

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

Estados financieros consolidados intermedios (no dictaminados)
Por los seis meses terminados al 30 de junio de 2012 y 2011

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

		2012 (Reestructurados Nota 6.2)	2011 (Reestructurados Nota 6.2)
ACTIVOS			
Disponibilidades	2.2.d, 3.1	28,346,375,253	22,552,843,248
Efectivo		358,205,963	468,610,153
Banco Central		21,896,299,645	18,545,628,146
Entidades financieras del país		653,203,157	632,223,037
Entidades financieras del exterior		1,491,006,275	1,569,778,808
Otras disponibilidades		3,947,660,213	1,336,603,104
Inversiones en Instrumentos financieros	3.2	29,451,111,233	29,500,900,309
Mantenidas para negociar	2.2f	3,081,727,996	6,928,150,764
Disponibles para la venta	2.2g	24,506,357,236	21,640,069,085
Mantenidas al vencimiento	2.2h	16,613,757	100,000
Instrumentos financieros derivados	2.2h	1,425,978,000	768,970,000
Productos por cobrar		420,434,244	163,610,460
Cartera de Créditos	2.2k, 3.3	134,812,058,247	120,053,769,987
Créditos vigentes		123,581,274,701	111,339,993,361
Créditos vencidos		10,781,341,543	9,461,171,050
Créditos en Cobro Judicial		2,819,017,238	2,266,081,053
Productos por cobrar		1,249,619,267	945,218,438
Estimación por deterioro	2.2i	(3,619,194,502)	(3,958,693,915)
Cuentas y comisiones por cobrar	2.2k, 3.4	3,143,587,860	4,390,447,251
Comisiones por cobrar		117,345,926	544,720,458
Cuentas por cobrar por operaciones bursátiles		58,263,456	92,921,568
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		28,594,742	20,601,649
Impuesto sobre la renta diferido e impuesto sobre la renta por cobrar		474,414,298	487,425,944
Otras cuentas por cobrar		2,701,625,835	3,328,301,264
Productos por cobrar		109,641,478	
Estimación por deterioro	2.2i	(346,297,875)	(83,523,632)

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

		2012 (Reestructurados Nota 6.2)	2011 (Reestructurados Nota 6.2)
Bienes realizables	2.2m, 3.5	1,926,814,050	3,768,160,041
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		3,450,030,110	4,808,869,523
Otros bienes realizables		219,377,556	205,846,684
Estimación por deterioro y por disposición legal		(1,742,593,616)	(1,246,556,166)
Propiedades de Inversión	3.6	1,336,816,444	
Participaciones en el capital de otras empresas neto	2.2t	115,089,313	115,089,325
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	2.2n, 3.7	8,638,506,506	8,930,771,861
Otros activos	3.8	7,287,563,682	4,986,301,925
Cargos diferidos		46,166,625	61,581,931
Activos intangibles	2.2s	1,281,127,554	1,573,979,500
Otros activos	2.2r	5,960,269,503	3,350,740,494
TOTAL DE ACTIVOS		215,057,922,588	194,298,283,947
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones con el público	3.10	104,994,476,934	104,400,823,717
A la vista	4.7.1	25,759,605,072	23,519,547,147
A Plazo	4.7.1	77,671,177,945	79,612,998,995
Otras obligaciones con el público		126,168,126	72,887,129
Cargos financieros por pagar		1,437,525,791	1,195,390,446
Obligaciones con entidades	3.11	63,735,014,945	43,885,457,370
A plazo		19,718,083,738	6,003,564,630
Otras obligaciones con entidades		43,665,630,638	37,583,498,612
Cargos financieros por pagar		351,300,569	298,394,128

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

		2012	2011
	Notas	(Reestructurados Nota 6.2)	(Reestructurados Nota 6.2)
Cuentas por pagar y provisiones	3.12	3,729,129,885	4,140,291,297
Otras cuentas por pagar diversas		2,458,840,867	1,783,262,142
Provisiones		279,674,698	263,849,405
Cuentas por pagar por servicios bursátiles		340,599,839	2,076,492,647
Impuesto sobre la renta diferido		643,541,217	16,687,103
Cargos por pagar		6,473,264	
Otros pasivos	3.13	3,152,857,504	1,295,039,949
Ingresos diferidos		499,526,051	869,720,386
Estimación por deterioro de créditos contingentes		65,846,570	68,569,146
Otros pasivos		2,587,484,883	356,750,417
Obligaciones subordinadas	3.14	7,525,679,597	7,611,661,217
Obligaciones subordinadas		7,388,550,000	7,479,150,000
Cargos financieros por pagar		137,129,597	132,511,217
TOTAL DE PASIVOS		183,137,158,865	161,333,273,550
PATRIMONIO			
Capital social:		24,419,909,185	27,377,275,760
Capital pagado	3.15.1	24,419,909,185	27,377,275,760
Aportes patrimoniales no capitalizados	3.15.6	2,947,256,192	1,458,699
Ajustes al patrimonio		1,657,308,742	2,905,341,028
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		2,366,700,211	3,008,176,611
Ajuste por valuación de Inversiones disponibles para la venta		(604,883,471)	(111,339,174)
Ajuste por conversión de estados financieros	2.2c	(104,507,998)	8,503,591
Reservas patrimoniales	2.2w, 3.15.4	2,299,206,722	2,185,696,950
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		(556,398,215)	(552,421,318)
Resultado del período	2.2w, 3.15.4	1,130,637,044	1,024,713,160
Intereses Minoritarios		22,844,053	22,946,118
TOTAL PATRIMONIO		31,920,763,723	32,965,010,397
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		215,057,922,588	194,298,283,947

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

BALANCES GENERALES CONSOLIDADOS

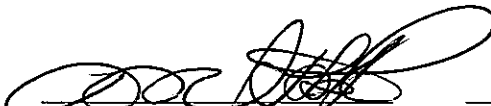
AL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011

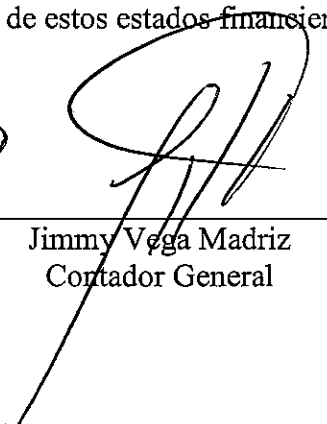
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

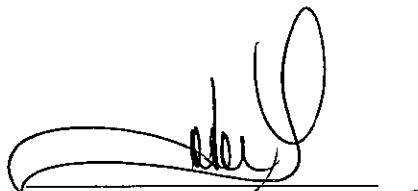
	Notas	2012 (Reestructurados Nota 6.2)	2011 (Reestructurados Nota 6.2)
CUENTAS CONTINGENTES			
DEUDORAS	4.1	23,915,547,425	26,101,830,408
ACTIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	2.2ii, 4.3	1,938,585,657,862	1,740,267,864,628
PASIVOS DE LOS FIDEICOMISOS	4.3	2,819,829,883	2,253,504,108
PATRIMONIO DE LOS FIDEICOMISOS	4.3	1,935,765,827,979	1,738,014,360,520
OTRAS CUENTAS DE ORDEN			
DEUDORAS	4.2	<u>1,897,798,693,626</u>	<u>1,732,181,976,826</u>
Cuenta de orden por cuenta propia deudoras		1,425,373,204,632	1,350,921,296,013
Cuenta de orden por cuenta terceros deudoras		363,933,417,323	280,515,772,066
Cuenta de orden por cuenta propia por actividad de custodia		6,243,846,808	1,460,895,881
Cuentas de orden por cuenta de terceros por actividad custodia		102,248,224,863	99,284,012,866

(Concluye)

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


Marianela Ortuño Pinto
Presidenta


Jimmy Vega Madriz
Contador General


Jorge Muñoz Quirós
Auditor Interno

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

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

	Notas	2012	2011
INGRESOS FINANCIEROS	2.2bb		
Por disponibilidades		3,204,007	3,349,904
Por inversiones en instrumentos financieros		829,574,274	481,856,617
Por cartera de créditos	3.16	5,742,627,438	6,247,174,839
Por arrendamientos financieros		56,421,791	81,165,542
Por ganancia instrumentos financieros disponibles para la venta		111,081,970	203,110,447
Por ganancia en instrumentos derivados	3.17	1,426,848,000	928,820,000
Por otros ingresos financieros		321,065,881	324,372,768
Total ingresos financieros		8,490,823,361	8,269,850,117
GASTOS FINANCIEROS	2.2bb		
Por Obligaciones con el Público	3.18	2,623,288,375	2,299,088,665
Por Obligaciones con Entidades Financieras	3.19	1,304,378,164	1,398,280,233
Por Obligaciones Subordinadas, Convertibles y Preferentes		234,121,249	224,976,056
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD	3.21	469,910,582	269,093,891
Por pérdidas por instrumentos financieros disponibles para la venta		1,107,191	17,462,655
Por otros gastos financieros		104,841,950	171,110,538
Total gastos financieros		4,737,647,511	4,380,012,038
Por estimación de deterioro de activos		1,353,909,981	454,328,621
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones		721,963,246	323,274,184
RESULTADO FINANCIERO		3,121,229,115	3,758,783,642
OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN			
Por comisiones por servicios	3.20	2,279,130,571	2,123,593,594
Por bienes realizables		232,579,121	39,524,687
Por cambio y arbitraje de divisas		731,152,117	600,624,840
Por otros ingresos con partes relacionadas		24,747,496	15,901,810
Por otros ingresos operativos		1,484,380,524	1,031,180,379
Total otros ingresos de operación		4,751,989,829	3,810,825,310

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS POR LOS SEIS MESES QUE TERMINARON EL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011

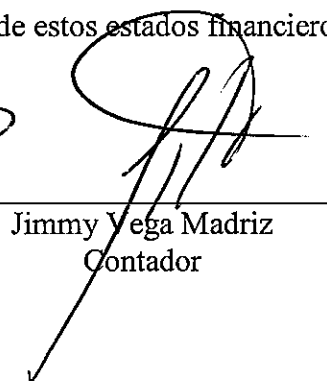
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

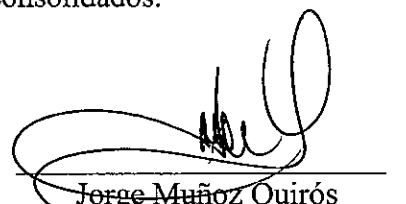
	Notas	2012	2011
OTROS GASTOS DE OPERACIÓN	2.2cc		
Por comisiones por servicios		439,557,694	311,227,012
Por bienes realizables		413,224,150	443,150,477
Por bienes diversos			202,618
Por provisiones		19,489,330	23,148,588
Por cambio y arbitraje de divisas		364,902,690	378,032,513
Por otros gastos con partes relacionadas		22,516,331	22,537,369
Por otros gastos operativos		355,367,863	393,342,594
Total otros gastos de operación		1,615,058,058	1,571,641,171
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		6,258,160,886	5,997,967,781
GASTOS ADMINISTRATIVOS	2.2cc		
Por gastos de personal		2,887,467,091	2,892,292,195
Por otros gastos de Administración		2,195,851,067	1,968,455,163
Total gastos administrativos	3.22	5,083,318,158	4,860,747,358
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		1,174,842,728	1,137,220,423
Impuesto sobre la renta corriente	2.2y, 3.24	40,915,853	57,137,031
Participaciones sobre la utilidad	3.23		49,849,790
RESULTADO NETO DEL PERÍODO		1,133,926,875	1,030,233,602
Resultados del período atribuidos a los intereses minoritarios		3,289,831	5,520,442
Resultados del período atribuidos a la controladora		1,130,637,044	1,024,713,160

(Concluye)

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


Marianela Ortuno Pinto
Presidenta


Jimmy Vega Madriz
Contador


Jorge Muñoz Quirós
Auditor Interno

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

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS SEIS MESES QUE TERMINARON EL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011**
(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)


Notas	Capital Social	Aportes patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas patrimoniales	Resultados acumulados al principio del periodo	Total
Saldo al 1 de enero de 2011	27,377,275,760	1,458,699	2,999,877,879	2,185,191,244	448,794,603	33,012,598,185
Corrección de errores fundamentales				505,706	(219,992,801)	(219,487,095)
Saldo corregido al 1ro de Enero de 2011	27,377,275,760	1,458,699	2,999,877,879	2,185,696,950	228,801,802	32,793,111,090
Ajustes por conversión de estados financieros			(130,858,768)			(130,858,768)
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta			37,640,811			37,640,811
Superávit por revaluación inmuebles, mob. y eq.			(1,318,894)			(1,318,894)
Resultados del periodo 2011					1,024,713,160	1,024,713,160
Dividendos por periodo 2010					(781,223,120)	(781,223,120)
Saldo al 30 de Junio de 2011	27,377,275,760	1,458,699	2,905,341,028	2,185,696,950	472,291,842	32,942,064,279
Atribuidos a los intereses minoritarios	21,365,975		1,342,255	2,191,558	(1,953,670)	22,946,118
Atribuidos a la controladora	27,377,275,760	1,458,699	2,905,341,028	2,185,696,950	472,291,842	32,942,064,279


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

**ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
POR LOS SEIS MESES QUE TERMINARON EL 30 DE JUNIO 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			(89,390,949)			(89,390,949)
Ajuste por valuación inversiones disponibles para la venta, neto impuesto sobre renta				(450,841,087)			(450,841,087)
Ajuste a Superávit por revaluación inmuebles				6,590,510			6,590,510
Emisión de acciones			2,957,366,575				2,957,366,575
Adquisición de acciones		(2,957,366,575)					(2,957,366,575)
Adquisición de acciones							(11,569,082)
Resultados del periodo 2012						1,130,637,044	1,130,637,044
Dividendos por periodo 2011	3.1.5.9					(913,451,088)	(913,451,088)
Saldo al 30 de Junio de 2012		24,419,909,185	2,947,256,192	1,657,308,742	2,299,206,722	574,238,829	31,897,919,670
Atribuidos a los intereses minoritarios		21,365,975	900,000	637,796	1,884,746	(1,944,463)	22,844,053
Atribuidos a la controladora		24,419,909,185	2,947,256,192	1,657,308,742	2,299,206,722	574,238,829	31,897,919,670

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


Marianela Ortúño Pineda
Presidenta


Jimmy Vega Madriz
Contador


Jorge Muñoz Quiros
Auditor Interno

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

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

	Notas	2012	2011
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado del período		1,133,926,875	1,030,233,602
Partidas aplicadas a resultados que no requieren el uso de fondos:		2,396,160,115	1,028,574,935
Variación neta en la estimación para créditos incobrables		1,353,909,981	454,328,621
Participación minoritaria		(3,289,831)	(5,520,442)
Variación neta en la estimación para bienes realizables y cuentas y productos por cobrar		701,617,604	235,672,331
Ajuste a Superávit por revaluación inmuebles		6,590,510	(1,318,894)
Depreciaciones y amortizaciones	3.7,3.8	337,331,851	345,413,319
Variación en los activos (aumento), o disminución		968,226,100	9,633,716,664
Valores negociables		(1,716,019,676)	(6,928,150,764)
Propiedades de inversión		(1,336,816,444)	
Créditos y avances de efectivo		6,234,075,787	15,945,911,249
Bienes realizables		(1,317,448,291)	618,758,362
Cuentas por pagar		1,791,496,118	587,912,655
Productos por cobrar		(261,789,920)	530,466,727
Otros activos		(2,425,271,474)	(1,121,181,565)
Variación en los pasivos aumento, o (disminución)		2,552,548,111	7,734,500,916
Obligaciones a la vista y a plazo		(1,323,924,036)	4,936,598,993
Otras cuentas por pagar y provisiones		1,340,925,733	2,187,745,120
Cargos por pagar		390,718,394	(18,032,539)
Otros pasivos		2,142,414,439	632,822,607
Participación minoritaria		2,413,581	(4,633,265)
Efectivo neto usado por las actividades de operación		7,050,861,201	19,427,026,117

(Continúa)

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS


(Compañía Costarricense)

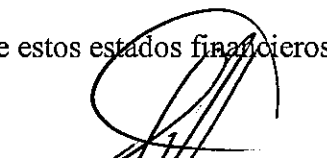
ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO POR LOS SEIS MESES QUE TERMINARON EL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011 (Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

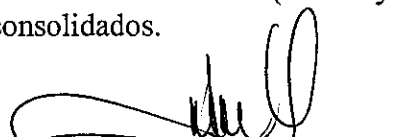
	Notas	2012	2011
FLUJOS DE EFECTIVO USADOS EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Disminución en inversiones (excepto valores negociables)		(1,200,148,111)	728,256,525
Retiro (adquisición) de inmuebles, mobiliario, equipo e intangibles	3.7	(40,827,852)	(1,058,200,213)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		(1,240,975,963)	(329,943,688)
FLUJOS DE EFECTIVO USADOS EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Variación en otras obligaciones financieras		(3,148,969,786)	(17,818,780,856)
Variación en Obligaciones subordinadas		(190,133,189)	(138,600,000)
Pago de dividendos		(913,451,088)	(781,223,120)
Capital pagado adicional		(11,569,082)	
Adquisición de acciones		(2,957,366,575)	
Emisión de acciones		2,957,366,575	
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento		(4,264,123,145)	(18,738,603,976)
AJUSTE POR VARIACIÓN EN TIPOS DE CAMBIO PARA CONVERTIR LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LAS SUCURSALES			
Aumento neto en efectivo y equivalente de efectivo		1,456,371,144	227,619,685
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		51,396,361,345	43,965,292,648
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	3.1	52,852,732,489	44,192,912,333

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

(Concluye)


Marianela Ortuño Pinto
Presidenta


Jimmy Vega Madriz
Contador


Jorge Muñoz Quirós
Auditor Interno

GRUPO FINANCIERO IMPROSA, S.A. Y SUBSIDIARIAS

(Compañía Costarricense)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

AL 30 DE JUNIO DE 2012 Y 2011

(Expresados en Colones Costarricenses sin Céntimos)

1. INFORMACIÓN GENERAL CORPORATIVA

Grupo Financiero Improsa, S.A., en adelante “la Compañía o el Grupo”, fue constituido el 27 de julio de 1998, de acuerdo con las leyes de la República de Costa Rica por un plazo de 99 años. El 25 de mayo de 2000, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero autorizó a la Compañía para actuar como grupo financiero. El domicilio legal de la Compañía es la ciudad de San José, Barrio Escalante, Avenida Quinta, calles 29 y 31, edificio número dos mil novecientos ochenta y cinco. La actividad principal del Grupo Improsa y sus subsidiarias es la intermediación financiera, administración de fondos de inversión inmobiliaria, arrendamientos, comercialización de seguros, correduría bursátil y asesoría financiera. Al 30 de junio de 2012, la Compañía cuenta con una fuerza laboral de 434 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 30 de junio de 2011, la subsidiaria panameña Improsa SAFI se encuentra en proceso de desinscripción ante la Comisión Nacional de Valores de Panamá.

El Grupo también mantiene una inversión del 100% en una sucursal de Improsa Servicios Internacionales en la República Dominicana, la cual no presenta actividad al 30 de junio 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 Mantenidos hasta el Vencimiento** - Los valores mantenidos hasta el vencimiento están constituidos por títulos de deuda que tienen establecidos pagos fijos o predeterminados. Estos valores se registran a su costo amortizado y es intención de la administración mantenerlos hasta su vencimiento.
- i. **Determinación del Valor Razonable de los Activos Financieros** - El valor razonable utilizado en la medición de instrumentos financieros es determinado con base en los precios provistos por la Bolsa Nacional de Valores, S.A. para las inversiones costarricenses y de sistemas electrónicos de información bursátil para las inversiones extranjeras.
- j. **Baja de Activos y Pasivos Financieros** - Los activos financieros son dados de baja por Grupo Improsa cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del instrumento financiero; o cuando transfiere el instrumento financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al mismo y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del instrumento financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagados a uno o más perceptores.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

cobrar. Los costos de construcción e instalación son cargados a cuentas transitorias y transferidos a las cuentas de activo al concluir las obras.

- o. ***Bienes Tomados en Arrendamiento Financiero*** - Los activos adquiridos a través de arrendamientos financieros, en los cuales se transfieren sustancialmente a la Compañía los riesgos y beneficios sobre la propiedad de los activos, son capitalizados a la fecha del arrendamiento por el valor razonable del bien arrendado o, si es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento, reconociendo simultáneamente el pasivo correspondiente. La cuota mensual de los contratos de arrendamiento está compuesta por cargos financieros y amortización de la deuda. Los cargos financieros son reconocidos directamente en los resultados del período. Los activos capitalizados se deprecian con base en la vida útil estimada del bien arrendado.

- p. ***Arrendamientos, Grupo Improsa como Arrendador*** - Arrendamientos en los cuales la Compañía, en su calidad de arrendadora, transfiere sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo, son considerados como arrendamientos financieros. Grupo Improsa reconoce en sus balances generales los activos que mantiene en arrendamiento financiero como parte de la cartera de créditos por un importe igual al de la inversión neta en el arrendamiento.

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

- q. ***Arrendamientos, Grupo Improsa como Arrendatario*** - Los arrendamientos en los cuales la Compañía, en su calidad de arrendataria, no retiene sustancialmente los riesgos y beneficios sobre la propiedad del activo, son considerados como arrendamientos operativos. Los pagos sobre estos arrendamientos, de acuerdo con las tarifas establecidas en los contratos respectivos, son reconocidos como un gasto en los resultados del período en que se incurren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 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 traspa a la Asociación Solidarista de Empleados y un 3% al fondo de capitalización laboral como anticipo al pago de cesantía.

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

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

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

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

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

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

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

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

La entidad se rige por el tipo de cambio compra de referencia del Banco Central de Costa Rica, que al 30 de junio de 2012 y 2011 fue de ¢492.57 y ¢498.61 por cada US\$1.00.

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

PAÍS	Moneda de Medición	2012	2011
Costa Rica	Colón costarricense	492.57	498.61
Guatemala	Quetzal	7,85	7,77
El Salvador	Dólar estadounidense	1	1
Panamá	Dólar estadounidense	1	1
Nicaragua	Córdoba	23,54	22,42
Honduras	Lempira	19,49	18,90
República Dominicana	Peso dominicano	39,07	38,03

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

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

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

- ii. **Operaciones de Fideicomisos** - Los activos administrados en carácter de fiduciario no se consideran parte del patrimonio del Grupo Improsa, y por consiguiente tales activos no están incluidos en los presentes estados financieros. El ingreso por comisión, generado en el manejo de los fideicomisos es registrado según el método de devengado. Los fideicomisos se presentan como parte de las cuentas de orden.
- jj. **Deterioro de Activos** - El Grupo Improsa realiza una revisión del valor en libros de los activos con el propósito de determinar la existencia de algún indicador de deterioro. En caso de que exista indicio de deterioro se procede a determinar el valor razonable de los activos. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el valor en libros de los activos excede el monto recuperable mediante las operaciones.
- kk. **Fianzas, Avals y Garantías** - Representan cuentas contingentes que se registran en cuentas de orden y se valúan según el acuerdo SUGEF 1-05 (aplicable para las empresas reguladas por SUGEF).
- ll. **Pronunciamientos Contables** - Mediante circular C.N.S. 116-07 del 18 de diciembre de 2007, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero emitió una reforma al reglamento denominado "Normativa contable aplicable a las entidades

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

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

De acuerdo con dicho documento, las NIIF y sus interpretaciones son de aplicación obligatorio por los entes supervisados, de conformidad con los textos vigentes al 1° de enero de 2007, esto para las auditorías Al 30 de junio de 2009, y al 1° de enero de 2008 para las auditorías Al 30 de junio de 2010, con excepción de los tratamientos especiales aplicables a los entes supervisados y a los emisores no financieros. No se permite la adopción anticipada a las normas.

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

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

3.1. DISPONIBILIDADES

Al 30 de junio, las disponibilidades se detallan como sigue:

	2012	2011
Dinero en Cajas y Bóvedas	358,205,963	468,610,153
Cuenta Corriente en el BCCR	185,699,569	294,755,360
Cuenta Encaje Legal en el BCCR	21,710,600,076	18,250,872,786
Cuentas Corrientes y Depósitos a la vista en Bancos Comerciales del Estado y bancos creados por leyes especiales	450,659,868	321,846,376
Cuentas corrientes y otras cuentas a la vista en Entidades Financieras privadas	202,543,289	289,282,703
Depósitos a la vista y cuentas corrientes en entidades relacionadas		21,093,977
Cuentas corrientes en entidades financieras del exterior	1,290,099,163	1,459,539,379
Depósitos y otras cuentas a la vista en entidades financieras del exterior	200,907,112	110,239,410
Documentos para Sistema Integrado de Pago Electrónico	3,937,833,166	1,321,116,952
Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores	9,827,047	13,141,784
Requerimientos judiciales		2,344,368
Total	28,346,375,253	22,552,843,248

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

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

	2012	2011
Disponibilidades	28,346,375,253	22,552,843,248
Inversiones disponibles para la venta	24,506,357,236	21,640,069,085
Total	<u>52,852,732,489</u>	<u>44,192,912,333</u>

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

Disponibilidades e Inversiones en Instrumentos financieros

	2012	2011
Costa Rica	52,721,286,504	46,482,359,307
Panamá	952,966,150	1,901,007,087
Nicaragua	327,066	547,473
El Salvador	3,132,252	14,596,808
Honduras	126,094,063	148,052,454
Guatemala	232,838,823	108,892,935
Estados Unidos	3,157,152,741	2,558,528,995
Canadá	51,710,895	51,854,413
Resto Sur América		536,491,202
Europa	131,543,748	87,802,423
Total	<u>57,377,052,242</u>	<u>51,890,133,097</u>

3.2. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS

La composición de inversiones en valores y depósitos al 30 de junio 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%	5,051,164,000
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 7.8% a 13.04%	6,017,352,990
Valores en bancos creados por leyes especiales	De 8.8% a 11.25%	1,614,835,300
Bonos de la Compañía Nacional de Fuerza y Luz	11.71%	200,082,000
Instrumentos financieros restringidos	De 6.5% a 11.67%	2,025,903,380
Recompras	De 6.51% a 9.15%	280,371,400

Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad		40,419,120
Certificados de inversión	De 7.82% a 8.50%	15,431,048
Instrumentos Financieros de Entidades financieras	9.85%	229,517,070
Subtotal		15,475,076,308
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos del Gobierno de Costa Rica disponibles para la venta.	De 5.06% a 6.55%	990,626,454
Certificados de inversión en bancos privados	De 1.50% a 4.25%	492,570,000
Fondo de inversión en entidades financieras privadas		6,147,572,429
Operaciones diferidas de liquidez	0.10%	246,285,000
Recompras	De 1.38% a 2.43%	1,478,098,598
Inversión en fideicomisos de titularización	De 3.25% a 4.65%	115,488,760
Instrumentos financieros restringidos	De 2.30% a 5.50%	380,042,384
Instrumentos financieros de Bancos Comerciales del Estado	1.10%	112,687,140
Instrumentos financieros de entidades financieras del país	4.60%	98,524,837
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	De 5.50% a 7.10%	843,745,659
Subtotal		10,905,641,261
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos Corporativos de entidades financieras del exterior	7.38%	210,883,009
Valores de Instrumentos financieros del exterior	5.38%	120,561,571
Certificados de depósito de Bancos del exterior	De 2.50% a 5.0%	892,536,840
Subtotal		1,223,981,420
Instrumentos Financieros Derivados		
Productos por Cobrar sobre Instrumentos Financieros		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		420,434,244
Subtotal		420,434,244
Total inversiones		¢ 29,451,111,233
Clasificación		
Negociables	¢	3,081,727,996
Disponibles para la venta		24,506,357,236
Mantenidas hasta el vencimiento		16,613,757
Instrumentos Financieros Derivados		1,425,978,000
Productos por cobrar		420,434,244
Total	¢	29,451,111,233

Emisores del país	Tasas de Interés	2011
Denominados en colones:		
Bonos en el Banco Central de Costa Rica	De 7.47% a 9.12%	728,782,901
Bonos del Gobierno de Costa Rica y Ministerio de Hacienda	De 9.84% a 13.71%	2,013,166,170
Certificados de inversión en bancos privados	6.60%	1,000,100,000
Instrumentos Financieros de Bancos Comerciales del Estado	9.29%	84,994,353
Fondos de inversión en entidades financieras privadas		94,887,201
Instrumentos financieros restringidos	De 6.53% a 14.03%	2,684,126,803
Operaciones diferidas de liquidez		2,850,000,000
Inversiones en Recompras	De 6.13% a 8.80%	499,572,086
Instrumentos Financieros de Entidades financieras		5,343,112
Subtotal		9,960,972,626
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos del Instituto Costarricense de Electricidad	5.50%	851,086,882
Certificados de inversión en bancos privados	De 3.13% a 3.5%	711,597,245
Fondo de inversión en entidades financieras privadas		9,350,735,628
Inversión en fideicomisos de titularización	De 3.25% a 4.65%	145,837,417
Instrumentos financieros restringidos	De 4.00% a 8.11%	655,231,417
Instrumentos financieros de Bancos Comerciales del Estado	De 0.35% a 0.85%	156,165,186
Operaciones diferidas de liquidez		249,305,000
Recompras	De 0.99% a 2.53%	3,469,936,629
Subtotal		15,589,895,404
Emisores del exterior		
Denominados en dólares estadounidenses		
Bonos Corporativos de entidades financieras del exterior	De 5.375 a 7.375%	347,557,317
Bonos Soberanos Gobiernos Exterior Disponibles para la venta	De 7.13% a 9.13%	519,888,182
Certificados de depósito de Bancos del exterior	De 2.50% a 6.50%	2,150,006,320
Subtotal		3,017,451,819
Instrumentos Financieros Derivados		768,970,000
Productos por Cobrar sobre Instrumentos Financieros		
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones		163,610,460
Subtotal		163,610,460
Total inversiones		€ 29,500,900,309

Clasificación

Negociables	¢ 6,928,150,764
Disponibles para la venta	21,640,069,085
Mantenidas hasta el vencimiento	100,000
Instrumentos Financieros Derivados	768,970,000
Productos por cobrar	163,610,460
Total	¢ 29,500,900,309

Al 30 de junio de 2012 y 2011, la subsidiaria Inmobiliaria Improsa, S.A. mantiene la suma de ¢1,492,371,514 y ¢1,207,619,080, respectivamente de participaciones en el Fondo Inmobiliario Improsa Dos (Fondo Cala Luna - Nota 7), administrado por la Sociedad de Fondos de Inversión, los cuales se encuentran respaldados por los activos del fondo de inversión.

3.3. CARTERA DE CRÉDITO

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

	2012	2011
Cartera de crédito generada	137,181,633,482	123,067,245,464
Productos por cobrar	1,249,619,267	945,218,438
	138,431,252,749	124,012,463,902
Menos: estimación para créditos dudosos	(3,619,194,502)	(3,958,693,915)
TOTAL	134,812,058,247	120,053,769,987

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	661,118,295	395,047,520
Diferencial cambiario	(51,596,205)	(41,890,028)
Traslado a estimación contingente		(24,464,407)
Disminución por recuperación de cartera	(33,888,510)	(247,568,347)
Disminución de la estimación de cartera	(78,967,026)	
Cargos por créditos insolutos	(24,226,041)	(573,811,556)
Saldo al final del período	3,619,194,502	3,958,693,915

3.3.1 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE GARANTÍA

La concentración de la cartera por tipo de garantía al 30 de junio es la siguiente:

	2012	2011
Activos pignorados	17,655,817	
Certificados de inversión	7,142,473,520	8,758,010,674
Cesión de contratos de fideicomiso	39,827,937,876	33,665,580,295
Fiduciaria	38,930,301,874	18,267,562,841
Hipotecaria	22,336,833,095	23,569,548,131
Prendaria	4,031,256,066	4,946,918,084
Documentos Comerciales	21,227,279,179	30,644,968,938
Préstamo de la Banca Estatal	3,667,896,055	3,214,656,501
TOTAL	137,181,633,482	123,067,245,464

3.3.2 MOROSIDAD DE LA CARTERA

La siguiente es el detalle de la morosidad de la cartera Al 30 de junio:

	2012	2011
Al día	123,581,274,701	111,339,993,361
De 1 a 30 días	3,903,411,790	4,255,380,972
De 31 a 60 días	3,632,424,066	1,169,113,762
De 61 a 90 días	408,255,291	1,218,129,674
De 91 a 120 días	32,047,729	72,320,941
De 121 a 180 días	590,781,698	325,025,455
Más de 180 días	2,214,420,969	2,421,200,246
Operaciones en cobro judicial	2,819,017,238	2,266,081,053
TOTAL	137,181,633,482	123,067,245,464

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

Al 30 de junio de 2012 y 2011, los préstamos vencidos suman un total ₡10,781,341,543 y ₡9,461,171,050 respectivamente.

Adicionalmente al 30 de junio de 2012 y 2011 existen 127 y 125 préstamos en cobro judicial por un monto total de ₡2,819,017,238 y ₡2,266,081,053 que representa un 2.05% y 1.84% de la cartera total de préstamos, respectivamente.

Los intereses de estos préstamos cuando el acumulado es mayor a 180 días se registran temporalmente en cuentas de orden como productos en suspenso y se reconocen en el estado de resultados una vez que los pagos de las cuotas vencidas se normalizan.

Al 30 de junio de 2012 existen 2,390 préstamos con un saldo total de €5,033,438,207 que no acumulan intereses (2,837 préstamos con un valor de €4,687,281,299 al 30 de junio de 2011.)

3.3.3 CONCENTRACIÓN DE LA CARTERA POR TIPO DE ACTIVIDAD

La concentración de la cartera por tipo de actividad al 30 de junio es el siguiente:

	2012	2011
Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicios conexas	5,267,129,422	4,163,365,249
Explotación de minas y canteras	245,854,592	75,047,063
Industria Manufacturera	10,669,427,344	9,979,747,360
Electricidad, telecomunicaciones, gas y agua	644,200,283	285,846,967
Construcción, compra y reparación de inmuebles	25,207,816,768	26,937,607,911
Comercio	21,525,157,897	14,310,127,919
Hotel y restaurante	3,192,019,280	4,547,335,910
Transporte	9,235,228,007	9,434,780,754
Actividad financiera y bursátil	15,580,304,720	6,674,541,302
Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler	16,853,292,957	17,442,531,121
Enseñanza (El deudor ofrece este servicio)	387,219,601	278,617,713
Servicios (El deudor ofrece este servicio)	20,200,703,561	19,350,333,364
Consumo	3,946,730,458	5,868,874,503
Otras actividades del sector privado no financiero	558,652,536	435,470,776
Administración pública	3,667,896,056	3,283,017,552
TOTAL	137,181,633,482	123,067,245,464

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	6	8,026,188,130	14,800,453,287
Del 5.01% al 10%	14	14	23,910,479,205	21,085,414,282
Hasta el 5%	1,592	1,486	97,725,063,729	79,427,781,407
Sub total	1,609	1,506	129,661,731,064	115,313,648,976
Préstamos a entidades estatales	1	1	3,667,896,055	3,214,656,501
Sub total			133,329,627,119	118,528,305,477

Más cartera de arrendamientos financieros propiedad de Improsa Servicios Internacionales, S.A.	1,103	2,033	1,412,771,897	1,534,318,838
Más cartera de Improactiva S.A.	3,765	6,385	2,439,234,466	3,004,621,149
Total	6,478	9,925	137,181,633,482	123,067,245,464

3.3.5 CARTERA DE CRÉDITOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

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

	2012	2011
Costa Rica	126,873,139,989	111,396,814,890
Panamá	2,925,348,670	2,273,796,889
Nicaragua	1,004,672,649	1,024,393,273
El Salvador	1,673,872,506	2,312,904,879
Honduras	2,130,242,464	1,968,612,680
Guatemala	2,574,357,204	4,090,722,853
Total	137,181,633,482	123,067,245,464

3.4. CUENTAS Y COMISIONES POR COBRAR

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

	2012	2011
Comisiones por cobrar por créditos contingentes	21,757,839	24,605,658
Comisiones por cobrar por administración de fondos de inversión	15,506,858	224,642,140
Comisiones por colocación de seguros	39,192,100	49,432,783
Otras comisiones por cobrar	40,889,128	246,039,877
Cuentas por cobrar por la actividad de custodia autorizada de valores de terceros	58,263,456	92,921,568
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas	28,594,742	20,601,649
Impuesto sobre la renta diferido	459,720,315	475,143,344
Impuesto sobre la renta por cobrar	14,693,981	12,282,600
Anticipos a proveedores	943,840,200	1,171,736,805
Otros gastos por recuperar	9,851,400	9,972,200
Otras cuentas por cobrar	1,747,934,238	2,146,592,259
Productos por cobrar	109,641,478	
(Estimación de otras cuentas por cobrar)	(346,297,875)	(83,523,632)
Total Cuentas y productos por cobrar	3,143,587,860	4,390,447,251

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

3.5. BIENES REALIZABLES - NETO

Al 30 de junio, los saldos son los siguientes:

	2012 (Reestructurados Nota 6.2)	2011 (Reestructurados Nota 6.2)
Bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos	2,165,488,539	3,528,656,443
Otros bienes adquiridos en recuperación de créditos	1,284,541,570	1,280,213,080
Otros bienes realizables	219,377,557	205,846,684
(Estimación por deterioro de bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos)	(1,668,345,073)	(1,204,924,782)
(Estimación por deterioro de otros bienes realizables)	(74,248,543)	(41,631,384)
Total	1,926,814,050	3,768,160,041

3.6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	2012	2011
Saldo al inicio del periodo		
Valor de costo de las propiedades de inversión	1,244,217,805	
Más: Ajuste por valuación de Edificaciones	92,598,639	
Saldo al final del periodo	1,336,816,444	

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

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

3.7. INMUEBLES, MOBILIARIO Y EQUIPO EN USO - NETO

Al 30 de junio de 2012:

	Terrenos y Edificios	Equipo y mobiliario	Vehículos y bienes para arrendamiento	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2011	7,897,628,778	816,591,790	42,608,658	8,756,829,226
Adiciones y Retiros	2,514,060	31,317,707	6,996,085	40,827,852
Gasto por depreciación	(60,772,735)	(97,534,587)	(843,250)	(159,150,572)
Saldo neto al 30 de Junio de 2012	7,839,370,103	750,374,910	48,761,493	8,638,506,506
Costo	8,359,360,828	2,699,601,401	125,564,013	11,184,526,242
Depreciación acumulada	(519,990,725)	(1,949,226,491)	(76,802,520)	(2,546,019,736)
Saldo neto al 30 de Junio de 2012	7,839,370,103	750,374,910	48,761,493	8,638,506,506

Al 30 de junio de 2011:

	Terrenos y Edificios	Equipo y mobiliario	Vehículos y bienes para arrendamiento	Total
Saldo neto al 31 de diciembre de 2010	6,947,645,457	1,012,786,452	67,567,334	8,027,999,243
Adiciones y Retiros	1,042,083,687	5,132,103	10,984,423	1,058,200,213
Gasto por depreciación	(45,442,908)	(108,534,037)	(1,450,650)	(155,427,595)
Saldo neto al 30 de Junio de 2011	7,944,286,236	909,384,518	77,101,107	8,930,771,861
Costo	8,356,846,767	2,627,358,420	143,349,669	11,127,554,856
Depreciación acumulada	(412,560,531)	(1,717,973,902)	(66,248,562)	(2,196,782,995)
Saldo neto al 30 de Junio de 2011	7,944,286,236	909,384,518	77,101,107	8,930,771,861

Al 30 de junio de 2012 y 2011, depreciación por ϕ 159,150,572 y ϕ 155,427,595, respectivamente, fue cargada a los resultados de cada período.

3.8. OTROS ACTIVOS

Al 30 de junio, la composición de los saldos de otros activos es la siguiente:

	2012	2011
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO		
Intereses y comisiones pagadas por anticipado	959,477,829	1,053,750,350
Impuestos pagados por anticipado	321,843,194	374,804,915
Póliza de seguros pagada por anticipado	77,628,393	65,354,602
Otros gastos pagados por anticipado	2,556,140,854	1,475,803,650
CARGOS DIFERIDOS		
Mejoras a propiedades en arrendamiento operativo	3,202,381	33,888,678
Otros Cargos Diferidos	42,964,244	27,693,253
BIENES DIVERSOS		
Papelería, útiles y otros materiales	21,402,694	23,631,771
Biblioteca y Obras de Arte	182,202,914	182,202,915
Aplicaciones automatizadas en desarrollo	1,297,320,984	
OPERACIONES PENDIENTES DE IMPUTACION		
Faltantes de caja		1,000
Operaciones por liquidar	295,540,030	
Otras operaciones pendientes de imputación	128,896,284	72,583,813
ACTIVOS INTANGIBLES		
Plusvalía Comprada	655,046,054	715,486,071
Software	622,518,065	853,915,829
Otros bienes intangibles	3,563,435	4,577,600
OTROS ACTIVOS RESTRINGIDOS		
Depósitos en garantía	119,816,327	102,607,478
TOTAL	7,287,563,682	4,986,301,925

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	82,450,592	43,277,697
Gasto por amortización	(177,356,443)	(189,160,888)
Saldo al final	626,081,500	858,493,429
Plusvalía:		
Saldo al inicio	655,366,579	3,948,990
Adiciones y retiros	504,311	712,361,917
Gasto por amortización	(824,836)	(824,836)
Saldo al final	655,046,054	715,486,071
Total	1,281,127,554	1,573,979,500

Al 30 de junio de 2012 y 2011, el gasto por amortización por €178,181,279 y €189,985,724, respectivamente, fue registrado en los resultados del período.

La Compañía efectuó una evaluación de valor del crédito mercantil derivado de la adquisición de la compañía PLG Capital en el año del 2004 concluyendo que no había deterioro en el valor del citado activo, al 30 de junio de 2012. Para tal evaluación se aplicó el método de flujos de efectivo descontados (“Valor en Uso”) de conformidad con lo que establece la *NIC 36 Deterioro del Valor de Activos*, lo anterior ante la ausencia de referencias de mercado.

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

3.8.1 ESTIMACIÓN DE FLUJOS DE EFECTIVO

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

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

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

Su construcción se realiza de la siguiente manera:

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

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

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

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

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

Tasa de Crecimiento de los Flujos Netos de Efectivo - Las tasas de crecimiento de los flujos netos de efectivo son el resultado de restar a las proyecciones de ingresos de efectivo las correspondientes proyecciones de egresos de efectivo que fueron realizadas por la Administración de IMPROSA Servicios Internacionales, S.A. A continuación se presenta el detalle de las tasas de crecimiento de los flujos netos de efectivo para el período comprendido entre los años 2012 y 2016.

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

3.8.2 OTROS SUPUESTOS IMPORTANTES

De acuerdo con lo establecido por la NIIF 3 Combinaciones de Negocios, se supone que el crédito mercantil propiedad de IMPROSA Servicios Internacionales, S.A. posee una vida útil indefinida y por ende su valor no es sujeto de amortización. Asimismo al descontar los flujos de efectivo correspondientes al año 2016 se utiliza una perpetuidad financiera, lo anterior a efecto de que las proyecciones financieras reflejen la naturaleza y esencia económica del citado activo.

3.8.3 TASA DE DESCUENTO

Tasa de costo ponderado de capital (WACC) utilizada para el descuento a valor presente de los flujos de efectivo netos asociados con el crédito mercantil propiedad IMPROSA Servicios Internacionales, S.A. es de 11,58%.

3.9. ACTIVOS CEDIDOS EN GARANTÍA O SUJETOS A RESTRICCIONES

Al 30 de junio el detalle es el siguiente:

Cuenta	Causa de la Restricción	2012	2011
Disponibilidades	Encaje mínimo legal en el Banco Central de Costa Rica	21,896,299,646	18,545,628,147
	Fondo de Garantía de la Bolsa Nacional de Valores	9,827,047	13,141,784
	Requerimientos judiciales		2,344,368
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	2,558,868,109	3,339,464,088
Cartera de créditos	Cumplimiento del artículo 59 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional (L.O.S.B.N.)	3,667,896,055	3,214,656,501
Otros activos	Depósitos en garantía	119,816,327	102,607,477
Total		28,252,707,184	25,217,842,365

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	1,664,080,634	1,664,998,400
Banco Improsa	Bonos de Estabilización Monetaria BCCR	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe	465,895,000	800,768,000
Banco Improsa	Certificados de Inversión del BCCR	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe		248,685,926
Banco Improsa	Bonos de Deuda Externa Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe		148,941,025
Banco Improsa	Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica	Garantía para Operaciones del Sistema Integrado de Prestamos Sinpe		41,390,800

Banco Improsa	Título Tasa Básica Gobierno de Costa Rica	Garantía para Pagos de Servicios Públicos	1,023,380	1,029,600
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Bancos Locales	Garantía para Pagos de Servicios Públicos	139,490,000	175,940,000
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Lafise	Garantía de Uso de Cajeros ATH	130,531,050	124,652,500
Banco Improsa	Inversiones en Instrumentos Financieros Banco Nacional de Costa Rica	Garantía Interconexión con Pago Servicios BNCR	4,925,700	
Improsa Valores Puesto de Bolsa	Títulos de Propiedad (Macrotítulo) Gobierno de Costa Rica	Garantía de Recompras Pasivas	132,291,990	105,148,472
IMPROSA AGENCIA SEGUROS	Participaciones Gibraltar CRFGSFIL0014	Garantiza Reportos		27,909,366
IMPROSA AGENCIA SEGUROS	Participaciones Crestones CRFGSFIL0030	Garantiza Reportos	5,199,308	
IMPROSA AGENCIA SEGUROS	Certificado de Inversión Bco Improsa	Garantía de operaciones con INS	5,431,048	
Improactiva	Certificados de Inversión	Respaldo de contrato	10,000,000	
TOTAL			2,558,868,109	3,339,464,088

3.10. OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

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

	No. Clientes		2012	2011
	2012	2011		
Depósitos del público	4,101	4,462	99,712,392,923	101,987,546,010
Depósitos de otros bancos	1	1	1,292,263	
Depósitos restringidos e inactivos		9		6,327,409
Otras obligaciones con el público			5,154,623,622	2,334,063,169
Obligaciones por pactos de recompra de valores	1	1	126,168,126	72,887,129
Total	4,103	4,473	104,994,476,934	104,400,823,717

Al 30 de junio, 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%	5.50%	8.50%
Cuentas de ahorro	1.00%	4.00%	0.10%	3.75%

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

Dólares	Tasas 2012		Tasas 2011	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Certificados de depósito a plazo	0.75%	3.75%	0.55%	2.70%
Cuentas de ahorro	0.05%	0.75%	0.10%	0.75%

3.11. OBLIGACIONES CON ENTIDADES

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

	2012	2011
Préstamos de entidades financieras del país	2,098,407,733	
Préstamos de entidades financieras del exterior	15,819,676,005	5,972,302,710
Obligaciones entidades financieras relacionadas		31,261,920
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez	1,800,000,000	
Financiamientos de entidades no financieras del país	363,466,123	
Financiamientos de organismos internacionales	19,823,074,448	9,357,995,751
Financiamientos de instituciones externas de Cooperación	22,964,660,190	27,772,576,975
Obligaciones por cartas de crédito emitidas	514,429,877	452,925,886
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras	351,300,569	298,394,128
TOTAL	63,735,014,945	43,885,457,370

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

Entidades Bancarias	2012		2011	
	Dólares	Dólares Expresados en colones	Dólares	Dólares Expresados en colones
Financiamientos de organismos internacionales	\$39,080,578	19,249,920,281	\$12,075,520	6,020,974,918
Financiamientos de instituciones externas de Cooperación	\$46,622,125	22,964,660,190	\$55,700,000	27,772,576,975
Préstamos de entidades financieras del exterior	\$32,116,605	15,819,676,006	\$11,977,904	5,972,302,710
Préstamos de entidades financieras del país	\$4,260,121	2,098,407,733	\$0	0
Obligaciones entidades financieras relacionadas			\$62,698	31,261,920
Obligaciones por cartas de crédito emitidas	\$1,044,379	514,429,876	\$908,377	452,925,886
Financiamientos de entidades no financieras del país	\$737,897	363,466,123	\$0	0
Total	\$123,861,705	61,010,560,209	\$80,724,499	40,250,042,409

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

Entidades Bancarias	2012	2011
Financiamientos de organismos internacionales	573,154,167	3,337,020,833
Obligaciones por operaciones diferidas de liquidez	1,800,000,000	
Total	2,373,154,167	3,337,020,833

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

Colones	Tasas 2012		Tasas 2011	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Financiamiento de Organismos Internacionales	12.88%	13.84%	10.79%	11.75%

Dólares	Tasas 2012		Tasas 2011	
	Mínima	Máxima	Mínima	Máxima
Préstamos de Entidades Financieras del País	1,91%	8,50%	1,91%	10,75%
Préstamos de Entidades Financieras del Exterior	0.97%	4.28%	0.77%	3.24%
Financiamiento de Organismos Internacionales	2.09%	5.80%	2.83%	5.80%
Financiamiento de Instituciones Externas de Cooperación	1.50%	7.30%	1.31%	8.47%

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

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

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

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

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

3.12. CUENTAS POR PAGAR Y PROVISIONES

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

	2012	2011
Honorarios por pagar	10,789,164	6,857,289
Acreedores por adquisición de bienes y servicios	3,836,130	3,770,309
Impuestos por pagar por cuenta de la entidad	44,587,631	34,738,891
Aportaciones patronales por pagar	99,418,298	92,631,018
Retenciones por orden judicial		14,499
Impuestos retenidos por pagar	68,163,336	61,028,058
Aportaciones laborales retenidas por pagar	37,048,701	39,832,508
Remuneraciones por pagar	164,226	252,795
Dividendos por pagar	699,466,090	742,409,456

Participaciones sobre la utilidad o excedentes por pagar		49,849,790
Obligaciones por pagar sobre préstamos con partes relacionadas	42,892,186	13,946,965
Vacaciones acumuladas por pagar	30,552,752	38,457,542
Aguinaldo acumulado por pagar	60,010,059	62,987,979
Comisiones por pagar por colocación de seguros	6,552,732	7,960,319
Otras cuentas y comisiones por pagar	1,355,359,562	628,524,724
Provisiones para obligaciones patronales	218,811,030	193,670,642
Provisiones por litigios pendientes	46,055,788	47,100,196
Otras provisiones	14,807,880	23,078,567
Cuentas por pagar por actividad de custodia autorizada de valores	340,599,839	2,076,492,647
Impuesto sobre la renta diferido	643,541,217	16,687,103
Cargos por pagar por cuentas por pagar diversas	6,473,264	
Total	3,729,129,885	4,140,291,297

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

3.13. OTROS PASIVOS

El siguiente es el detalle Al 30 de junio:

	2012	2011
Ingresos diferidos Improsa Servicios Internacionales	287,952,664	609,145,325
Ingresos diferidos préstamos Banco Improsa	211,490,101	260,086,678
Ingresos diferidos préstamos Improactiva	83,286	488,383
Otros ingresos diferidos		
Estimación para incobrables de créditos contingentes	65,846,570	68,569,146
Operaciones pendientes de Imputación	2,587,484,883	356,750,417
Total	3,152,857,504	1,295,039,949

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

3.14. OBLIGACIONES SUBORDINADAS

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

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

	2012	2011
Deutsche Investitions-und Entwicklungsgesellschaft mbH (DEG)	4,925,700,000	4,986,100,000
Préstamo con Netherlands Development Finance Company (FMO)	2,462,850,000	2,493,050,000
Intereses por pagar	<u>137,129,597</u>	<u>132,511,217</u>
Total	<u><u>7,525,679,597</u></u>	<u><u>7,611,661,217</u></u>

Al 30 de junio, los vencimientos de la deuda subordinada son los siguientes:

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

3.15. PATRIMONIO

3.15.1 CAPITAL SOCIAL

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

	2012	2011
Capital común:		
Saldo inicial	16,460,727,808	14,467,639,835
Conversión de acciones	672,292,670	917,854,972
Adquisición de acciones	(2,957,366,575)	
Capitalización de primas		
Saldo final	<u>14,175,653,903</u>	<u>15,385,494,807</u>
Capital preferente:		
Saldo inicial	10,916,547,952	12,909,635,925
Conversión de acciones	(672,292,670)	(917,854,972)
Saldo final	<u>10,244,255,282</u>	<u>11,991,780,953</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 30 de junio de 2012, está representado por 17,133,020,478 acciones comunes y nominativas (15,385,494,807 al 30 de junio de 2011), con un valor nominal de €1 cada una.

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

3.15.3 CAPITAL PREFERENTE

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

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

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

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

El capital preferente al 30 de junio de 2012 corresponde a una emisión con serie E por 200,000 acciones con un plazo igual al de la sociedad, las mismas nominativas y no acumulativas con un valor nominal de US\$100 cada una. Cada acción tendrá derecho a recibir un dividendo anual, siempre y cuando existan utilidades en la empresa suficientes para hacerle frente, con preferencia sobre los demás accionistas. Estas acciones preferentes tienen derecho a recibir un dividendo fijo anual, no acumulativo igual a la tasa Prime + 1,25% con un mínimo de un 7% y un máximo de 10,5% sobre la base de utilidades declaradas por la Asamblea General de Accionistas. Estas acciones tienen la opción de redención anticipada discrecional por parte del emisor desde el mes de julio del 2009.

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

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

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

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

3.15.4 RESERVAS PATRIMONIALES

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

3.15.5 UTILIDAD NETA POR ACCIÓN PARA CAPITAL COMÚN

Al 30 de junio de 2012 y 2011, la utilidad neta por acción, fue de ₡0,05 y ₡0,04, respectivamente. Los montos antes indicados se obtuvieron al tomar la utilidad neta del período y dividirla entre el número de acciones promedio en circulación, según se muestra a continuación:

	2012	2011
Utilidad neta del período	1,133,926,875	1,030,233,602
(Menos) Dividendo aprox. accionistas preferentes	360,500,000	360,500,000
Utilidad neta disponible para el capital común	773,426,875	669,733,602
Número de acciones comunes en circulación	17,133,020,478	15,385,494,807
Utilidad neta por acción común en circulación	0.05	0.04

La utilidad por acción diluida se presenta a continuación:

	2012	2011
Utilidad neta del período	1,133,926,875	1,030,233,602
(Menos) Dividendo aprox. accionistas preferentes perpetuos	360,500,000	360,500,000
Utilidad neta disponible para el capital común	773,426,875	669,733,602
Número de acciones comunes en circulación	17,133,020,478	15,385,494,807
Acciones preferentes convertibles (valor de conversión)		1,747,525,670
Utilidad (Pérdida) neta por acción diluida	0.05	0.04

3.15.6 APORTES PATRIMONIALES NO CAPITALIZADOS

El siguiente es el detalle al 30 de junio:

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

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

3.15.7 PLAN DE OPCIONES DE LOS EJECUTIVOS

El plan de incentivos para los ejecutivos del Grupo Financiero Improsa fue aprobado por la Asamblea de Accionistas del 29 de noviembre de 2006. Al 30 de junio de 2012 y 2011, se habían emitido 218.940.994 opciones de compra de acciones y han sido ejecutadas 49.449.595 acciones.

3.15.8 ADMINISTRACIÓN DEL CAPITAL

Capital Regulatorio - De conformidad con el artículo 12 de las Normas para Determinar la Suficiencia Patrimonial de los Grupos Financieros y Otros Conglomerados SUGEF 21-02: “El grupo financiero o el conglomerado financiero deberá mantener en todo momento una situación de superávit patrimonial, o una relación de uno o superior obtenida como el resultado de dividir el total de los superávit transferibles más el superávit individual de la sociedad controladora, entre el valor absoluto del total de los déficit individuales”, Al 30 de junio de 2012 el Grupo cuenta con un superávit global de ¢8,459,188,286; mientras que al 30 de junio 2011 el superávit global es de ¢9,568,323,500.

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

Al 30 de junio de 2012 y 2011, el Banco se encuentra por encima del porcentaje de suficiencia patrimonial establecido por la regulación aplicable.

Al 30 de junio de 2012 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

ANEXO 3
SUFICIENCIA PATRIMONIAL PARA GRUPOS FINANCIEROS O CONGLOMERADOS
Grupo Financiero Improsa S.A.
Al 30 de Junio de 2012
(cifras en miles de colones)

Empresas del grupo financiero o conglomerado financiero <i>1/</i>	A Capital Base	B Requerimiento individual mínimo de capital	C Superávit o déficit individual (A - B)	D Rubros no transferibles	E Superávit transferible y déficit individual (C - D)
I. Grupo Financiero Improsa S.A.	176,878	104,492	72,386		72,386
II. Entidades Reguladas ^{2/}	31,200,057	19,145,143	12,054,914	7,525,680	4,529,234
Banco Improsa S.A.	30,178,135	18,685,885	11,492,240	7,525,680	3,966,560
Improsa SAFI S.A.	398,635	232,888	165,749		165,749
Improsa Valores S.A.	499,225	195,258	303,968		303,968
Improseguros S.A.	124,062	31,105	92,957		92,957
III. Entidades no Reguladas	6,323,373	2,458,414	3,864,959	7,391	3,857,568
Improsa Servicios Internacionales S.A.	2,658,842	1,184,476	1,472,367		1,472,367
Improsa Capital S.A.	242,021	65,351	176,670		176,670
Improactiva S.A.	975,067	422,165	552,902		552,902
Inmobiliaria Improsa S.A.	2,400,681	767,433	1,633,248		1,633,248
Improsa SAFI S.A.	18,735	3,746	14,989		14,989
Banprocesos S.A.	30,027	15,244	14,783	7,391	7,391
SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					8,459,188.266

Al 30 de junio de 2011 la Suficiencia Patrimonial para el Grupo Financiero se detalla a continuación:

ANEXO 3
SUFICIENCIA PATRIMONIAL PARA GRUPOS FINANCIEROS O CONGLOMERADOS
Grupo Financiero Improsa S.A.
Al 30 de Junio de 2011
(cifras en miles de colones)

Empresas del grupo financiero o conglomerado financiero <i>1/</i>	A Capital Base	B Requerimiento individual mínimo de capital	C Superávit o déficit individual (A - B)	D Rubros no transferibles	E Superávit transferible y déficit individual (C - D)
I. Grupo Financiero Improsa S.A.	(112,632)	143,807	(256,439)		(256,439)
II. Entidades Reguladas ^{2/}	31,757,405	18,135,153	13,622,252	7,611,661	6,010,591
Banco Improsa S.A.	30,658,012	17,687,975	12,970,037	7,611,661	5,358,375
Improsa SAFI S.A.	407,171	243,417	163,754		163,754
Improsa Valores S.A.	517,626	166,152	351,474		351,474
Improseguros S.A.	174,596	37,809	136,987		136,987
III. Entidades no Reguladas	5,993,965	2,173,329	3,820,636	6,464	3,814,171
Improsa Servicios Internacionales S.A.	2,108,210	846,964	1,261,246		1,261,246
Improsa Capital S.A.	165,725	68,296	97,429		97,429
Improactiva S.A.	1,266,829	489,261	807,568		807,568
Inmobiliaria Improsa S.A.	2,316,442	736,754	1,579,688		1,579,688
Improsa SAFI S.A. (Compañía Panameña)	77,845	16,069	61,776		61,776
Banprocesos S.A.	28,914	15,985	12,929	6,464	6,464
SUPERAVIT O DÉFICIT GLOBAL DEL GRUPO FINANCIERO (I+II+III)					9,568,323.500

La Administración monitorea periódicamente los indicadores de suficiencia patrimonial a través del Comité de Riesgo, e informa mensualmente a la Junta Directiva sobre su cumplimiento. Los niveles requeridos de capital a futuro se

estiman sobre la base del ejercicio de presupuestación anual y del plan estratégico a mediano plazo que se realiza todos los años.

3.15.9 DIVIDENDOS

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

En Asamblea de Accionistas del 29 de marzo de 2012, se acordó distribuir de los resultados del año 2011, un dividendo en efectivo por la suma de ¢913,451,088. (¢707,490,000 para accionistas preferentes y ¢205,961,088 para los comunes)

3.16. INGRESOS FINANCIEROS POR CARTERA DE CRÉDITOS

Al 30 de junio el detalle es el siguiente:

	2012	2011
Productos por sobregiros en cuenta corriente	5,876,262	10,215,836
Productos por préstamos con otros recursos	5,253,379,891	5,744,381,107
Productos por tarjetas de crédito	82,289,523	96,060,521
Productos por factoraje	276,000,705	335,461,204
Productos por cartas de crédito emitidas	8,430,241	3,594,125
Productos por cartera de crédito por ventas de bienes	70,729,899	45,220,605
Productos por cartera créditos otorgada a la banca estatal	18,102,459	12,241,441
Productos por otros créditos	27,772,113	
Productos por cuentas recíprocas internas	46,345	
Total	5,742,627,438	6,247,174,839

3.17. GANANCIA EN INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

El Grupo al 30 de junio de 2012 mantiene operaciones con derivados en divisas por US\$34.2 millones de dólares con vencimientos entre agosto de 2012 y mayo de 2013, conocidos como Non Delivery Forwards con el objeto de cubrir la exposición de riesgo cambiario generado por la posición propia en moneda extranjera.

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

La valoración del instrumento financiero derivado se realiza en forma mensual, mediante el cálculo del valor presente de los flujos futuros del derivado, usando las tasas de descuento de mercado para el plazo remanente de cada operación. Al 30 de junio de 2012 se han registrado en resultados una ganancia neta por ¢1,426,848,000 (¢928,820,000 para el 2011).

3.18. GASTOS POR OBLIGACIONES CON EL PÚBLICO

Al 30 de junio el detalle es el siguiente:

	2012	2011
Gastos por captaciones a la vista	92,328,006	67,590,481
Gastos por captaciones a plazo	2,424,312,854	2,132,648,656
Gastos por obligaciones por reporto, reporto tripartito y préstamos de valores	2,561,882	310,548
Gastos por otras obligaciones a plazo con el público	104,085,633	98,538,980
Total	2,623,288,375	2,299,088,665

3.19. GASTOS FINANCIEROS POR OTRAS OBLIGACIONES CON ENTIDADES

Los siguientes son los saldos al 30 de junio:

	2012	2011
Gastos por obligaciones a la vista con entidades financieras		1,666,667
Gastos por obligaciones a plazo con entidades financieras	285,561,288	227,351,455
Gastos por Obligaciones con entidades no financieras	1,018,816,876	1,169,262,111
Total	1,304,378,164	1,398,280,233

3.20. INGRESOS POR COMISIONES POR SERVICIOS

Los siguientes son los saldos al 30 de junio:

	2012	2011
Comisiones por giros y transferencias	56,111,581	40,601,418
Comisiones por certificación de cheques	103,729	25,047
Comisiones por administración de fideicomisos	488,132,824	387,675,026
Comisiones por cobranzas	1,954,078	1,671,616
Comisiones por tarjetas de crédito	93,183,202	89,068,016
Comisiones por administración de fondos de inversión	517,968,615	509,973,021
Comisiones por colocación de seguros	213,997,413	258,808,714
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Mercado Local)	115,430,769	90,605,490
Comisiones por operaciones bursátiles (Terceros en Otros Mercados)	16,711,148	17,020,041
Otras comisiones	775,537,212	728,145,205
Total	2,279,130,571	2,123,593,594

3.21. GANANCIA Y PÉRDIDA POR DIFERENCIAL CAMBIARIO Y UD

Los siguientes son los saldos al 30 de junio:

	2012	2011
INGRESOS POR DIFERENCIAS DE CAMBIO		
Por obligaciones con el público.	2,271,248,188	2,175,834,353
Por otras obligaciones financieras.	1,817,546,879	1,340,619,636
Por otras cuentas por pagar y provisiones.	83,816,266	106,128,929
Por obligaciones subordinadas.	224,058,541	208,623,558
Por disponibilidades.	100,359,692	141,981,041
Por depósitos a plazo e inversión en valores.	60,839,123	174,720,000
Por créditos vigentes.	531,348,249	952,451,639
Por créditos vencidos y en cobro judicial.	81,451,552	139,493,352
Por otras cuentas por cobrar	25,510,063	35,240,402
TOTAL INGRESOS	5,196,178,553	5,275,092,910
GASTOS POR DIFERENCIAS DE CAMBIO		
Por obligaciones con el público	465,341,028	719,650,593
Por otras obligaciones financieras	235,348,456	346,496,277
Por otras cuentas por pagar y provisiones.	53,752,094	49,834,297
Por obligaciones subordinadas	30,528,984	66,537,670
Por disponibilidades.	618,940,004	458,330,930
Por depósitos a plazo e inversión en valores.	446,617,801	557,765,554
Por créditos vigentes.	3,367,484,313	2,983,635,147
Por créditos vencidos y en cobro judicial.	360,248,574	257,113,104
Por otras cuentas por cobrar	87,827,881	104,823,229
TOTAL GASTOS	5,666,089,135	5,544,186,801
RESULTADO DIFERENCIAS DE CAMBIO NETO	(469,910,582)	(269,093,891)

3.22. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Los siguientes son los saldos al 30 de junio:

	2012	2011
GASTOS DE PERSONAL	2,887,467,091	2,892,292,195
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	1,804,756,743	1,924,549,718
Remuneraciones a directores y fiscales	137,529,791	120,422,365
Viáticos	7,050,351	7,976,654
Décimotercer sueldo	188,327,709	182,758,757
Vacaciones	32,351,925	34,757,849
Incentivos	3,861,322	1,675,493
Gastos de representación fijos		326,832

Otras retribuciones		3,486,292
Cargas sociales patronales	566,877,566	524,622,697
Refrigerios	1,459,104	1,389,844
Vestimenta	4,943,892	3,974,670
Capacitación	33,526,249	16,713,027
Seguros para el personal	27,146,372	23,329,486
Otros gastos de personal	79,636,067	46,308,511
GASTOS POR SERVICIOS EXTERNOS	790,158,787	448,723,285
Servicios de computación	83,214,650	73,532,135
Servicios de seguridad	9,476,473	7,047,772
Servicios de información	8,442,956	3,128,646
Servicios de limpieza	825,960	1,234,765
Asesoría jurídica	26,019,171	18,924,754
Auditoría externa	41,958,442	42,524,143
Consultoría externa	12,349,703	6,972,167
Servicios Médicos	2,203,861	2,205,544
Servicios de mensajería	670,828	695,706
Calificación de Riesgo	3,099,464	4,453,703
Otros servicios contratados	601,897,279	288,003,950
GASTOS DE MOVILIDAD Y COMUNICACIONES	178,306,026	168,713,528
Pasajes y fletes	23,081,206	21,602,712
Seguros sobre vehículos	542,014	1,776,143
Mantenimiento, reparación y materiales para vehículos	4,555,420	2,723,983
Alquiler de vehículos	53,653,863	44,010,965
Depreciación de vehículos	2,859,899	5,474,508
Pérdida por deterioro de vehículos	975,476	775,500
Teléfonos, telex, fax	71,419,599	75,128,245
Otros gastos de movilidad y comunicaciones	21,218,549	17,221,472
GASTOS DE INFRAESTRUCTURA	502,358,636	532,475,495
Seguros sobre bienes de uso excepto vehículos	11,447,509	9,972,606
Mantenimiento y reparación de inmuebles mobiliario y equipo, excepto vehículos	85,351,548	100,655,171
Agua y energía eléctrica	82,665,971	72,672,634
Alquiler de inmuebles	128,311,305	110,246,613
Alquiler de muebles y equipos	2,908,638	4,442,845
Depreciación de inmuebles mobiliario y equipo excepto vehículos	190,633,336	200,927,157
Amortización de mejoras a propiedades tomadas en alquiler	1,037,698	33,439,478
Pérdida por deterioro de inmuebles mobiliario y equipo excepto vehículos		112,548
Otros gastos de infraestructura	2,631	6,443

GASTOS GENERALES	725,027,618	818,542,855
Otros seguros	257,858,015	309,335,031
Amortización de gastos de organización e instalación	-	600,957
Amortización de otros cargos diferidos	2,403,612	637,141
Papelería, útiles y otros materiales	32,082,303	31,669,162
Gastos legales	98,875,227	125,037,958
Suscripciones y afiliaciones	16,238,811	16,458,073
Promoción y publicidad	26,106,237	30,013,932
Gastos de representación	26,122,542	18,862,760
Amortización de software	177,356,443	189,160,888
Amortización de otros bienes intangibles	824,836	2,213,101
Gastos por otros servicios públicos	14,222,913	16,567,961
Gastos por materiales y suministros	870,789	1,282,603
Gastos de afiliación a organizaciones nacionales y extranjeras	647,385	1,436,265
Aportes al presupuesto de las Superintendencias	18,338,684	30,420,020
Gastos generales diversos	53,079,821	44,847,003
TOTAL	5,083,318,158	4,860,747,358

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

3.25. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

Cartera de Crédito

Al 30 de junio de 2012:

		Saldo Directo	Saldo Contingente
Vinculación por Artículo 6	GRUPO A: Persona física que controle el 10% o más del capital social	185,811	
	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	60,167,011	
	GRUPO C: Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social	826,943,021	185,250,900
	GRUPO E: Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	947,047	20,972,952
	GRUPO F: Personas jurídicas en las que miembros del grupo c y a controlen un 15%	29,444,461	70,302,000
	GRUPO I: Personas físicas que tienen relación de parentesco con las personas del grupo A	14,821,813	
	Subtotal	932,509,164	276,525,852
Vinculación por Artículo 9	GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	330,017,064	
	GRUPO B: Personas físicas con relación de parentesco con personas del grupo A	41,445,389	
	GRUPO C: Personas jurídicas en las que alguna persona física del grupo a es gerente o presidente	114,209,421	
	GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del grupo A		
	GRUPO H: Persona jurídica en la que dos o mas personas del grupo a controlan en conjunto el 25% o mas de esta		7,388,550
	Subtotal	485,671,874	7,388,550
	Total	1,418,181,038	283,914,402

Al 30 de junio de 2011:

		Saldo Directo	Saldo Contingente
Vinculación por Artículo 6	GRUPO A: Persona física que controle el 10% o más del capital social	231,980	
	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	4,678,844	15,000,000
	GRUPO C: Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10% del capital social	661,515,998	259,277,200
	GRUPO E: Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	46,455	22,072,952
	GRUPO F: Personas jurídicas en las que miembros del grupo c y a controlen un 15%	80,701,449	59,877,100
	GRUPO I: Personas físicas que tienen relación de parentesco con las personas del grupo A	18,272,655	
	Subtotal	765,447,381	356,227,252
Vinculación por Artículo 9	GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	62,056,731	
	GRUPO B: Personas físicas con relación de parentesco con personas del grupo A	43,667,507	
	GRUPO C: Personas jurídicas en las que alguna persona física del grupo a es gerente o presidente	381,981,618	
	GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del grupo A	1,661,089	
	GRUPO H: Persona jurídica en la que dos o mas personas del grupo a controlan en conjunto el 25% o mas de esta		7,479,150
	Subtotal	489,366,945	7,479,150
	Total	1,254,814,326	363,706,402

Obligaciones con el Público

Al 30 de junio de 2012:

Grupo	Detalle	Cuentas Corrientes	Cuentas a la vista	Captación
Grupo_6A	Personas físicas que controle el 10% o más del capital social	29,327,338	15,853	37,136,040
Grupo_6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de la que se determinó	8,512,984	127,087	71,112,189
Grupo_6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10%	4,536,255	3,392	6,207,013
Grupo_6E	Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	102,539,544	1,540,944	861,562,158
Grupo_6F	Personas jurídicas en las que miembros del Grupo C y A controlen un 15% o mas	18,994,331	109,604	72,981,954
Grupo_6I	Persona física que tienen relación de parentesco con las personas del Grupo A	19,830,897	23,927	31,616,658
Grupo_9A	GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	27,547,586	136,551	94,808,704
Grupo_9B	GRUPO B: Gestión, relación de parentesco con el Grupo A	2,612,982	89,575	46,735,112
Grupo_9C	GRUPO C: Gestión, Personas jurídicas en las que alguna persona física del Grupo A es gerente o presidente	92,506,003	4,540,409	2,328,975,358
Grupo_9E	GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del Grupo A	748		748
Grupo_9G	GRUPO G: Gestión, personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen mas del 15%	1,026,643	22,528	12,123,334
Grupo_9H	Grupo H: Gestión. Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen mas del 25%	141,234	5	143,834
Total		307,576,545	6,609,875	3,563,403,102

Al 30 de junio 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	19,579,490	20,581	29,841,268
Grupo 6B	Personas jurídicas que forman parte de la estructura de propiedad de la entidad a través de la que se determinó	24,480,739	43,620	46,230,347
Grupo 6C	Persona jurídica con una participación mayor o igual al 10%	2,250,250	25,886	15,157,358
Grupo 6E	Personas jurídicas integrantes del grupo o conglomerado financiero	178,431,142	4,422,833	2,383,700,123
Grupo 6F	Personas jurídicas en las que miembros del Grupo C y A controlen un 15% o mas	4,770,906	321,114	164,881,448
Grupo 6I	Persona física que tienen relación de parentesco con las personas del Grupo A	4,579,393	29,854	19,464,676
Grupo 9A	GRUPO A: Directores, ejecutivos y apoderados generalísimos de la entidad	4,958,590	107,261	58,440,226
Grupo 9B	GRUPO B: Gestión, relación de parentesco con el Grupo A	3,833,946	84,877	46,154,596
Grupo 9C	GRUPO C: Gestión, Personas jurídicas en las que alguna persona física del Grupo A es gerente o presidente	187,343,264	3,700,318	2,032,358,603
Grupo 9E	GRUPO E: Gestión, personas que han recibido garantías de miembros del Grupo A	748		748
Grupo 9G	GRUPO G: Gestión, personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen mas del 15%	901,331	12,653	7,210,098
Grupo 9H	Grupo H: Gestión. Personas jurídicas, en que las personas del grupo a controlen mas del 25%	3,586,708	13,422	10,279,281
Total		434,716,507	8,782,419	4,813,718,772

Al 30 de junio de 2012 y 2011, la subsidiaria Inmobiliaria Improsa, S.A. mantiene la suma de ¢1,492,371,514 y ¢1,207,619,080, respectivamente de participaciones en el Fondo Inmobiliario Improsa Dos (Fondo Cala Luna - Nota 7), administrado por la Sociedad de Fondos de Inversión, los cuales se encuentran respaldados por los activos del fondo de inversión.

3.26. OTRAS CONCENTRACIONES DE ACTIVOS Y PASIVOS

3.26.1 TOTAL DE PASIVOS POR ÁREA GEOGRÁFICA

	2012	2011
Costa Rica	116,390,985,382	110,479,144,858
Panamá	36,147,743	508,955,214
Nicaragua	8,501,266	4,230,706
El Salvador	8,089,969	7,874,049
Honduras	19,977,052,341	9,458,841,364
Guatemala	188,542,990	66,590,860
Grand Cayman	929,430,496	1,040,632,851
Estados Unidos	24,307,967,245	22,318,127,765
Venezuela	2,327,495,291	1,579,434,776
Resto Sur América	2,002,732,122	1,529,720,233
Europa	16,960,214,020	14,339,720,874
Total	<u>183,137,158,865</u>	<u>161,333,273,550</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	\$ 44,156,427	\$ 36,022,753
Inversiones en valores y depósitos	24,695,450	37,488,264
Cartera de créditos	249,056,562	220,467,735
Cuentas y productos por cobrar	4,562,299	6,278,289
Otros activos	3,939,159	3,055,807
Total activos dólares	<u>\$ 326,409,897</u>	<u>\$ 303,312,849</u>
Pasivos en dólares		
Obligaciones con el público	130,430,157	159,244,789
Otras obligaciones financieras	124,550,675	81,232,537
Otras cuentas por pagar y provisiones	4,909,397	6,744,922
Otros pasivos	5,976,638	2,234,539
Obligaciones subordinadas	15,278,396	15,265,761
Total pasivos dólares	<u>\$ 281,145,263</u>	<u>\$ 264,722,548</u>
Posición Neta	<u>\$ 45,264,634</u>	<u>\$ 38,590,302</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 30 de junio de 2012:

Al 30 de Junio de 2012 (información en miles de colones)								
A la vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	Más de 361 días	vencidas + 30 días	Total

28,346,375

Disponibilidades

Inversiones y

productos por

cobrar

Créditos y

productos por

cobrar

Total

PASIVOS:

Obligaciones con:

Con el público

Con entidades

financieras

Cargos por pagar

Total

Neto

Acumulado

28,346,375

29,451,111

138,431,253

196,228,739

103,556,951

63,383,714

1,788,826

168,729,492

27,499,247

21,392,074

27,499,247

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

		Al 30 de Junio 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	22,552,843							22,552,843
Inversiones y productos por cobrar	8,077,528	6,347,862	2,069,289	887,546	1,780,388	3,066,602	7,271,686	29,500,900
Créditos y productos por cobrar	5,480,738	8,496,883	8,959,203	7,063,642	10,993,851	12,779,686	66,686,421	124,012,464
Total	36,111,109	14,844,744	11,028,492	7,951,188	12,774,239	15,846,289	73,958,107	176,066,207
PASIVOS:								
Obligaciones con:								
Con el público	23,519,547	8,410,320	14,241,328	7,773,511	27,017,850	19,072,697	3,170,181	103,205,433
Con entidades financieras		679,464	2,436,092	2,463,375	3,887,297	8,097,362	26,023,473	43,587,063
Cargos por pagar	61,777	257,459	237,333	240,259	491,499	205,458		1,493,785
Total	23,581,324	9,347,243	16,914,752	10,477,146	31,396,646	27,375,516	29,193,655	148,286,281
Neto	12,529,785	5,497,501	(5,886,260)	(2,525,958)	(18,622,407)	(11,529,228)	44,764,452	27,779,926
Acumulado	12,529,785	18,027,286	12,141,026	9,615,068	(9,007,339)	(20,536,567)	24,227,886	27,779,926

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 30 de Junio de 2012 (en millones de colones)							
	Hasta 30 días	De 31 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 360 días	De 361 a 2 año	Más de 2 años	Total
Saldo en moneda nacional							
Inversiones	2,210	2,815	1,470	1,253	1,188	11,768	20,704
Cartera de créditos	6,012	7,984	275	217	324	323	15,135
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	8,222	10,799	1,745	1,470	1,512	12,091	35,839
Obligaciones con el público	5,447	12,458	6,907	12,551	61		37,424
Obligaciones con entidades financieras	104	165	49	94	121	134	667
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	5,551	12,623	6,956	12,645	182	134	38,091
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	2,671	(1,824)	(5,211)	(11,175)	1,330	11,957	(2,252)
Saldo en moneda extranjera							
Inversiones	6,336	785	655	180	2,292	2,383	12,631
Cartera de créditos	26,775	71,453	4,806	3,276	4,163	9,721	120,193
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	33,111	72,238	5,461	3,456	6,455	12,104	132,825
Obligaciones con el público	3,983	9,184	14,558	15,595	288	-	43,608
Obligaciones con entidades financieras	3,467	18,641	15,101	7,057	9,909	9,437	63,612
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	7,450	27,825	29,659	22,652	10,197	9,437	107,220
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	25,660	44,413	(24,198)	(19,197)	(3,742)	2,667	25,604
Saldo total moneda nacional y moneda extranjera							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	41,333	83,037	7,206	4,926	7,967	24,195	168,664
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	13,002	40,448	36,615	35,297	10,379	9,571	145,311
Diferencia recuperación de activos menos vencim. pasivos	28,331	42,589	(29,409)	(30,371)	(2,412)	14,624	23,352

Al 30 de Junio 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
Saldo en moneda nacional							
Inversiones	1,342	2,085	270	480	429	3,931	8,537
Cartera de créditos	4,672	7,323	288	550	761	161	13,755
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	6,014	9,408	558	1,030	1,190	4,092	22,292
Obligaciones con el público	2,839	5,995	8,320	2,998	2,197		22,349
Obligaciones con entidades financieras	380	1,032	809	935	204	249	3,609
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	3,219	7,027	9,129	3,933	2,401	249	25,958
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	2,795	2,381	(8,571)	(2,903)	(1,211)	3,843	(3,666)
Saldo en moneda extranjera							
Inversiones	10,929	1,303	1,653	2,012	63	1,466	17,426
Cartera de créditos	30,674	57,083	4,518	3,077	4,240	8,092	107,685
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	41,603	58,386	6,171	5,089	4,303	9,558	125,111
Obligaciones con el público	5,112	18,627	19,742	12,542	3,421		59,444
Obligaciones con entidades financieras	1,765	20,234	4,594	2,191	3,756	8,489	41,029
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	6,877	38,861	24,336	14,733	7,177	8,489	100,473
Diferencia recuperación de activos menos vencimiento de pasivos	34,726	19,525	(18,165)	(9,644)	(2,874)	1,070	24,638
Saldo total moneda nacional y moneda extranjera							
Total recuperación de activos (sensibles a tasas)	47,617	67,794	6,729	6,119	5,493	13,650	147,403
Total vencimiento de pasivos (sensibles a tasas)	10,096	45,888	33,465	18,666	9,578	8,738	126,431
Diferencia recuperación de activos menos vencim. pasivos	37,521	21,906	(26,736)	(12,547)	(4,085)	4,912	20,972

- 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 30 de Junio 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	11,754							11,754
Cuenta de encaje con el B.C.C.R	10,974	1,930	2,364	2,087	7,073	7,667	87	32,182
Inversiones en valores y depósitos	9,115	3,300	1,635	5	1,227	111	9,302	24,695
Cartera de créditos	-	20,343	14,618	15,013	26,771	25,108	136,411	248,248
Total activos	31,843	25,573	18,617	17,105	35,071	32,886	145,800	316,879

Pasivos								
Obligaciones:								
Con el público	43,092	8,100	9,606	8,482	28,746	31,161	353	129,540
Con entidades financieras		4,987	7,899	10,197	29,668	17,731	52,337	122,817
Cargos por pagar	143	382	199	294	431	130		1,579
Total pasivos	43,235	13,469	17,704	18,973	58,845	49,022	52,690	253,936
Neto	(11,392)	12,104	913	(1,868)	(23,774)	(16,136)	93,110	62,943
Acumulado	(11,392)	713	1,626	(242)	(24,016)	(40,151)	52,959	62,943

Al 30 de Junio de 2011 (Montos en miles de dólares)								
A la vista	Hasta 30 días	De 31 días a 60 días	De 61 días a 90 días	De 91 días a 180 días	De 181 días a 1 año	Más de 1 año	Partidas vencidas a más de 30 días	Total

Activos								
Disponibilidades	6,323							6,323
Cuenta de encaje con el B.C.C.R	8,208	2,056	4,215	2,426	7,014	4,517	1,155	29,591
Inversiones en valores y depósitos	16,645	6,008	1,985	591	3,229	3,859	5,172	37,489
Cartera de créditos	5,229	15,206	15,218	12,130	18,655	19,830	125,039	219,122
Total activos	36,405	23,270	21,418	15,147	28,898	28,206	131,366	292,525

Pasivos								
Obligaciones:								
Con el público	40,618	11,303	23,167	13,331	38,548	24,826	6,348	158,141
Con entidades financieras		887	4,333	4,048	6,147	14,507	49,900	79,822
Cargos por pagar	70	273	289	414	477	81		1,604
Total pasivos	40,688	12,463	27,789	17,793	45,172	39,414	56,248	239,567
Neto	(4,283)	10,807	(6,371)	(2,646)	(16,274)	(11,208)	75,118	52,958
Acumulado	(4,283)	6,524	153	(2,493)	(18,767)	(29,975)	45,143	52,958

3.30. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

- a. *Categorías de Instrumentos Financieros* - Al 30 de junio de 2012 y 2011, los instrumentos financieros del Grupo se componían de:

	2012	2011
Activos financieros (valuados al costo amortizado):		
Disponibilidades	28,346,375,253	22,552,843,248
Inversiones y productos por cobrar	29,451,111,233	29,500,900,309
Créditos y productos por cobrar	134,812,058,247	120,053,769,987
Total	<u>192,609,544,733</u>	<u>172,107,513,544</u>
Pasivos financieros (valuados al costo amortizado):		
Obligaciones con el público	103,556,951,143	103,205,433,271
Otras obligaciones financieras	63,383,714,376	43,587,063,242
Cargos financieros por pagar	1,788,826,360	1,493,784,574
Total	<u>168,729,491,879</u>	<u>148,286,281,087</u>

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

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

c. En relación con los ingresos y gastos generados por activos financieros y las obligaciones financieras, el Grupo prepara calces de plazos y monitoria las tasas de interés efectivas al 30 de junio 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	\$45,264,634
Tipo de cambio de cierre	492.57
Aumento en el tipo de cambio de un 10%	\$50,294,038
Pérdida	<u>2,477,333,430</u>

Sensibilidad a una Disminución en el Tipo Cambio -

Posición neta	\$45,264,634
Tipo de cambio de cierre	492.57
Aumento en el tipo de cambio de un 10%	\$41,149,667
Pérdida	<u>(2,026,909,170)</u>

- *Análisis de Sensibilidad de Tasas de Interés* - Al 30 de junio 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	29,030,676,989
Aumento en las tasas de un 1%	290,306,770
Aumento en las tasas de un 2%	580,613,540

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

Inversiones en Instrumentos financieros	29,030,676,989
Disminución en las tasas de un 1%	(290,306,770)
Disminución en las tasas de un 2%	(580,613,540)

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

Obligaciones con el público	103,556,951,143
Aumento en las tasas de un 1%	1,035,569,511
Aumento en las tasas de un 2%	2,071,139,023

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

Obligaciones con el público	103,556,951,143
Disminución en las tasas de un 1%	(1,035,569,511)
Disminución en las tasas de un 2%	(2,071,139,023)

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

Obligaciones financieras	70,772,264,376
Aumento en las tasas de un 1%	707,722,644
Aumento en las tasas de un 2%	1,415,445,288

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

Obligaciones financieras	70,772,264,376
Disminución en las tasas de un 1%	(707,722,644)
Disminución en las tasas de un 2%	(1,415,445,288)

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

4.1. CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS

Los saldos al 30 de junio son los siguientes:

	2012	2011
Garantías de cumplimiento	14,709,990,829	14,579,345,418
Garantías de participación	1,850,784,234	4,596,139,395
Cartas de crédito a la vista valor depósito previo	24,628,500	24,930,500
Cartas de crédito a la vista saldo sin depósito previo	3,972,445,214	3,647,560,194
Cartas de crédito diferidas valor depósito previo		78,189,966
Cartas de crédito diferidas saldo sin depósito previo	1,146,656,639	789,029,887
Líneas de crédito para sobregiros en cuenta corriente	197,896,883	173,234,899
Líneas de crédito para tarjetas de crédito	2,013,145,126	2,213,400,149
TOTAL	23,915,547,425	26,101,830,408

4.2. OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS

Al 30 de junio los saldos son los siguientes:

	2012	2011
OTRAS CUENTAS DE ORDEN POR CUENTA PROPIA DEUDORAS		
Valores en custodia del Capital Mínimo de Funcionamiento - Cantidad de acciones		
Garantías prendarias	1,308,373,692,932	1,245,163,231,003
Otras garantías recibidas en poder de la entidad	495,963,802	748,168,648
Líneas de crédito otorgadas pendientes de Utilización	25,661,497,724	19,868,026,696
Créditos pendientes de desembolsar	10,144,431,465	3,136,040,117
Créditos castigados	3,578,118,692	4,443,548,054
Otras cuentas por cobrar castigadas	15,839,465	15,839,465
Productos en suspenso de cartera de crédito	307,212,570	380,833,013
Documentos por cobrar en poder de abogados	16,072,952	11,123,375
Otras cuentas de registro	76,780,375,029	77,154,485,642
CUENTA DE ORDEN POR CUENTA DE TERCEROS DEUDORAS		
Administración de comisiones de confianza	305,039,624,415	221,201,832,772
Fondos de inversión	58,893,792,908	59,313,939,294
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR CUENTA PROPIA POR ACTIVIDAD DE CUSTODIA		
Custodia a valor facial - disponibles	5,932,462,500	1,204,791,887
Custodia monto de cupones físicos - disponibles	-	46,420,059
Custodia valor de compra de acciones - disponibles	4,888,753	5,343,111
Custodia valor de compra de participaciones - disponibles	71,521,164	49,063,224
Dados en garantía a valor facial	123,142,500	82,270,650
Compras a futuro	111,831,891	73,006,950
CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS POR CUENTA DE TERCEROS POR ACTIVIDAD DE CUSTODIA		
Efectivo por actividad de custodia	2,732,068,518	4,465,751,232
Cuentas por cobrar a clientes	50,097,862	90,940,835
Custodia a valor facial - disponibles	6,162,811,343	8,241,146,020
Custodia monto de cupones físicos - disponibles	755,818,353	1,105,505,320
Custodia valor de compra de acciones - disponibles	42,382,021,020	38,692,954,658
Custodia valor de compra de participaciones - disponibles	35,953,388,911	32,507,474,924

Custodia a valor facial - pignorados	9,851,400	9,972,200
Custodia monto de cupones físicos - pignorados	4,913,386	
Custodia valor de compra de acciones - pignorados	163,497,623	189,657,242
Custodia valor de compra de participaciones - pignorados	2,218,061,797	2,038,907,087
Dados en garantía a valor facial	2,028,236,925	2,689,687,189
Dados en garantía monto de cupones físicos	229,141,413	263,407,961
Dados en garantía valor de compra de acciones	1,556,091,840	1,754,723,121
Dados en garantía valor de compra de participaciones	2,319,339,731	1,685,800,410
Compras a futuro	4,200,054,358	4,113,064,981
Ventas a futuro	1,482,830,384	1,435,019,686
TOTAL	1,897,798,693,626	1,732,181,976,826

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	656,343,334	199,422,325
Inversiones en instrumentos financieros	1,477,467,395	1,487,268,216
Cartera de Crédito	2,768,315,863	2,283,993,237
Cuentas y comisiones por cobrar	45,280,321,634	46,250,350,118
Subtotal	50,182,448,226	50,221,033,896
Terrenos	819,567,773,520	745,721,477,027
Edificios e instalaciones	522,077,080,054	451,161,770,999
Equipo y mobiliario	72,489,218,191	54,155,162,832
Bienes de uso	1,414,134,071,765	1,251,038,410,858
Otros activos	474,269,137,871	439,008,419,874
Total activos de los fideicomisos	1,938,585,657,862	1,740,267,864,628
PASIVOS		
Obligaciones con el público	2,717,740,030	2,199,211,651
Obligaciones con el Banco Central	18,742	10,315
Otras Cuentas por Pagar y Provisiones	101,764,283	53,882,297
Otros Pasivos	306,828	399,845
Total de pasivos de los fideicomisos	2,819,829,883	2,253,504,108

PATRIMONIO

Aportes en efectivo	1,972,745,919	1,593,467,338
Aportes en especie	1,982,210,248,298	1,787,500,908,576
Ajustes al patrimonio	(17,477)	(17,588)
Resultados acumulados	(6,284,585,205)	(6,336,491,475)
Resultado del periodo	(42,132,563,556)	(44,743,506,331)
Total patrimonio	1,935,765,827,979	1,738,014,360,520
Total pasivos y patrimonio de los fideicomisos	1,938,585,657,862	1,740,267,864,628

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		111,831,890		
De 31 a 60 días				
De 61 a 90 días				
		111,831,890		
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	916,784,063	1,934,997,240	259,494,262	872,013,000
De 31 a 60 días	393,791,634	974,481,421	254,329,813	96,993,308
De 61 a 90 días				
Más de 90 días				
	1,310,575,697	2,909,478,661	513,824,075	969,006,308
	1,310,575,697	3,021,310,551	513,824,075	969,006,308

Al 30 de junio de 2012 y 2011, la Compañía no mantiene llamadas a margen.

2011	Comprador a plazo		Vendedor a plazo	
	Colones	Dólares	Colones	Dólares
Por cuenta propia:				
De 1 a 30 días		73,006,950		
De 31 a 60 días				
De 61 a 90 días				
		73,006,950		
Por cuenta de terceros:				
De 1 a 30 días	153,970,179	2,902,517,886	96,727,228	814,776,023
De 31 a 60 días	52,220,465	1,004,356,450	52,220,465	471,295,970
De 61 a 90 días				
Más de 90 días				
	206,190,644	3,906,874,336	148,947,693	1,286,071,993
	206,190,644	3,979,881,286	148,947,693	1,286,071,993

4.5. CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE INVERSIÓN

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

Fondo de Inversión Inmobiliaria Gibraltar - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 13.200 participaciones de un valor nominal de US\$5,000 cada una, para un total de US\$66 millones de las cuales 12.000 participaciones se encuentran en circulación al 30 de junio de 2012. El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (21 de setiembre de 2000), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Al 30 de junio de 2012 y 2011, el fondo cuenta con activos netos por un monto total de US\$73.704.819 y US\$74.395.286 y mantenía colocado un total de 12.000 participaciones al cierre de cada período. La Sociedad Administradora devenga por sus servicios la comisión establecida en el prospecto que es de un 2% anual como máximo sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Mensualmente, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Improsa - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter de desarrollo inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 500 participaciones de un valor nominal de US\$50,000 cada una, para un total de US\$25 millones. El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (8 de marzo de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 30 de mayo de 2007 y, al 30 de junio de 2012 y 2011 cuenta con activos netos por un monto total de US\$11.717.061 y US\$11.295.032, respectivamente, y mantenía colocado un total de 295 y 243 participaciones al cierre de cada periodo. La Sociedad Administradora podrá fijar como comisión de administración hasta un máximo del 5% anual sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. El porcentaje de comisión inicial ascenderá a un 5% anual y las sucesivas modificaciones deben hacerse públicas mediante un Comunicado de Hecho Relevante antes de su entrada en vigencia. Mensualmente, los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 10.000 títulos de participación de un valor nominal de US\$5,000 cada uno, para un total de US\$50 millones, de las cuales 5.474 participaciones se encuentran en circulación al 30 de junio del 2012. El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (24 de julio de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 29 de noviembre de 2007, y al 30 de junio de 2012 y 2011 cuenta con activos netos por un monto total de US\$27.889.804 y US\$27.808.567, respectivamente, y mantenía colocado un total de 5,474 participaciones al cierre de cada periodo. La Sociedad Administradora devenga por sus servicios la comisión establecida en el prospecto que es de un 2% anual como máximo sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. Mensualmente los activos del Fondo menos los pasivos valuados al tipo de cambio de compra, son registrados dentro del balance de la Compañía en cuentas de orden.

Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Improsa Dos - Es un fondo cerrado no financiero, de carácter de desarrollo inmobiliario y en menor medida en valores inscritos. Es un fondo denominado en dólares estadounidenses, cuyo patrimonio está autorizado a 500 participaciones de un valor nominal de US\$50,000 cada una, para un total de US\$25 millones, de las cuales 266 participaciones se encuentran en circulación al 30 de junio del 2012. El Fondo tendrá un plazo de duración de 30 años a partir de su fecha de aprobación (24 de julio de 2007), y podrá renovarse o acortarse si los inversionistas así lo acordaren. Este Fondo inició operaciones el 20 de diciembre de 2007, y al 30 de junio de 2012 y 2011 cuenta con activos netos por un monto total de US\$0 y US\$5.459.699, respectivamente, y ha colocado un total de 0 y 266 participaciones, al cierre de cada periodo. La Sociedad Administradora podrá fijar como comisión de administración hasta un máximo del 10% anual sobre el valor del activo neto del Fondo, la cual se calcula diariamente y se paga en forma mensual. El porcentaje de comisión inicial ascenderá a un 5% anual. El porcentaje

de comisión por administración vigente al 31 de junio de 2012 y 2011 es de 0,01% sobre el valor del activo neto administrado, para ambos años.

Las principales características generales de estos fondos son las siguientes:

- Las participaciones se obtienen por medio de títulos a la orden denominados “Títulos de participación”. Estos se llevan en forma de macro títulos por medio de la Central de Valores (CEVAL) y son regulados por la Superintendencia General de Valores. Los inversionistas que participan en el Fondo son copropietarios de los valores del mismo en forma proporcional a la cantidad de participaciones que posea y no se garantiza un rendimiento determinado, el cual puede aumentar o disminuir de acuerdo con las condiciones del mercado. Los títulos de participación no son redimibles por el Fondo en condiciones normales, sino a través de su venta en el mercado secundario de las bolsas de valores y únicamente podrá redimir los títulos directamente en caso de que:
 - Ocurran cambios en el control de la Sociedad Administradora o se sustituya ésta.
 - Se dé una liquidación anticipada del Fondo para redimir a los inversionistas a quienes les aplique el derecho de receso.
 - Se dé una fusión de sociedades administradoras.
 - Exista una conversión del fondo cerrado a uno abierto.
 - Se dé un evento de iliquidez del mercado que sea autorizado por el Superintendente General de Valores.
- El patrimonio del Fondo será invertido por cuenta y riesgo del inversionista principalmente en la adquisición de bienes inmuebles construidos y libres de derecho de usufructo, uso y 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 30 de junio de 2012

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{1,133,926,875}{216,108,099,185} = 1.05\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{1,133,926,875}{31,942,250,545} = 7.10\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{183,137,158,865}{31,920,763,723} = 5.74$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo. productivo interm promedio}} = \frac{3,753,175,850}{166,967,646,102} = 4.50\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo. productivo interm promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{166,967,646,102}{216,108,099,185} = 0.77$

Al 30 de junio de 2011:

ROA	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{1,030,233,602}{197,742,990,875} = 1.04\%$
ROE	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Patrimonio promedio}} = \frac{1,030,233,602}{32,855,868,710} = 6.27\%$
Relación Endeudamiento recursos propios	$\frac{\text{Pasivo Total}}{\text{Patrimonio}} = \frac{161,333,273,550}{32,965,010,397} = 4.89$
Margen financiero	$\frac{\text{Ing. Financieros - Gtos. Financieros}}{\text{Activo. productivo interm promedio}} = \frac{3,889,838,079}{154,574,400,264} = 5.03\%$
Activos Promedio generadores de interés en relación con el total de activos promedio	$\frac{\text{Activo. productivo interm promedio}}{\text{Activo Total promedio}} = \frac{154,574,400,264}{197,742,990,875} = 0.78$

4.7.1 INDICADORES DE LIQUIDEZ PARA EL MANEJO DE ACTIVOS Y PASIVOS

Al 30 de junio de 2012

	Total cuentas	Total en colones
Obligaciones con el público a la vista		
De 0.00 a ¢2.46 millones	7,424	1,280,461,992
Más de ¢2.46 a ¢25.27 millones	743	5,832,202,474
Más de ¢25.27 a ¢50.54 millones	80	2,753,947,021
Más de ¢50.54 millones	92	15,892,993,585
TOTAL	8,339	<u>25,759,605,072</u>

	Total cuentas	Total en colones
Obligaciones con el público a plazo		
De 0.00 a ¢2.46 millones	198	242,933,607
Más de ¢2.46 a ¢25.27 millones	513	5,744,463,731
Más de ¢25.27 a ¢50.54 millones	193	7,143,075,442
Más de ¢50.54 millones	285	64,540,705,165
TOTAL	1,189	<u>77,671,177,945</u>

Al 30 de junio de 2011

	Total cuentas	Total en colones
Obligaciones con el público a la vista		
De 0,00 a ¢2,54 millones	7619	1,306,317,093
Más de ¢2,54 a ¢25,39 millones	713	6,610,609,423
Más de ¢25,39 a ¢50,79 millones	74	2,982,931,359
Más de ¢50,79 millones	88	12,619,689,272
TOTAL	8,494	<u>23,519,547,147</u>

	Total cuentas	Total en colones
Obligaciones con el público a plazo		
De 0,00 a ¢2,54 millones	221	299,086,532
Más de ¢2,54 a ¢25,39 millones	548	6,193,746,788
Más de ¢25,39 a ¢50,79 millones	172	6,576,954,863
Más de ¢50,79 millones	317	66,543,210,812
TOTAL	1,258	<u>79,612,998,995</u>

4.8. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

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

Los pagos mínimos bajo estos contratos son los siguientes:

Año 2013	¢	238,342,801
Año 2014		238,342,801
Año 2015		238,342,801
Año 2016		238,342,801
Total	¢	<u>953,371,205</u>

4.9 PASIVOS CONTINGENTES

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

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

Por otra parte, la subsidiaria Improsa SAFI S.A. fue objeto de una actuación fiscalizadora por parte de la Administración Tributaria de San José, fueron auditados tres períodos fiscales (2008-2009-2010), la comunicó en marzo del 2012 un traslado de cargos de impuesto sobre la

renta. Improsa SAFI presentó en tiempo los respectivos documentos con la fundamentación jurídica para su impugnación ante la Administración Tributaria, y a la fecha de este informe se está a la espera de su resolución. Al 30 de junio del 2012, según lo establecido en la NIC 37, Pasivos Contingentes, la Administración ha revisado que no se cumplen los criterios para el reconocimiento de provisiones. Este traslado de cargos no tiene efecto legal ni económico alguno sobre los fondos de inversión administrados por Improsa SAFI.

Laboral - Al 30 de junio de 2012 y 2011, la exposición por este concepto está cubierta en un 35% por los fondos trasladados a la Asociación Solidarista de Empleados. (Nota 2.2ee).

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

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

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

4.10 UTILIDAD POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

A continuación se presenta un detalle del resultado neto al 30 de junio según su ubicación geográfica:

Utilidad Neta

	2012	2011
Costa Rica	961,211,685	1,165,531,666
Panamá	18,360,334	(29,320,676)
Nicaragua	17,672,402	10,114,380
El Salvador	(13,853,898)	82,882,140
Honduras	44,816,846	(47,607,804)
Guatemala	105,719,506	(151,366,104)
Total	1,133,926,875	1,030,233,602

4.11 SITUACIÓN FONDO DE INVERSIÓN DE DESARROLLO INMOBILIARIO IMPROSA DOS

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

Como parte del proceso de desinscripción de dicho fondo, el pasado 19 de diciembre de 2011, la SUGEVAL autorizó el reembolso de las participaciones con activos (inmuebles) de la cartera del Fondo. Con fechas 26 de junio y 23 de julio del año en curso, Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. procedió a informar a la Superintendencia General de Valores el acto de liquidación de activos del Fondo de Inversión de Desarrollo Inmobiliario Improsa Dos así como a presentar la solicitud para proceder con la desinscripción del referido fondo de inversión en virtud del cumplimiento del acto de liquidación de activos con base en los artículos 27 y 40 del Reglamento General de Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión vigente a la fecha.

5. HECHOS RELEVANTES

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

6. OTROS HECHOS REQUERIDOS

6.1 Reemisión de estados financieros

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

6.2 Reestructuración de los estados financieros

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

	Saldos Previamente Informados	Ajustes y/o Reclasificaciones	Saldos Reestructurados
--	--	--	-----------------------------------

Al 30 de Junio de 2012

Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos	2,672,256,852	777,773,258	3,450,030,110
Estimación por deterioro y por disposición legal	(964,820,358)	(777,773,258)	(1,742,593,616)

Al 30 de Junio de 2011

Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos	4,031,096,265	777,773,258	4,808,869,523
Estimación por deterioro y por disposición legal	(468,782,908)	(777,773,258)	(1,246,556,166)

* * * * *