,690,090

ANEXO 3
SUFICIENCIA PATRIMONIAL PARA GRUPOS FINANCIEROS O CONGLOMERADOS
Grupo Financiero Improsa S.A.
Al 31 de Diciembre de 2011
(cifras en miles de colones)

Empresas del grupo financiero o conglomerado financiero ^{1/}	A Capital Base	B Requerimiento individual mínimo de capital	C Superávit o déficit individual (A - B)	D Rubros no transferibles	E Superávit transferible v déficit (C - D)
I. Grupo Financiero Improsa S.A.	(177,840)	96,818	(274,657)		(274,657)
II. Entidades Reguladas ^{2/}	32,236,787	19,281,247	12,955,540	7,715,813	5,239,727
Banco Improsa S.A.	31,121,516	18,778,447	12,343,069	7,715,813	4,627,256
Improsa SAFI S.A.	445,005	264,428	180,577		180,577
Improsa Valores S.A.	500,916	199,465	301,451		301,451
Improseguros S.A.	169,350	38,907	130,443		130,443
III. Entidades no Reguladas	6,219,117	2,424,804	3,794,312	(2,826)	3,797,138
Improsa Servicios Internacionales S.A.	2,530,943	1,001,104	1,529,839		1,529,839
Improsa Capital S.A.	119,103	79,971	39,132		39,132
Improactiva S.A.	1,146,990	513,935	633,056		633,056
Inmobiliaria Improsa S.A.	2,331,926	789,538	1,542,389		1,542,389
Improsa SAFI S.A. (Compañía Panameña)	69,418	13,869	55,549		55,549
Banprocesos S.A.	20,737	26,388	(5,652)	(2,826)	(2,826)
SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					8,762,208

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

3.15.9 DIVIDENDOS

En Asamblea de Accionistas del 23 de marzo de 2011, se acordó distribuir de los resultados del año 2010, un dividendo en efectivo para los accionistas preferentes por la suma de ¢781.223.120.

En Asamblea de Accionistas del 29 de marzo de 2012, se acordó distribuir de los resultados del año 2011, un dividendo en efectivo por la suma de ¢913.451.088. (¢707.490.000 para accionistas preferentes y ¢205.961.088 para los comunes)

3.15.10 AJUSTE A PERÍODOS ANTERIORES

Al 31 de diciembre de 2011 la subsidiaria del Grupo, Improsa Servicios Internacionales, S.A. realizó ajustes a resultados del período anterior, por una suma total de ¢234.476.758, de esta suma, un ajuste por ¢85.038.075 corresponde a una reversión de intereses por cobrar que se había reconocido sobre la cartera de consumo vencida mayor a 180 días y que fueron registrados en períodos anteriores. El otro ajuste realizado, por la suma de ¢149.438.683, corresponde al reconocimiento de un pasivo por concepto de seguros, que la Compañía no recibió cuando adquirió en el período 2004 una compra selectiva de activos y asunción de pasivos de la empresa PLG Capital Partners, por la negociación de una cartera de opciones de compra, en donde la Compañía, debía seguir facturando las cuotas para poder a futuro ejercer los derechos sobre las opciones de compra, cuyas garantías eran los activos arrendados, a los cuales se les debía seguir pagando los seguros, por ser el titular del activo la Compañía y no el cliente.

3.16. INGRESOS FINANCIEROS POR CARTERA DE CRÉDITOS

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	2012	2011
Productos por sobregiros en cuenta corriente	8.154.470	16.561.924
Productos por préstamos con otros recursos	11.112.639.467	11.297.083.260
Productos por tarjetas de crédito	157.808.330	185.678.897
Productos por factoraje	412.149.873	728.256.449
Productos por cartas de crédito emitidas	23.668.614	6.423.080
Productos por cartera de crédito por ventas de bienes	143.303.455	97.257.508
Productos por cartera créditos otorgada a la banca estatal	37.809.469	25.978.867
Productos por otros créditos	38.742.070	3.837.113
Productos por cuentas recíprocas internas	46.345	1.121.641
Total	11.934.322.093	12.362.198.739

3.17. GANANCIA EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Grupo al 31 de diciembre de 2012 mantiene operaciones con derivados en divisas por US\$36.2 millones de dólares con vencimientos entre enero y agosto de 2013, conocidos como Non Delivery Forwards con el objeto de cubrir la exposición de riesgo cambiario generado por la posición propia en moneda extranjera.

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

La valoración del instrumento financiero derivado se realiza en forma mensual, mediante el cálculo del valor presente de los flujos futuros del derivado, usando las tasas de descuento de mercado para el plazo remanente de cada operación. Al 31 de diciembre de 2012 se han registrado en resultados una ganancia neta por €1.347.308.000 (€849.190.000 en el 2011).

3.18. GASTOS POR OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 31 de diciembre el detalle es el siguiente:

	2012	2011
Gastos por captaciones a la vista	196.521.060	147.761.914
Gastos por captaciones a plazo	5.095.732.358	4.295.445.140
Gastos por obligaciones por reporto, reporto tripartito y préstamos de valores	8.053.695	2.700.433
Gastos por otras obligaciones a plazo con el público	154.093.257	179.005.359
Total	5.454.400.370	4.624.912.846

3.19. GASTOS FINANCIEROS POR OTRAS OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Los siguientes son los saldos al 31 de diciembre:

	2012	2011
Gastos por obligaciones a la vista con entidades financieras		1.666.667
Gastos por obligaciones a plazo con entidades financieras	754.614.646	367.970.636
Gastos por Obligaciones con entidades no financieras	2.036.114.471	2.315.909.634
Total	2.790.729.117	2.685.546.937

3.20. INGRESOS POR COMISIONES POR SERVICIOS

Los siguientes son los saldos al 31 de diciembre:

2012	2011
------	------

Comisiones por giros y transferencias	115.994.379	91.073.266
Comisiones por certificación de cheques	131.277	86.163
Comisiones por administración de fideicomisos	987.480.319	881.331.644
Comisiones por cobranzas	4.591.417	3.636.924
Comisiones por tarjetas de crédito	197.653.094	187.561.771
Comisiones por administración de fondos de inversión	1.053.713.365	1.045.379.710
Comisiones por colocación de seguros	458.128.132	503.956.656
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Mercado Local)	277.547.002	190.254.719
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Otros Mercados)	21.360.984	32.033.082
Otras comisiones	1.500.055.034	1.378.347.874
Total	4.616.655.003	4.313.661.809

3.21. GANANCIA Y PÉRDIDA POR DIFERENCIAL CAMBIARIO Y UD

Los siguientes son los saldos al 31 de diciembre:

	2012	2011
INGRESOS POR DIFERENCIAS DE CAMBIO		
Por obligaciones con el público.	5.102.583.020	3.478.921.176
Por otras obligaciones financieras.	2.148.043.349	2.338.561.999
Por otras cuentas por pagar y provisiones.	107.579.688	160.596.109
Por obligaciones subordinadas.	265.497.926	341.996.468
Por disponibilidades.	3.899.376.793	797.119.614
Por depósitos a plazo e inversión en valores.	356.309.747	587.860.042
Por créditos vigentes.	4.819.763.167	4.449.460.913
Por créditos vencidos y en cobro judicial.	440.014.525	410.364.325
Por otras cuentas por cobrar	100.081.372	170.123.256
TOTAL INGRESOS	17.239.249.587	12.735.003.902
GASTOS POR DIFERENCIAS DE CAMBIO		
Por obligaciones con el público	5.612.593.496	3.101.702.713
Por otras obligaciones financieras	2.526.782.207	1.891.551.125
Por otras cuentas por pagar y provisiones.	3.188.942.834	160.935.695
Por obligaciones subordinadas	301.364.047	303.739.212
Por disponibilidades.	905.894.811	794.430.137
Por depósitos a plazo e inversión en valores.	490.689.291	817.738.693
Por créditos vigentes.	4.055.283.877	5.111.917.913
Por créditos vencidos y en cobro judicial.	476.265.175	427.575.546
Por otras cuentas por cobrar	113.956.464	188.757.059

TOTAL GASTOS**17.671.772.202****12.798.348.093****RESULTADO DIFERENCIAS DE CAMBIO NETO****(432.522.615)****(63.344.191)****3.22. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Los siguientes son los saldos al 31 de diciembre:

	2012	2011
GASTOS DE PERSONAL	6.312.750.531	6.070.580.515
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	4.013.365.030	3.992.079.667
Remuneraciones a directores y fiscales	280.277.345	245.743.096
Viáticos	15.417.967	19.853.778
Décimotercer sueldo	395.095.244	371.697.868
Vacaciones	47.016.587	85.429.443
Incentivos	11.970.968	6.883.260
Gastos de representación fijos	1.083.766	326.832
Cargas sociales patronales	1.167.652.857	1.078.298.088
Refrigerios	3.019.381	2.522.385
Vestimenta	13.630.218	10.404.311
Capacitación	53.033.387	43.805.931
Seguros para el personal	50.161.460	50.128.429
Otros gastos de personal	261.026.321	163.407.427
GASTOS POR SERVICIOS EXTERNOS	1.393.014.794	993.510.567
Servicios de computación	171.694.787	187.895.021
Servicios de seguridad	21.351.069	13.509.786
Servicios de información	20.518.664	14.937.580
Servicios de limpieza	1.645.422	2.284.762
Asesoría jurídica	59.228.882	36.819.866
Auditoría externa	79.404.755	69.327.773
Consultoría externa	22.743.538	15.078.590
Servicios Médicos	3.993.922	5.748.952
Servicios de mensajería	16.582.567	10.801.545
Calificación de Riesgo	5.318.468	6.376.004
Otros servicios contratados	990.532.720	630.730.688
GASTOS DE MOVILIDAD Y COMUNICACIONES	406.917.506	350.791.978
Pasajes y fletes	75.767.293	44.314.149
Seguros sobre vehículos	542.014	2.551.275
Mantenimiento, reparación y materiales para vehículos	9.620.019	5.556.124
Alquiler de vehículos	131.169.530	97.279.867
Depreciación de vehículos	6.313.600	9.968.975
Pérdida por deterioro de vehículos	2.609.019	1.610.266

Teléfonos, telex, fax	142.658.203	151.600.989
Otros gastos de movilidad y comunicaciones	38.237.828	37.910.333
GASTOS DE INFRAESTRUCTURA	1.120.577.705	1.110.195.650
Seguros sobre bienes de uso excepto vehículos	17.043.729	22.756.567
Mantenimiento y reparación de inmuebles mobiliario y equipo, excepto vehículos	278.613.519	204.396.708
Agua y energía eléctrica	185.435.978	151.866.280
Alquiler de inmuebles	245.158.967	266.486.589
Alquiler de muebles y equipos	6.804.966	8.597.343
Depreciación de inmuebles mobiliario y equipo excepto vehículos	378.422.200	392.092.738
Amortización de mejoras a propiedades tomadas en alquiler	8.760.765	63.880.142
Pérdida por deterioro de inmuebles mobiliario y equipo excepto vehículos		112.840
Otros gastos de infraestructura	337.581	6.443
GASTOS GENERALES	1.538.819.256	1.751.508.131
Otros seguros	510.009.829	602.684.437
Amortización de gastos de organización e instalación		600.956
Amortización de otros cargos diferidos	9.731.611	2.673.807
Papelería, útiles y otros materiales	64.587.634	61.953.440
Gastos legales	284.230.514	320.769.716
Suscripciones y afiliaciones	32.931.994	32.919.422
Promoción y publicidad	108.703.886	66.009.259
Gastos de representación	56.343.584	41.585.759
Aportes a otras instituciones	17.403	
Amortización de software	320.016.142	377.151.383
Amortización de otros bienes intangibles	1.658.737	4.150.268
Gastos por otros servicios públicos	32.001.581	49.722.814
Gastos por materiales y suministros	1.448.199	2.270.850
Gastos de afiliación a organizaciones nacionales y extranjeras	1.881.365	2.204.421
Aportes al presupuesto de las Superintendencias	26.889.332	55.325.097
Multas por procedimientos administrativos	1.703	
Gastos generales diversos	88.365.742	131.486.502
TOTAL	10.772.079.792	10.276.586.841

3.23. PARTICIPACIÓN SOBRE LA UTILIDAD

De acuerdo con lo establecido en el Artículo No.20 de la Ley No.6041, Creación de la Comisión Nacional de Préstamos para la Educación (CONAPE), los bancos privados deben contribuir anualmente a la formación de los recursos de dicha institución efectuando aportes o contribuciones equivalentes al 5% del resultado operacional neto más cualquier

ajuste resultante por corrección de errores de períodos anteriores. Esta disposición es aplicable únicamente a la subsidiaria Banco Improsa, S.A. La contribución resultante se considera como una partida deducible para la determinación del impuesto sobre la renta.

3.24. IMPUESTO SOBRE LA RENTA

El impuesto sobre la renta por el período de doce meses que al 31 de diciembre de 2012 y 2011, fue determinado por cada entidad legal que conforma el Grupo Improsa, S.A., de acuerdo con las regulaciones y disposiciones de tipo tributario vigentes en cada uno de los territorios fiscales donde la Compañía, sus subsidiarias y sucursales tienen operaciones. Las tasas de impuesto sobre la renta en Costa Rica, Panamá y Nicaragua son del 30%, en El Salvador, Honduras y República Dominicana del 25% y en Guatemala del 31%.

3.25. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

Cartera de Crédito

Al 31 de diciembre de 2012:

		Saldo Directo	Saldo Contingente
Vinculación por Artículo 6	GRUPO A: Persona física que controle el 10% o más del capital social	15.948	
	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	75.502.198	
	GRUPO C: Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social	1.132.434.144	
	GRUPO E: Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero		25.993.652
	GRUPO F: Personas jurídicas en las que miembros del grupo c y a controlen un 15%	38.388.989	58.488.100
	GRUPO I: Personas físicas que tienen relación de parentesco con las personas del grupo A	16.368.159	
	Subtotal	1.262.709.438	84.481.752
Vinculación por Artículo 9	GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	878.255.262	
	GRUPO B: Personas físicas con relación de parentesco con personas del grupo A	38.779.930	
	GRUPO C: Personas jurídicas en las que alguna persona física del grupo a es gerente o presidente	188.153.656	

GRUPO G: Gestión, Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen un 15% ó más		4.016.560
GRUPO H: Persona jurídica en la que dos o más personas del grupo a controlan en conjunto el 25% o más de esta		
Subtotal	1.105.188.848	4.016.560
Total	2.367.898.286	88.498.312

Al 31 de diciembre de 2011:

		Saldo Directo	Saldo Contingente
Vinculación por Artículo 6	GRUPO A: Persona física que controle el 10% o más del capital social	214.986	
	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	91.768.037	
	GRUPO C: Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social	906.546.489	186.979.500
	GRUPO E: Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	10.427.653	20.972.952
	GRUPO F: Personas jurídicas en las que miembros del grupo c y a controlen un 15%	5.953	69.184.500
	GRUPO I: Personas físicas que tienen relación de parentesco con las personas del grupo A	14.728.559	
	Subtotal	1.023.691.677	277.136.952
Vinculación por Artículo 9	GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	54.872.862	
	GRUPO B: Personas físicas con relación de parentesco con personas del grupo A	42.747.479	
	GRUPO C: Personas jurídicas en las que alguna persona física del grupo a es gerente o presidente	145.427.056	
	GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del grupo A		
	GRUPO H: Persona jurídica en la que dos o más personas del grupo a controlan en conjunto el 25% o más de esta		
	Subtotal	243.047.397	
	Total	1.266.739.074	277.136.952

Obligaciones con el Público

Al 31 de diciembre de 2012:

Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la vista	Captación
Grupo_6A	Personas físicas que controle el 10% o más del capital social	21.044.607	1.170	
Grupo_6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de la que se determinó	8.114.148	10.901.830	
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10%	723.665	311.966	
Grupo_6E	Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	1.630.015.455	432.511.268	
Grupo_6F	Personas jurídicas en las que miembros del Grupo C y A controlen un 15% o mas	155.206.029	5.245.043	
Grupo_6I	Persona física que tienen relación de parentesco con las personas del Grupo A	28.304.473	8.162.953	625.621.386
Grupo_9A	GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	50.539.871	47.281.924	2.777.256.620
Grupo_9B	GRUPO B: Gestión, relación de parentesco con el Grupo A	13.502.931	60.740.555	691.346.715
Grupo_9C	GRUPO C: Gestión, Personas jurídicas en las que alguna persona física del Grupo A es gerente o presidente	503.174.280	50.012.454	
Grupo_9E	GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del Grupo A	748	33.649	
Grupo_9G	GRUPO G: Gestión, personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen mas del 15%	1.917.906	241	
Grupo_9H	Grupo H: Gestión. Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen más del 25%	3.276.132	2.247	
Total		2.415.820.245	615.205.300	4.094.224.721

Al 31 de diciembre de 2011:

Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la vista	Captación
Grupo 6 ^a	Personas físicas que controle el 10% o más del capital social	44.582.263	48.832.636	61.204.689
Grupo 6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de la que se determinó	28.225.337	26.769.498	220.535.000
Grupo 6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10%	230.054.790	910	
Grupo 6E	Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	609.530.763	68.650.163	30.570.591
Grupo 6F	Personas jurídicas en las que miembros del Grupo C y A controlen un 15% o mas	302.749.258	54.273	
Grupo 6I	Persona física que tienen relación de parentesco con las personas del Grupo A	21.625.754	16.033.208	3.701.466
Grupo 9A	GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	19.821.017	43.550.228	101.875.648
Grupo 9B	GRUPO B: Gestión, relación de parentesco con el Grupo A	39.040.732	76.952.950	143.583.857
Grupo 9C	GRUPO C: Gestión, Personas jurídicas en las que alguna persona física del Grupo A es gerente o presidente	597.658.449	6.958.933	4.992.767
Grupo 9E	GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del Grupo A	748	314.052	
Grupo 9G	GRUPO G: Gestión, personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen más del 15%	10.573.411	1.109.260	
Grupo 9H	Grupo H: Gestión. Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen más del 25%	78.091		
Total		1.903.940.613	289.226.111	566.464.018

El 16 de mayo del 2012 el IFC ejerció una opción de conversión de línea de crédito por \$7,792,637 a cambio de 2,957,366,575 acciones comunes de Grupo Financiero Improsa (Ver Nota 3.11).

3.26. OTRAS CONCENTRACIONES DE ACTIVOS Y PASIVOS

3.26.1 TOTAL DE PASIVOS POR ÁREA GEOGRÁFICA

	2012	2011
Costa Rica	127.262.328.942	111.747.927.124
Panamá	17.937.455	1.716.476.395
Nicaragua	8.900.697	43.759.266
El Salvador	7.094.250	28.009.526
Honduras	17.622.177.436	17.382.791.183
Guatemala	590.552.314	132.134.876
Grand Cayman	916.393.959	1.000.491.182
Estados Unidos	24.485.439.955	30.991.313.528
Venezuela	5.041.980.373	3.984.324.971
Resto Sur América	2.519.254.824	1.874.161.916
Europa	16.115.053.343	15.024.737.338
Total	<u>194.587.113.548</u>	<u>183.926.127.305</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:

		2012		2011
Activos en dólares				
Disponibilidades	US\$	38,913,770	US\$	43,420,535
Inversiones en valores y depósitos		17,445,800		30,443,336
Cartera de créditos		273,409,827		255,758,802
Cuentas y productos por cobrar		5,482,815		7,783,315
Otros activos		4,482,351		2,845,642
Total activos dólares	US\$	<u>339,734,564</u>	US\$	<u>340,251,629</u>
Pasivos en dólares				
Obligaciones con el público		144,047,906		145,304,595
Otras obligaciones financieras		129,009,338		129,243,503
Otras cuentas por pagar y provisiones		4,519,229		2,240,250
Otros pasivos		1,029,053		1,751,996
Obligaciones subordinadas		15,270,350		15,268,255
Total pasivos dólares	US\$	<u>293,875,875</u>	US\$	<u>293,808,599</u>
Posición Neta	US\$	<u>45,858,689</u>	US\$	<u>46,443,029</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 diciembre de 2012:

Al 31 de diciembre de 2012 (información en miles de colones)								
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
26.222.898								26.222.898
ACTIVOS:								
Disponibilidades								26.222.898
Inversiones y productos por cobrar	3.294.714	6.753.353	95.006	1.135.063	844.534	2.192.743	14.157.525	28.472.939
Créditos y productos por cobrar	5.208.241	10.759.574	11.572.165	6.263.443	17.631.109	15.766.545	76.802.189	149.644.949
Total	34.725.853	17.512.927	11.667.171	7.398.506	18.475.643	17.959.288	90.959.714	204.340.786
PASIVOS:								
Obligaciones con:								
Con el público	23.939.012	8.085.803	5.610.681	8.559.812	11.647.776	26.921.638	6.254.069	91.018.791
Con entidades financieras	1.009.367	11.649.214	8.173.452	7.162.673	20.939.636	14.052.954	26.222.967	89.210.264
Cargos por pagar	13.455	895.956	223.114	222.333	357.499	359.198	47.555	2.119.110
Total	24.961.834	20.630.973	14.007.248	15.944.818	32.944.911	41.333.790	32.524.591	182.348.165
Neto	9.764.019	(3.118.046)	(2.340.076)	(8.546.312)	(14.469.268)	(23.374.502)	58.435.123	21.992.621
Acumulado	9.764.019	6.645.973	4.305.897	(4.240.416)	(18.709.684)	(42.084.185)	16.350.937	21.992.621

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

		Al 31 de diciembre de 2011 (información en miles de colones)							
	A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total
ACTIVOS:									
Disponibilidades	27.667.044								27.667.044
Inversiones y productos por cobrar	6.227.444	1.364.501	3.252.662	165.448	1.519.612	8.895.676	4.663.947		26.089.289
Créditos y productos por cobrar	6.223.115	13.378.415	10.140.896	11.301.462	17.026.952	14.073.713	67.715.765	5.544.146	145.404.464
Total	40.117.602	14.742.916	13.393.558	11.466.911	18.546.564	22.969.388	72.379.712	5.544.146	199.160.797
PASIVOS:									
Obligaciones con:									
Con el público	29.405.188	8.195.471	9.112.747	7.790.484	15.516.877	32.013.948	2.846.159		104.880.875
Con entidades financieras	9.887	1.568.505	6.105.527	4.528.248	11.520.772	12.949.230	29.850.515		66.532.684
Cargos por pagar	157.499	465.444	178.234	172.155	234.466	190.310			1.398.108
Total	29.572.574	10.229.420	15.396.509	12.490.887	27.272.115	45.153.488	32.696.675		172.811.667
Neto	10.545.028	4.513.496	(2.002.951)	(1.023.976)	(8.725.551)	(22.184.100)	39.683.037	5.544.146	26.349.129
Acumulado	10.545.028	15.058.524	13.055.573	12.031.598	3.306.047	(18.878.053)	20.804.984	26.349.129	

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 doce meses, respecto al vencimiento de pasivos para ese lapso.

Los niveles de liquidez que se mantienen son los que se requieren en determinado momento, evitando excesos o deficiencias en recursos líquidos que puedan afectar negativamente las utilidades de la Compañía.

Dentro de la liquidez, las inversiones y disponibilidades juegan un papel preponderante. Las inversiones pueden ser convertidas fácilmente en efectivo en el corto plazo, y han sido adquiridas por Grupo Improsa con la finalidad de mejorar la liquidez total, dado que permiten reaccionar con rapidez a demandas de efectivo, o para atender situaciones inesperadas. A su vez, las disponibilidades están conformadas por el dinero en caja y bóveda, depósitos a la vista en el Banco Central de Costa Rica y en otras entidades financieras del país y del exterior, los cuales son de acceso inmediato.

Asimismo, Grupo Improsa tiene la política de calzar los vencimientos de sus operaciones pasivas con la recuperación de sus operaciones activas y diluir los vencimientos y concentraciones a lo largo de todo el período, de forma que se eviten las concentraciones en un período corto en particular, a fin de obtener menores niveles de riesgo.

La Unidad Corporativa de Riesgo aplica una metodología de evaluación del Riesgo de Liquidez que consiste en analizar los pasivos con depositantes u obligaciones y, así, poder identificar la proporción de los pasivos volátiles que debe ser cubierta por los activos más líquidos de la entidad.

Para esto, se calcula el “VAR de Fuentes de Fondeo”, que determina el valor máximo exigible a 1 y 30 días por parte de las fuentes de fondeo. Este valor se obtiene mediante el cálculo del VAR, que es el valor de máxima volatilidad. Se obtiene el VAR porcentual y monetario en forma individual para cada fuente y en forma global.

Por otra parte, también obtiene el saldo de los 100 mayores depositantes a una fecha determinada de corte. Se calcula la razón de cobertura de los activos más líquidos del Banco respecto de un percentil determinado de los mayores depositantes.

El Comité de Riesgo da seguimiento a las coberturas obtenidas, les establece límites, analiza las mezclas de fondeo y establece los segmentos a analizar.

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2012						
(en millones de colones)						
Hasta 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	De 361 a 2 años	Más de 2 años	Total

Saldos en moneda nacional						
Inversiones	7.203	1.351	160	607	1.938	10.763
Cartera de créditos	5.335	6.083	179	777	238	181
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	12.538	7.434	339	1.384	2.176	10.944
						34.815
Obligaciones con el público	1.128	2.705	1.898	7.494	291	13.516
Obligaciones con entidades financieras	12.163	4.220	4.781	4.227	203	25.594
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	13.291	6.925	6.679	11.721	494	39.110
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	(753)	509	(6.340)	(10.337)	1.682	10.944
						(4.295)
Saldos en moneda extranjera						
Inversiones		27	148	1.863	642	2.403
Cartera de créditos	30.802	76.712	15.318	1.548	4.071	8.672
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	30.802	76.739	15.466	3.411	4.713	11.075
Obligaciones con el público	6.822	11.454	9.895	19.652	6.008	-
Obligaciones con entidades financieras	8.419	28.176	21.464	2.246	3.630	1.139
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	15.241	39.630	31.359	21.898	9.638	1.139
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	15.561	37.109	(15.893)	(18.487)	(4.926)	9.936
						23.301
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera						
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	43.340	84.173	15.805	4.795	6.889	22.019
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	28.532	46.555	38.038	33.619	10.132	1.139
Diferencia recuperación de activos menos vencim. pasivos	14.808	37.618	(22.233)	(28.824)	(3.244)	20.880
						19.006

Al 31 de diciembre de 2011 (en millones de colones)							
	Hasta 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	De 361 a 2 años	Más de 2 años	Total
Saldos en moneda nacional							
Inversiones	1.057	1.069	147	510	1.365	9.017	13.165
Cartera de créditos	6.553	7.051	498	232	288	300	14.922
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	7.610	8.120	645	742	1.653	9.317	28.087
Obligaciones con el público	3.787	4.095	2.195	18.670	160		28.907
Obligaciones con entidades financieras	267	776	195	113	161	181	1.693
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	4.054	4.871	2.390	18.783	321	181	30.600
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	3.556	3.249	(1.745)	(18.041)	1.332	9.136	(2.513)
Saldos en moneda extranjera							
Inversiones	4.104	2.391	881	318	389	2.930	11.013
Cartera de créditos	25.360	74.158	7.161	5.669	3.759	12.203	128.311
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	29.464	76.549	8.042	5.987	4.148	15.133	139.324
Obligaciones con el público	3.901	13.282	13.937	14.496	2.908		48.524
Obligaciones con entidades financieras	2.612	22.932	11.745	9.094	7.685	11.857	65.925
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	6.513	36.214	25.682	23.590	10.593	11.857	114.449
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	22.951	40.335	(17.640)	(17.603)	(6.445)	3.277	24.874
Saldos totales moneda nacional y moneda extranjera							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	37.074	84.669	8.687	6.729	5.801	24.450	167.411
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	10.567	41.085	28.072	42.373	10.914	12.038	145.049
Diferencia recuperación de activos menos vencim. pasivos	26.507	43.584	(19.385)	(35.644)	(5.113)	12.412	22.361

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- e. **Riesgo Cambiario** - Grupo Improsa se encuentra expuesto al riesgo cambiario cuando el valor de sus activos y pasivos depende del tipo de cambio entre las divisas en los mercados financieros. Normalmente comprende las variaciones que se pueden producir en los ingresos y los gastos de una entidad, como consecuencia de cambios inesperados en el tipo de cambio del colón respecto a una moneda externa. Este riesgo depende de la posición del balance, o mejor dicho del nivel de exposición cambiaria del ente. También incide el grado de exposición que se tenga por las operaciones en moneda extranjera que no se registran en el balance.

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

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

A continuación se presenta un calce de plazos en dólares:

Al 31 de diciembre de 2012 (Montos en miles de dólares)								
A la vista	Hasta 30 días	De 31 días a 60 días	De 61 días a 90 días	De 91 días a 180 días	De 181 días a 1 año	Más de 1 año	Partidas vencidas a más de 30 días	Total

Activos								
Disponibilidades	6,051							6,051
Cuenta de encaje con el B.C.C.R	8,489	3,059	1,905	3,256	4,426	8,831	2,701	32,667
Inversiones en valores y depósitos	4,448	3,570	147	4	211	3,519	5,547	17,445
Cartera de créditos	6,627	19,507	21,832	11,289	31,968	27,169	145,899	272,654
Total activos	25,615	26,136	23,884	14,549	36,605	39,519	154,147	328,818

Pasivos								
Obligaciones:								
Con el público	36,353	13,687	8,479	14,324	19,469	38,847	11,879	143,038
Con entidades financieras	1,431	6,680	10,635	12,507	26,005	19,372	51,585	128,216
Cargos por pagar	18	322	267	355	454	301	87	1,804
Total pasivos	37,802	20,688	19,381	27,186	45,928	58,520	63,551	273,057
Neto	(12,187)	5,448	4,502	(12,637)	(9,323)	(19,001)	90,595	55,761
Acumulado	(12,187)	(6,739)	(2,236)	(14,874)	(24,196)	(43,198)	47,398	55,761

Al 31 de diciembre de 2014								
(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	10,618							10,618
Cuenta de encaje con el B.C.C.R	11,561	1,983	2,556	3,179	6,008	6,260	1,212	32,759
Inversiones en valores y depósitos	12,962	2,596	4,663	14	1,636	480	8,092	30,444
Cartera de créditos	6,107	22,470	16,687	19,459	28,799	22,130	130,421	254,659
Total activos	41,249	27,049	23,906	22,652	36,443	28,870	139,725	328,480

Pasivos								
Obligaciones:								
Con el público	49,634	8,877	11,442	14,232	26,899	28,026	5,428	144,538
Con entidades financieras		2,728	11,272	8,658	22,360	23,428	58,262	126,708
Cargos por pagar	62	385	244	311	353	108		1,463
Total pasivos	49,696	11,990	22,958	23,201	49,612	51,562	63,690	272,710
Neto	(8,448)	15,059	948	(549)	(13,169)	(22,692)	76,035	55,770
Acumulado	(8,448)	6,611	7,559	7,009	(6,159)	(28,851)	47,184	55,770

3.30. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El Grupo adoptó la Norma Internacional de Información Financiera No.7 (NIIF 7), “Instrumentos Financieros: Revelaciones”, la cual es efectiva para los períodos financieros que iniciaron el 1° de enero de 2007. Esta norma establece ciertas revelaciones que le permitirán al usuario de los estados financieros, evaluar la importancia de los instrumentos financieros para el Grupo, la naturaleza y alcance de sus riesgos y cómo esta maneja tales riesgos. El Reglamento Relativo a la Información Financiera de Entidades, Grupos y Conglomerados Financieros, establecido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero establece las revelaciones mínimas a incluir en los estados financieros y las notas, por lo cual en las Nota 3.28 se incluyen algunas de las revelaciones requeridas por la NIIF 7. A continuación se presenta un resumen de las principales revelaciones relativas a los instrumentos financieros del Grupo que son requeridas por dicha norma y que no se detallan en las notas mencionadas:

- a. **Categorías de Instrumentos Financieros** - Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los instrumentos financieros del Grupo se componían de:

	2012	2011
Activos financieros (valuados al costo amortizado):		
Disponibilidades	26.222.898.262	27.667.044.040
Inversiones y productos por cobrar	28.472.938.587	26.089.288.516
Créditos y productos por cobrar	149.644.949.156	145.404.464.171
Total	<u>204.340.786.005</u>	<u>199.160.796.727</u>
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):		
Obligaciones con el público	91.018.790.859	104.880.875.179
Otras obligaciones financieras	89.210.264.269	66.532.684.157
Cargos financieros por pagar	2.119.110.020	1.398.107.966
Total	<u>182.348.165.148</u>	<u>172.811.667.302</u>

- b. **Administración de Riesgos e Instrumentos Financieros** - La división financiera y administrativa del Grupo monitorea y administra los riesgos financieros relacionados con la operación a través de la aplicación de políticas y procedimientos de administración de riesgo. Estos incluyen el riesgo crediticio, de tasa de interés, de liquidez y riesgo cambiario, los cuales se detallan en la Nota 3.28.

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

c. En relación con los ingresos y gastos generados por activos financieros y las obligaciones financieras, el Grupo prepara calces de plazos y monitoria las tasas de interés efectivas al 31 de diciembre de 2012 y 2011, los cuales se detallan en la Nota 3.29.

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

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

Sensibilidad a un Aumento en el Tipo de Cambio -

Posición neta	\$45,306,722
Tipo de cambio de cierre	502,07
Aumento en el tipo de cambio de un 10%	49
Pérdida	<u>2.220.029.401</u>

Sensibilidad a una Disminución en el Tipo Cambio -

Posición neta	\$45,306,722
Tipo de cambio de cierre	502,07
Aumento en el tipo de cambio de un 10%	49
Pérdida	<u>(2.220.029.401)</u>

- *Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés* - Al 31 de diciembre de 2011, se presenta el siguiente análisis de sensibilidad de tasas de interés para los instrumentos de inversión y de deuda:

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

Inversiones en Instrumentos financieros	28.092.041.298
Aumento en las tasas de un 1%	280.920.413
Aumento en las tasas de un 2%	561.840.826

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

Inversiones en Instrumentos financieros	28.092.041.298
Disminución en las tasas de un 1%	(280.920.413)
Disminución en las tasas de un 2%	(561.840.826)

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

Obligaciones con el público	91.018.790.859
Aumento en las tasas de un 1%	910.187.909
Aumento en las tasas de un 2%	1.820.375.817

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

Obligaciones con el público	91.018.790.859
Disminución en las tasas de un 1%	(910.187.909)
Disminución en las tasas de un 2%	(1.820.375.817)

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

Obligaciones financieras	96.741.314.269
Aumento en las tasas de un 1%	967.413.143
Aumento en las tasas de un 2%	1.934.826.285

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

Obligaciones financieras	96.741.314.269
Disminución en las tasas de un 1%	(967.413.143)
Disminución en las tasas de un 2%	(1.934.826.285)

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

4.1. CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS

Los saldos al 31 de diciembre son los siguientes:

	2012	2011
Garantías de cumplimiento	15.400.058.690	15.674.694.465
Garantías de participación	2.718.916.861	3.638.731.541
Cartas de crédito a la vista valor depósito previo	25.103.500	25.267.500
Cartas de crédito a la vista saldo sin depósito previo	4.150.104.791	4.036.682.061
Cartas de crédito diferidas saldo sin depósito previo	580.281.586	1.006.635.419
Líneas de crédito para sobregiros en cuenta corriente	164.189.658	182.737.778
Líneas de crédito para tarjetas de crédito	2.159.528.547	2.046.325.747
TOTAL	25.198.183.633	26.611.074.511

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2012 se mantienen ϕ 18.174.934.000 en Instrumentos financieros derivados (ϕ 15.665.850.000 para el 2011).

4.2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS

Al 31 de diciembre los saldos son los siguientes:

	2012	2011
OTRAS CUENTAS DE ORDEN POR CUENTA PROPIA DEUDORAS		
Garantías prendarias	1.330.951.015.073	1.332.799.705.540
Otras garantías recibidas en poder de la entidad	539.870.574	1.049.649.179
Líneas de crédito otorgadas pendientes de Utilización	28.997.190.480	15.197.950.464
Créditos pendientes de desembolsar	10.616.692.590	5.050.399.890
Créditos castigados	4.014.446.430	3.760.253.425
Otras cuentas por cobrar castigadas	15.839.465	15.839.465
Productos en suspenso de cartera de crédito	274.635.415	264.713.792
Documentos por cobrar en poder de abogados	16.072.952	11.123.375
Otras cuentas de registro	75.792.305.028	69.255.448.568
CUENTA DE ORDEN POR CUENTA DE TERCEROS DEUDORAS		
Administración de comisiones de confianza	316.284.028.172	302.852.608.111
Fondos de inversión	60.835.185.491	62.440.246.688
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR CUENTA PROPIA POR ACTIVIDAD DE CUSTODIA		
Custodia a valor facial - disponibles	3.554.638.970	3.589.095.000
Custodia monto de cupones físicos - disponibles	6.420.241	
Custodia valor de compra de acciones - disponibles	3.245.637	3.945.638
Custodia valor de compra de participaciones - disponibles	49.565.554	50.757.354
Dados en garantía a valor facial	425.517.499	252.675.000
Dados en garantía valor de compra de acciones		860.000
Derechos y obligaciones sobre valores negociables a valor facial	425.517.500	
Derechos y obligaciones sobre valor de compra de participaciones	16.997.248	
Compras a futuro	320.028.798	225.205.584
Ventas a futuro	17.170.823	25.238.144

	2012	2011
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR CUENTA DE TERCEROS POR ACTIVIDAD DE CUSTODIA		
Efectivo por actividad de custodia	2.750.460.996	724.930.213
Cuentas por cobrar a clientes	50.692.840	55.378.497
Custodia a valor facial - disponibles	4.687.119.668	6.556.402.350
Custodia monto de cupones físicos - disponibles	1.482.763.799	519.894.521
Custodia valor de compra de acciones - disponibles	23.548.948.944	34.696.908.863
Custodia valor de compra de participaciones - disponibles	33.116.799.226	32.892.491.526
Custodia a valor facial - pignorados		10.107.000
Custodia monto de cupones físicos - pignorados		5.520.949
Custodia valor de compra de acciones - pignorados	108.399.049	163.497.623
Custodia valor de compra de participaciones - pignorados	2.256.427.494	1.555.479.853
Dados en garantía a valor facial	1.423.517.498	3.476.731.900
Dados en garantía monto de cupones físicos	87.587.498	136.408.004
Dados en garantía valor de compra de acciones	826.820.000	1.531.660.000
Dados en garantía valor de compra de participaciones	2.787.257.671	1.595.076.633
Compras a futuro	3.383.738.569	4.932.915.413
Ventas a futuro	3.316.997.095	3.162.733.978
TOTAL	1.912.983.914.287	1.888.861.852.540

4.3. FIDEICOMISOS Y COMISIONES DE CONFIANZA

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

	2012	2011
ACTIVOS		
Disponibilidades	632.377.892	281.933.201
Inversiones en instrumentos financieros	1.468.502.384	1.525.875.715
Cartera de Crédito	2.505.472.861	3.363.153.587
Cuentas y comisiones por cobrar	51.020.168.378	47.384.488.131
Subtotal	55.626.521.515	52.555.450.634
Terrenos	818.106.947.890	826.971.058.114
Edificios e instalaciones	580.792.270.149	491.083.144.137
Equipo y mobiliario	72.514.518.191	67.165.173.675
Bienes de uso	1.471.413.736.230	1.385.219.375.926
Otros activos	561.511.987.468	456.972.275.118
Total activos de los fideicomisos	2.088.552.245.213	1.894.747.101.678

PASIVOS

Obligaciones con el público	2.453.549.132	3.356.025.317
Obligaciones con el Banco Central	21.292	15.272
Otras Cuentas por Pagar y Provisiones	103.492.932	115.636.740
Otros Pasivos	228.074	309.941
Total de pasivos de los fideicomisos	2.557.291.430	3.471.987.270

PATRIMONIO

Aportes en efectivo	1.948.825.518	1.569.649.459
Aportes en especie	2.132.509.965.710	1.928.841.329.346
Ajustes al patrimonio	(61.899)	(17.589)
Resultados acumulados	(6.281.414.431)	(6.332.579.660)
Resultado del periodo	(42.182.361.115)	(32.803.267.148)
Total patrimonio	2.085.994.953.783	1.891.275.114.408
Total pasivos y patrimonio de los fideicomisos	2.088.552.245.213	1.894.747.101.678

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

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

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

2012	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días	204.246.225			17.170.819
De 31 a 60 días		115.782.574		
De 61 a 90 días				
	204.246.225	115.782.574		17.170.819
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	880.743.044	2.304.230.081	294.171.801	2.708.277.280
De 31 a 60 días	148.837.993	25.581.907	148.837.993	141.364.481
De 61 a 90 días		24.345.540		24.345.540
Más de 90 días				
	1.029.581.037	2.354.157.528	443.009.794	2.873.987.301
	1.233.827.262	2.469.940.102	443.009.794	2.891.158.120

2011	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días		225.205.584		25.238.144
De 31 a 60 días				
De 61 a 90 días				
		225.205.584		25.238.144
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	474.951.513	3.428.184.168	113.816.083	2.036.954.865
De 31 a 60 días		954.900.284	94.337.671	842.745.912
De 61 a 90 días			74.879.448	74.879.448
Más de 90 días				
	474.951.513	4.383.084.452	283.033.202	2.954.580.225
	474.951.513	4.608.290.036	283.033.202	2.979.818.369

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la Compañía no mantiene llamadas a margen.

4.5. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE INVERSIÓN

Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. se creó con el objetivo exclusivo de administrar en nombre de terceros; fondos, valores y otros activos, además de la administración de fideicomisos que tengan como propósito facilitar el cumplimiento de sus funciones como administrador. Las principales disposiciones que regulan las sociedades administradoras y sus fondos de inversión, están contenidas en la Ley Reguladora del Mercado de Valores No.7732 y sus reformas, en el Código de Comercio y en la normativa emitida por la Superintendencia General de Valores y el Consejo Nacional de la Supervisión del Sistema Financiero, instancias estas dos últimas encargadas de regular la Sociedad.

Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 13,200 participaciones de un valor nominal de US\$5,000 cada una, para un total de US\$66 millones de las cuales 12,857 participaciones se encuentran en circulación al 31 de diciembre de 2012. El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (21 de setiembre de 2000), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el fondo cuenta con activos netos por un monto total de US\$81,561,778 y US\$77,218,510 y mantenía colocado un total de 12,857 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 diciembre de 2012 y 2011 cuenta con activos netos por un monto total de US\$11,941,514 y US\$12,283,141, respectivamente, y mantenía colocado un total de 332 y 243 participaciones al cierre de cada periodo. La Sociedad Administradora podrá fijar como comisión de administración hasta un máximo del 5% anual sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. El porcentaje de comisión inicial ascenderá a un 5% anual y las sucesivas modificaciones deben hacerse públicas mediante un Comunicado de Hecho Relevante antes de su entrada en vigencia. Mensualmente, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 10.000 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$50 millones, de las cuales 5.474 participaciones se encuentran en circulación al 31 de diciembre 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 diciembre de 2012 y 2011 cuenta con activos netos por un monto total de US\$27,724,391 y US\$28,598,764, 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 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 diciembre de 2012

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{1.785.252.786}{218.487.801.024} = 0,82\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{1.785.252.786}{32.279.726.729} = 5,53\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{194.587.113.548}{32.890.822.941} = 5,92$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo. productivo interm promedio}} = \frac{6.264.713.911}{168.590.182.121} = 3,72\%$

Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	Activo. productivo intern promedio	=	<u>168.590.182.121</u>	=	0,77
	Activo Total promedio		218.487.801.024		

Al 31 de diciembre de 2011:

ROA	Utilidad Neta	=	<u>1.030.397.426</u>	=	0,51%
	Activo Total promedio		201.933.345.562		
ROE	Utilidad Neta	=	<u>1.030.397.426</u>	=	3,15%
	Patrimonio promedio		32.736.670.602		
Relación Endeudamiento recursos propios	Pasivo Total	=	<u>183.926.127.305</u>	=	5,70
	Patrimonio		32.246.374.794		
Margen financiero	Ing. Financieros - Gtos. Financieros	=	<u>7.082.914.283</u>	=	4,49%
	Activo. productivo intern promedio		157.804.958.275		
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	Activo. productivo intern promedio	=	<u>157.804.958.275</u>	=	0,78
	Activo Total promedio		201.933.345.562		

4.7.1 INDICADORES DE LIQUIDEZ PARA EL MANEJO DE ACTIVOS Y PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2012

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.51 millones	9279	1.515.992.566
Más de ¢2.51 a ¢25.1 millones	791	6.164.708.779
Más de ¢25.1 a ¢50.21 millones	92	3.265.550.894
Más de ¢50.21 millones	97	12.992.759.732
TOTAL	10,259	<u>23.939.011.971</u>

Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0.00 a ¢2.51 millones	136	194.650.235
Más de ¢2.51 a ¢25.1 millones	522	6.382.933.157
Más de ¢25.1 a ¢50.21 millones	218	8.555.404.469
Más de ¢50.21 millones	276	51.607.837.528
TOTAL	1,152	<u>66.740.825.389</u>

Al 31 de diciembre de 2011

Obligaciones con el público a la vista	Total cuentas	Total en colones
De 0,00 a ¢2,53 millones	7936	1.494.639.215
Más de ¢2,53 a ¢25,27 millones	750	5.997.295.287
Más de ¢25,27 a ¢50,54 millones	92	3.220.000.906
Más de ¢50,54 millones	121	18.693.252.709
TOTAL	8,899	<u>29.405.188.117</u>

Obligaciones con el público a plazo	Total cuentas	Total en colones
De 0,00 a ¢2,53 millones	160	206.589.215
Más de ¢2,53 a ¢25,27 millones	483	5.492.793.330
Más de ¢25,27 a ¢50,54 millones	185	7.442.727.613
Más de ¢50,54 millones	277	62.108.749.332
TOTAL	1,105	<u>75.250.859.490</u>

4.8. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

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

Los pagos mínimos bajo estos contratos son los siguientes:

Año 2013	¢	242.939.623
Año 2014		242.939.623
Año 2015		242.939.623
Año 2016		242.939.623
Total	¢	<u>971.758.493</u>

4.9 PASIVOS CONTINGENTES

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

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

Por otra parte, la subsidiaria Improsa SAFI S.A. fue objeto de una actuación fiscalizadora por parte de la Administración Tributaria de San José, fueron auditados tres períodos fiscales (2008-2009-2010), la comunicó en marzo del 2012 un traslado de cargos de impuesto sobre la renta. Improsa SAFI presentó en tiempo los respectivos documentos con la fundamentación jurídica para su impugnación ante la Administración Tributaria, y a la fecha de este informe se está a la espera de su resolución. Al 31 de diciembre 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 diciembre de 2012 y 2011, la exposición por este concepto está cubierta en un 35% por los fondos trasladados a la Asociación Solidarista de Empleados. (Nota 2.2ee).

Juicio Contencioso Administrativo - En setiembre del 2010, la subsidiaria de Improsa Servicios Internacionales, ubicada en Guatemala, inicio un proceso Contencioso Administrativo en contra de la resolución 426-2010, con fecha 6 de agosto de 2010, emitida por la Superintendencia de Administración Tributaria (SAT), referente a la negativa de aceptación, por parte de dicha Entidad Gubernamental, de la revocatoria solicitada por la Empresa, de la resolución GCEM-DR-R-2008-22-01-000598 del 27 de junio del 2008,

proveniente de la Auditoría Fiscal realizada por la SAT, del período fiscal 2005. Este proceso se encuentra aún en trámite, y es incierta, en este momento, la fecha en que podría finalizar.

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

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

4.10 UTILIDAD POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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

	2012	2011
Costa Rica	1.360.318.690	910.747.417
Panamá	23.479.539	14.806.836
Nicaragua	11.823.632	14.597.445
El Salvador	(37.337.494)	19.232.908
Honduras	55.678.321	(81.188.949)
Guatemala	371.290.098	152.201.769
Total	1.785.252.786	1.030.397.426

4.11 SITUACIÓN FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO IMPROSA DOS

El pasado 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

En el mes de febrero del 2011, la subsidiaria Banco Improsa, S.A. compró el edificio en el que se ubican las oficinas centrales en Barrio Tournón a Inmobiliaria Improsa, S.A. en la suma de US\$5,500,000. Con fecha 26 de setiembre de 2011, se recibe una comunicación de la Superintendencia General de Entidades Financieras indicando una diferencia de criterio en el registro de los efectos de dicha transacción. A la fecha de este informe, no se

ha recibido resolución final por parte del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero de este asunto, razón por la cual Banco Improsa, S.A. ha mantenido el registro contable de la compra del edificio, por lo que existe una incertidumbre en la resolución final de este asunto, lo que podría afectar las cifras y los indicadores contenidos en los estados financieros. Esta situación no afectó la opinión de la auditoría externa para la emisión de estados financieros dictaminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010.

* * * * *