

Despacho Lara Eduarte, s.c.

Banco Hipotecario de la Vivienda
(BANHVI)

Estados financieros y
opinión de los auditores

al 31 de diciembre del 2004 y 2003

Banco Hipotecario de la Vivienda
(BANHVI)

Índice de contenido

	Cuadro	Página
Informe de los auditores Independientes		1
Balance general	A	2
Estado de resultados	B	4
Estado de flujos de efectivo	C	6
Estado de variación en el patrimonio	D	8
Notas a los estados financieros		9
	Anexo	
Informe complementario del auditor externo	1	50

Informe de los contadores públicos independientes

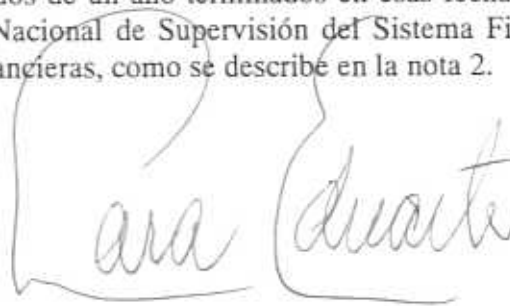
A la Junta Directiva de Banco Hipotecario de la Vivienda
y a la Superintendencia General de Entidades Financieras

Hemos auditado el balance de situación que se acompaña del Banco Hipotecario de la Vivienda al 31 de diciembre del 2004 y 2003 y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los periodos de un año terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración de Banco Hipotecario de la Vivienda. Nuestra responsabilidad es expresar opinión sobre esos estados financieros basados en la auditoría realizada.

Realizamos la auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría, que requieren planear y desarrollar el trabajo para obtener certeza razonable de que los estados financieros están libres de errores significativos. La auditoría incluyó examinar mediante pruebas selectivas, evidencia que sustenta los montos y revelaciones en los estados financieros. Una auditoría también incluye evaluar los principios contables usados y las estimaciones significativas hechas por la administración, así como la presentación general de los estados financieros. Creemos que la auditoría practicada proporciona una base razonable para fundamentar la opinión.

El Banco Hipotecario de la Vivienda ha preparado sus estados financieros de acuerdo con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Entidades Financieras.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en sus aspectos más importantes, la situación financiera del Banco Hipotecario de la Vivienda al 31 de diciembre del 2004 y 2003 y el resultado de sus operaciones, los cambios en su situación financiera y las variaciones en su patrimonio por los periodos de un año terminados en esas fechas, de acuerdo con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Entidades Financieras, como se describe en la nota 2.



San José, Costa Rica
4 de febrero del 2005

Dictamen firmado por
José A. Lara E. No.127
Pol. R-1153 V.30-9-2005
Timbre Ley 6663 c1.000
Adherido al original

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)

BALANCE GENERAL

al 31 de diciembre
(en colones sin céntimos)

	NOTA	2004	2003
ACTIVOS			
Disponibilidades	11.1 €	2.375.414.580	2.013.433.094
Inversiones en valores y depósitos	11.2	<u>12.225.439.892</u>	<u>10.893.825.654</u>
Negociables		5.692.553.178	0
Disponibles para la venta		0	8.224.561.946
Mantenidas hasta el vencimiento		6.532.886.714	2.669.263.708
Cartera de crédito		<u>14.034.292.767</u>	<u>12.034.309.535</u>
Créditos vigentes	11.3 y 6	10.675.041.254	8.466.673.181
Créditos vencidos	11.3 y 6	615.992.237	2.665.721
Cartera de créditos entregados en fideicomiso y otros vehículos de propósitos especiales	11.3	3.277.440.255	4.361.317.237
Estimación para incobrables de cartera de crédito	11.3 y 6	(534.180.979)	(796.346.604)
Cuentas y productos por cobrar	11.4	<u>13.719.287.019</u>	<u>16.021.736.171</u>
Otras cuentas por cobrar		13.628.309.433	15.766.377.693
Productos por cobrar		179.161.125	366.541.573
Estimación por incobrabilidad de cuentas y productos por cobrar		(88.183.539)	(111.183.095)
Bienes realizables	11.5	<u>6.313.693</u>	<u>0</u>
Propiedad, mobiliario y equipo en uso, neto	11.6	<u>597.360.657</u>	<u>576.850.453</u>
Otros activos:	11.7	<u>5.697.805.321</u>	<u>4.823.328.202</u>
Activos intangibles		16.066.923	33.506.711
Otros activos		5.681.738.398	4.789.821.491
TOTAL DE ACTIVOS	c	<u><u>48.655.913.929</u></u>	<u><u>46.363.483.109</u></u>

sigue ...

...viene

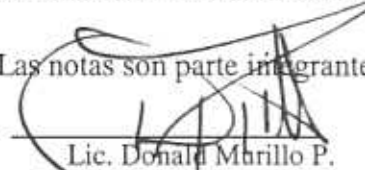
BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)

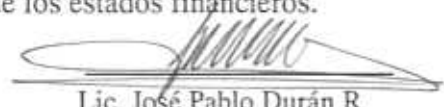
BALANCE GENERAL

al 31 de diciembre
(en colones sin céntimos)

	NOTA	2004	2003
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVO</u>			
Obligaciones con el público	11.8 c	9.999.477.111	11.262.916.875
Obligaciones a plazo		9.999.477.111	11.262.916.875
Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica	11.9	537.847.648	588.768.219
Otras obligaciones financieras	11.10	7.205.684.338	7.192.551.733
Otras cuentas por pagar y provisiones	11.11	3.219.354.780	2.766.498.805
Cargos financieros por pagar		533.583.823	671.440.521
Provisiones		2.440.141.587	1.861.652.111
Otras cuentas por pagar diversas		245.629.370	233.406.173
Otros pasivos	11.12	1.233.686.300	1.258.896.445
Otros pasivos		1.233.686.300	1.258.896.445
TOTAL PASIVO		22.196.050.177	23.069.632.077
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social:	17	18.925.141.702	13.925.141.702
Capital pagado		10.000.000.000	5.000.000.000
Capital donado		8.925.141.702	8.925.141.702
Ajustes al patrimonio		282.067.063	285.981.545
Superávit por revaluación de propiedad		282.067.063	228.339.861
Ganancia o pérdida no realizada en valoración de inversiones		0	57.641.684
Reservas patrimoniales		5.304.605	5.304.605
Resultados acumulados de períodos anteriores		7.247.350.382	9.077.423.180
TOTAL DE PATRIMONIO		26.459.863.752	23.293.851.032
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	c	48.655.913.929	46.363.483.109
CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS	c	2.380.000.000	0
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	11.13 c	218.601.043.095	194.179.572.876

Las notas son parte integrante de los estados financieros.


 Lic. Donald Murillo P.
Gerente General


 Lic. José Pablo Durán R.
Contador General


 Lic. Rodolfo Hernández S.
Auditor Interno

Cuadro B
(1 de 2)BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)

ESTADO DE RESULTADOS

por los períodos de un año terminados el 31 de diciembre
(en colones sin céntimos)

	NOTA	2004	2003
Ingresos financieros			
Por disponibilidades	¢	35.489.358	201.954.555
Por inversiones en valores y depósitos		1.627.989.934	814.808.457
Por cartera de crédito	11.14	2.549.868.089	3.275.748.965
Por otros ingresos financieros		1.836.220.706	1.806.512.993
Total de Ingresos Financieros		6.049.568.087	6.099.024.970
Gastos financieros			
Por Obligaciones con el público		1.525.961.230	1.612.940.782
Por Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica		79.836.915	87.235.274
Por Obligaciones financieras		368.119.388	433.352.408
Por otras cuentas por pagar y provisiones		79.762.332	67.897.395
Por diferencial cambiario neto		104.288.569	108.392.212
Otros gastos financieros		334.459.170	576.181.715
Total de Gastos Financieros		2.492.427.604	2.885.999.786
Gastos por deterioro de inversiones en valores y estimación de incobrabilidad de la cartera de crédito		223.277.705	555.574.232
Ingresos por recuperación de activos financieros		717.184.488	708.322.133
RESULTADO FINANCIERO		4.051.047.266	3.365.773.085
Otros Ingresos de Operación			
Por bienes realizables		64.600.768	22.275.382
Por otros ingresos operativos		1.440.407.764	1.464.831.018
Total Otros Ingresos de Operación	11.15 ¢	1.505.008.532	1.487.106.400

sigue ...

viene...

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)

ESTADO DE RESULTADOS

por los períodos de un año terminados el 31 de diciembre
(en colones sin céntimos)

	NOTA	2004	2003
Otros Gastos de Operación			
Por comisiones por servicios		626.206.815	543.194.675
Por bienes realizables		1.449.958	173.619.200
Por bienes diversos		5.708.618	1.574.994
Impuestos, patentes y contribuciones obligatorias		1.703.405	1.359.037
Amortización activos intangibles		30.395.203	0
Por otros gastos operativos		5.516.297	29.925.635
Total Otros Gastos de Operación		670.980.296	749.673.541
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		4.885.075.502	4.103.205.944
Gastos administrativos			
Gastos de Personal		1.350.624.898	1.242.529.926
Otros Gastos de Administración		364.523.402	358.137.971
Total Gastos Administrativos	11.16	1.715.148.300	1.600.667.897
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		3.169.927.202	2.502.538.047
Participaciones sobre la Utilidad		0	3.889.235
RESULTADO NETO DE IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		3.169.927.202	2.498.648.812
RESULTADO NETO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		3.169.927.202	2.498.648.812
Gastos Extraordinarios		0	6.155
RESULTADO DE PERIODO		€ 3.169.927.202	2.498.642.657

Las notas son parte integrante de los estados financieros.


 Lic. Donald Murillo Pizarro
Gerente General


 Lic. José Pablo Durán R.
Contador General


 Lic. Rodolfo Hernández Sibaja
Auditor Interno

Cuadro C
(1 de 2)BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

por los períodos de un año terminados el 31 de diciembre
(en colones sin céntimos)

	NOTA	2004	2003
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Resultado del período	e	3.169.927.202	2.498.642.657
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio, netas		104.288.569	108.392.213
Pérdidas por estimación para créditos incobrables		119.114.912	519.994.702
Pérdidas por otras estimaciones		(2.215.680)	214.669.115
Gastos por provisión para prestaciones sociales, netos de pagos		70.579.907	41.296.567
Depreciaciones y amortizaciones		80.576.307	105.926.881
Subtotal		<u>3.542.271.217</u>	<u>3.488.922.135</u>
Variación en los activos, (aumento) o disminución			
Valores negociables		(5.692.553.178)	2.098.835.570
Créditos y avances de efectivo		(2.119.098.144)	917.356.395
Bienes realizables		(6.313.693)	1.387.847.765
Productos por cobrar		187.380.448	1.900.849.794
Otros activos		1.186.033.589	(3.025.351.900)
Subtotal		<u>(6.444.550.978)</u>	<u>3.279.537.624</u>
Variación en los pasivos, (aumento) o disminución			
Obligaciones a la vista y a plazo		(1.405.516.300)	(978.345.933)
Otras cuentas por pagar y provisiones		520.132.766	429.286.078
Productos por pagar		(137.856.698)	(61.369.350)
Otros pasivos		(25.210.144)	(1.443.558.965)
Subtotal	e	<u>(1.048.450.376)</u>	<u>(2.053.988.170)</u>

sigue

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

por los períodos de un año terminados el 31 de diciembre
(en colones sin céntimos)

	NOTA	2004	2003
...viene			
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		<u>(3.950.730.137)</u>	<u>4.714.471.589</u>
Flujos netos de efectivo usado en actividades de inversión			
Aumento en depósitos y valores (excepto valores negociables)		3.845.904.074	2.004.943.872
Adquisición de propiedad, mobiliario y equipo		<u>(16.964.106)</u>	<u>42.268.293</u>
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		<u>3.828.939.968</u>	<u>1.962.675.579</u>
Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo generados durante el año		(121.790.169)	6.677.147.168
Efectivo y equivalentes al inicio del año		<u>10.237.995.040</u>	<u>3.560.847.872</u>
Efectivo y equivalentes al final del año	4 c	<u><u>10.116.204.871</u></u>	<u><u>10.237.995.040</u></u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros


 Lic. Donald Murillo Pizarro
 Gerente General


 Lic. José Pablo Durán R
 Contador General


 Lic. Rodolfo Hernández Sibaja
 Auditor Interno

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)

ESTADO DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO

por los períodos de un año terminados el 31 de diciembre
(en colones sin céntimos)

Notas	Capital social	Ajustes al patrimonio	Reservas patrimoniales	Ganancia o Pérdida acumuladas al principio del período	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2002	¢ 8,925,141.702	131,625,473	5,304,605	11,574,891,288	20,636,963,068
Saldos al 01 de enero del 2003	8,925,141.702	131,625,473	5,304,605	11,574,891,288	20,636,963,068
Ajuste por cambio razonable de las inversiones en valores disponibles para la venta, neto del impuesto sobre la renta	0	57,641,684	0	0	57,641,684
Otros (capitalización de resultados)	5,000,000.000	0	0	(5,000,000.000)	0
Resultado período 2003	0	0	0	2,498,642,657	2,498,642,657
Ajuste de auditoría período anterior	0	0	0	3,889,235	3,889,235
Superávit por revaluación de inmuebles	0	96,714,388	0	0	96,714,388
Saldos al 31 de diciembre del 2003	13,925,141.702	285,981,545	5,304,605	9,077,423,180	23,293,851,032
Saldos al 01 de enero del 2004	13,925,141.702	285,981,545	5,304,605	9,077,423,180	23,293,851,032
Ajuste por cambio razonable de las inversiones en valores disponibles para la venta, neto del impuesto sobre la renta	0	0	0	0	0
Otros (capitalización de resultados)	0	(57,641,684)	0	0	(57,641,684)
Resultado período 2004	5,000,000.000	0	0	(5,000,000.000)	0
Ajuste de auditoría período anterior	0	0	0	3,169,927,202	3,169,927,202
Superávit por revaluación de inmuebles	0	0	0	0	0
Saldos al 31 de diciembre del 2004	¢ 18,925,141.702	282,067,063	5,304,605	7,247,350,382	26,459,863,752

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Lic. Donald Muñoz Pizarro
Gerente General

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador General

Lic. Rodolfo Hernández Sibaja
Auditor Interno

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)**

Notas a los estados financieros

al 31 de diciembre del 2004 y 2003
(en colones sin céntimos)

Nota 1 Información general

El Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) fue creado como ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda como una entidad de derecho público de carácter no estatal, con personería jurídica, con patrimonio propio y autonomía administrativa, según Ley 7052 del 13 de noviembre de 1986. El BANHVI es una entidad de interés público y tiene como principal objetivo fomentar el ahorro y la inversión nacional y extranjera con el fin de obtener recursos para la solución de problemas habitacionales. Sus actuaciones deben ser conforme a las disposiciones de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y la Contraloría General de la República.

Al final de los ejercicios 2004 y 2003 tiene 110 y 101 empleados respectivamente. No tiene sucursales, agencias ni cajeros automáticos.
Dirección del sitio web: www.banhvi.fi.cr

Nota 2 Base de preparación de los estados financieros y principales políticas contables utilizadas

2.1. Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias y normativa emitida por el Banco Central de Costa Rica (BCCR), la SUGEF y el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero Nacional (CONASSIF) y en los aspectos no provistos se aplican las normas internacionales de información financiera (NIIF, NIC). El CONASSIF dispuso que las NIIF se adopten parcialmente a partir del 01 de enero del 2003. Las principales diferencias con las NIIF se describen en la nota 3.

Principales políticas contables utilizadas:

2.2. Inversiones en valores y depósitos

Las inversiones en valores y depósitos se registran como disponibles para la venta y como mantenidas al vencimiento. Las disponibles para la venta se valoran a precio de mercado utilizando el vector de precios proporcionado por la Bolsa Nacional de Valores, S.A. (BNV). Los títulos con vencimientos menores a los 180 días no se valoran a precios de mercado. Las inversiones que se mantienen al vencimiento se valúan a su costo de adquisición.

El efecto de la valoración a precio de mercado de las inversiones disponibles para la venta se incluye en una cuenta patrimonial hasta que se realicen o se vendan.

Las inversiones en participaciones de fondos de inversión abiertos se clasifican como activos financieros valorados a mercado en la categoría denominada. Cualquier otro activo financiero valorado a mercado (inversiones en valores negociables de acuerdo con el catálogo de SUGEF). El producto de su valoración se registra en resultados.

La compra o venta de activos financieros se reconoce utilizando el método de la fecha de liquidación, que es aquella en el que se entrega un activo al BANHVI o por su parte.

2.3. Cartera de crédito

La SUGEF define como crédito las operaciones formalizadas por un intermediario financiero cualquiera que sea la modalidad, en la cual el intermediario asume su riesgo. Se consideran créditos los préstamos, el descuento de documentos, la compra de títulos, las garantías en general, los anticipos, los sobregiros en cuenta corriente, las aceptaciones bancarias, los intereses y la apertura de cartas de crédito.

La cartera de crédito se valúa de conformidad con las disposiciones establecidas por la SUGEF en el acuerdo SUGEF I-95.

Las categorías de riesgo y los porcentajes de estimación requeridos para cada categoría son los siguientes:

Cartera criterio 1 y 2

Categoría	Descripción	Porcentaje
A	De riesgo normal	0.5%
B1	De riesgo circunstancial	1%
B2	De riesgo medio	10%
C	De alto riesgo	20%
D	Con pérdidas esperadas significativas	60%
E	De dudosa recuperación	100%

Cartera criterio 3

Categoría	Descripción	Porcentaje
A	De riesgo normal	0.5%
B1	De riesgo circunstancial	1%
B2	De riesgo medio	5%
C	De alto riesgo	10%
D	Con pérdidas esperadas significativas	30%
E	De dudosa recuperación	50%

2.4. Ingresos y gastos por intereses

Los intereses sobre las colocaciones, inversiones en valores, otras cuentas por cobrar y obligaciones se registran por el método de acumulación o devengado, con base en el saldo principal pendiente y la tasa de interés pactada. En los créditos y cuentas por cobrar que tienen atraso de más de 180 días se sigue el criterio de suspender el registro de intereses hasta que se haga efectivo. El cobro y los intereses acumulados por esas colocaciones, inversiones y otras cuentas por cobrar requieren una estimación conforme las disposiciones de la SUGEF.

La amortización de primas y descuentos sobre las inversiones mantenidas al vencimiento se realiza por el método de interés efectivo a partir del 31 de diciembre del 2004.

2.5. Ingresos por comisiones

El BANHVI no recibe comisiones por créditos otorgados a entidades autorizadas.

2.6. Bienes realizables y estimación para bienes realizables

Los bienes realizables corresponden a los bienes recibidos en dación de pago. Se registran a su costo de adquisición o su valor de tasación, el que sea menor.

La estimación por pérdida es registrada con cargo a los gastos del periodo y se calcula con la base en la recuperabilidad de los bienes adquiridos, según los lineamientos de la SUGEF.

Estos bienes deben estar estimados a 100% una vez transcurridos dos años de su registro contable.

2.7. Participación en el capital de otras empresas

El Banco no mantiene participaciones en el capital en otras empresas.

2.8. Propiedad, mobiliario y equipo en uso

Los inmuebles, mobiliario y equipo en uso son registrados originalmente al costo. La depreciación se calcula por el método de línea recta sobre los años de vida útil estimada y se detalla en nota a los estados financieros.

Para el cálculo de la revaluación de edificios y terrenos, se utiliza el índice de Precios al Productor Industrial (IPPI) establecido por el Banco Central de Costa Rica, forma de cálculo permitida por la SUGEF en su plan de cuentas, debiendo hacer dentro un periodo no mayor a cinco años un avalúo por un perito independiente.

2.9. Efectivo y equivalentes a efectivo

Las actividades de operación del estado de flujos de efectivo se preparan conforme con el método indirecto, y para este propósito se considera como efectivo y equivalentes a efectivo el saldo del rubro de disponibilidades, los depósitos a la vista y a plazo y los valores invertidos con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a dos meses, negociables en la BNV.

2.10. Transacciones en monedas extranjeras

Los estados financieros y sus notas se expresan en colones (¢) la unidad monetaria de la República de Costa Rica.

La paridad del colón con el dólar de los Estados Unidos de América se determina en un mercado cambiario libre bajo la supervisión del BCCR. Al 31 de diciembre del 2004 y 2003, para revelación en los estados financieros del BANHVI este tipo de cambio se estableció en ¢ 456,69 y ¢ 417,15 por dólar respectivamente y las obligaciones financieras con el BCCR, se registran al tipo de cambio histórico de ¢6,62, ¢6,68, ¢8,60 y ¢8,54 por \$1.

Al determinar la situación financiera y el resultado de las operaciones, el BANHVI valúa y ajusta sus activos y pasivos denominados en monedas extranjeras al tipo de cambio de compra establecido por el BCCR.

2.11. Cambios en políticas contables

Los cambios en las políticas contables se reconocen retroactivamente a menos que los importes de cualesquiera ajustes resultantes relacionados con períodos anteriores no puedan ser determinados razonablemente.

Los posibles ajustes resultantes del período corriente se incluyen en el mismo período, o tratados como modificaciones a los saldos iniciales de las utilidades acumuladas al inicio del período cuando se relacionen con cambios en políticas contables de períodos anteriores.

2.12. Errores fundamentales

La corrección de errores fundamentales que se relacionen con periodos anteriores se ajusten contra los saldos de utilidades acumuladas al inicio del período. El importe de correcciones del periodo corriente es incluido en la determinación del resultado del período.

2.13. Beneficios a empleados

A partir del 15 de enero de 1998 se constituyó la Asociación Solidarista de Empleados del Banco Hipotecario de la Vivienda. El BANHVI aporta a la Asociación 5,33% de los sueldos devengados por los empleados, 3% a la operadora de pensiones y los empleados aportan a la Asociación un 5% de sus sueldos. Las contribuciones a este fondo son parte de un plan de aportaciones definidas.

2.14. Impuesto sobre la renta

El Banco está exonerado del pago del impuesto sobre la renta según el artículo 38 de su ley constitutiva, número 7052 del 13 de noviembre del 1986.

2.15. Valuación de otras cuentas por cobrar

Independientemente de la probabilidad de cobro si una partida no es recuperada en un lapso de 180 días desde la fecha de su exigibilidad se debe contabilizar una estimación de 100% del valor de registro.

2.16. Uso de estimaciones

Los estados financieros son preparados de conformidad con las disposiciones reglamentarias y normativas emitidas por el CONASSIF y la SUGEF, y en consecuencia incluyen cifras basadas en el mejor estimado y juicio de la administración. Los resultados reales pueden diferir de tales estimados hechos por la administración que incluyen, entre otros, provisiones, estimaciones para cuentas de cobro dudoso, vida útil de los inmuebles, mobiliario, equipo y vehículos, período de amortización de activos intangibles y otros.

2.17. Arrendamientos

Los arrendamientos que suscribe el BANHVI son operativos. Los contratos son cancelables y no tienen contingencias que deban ser reveladas en los estados financieros.

2.18. Costos por intereses

Los intereses pagados son registrados originalmente al costo.

2.19. Valuación de cargos diferidos

Los cargos diferidos son registrados originalmente al costo.

La amortización sobre los cargos diferidos es calculada por el método de línea recta sobre el período de su vigencia.

2.20. Valuación de activos intangibles

El software se amortiza en cinco años y las mejoras a propiedades arrendadas en cinco años.

2.21. Acumulación de vacaciones

Las vacaciones de los empleados se acumulan y registran cuando son devengadas.

2.22. Provisión para prestaciones legales

De acuerdo con la legislación de la República de Costa Rica los empleados despedidos sin justa causa o bien por muerte o pensión, deben recibir el pago de auxilio de cesantía equivalente a dos tercios de un mes de sueldo por cada año de trabajo.

2.23. Deterioro de los activos

El BANHVI revisa al cierre de cada ejercicio contable el valor en libros de sus activos para identificar disminuciones de valor cuando hechos o circunstancias indican que los valores registrados podrían no ser recuperables. Si dicha indicación existiese y el valor en libros excediera el importe recuperable, se valúa los activos o las unidades generadoras de efectivo a su importe recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el precio de venta neto y el valor de uso, que es determinado por el valor presente de los flujos futuros de efectivo aplicando una tasa de descuento que refleje las condiciones actuales de mercado sobre el valor del dinero en el tiempo, así como los riesgos específicos del activo. Las pérdidas que se generen por este concepto se registran en los resultados del año en que se determinan.

Nota 3 Principales diferencias entre la base contable utilizada y las NIIF

Las diferencias más importantes entre las NIIF y las regulaciones emitidas para las entidades supervisadas son las siguientes:

NIC 18: Ingresos: Esta NIC requiere el uso del método del interés efectivo en el registro de primas y descuentos de las inversiones, metodología que no se aplicó en el período 2003 y es obligatoria al 31 de diciembre del 2004. La entidad estima que no se requieren ajustes de importancia por lo que no los ha aplicado retroactivamente. La NIC 18 requiere que se difieran las comisiones que forman parte del rendimiento efectivo de los instrumentos financieros, normativa que ha sido adoptada con gradualidad hasta el 2005 cuando se implemente en su totalidad.

NIC 36: Deterioro en el valor de los activos. Esta NIC no es de aplicación hasta el 2004. La entidad no ha estimado necesario hacer ajustes retroactivos al período 2003.

El CONASSIF ha definido los tratamientos contables que se deben utilizar en los casos en que existen alternativas permitidas por las NIC.

Nota 4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2004 y 2003 se componen de los siguientes rubros.

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Depósitos en bancos	¢	2.375.414.580	2.013.433.094
Inversiones en valores		<u>7.740.790.291</u>	<u>8.224.561.946</u>
Total		<u>10.116.204.871</u>	<u>10.237.995.040</u>
Saldo en el estado de flujos de efectivo	¢	<u>10.116.204.871</u>	<u>10.237.995.040</u>

Nota 5 Inversiones en valores

Las inversiones en títulos valores se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en el plan de cuentas vigente para entidades financieras (inversiones para negociación, disponibles para la venta y mantenidas hasta el vencimiento):

Inversiones en que el emisor es del país:

			<u>2004</u>	<u>2003</u>
Banco Central de Costa Rica	(BEM0)	¢	6.532.886.714	5.000.000
Ministerio de Hacienda	(tp0)		0	2.664.263.708
	(Fondos de			
Otras entidades públicas del país	Inversión)		<u>5.692.553.178</u>	<u>8.224.561.946</u>
Total		¢	<u>12.225.439.892</u>	<u>10.893.825.654</u>

En la nota 11 se desglosa la composición de esta cuenta con mayor detalle. El BANHVI no tiene inversiones cuyo emisor sea del exterior.

Nota 6 Cartera de crédito**6.1. Cartera de crédito originada por la entidad y comprada**

La cartera de crédito está compuesta por préstamos a entidades autorizadas, además de la cartera de crédito entregada en fideicomisos de administración, la cual se origina en la participación patrimonial de los fideicomisos en los que el BANHVI tiene participación.

6.2. Estimación de crédito

Estimaciones relacionadas con riesgos de crédito al 31 de diciembre del 2004 y 2003.

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Saldo al inicio del período	€	796.346.604	1.971.186.690
+Aumento (gasto del año)		199.114.912	519.994.702
-Créditos dados de baja		0	(16.003.075)
-Reversión contra ingresos		(452.286.906)	(600.542.878)
+ Ajustes varios		(8.993.631)	(1.078.288.835)
Saldo al final del período	€	<u>534.180.979</u>	<u>796.346.604</u>

6.3. Intereses no reconocidos en el estado de resultados

Los intereses no reconocidos en los resultados por atraso superior a 180 días durante los años 2004 y 2003 se registran en cuentas de orden como intereses en suspenso por €272.562.218 y €2.467.626 respectivamente.

6.4. Notas explicativas sobre el riesgo de la cartera de crédito**6.4.1 Concentración de la cartera por tipo de garantía**

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Certificados de Inversión	€	575.500.000	432.100.000
Hipotecaria		10.713.832.235	8.031.844.433
Otros		1.701.256	5.394.469
Total cartera	€	<u>11.291.033.491</u>	<u>8.469.338.902</u>

6.4.2 Concentración de la cartera por tipo de actividad económica

Toda la cartera de crédito es destinada a soluciones de vivienda.

6.4.3 Morosidad de la cartera de crédito.

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
A día	€	10.675.041.254	8.466.673.181
De 1 a 30 días		0	0
De 31 a 60 días		250.734	1.771.868
De 61 a 90 días		0	771.156
De 91 a 120 días		0	122.697
Más de 180 días		615.741.503	0
Cobro judicial		0	0
Total cartera	€	<u>11.291.033.491</u>	<u>8.469.338.902</u>

6.4.4 Monto y número de préstamos sin acumulación de intereses

El Banco no mantiene préstamos en los que ha cesado la acumulación de intereses.

6.4.5 Préstamos en proceso de cobro judicial

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003 el Banco no tiene préstamos en cobro judicial.

6.4.6 Concentración en deudores individuales o por grupos de interés

Saldos al 31 de diciembre del 2004

Rango	Saldo	Nº clientes
De 1 hasta €946.522.315	€ 898.652.708	15
De 946.522.315 hasta 1.893.044.630	3.365.481.529	3
De 1.893.044.630 hasta 2.839.566.945	1.933.579.932	1
De 2.839.566.945 hasta 3.786.892.260	<u>5.093.319.322</u>	<u>1</u>
	<u>€11.291.033.491</u>	<u>20</u>

Saldos al 31 de diciembre del 2003

Rango	Saldo	Nº clientes
De 1 hasta €696.522.315	€1.160.599.404	26
De 696.522.315 hasta 1.393.044.630	1.771.178.510	2
De 1.393.044.630 hasta 2.089.566.945	1.876.754.697	1
De 2.089.566.945 hasta 2.786.089.260	0	0
De 2.786.089.260 hasta 3.482.611.575	0	0
De 3.482.611.575 hasta 4.179.133.890	<u>3.660.806.291</u>	<u>1</u>
	<u>€8.469.338.902</u>	<u>30</u>

Nota 7 Operaciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003 el Banco no tiene operaciones con partes relacionadas.

Nota 8 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

	<u>2004</u>	<u>2003</u>	
Disponibilidades (a)	€ 2.174.912.462	1.873.044.653	Encaje legal, BCCR
Disponibilidades (d)	23.295.317	272.423	Programa Reactivación Fosuvi
Inversiones (b)	2.069.947.325	1.308.708.829	Fondo de garantías
Inversiones (c)	3.585.813.968	3.448.707.906	Recaudación Lotería Instantánea
Inversiones (d)	<u>2.167.268.106</u>	<u>1.738.260.507</u>	Programa Reactivación Fosuvi
Total	€ <u>10.021.237.178</u>	<u>8.368.994.318</u>	

- (a) En cumplimiento de las regulaciones del BCCR sobre el encaje mínimo legal, se mantiene en la cuenta de reserva del BCCR el monto equivalente a 10% de las captaciones a plazo.

- (b) En cumplimiento del acuerdo 1, en sesión de Junta Directiva 18-98 del 16 de abril de 1998, se administra el fondo de garantías compuesto por cobro de comisiones o primas de servicio por la garantía de los títulos valores y otras captaciones de terceros a todas las entidades autorizadas que cuenten con la garantía subsidiaria e ilimitada del BANHVI y del Estado. Con el objeto de fortalecer el fondo el BANHVI puede aportar un monto proveniente de sus utilidades, que sería utilizado como fuente de recursos para redimir eventualmente las captaciones de una entidad que ha iniciado un proceso de liquidación; dada la naturaleza de la garantía otorgada, en primera instancia deben liquidarse los activos de la entidad.
- (c) En cumplimiento del acuerdo 2, sesión de la Junta Directiva 54-96 del 22 de agosto de 1996 y de conformidad con el Reglamento para la Administración y uso de los Recursos de la "Lotería Instantánea", administra los recursos que ha recibido por lotería instantánea mediante su ingreso al Fondo Nacional para la Vivienda, subcuenta Programa de Reactivación del Fondo de Subsidios para la Vivienda, para coadyudar al pago de intereses de las captaciones.

Según la reforma del 04 de junio de 1998 al artículo 11 de la Ley 7342 de creación de la Lotería Popular Tiempos publicada en La Gaceta No. 107, el BANHVI recibe 50% de la utilidad neta del juego Lotería Instantánea.

- (d) Mediante el acuerdo 2, sesión 54-96 de Junta Directiva del BANHVI del 22 de agosto de 1996 se aprobó el programa para la reactivación del Fondo de Subsidios para la Vivienda, el cual establece la emisión de parte del Fondo Nacional para la Vivienda de títulos valores denominados "Bonos Tasa Real". Además en acuerdo 1, sesión 25-97 del 22 de mayo de 1997 la Junta Directiva aprobó la emisión de los Bonos de Mejoramiento Social como parte del mismo programa. Los recursos provenientes de la colocación de esos títulos valores son administrados por FONAVI a través de fondos de inversión compuestos por valores de deuda soberana costarricense y disponibilidades en cuenta corriente.

Nota 9 Posición monetaria en monedas extranjeras

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003 la posición neta en monedas extranjeras es la siguiente (en dólares americanos):

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Activos monetarios:			
Disponibilidades	US \$	312.102	298.451
Inversiones en valores		<u>56.480</u>	<u>23.907</u>
Total activos monetarios		<u>368.582</u>	<u>322.358</u>
Pasivos monetarios:			
Obligaciones con el BCCR		6.863.180	7.278.833
Obligaciones con entidades financieras		2.500.000	2.700.000
Obligaciones con organismos internacionales		311.212	500.479
Cargos por pagar al BCCR		38.305	39.525
Cargos por pagar a entidades financieras		3.125	3.375
Cargos por pagar a organismos internacionales		<u>3.538</u>	<u>6.675</u>
		<u>9.719.360</u>	
Total pasivos monetarios			<u>10.528.887</u>
Posición neta	US \$	<u>(9.350.778)</u>	<u>(10.206.529)</u>

Las obligaciones con el BCCR y con organismos internacionales están pactadas al tipo de cambio histórico; oscilan entre ₡ 6,62 colones por dólar y ₡8,54 colones por dólar.

Nota 10 Depósitos a clientes a la vista y a plazo

Concentración de los depósitos a plazo según el número de clientes y el monto acumulado:

	<u>2004</u>		<u>2003</u>	
	Saldo	Clientes	Saldo	Clientes
Depósitos de plazo	₡ <u>9.999.477.111</u>	<u>3 (a)</u>	<u>11.262.916.875</u>	<u>3 (a)</u>

(a) Ver nota 11.8, obligaciones con el público

Nota 11 Composición de los rubros de los estados financieros**11.1 Disponibilidades**

El detalle de disponibilidades en tesorería al 31 de diciembre del 2004 y 2003 es el siguiente:

		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Moneda nacional:			
Caja	¢	875.000	875.000
Banco Central de Costa Rica		2.032.425.181	1.756.242.653
Otros bancos del país		199.580.514	131.816.552
Monedas extranjeras:			
Banco Central de Costa Rica		142.487.280	116.802.000
Otros bancos del país		<u>46.605</u>	<u>7.696.889</u>
Total	¢	<u>2.375.414.580</u>	<u>2.013.433.094</u>

11.2. Inversiones en valores y depósitos

Las inversiones en valores y depósitos al 31 de diciembre del 2004 y 2003 se detallan a continuación:

Año 2004:

A) Sector público:

B-1) Colones:

1) Para negociación

Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
BCR SAFI	Fondo Inversión	11,31%	Liquidez	1.308.713,415
B.P.D.C	Fondo Inversión	11,50%	Liquidez	3.599.586,193
BCR SAFI	Fondo Inversión	11,31%	Liquidez	758.459,536

2) Mantenidos hasta su vencimiento

INS Bancrédito, P.B.	BEM	16,99%	Ene y Abr 05	6.532.886,714
----------------------	-----	--------	--------------	---------------

B-2) Dólares:

1) Para negociación

Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
-	-	-	-	0

2) Disponibles para la venta

B.P.D.C	Fondo Inversión	1,63%	Liquidez	25.794,034
---------	-----------------	-------	----------	------------

3) Mantenidas hasta su vencimiento

-	-	-	-	0
---	---	---	---	---

Total colones y dólares sector público

12.225.439,892

sigue ...

11.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito al 31 de diciembre del 2004 y 2003 se compone de la siguiente manera:

		2004	2003
Créditos vigentes	€	10.675.041.254	8.466.673.181
Créditos vencidos		615.992.237	2.665.721
Créditos entregados en fideicomiso (a)		3.277.440.255	4.361.317.237
Estimación por deterioro e incobrabilidad de créditos		(534.180.979)	(796.346.604)
Total	€	<u>14.034.292.767</u>	<u>12.034.309.535</u>

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003 los productos por cobrar asociados a esta cartera de crédito se encuentran registrados en las cuentas y productos por cobrar; los cuales ascienden a €179.161.125 y €102.777.220 respectivamente y tienen una estimación por deterioro e incobrabilidad por €16.131.617 y €5.124.802 respectivamente.

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo al 31 de diciembre del 2004 y 2003:

A) Año 2004:

Criterio 3	Saldo principal	Productos por cobrar	Total
A	€10.429.480.663	120.960.013	10.550.440.676
B	245.811.325	3.118.072	248.929.397
C	615.741.503	55.083.040	670.824.543
D	0	0	0
E	0	0	0
Total	<u>€11.291.033.491</u>	<u>179.161.125</u>	<u>€11.470.194.616</u>

B) Año 2003:

Criterio 3	Saldo principal	Productos por cobrar	Total
A	€ 207.115.719	2.811.812	209.927.531
B	8.262.100.486	99.965.408	8.362.065.894
C	122.697	0	122.697
D	0	0	0
E	0	0	0
Total	<u>€8.469.338.902</u>	<u>102.777.220</u>	<u>8.572.116.122</u>

- a) La cartera de crédito entregada en fideicomiso de administración al 31 de diciembre se compone de la siguiente manera:

Fiduciario	Número fideicomiso	2004	2003
Mutual Cartago	010-99	¢ 232.889.864	263.145.102
La Vivienda Mutual	004-99	167.583.649	267.801.257
Mutual Alajuela	008-2002	1.068.906.058	1.371.756.689
Mutual Alajuela	009-2002	268.987.363	245.903.963
Fideicomiso Mucap-Viviendacoop- BANHVI		209.192.998	366.870.808
Banca Promérica	007-2002	1.289.952.584	1.797.969.831
Banca Promérica	010-2002	39.927.739	47.869.587
Subtotal		<u>3.277.440.255</u>	<u>4.361.317.237</u>
Estimación cartera de crédito en fideicomisos		<u>(352.383.932)</u>	<u>(373.822.517)</u>
Total		¢ <u>2.925.056.323</u>	<u>3.987.494.720</u>

11.4 Cuentas y productos por cobrar

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003 el detalle de esta cuenta es el siguiente:

	2004	2003
Proyectos Mugap (a)	¢ 0	20,256,412
Cuenta por cobrar, Ministerio de Hacienda (b)	13.134.597.458	14,868,960,613
Productos por cobrar (c)	179.161.125	366,541,573
Otras partidas por cobrar (d)	493.711.975	877,160,668
Estimación de cuentas y productos por cobrar	<u>(88.183.539)</u>	<u>(111,183,095)</u>
Total	¢ <u>13.719.287.019</u>	<u>16,021,736,171</u>

Notas:

- (a) La partida por cobrar de Proyectos Mugap se origina en informe suministrado por el Departamento de Fideicomisos y como producto de la determinación de la cuenta por cobrar al Ministerio de Hacienda, donde se indica que los proyectos Finca Liberia, Chorotega y Cacique Diría son operaciones que efectivamente se recuperarán, por lo que se contabilizan en partidas por cobrar.
- (b) Las cuentas por cobrar al Ministerio de Hacienda se componen de tres rubros y se detallan en el siguiente cuadro. Se originan en la asistencia financiera que el BANHVI dio a Coovivienda R.L., Viviendacoop R.L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo, y por las sumas al descubierto en la liquidación de operaciones por parte de estas entidades.

	2004	2003
Coovivienda R.L.	€11.645.009.757	13,379,372,912
Viviendacoop R.L.	1.227.082.452	1,227,082,452
Mutual Guanacaste	<u>262.505.249</u>	<u>262,505,249</u>
Total cuenta por cobrar	<u>€13.134.597.458</u>	<u>€14.868.960.613</u>

- (c) Las cuentas de productos por cobrar al 31 de diciembre del 2003 se componen principalmente de los intereses puestos al cobro al Ministerio de Hacienda sobre la cuenta por cobrar de Coovivienda R.L. que asciende a €263.687.687. Además contempla los intereses facturados sobre la cartera de crédito al 31 de diciembre del 2004 y 2003 por €179.161.125 y €102.777.220 respectivamente. Los €76,666 que completan la partida de productos por cobrar al 31 diciembre del 2003 corresponden a los intereses devengados sobre inversiones en valores.

- (d) Las otras partidas por cobrar se descomponen como sigue:

	2004	2003
Arreglos de pago	€ 0	116.492
Recursos del DESAF (d.1)	43.363.872	31.810.938
Programa de reactivación Fosuvi (d.2)	357.756.877	769.193.617
Otros (d.3)	<u>92.591.226</u>	<u>76.039.621</u>
Total	<u>€ 493.711.975</u>	<u>877.160.668</u>

Notas:

- (d.1) Los recursos por cobrar al DESAF corresponden a intereses que paga el BANHVI por cuenta de ese organismo por los Bonos Tasa Real de corto y largo plazo.
- (d.2) La cuenta del Programa de Reactivación Fosuvi corresponde a un título interno renovable mensualmente, el cual se ve afectado por los resultados de la cuenta BTR, producto del programa de reactivación del Fosuvi.
- (d.3) El rubro de Otros se compone principalmente por la comisión del 3% que la fuente de recursos Fosuvi debe trasladar al BANHVI producto de la formalización de bonos en las entidades y por la contribución al gasto administrativo del BANHVI.

El movimiento de la estimación por deterioro del valor e incobrables durante el período es el siguiente.

	2004	2003
Saldo al inicio del período	€111.183.095	€ 231,140,968
+ Aumento del año	24.162.793	35,579,531
- Créditos dados de baja	(18.543.362)	(16,003,075)
- Reversión contra ingresos	(26.812.309)	(9,127,601)
- Ajustes varios, fideicomisos	<u>(1.806.678)</u>	<u>(130,406,728)</u>
Saldo al final del período	<u>€88.183,539</u>	<u>111,183,095</u>

11.5 Bienes realizables

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003 esta cuenta corresponde a bienes recibidos en dación de pago, cuyo detalle es el siguiente:

	2004	2003
Bienes inmuebles	€ 221.644.492	56.013.368
Bienes adjudicados, administración	0	173.619.200
Propiedad, mobiliario y equipo fuera de uso	959.693	0
Bienes realizables entregados en Fideicomiso	5.354.000	0
Menos: Estimación para pérdidas	<u>(221.644.492)</u>	<u>(229.632.568)</u>
Neto	€ <u>6.313.693</u>	<u>0</u>

A) El movimiento de los bienes realizables y de la estimación por deterioro durante el período 2004 y 2003 es el siguiente:

	2004	2003
Saldo al inicio del período	€229.632.568	3.006.941.085
+Activos recuperados	5.771.149	174.483.453
+ Activos en desuso	959.693	0
-Activos vendidos	(2.873.074)	(2.818.966)
Ajustes, fideicomisos	<u>(5.532.151)</u>	<u>(2.948.973.004)</u>
Saldo al final del período	<u>€227.958.185</u>	<u>229.632.568</u>

B) Estimación por deterioro de bienes realizables:

	2004	2003
Saldo al inicio del período	€ 229.632.568	1.617.518.325
+Aumento	0	173.619.200
+Activos recuperados	417.149	0
- Activos vendidos	(1.852.524)	0
-Activos dados de baja	(6.552.701)	(530.523)
-Reversión contra ingresos	0	(1.588.335)
- Ajustes, fideicomisos	<u>0</u>	<u>(1.559.386.099)</u>
Saldo al final del período	€ <u>221.644.492</u>	<u>229.632.568</u>

11.6 Propiedad, mobiliario y equipo en uso

Durante los períodos 2004 y 2003 según disposiciones de SUGEF el ajuste por revaluación trimestral de bienes inmuebles debe calcularse con la aplicación del Índice de Precios al Productor Industrial (IPPI). Al menos cada cinco años las entidades financieras deben realizar un avalúo por un perito independiente en que conste el valor neto de realización de los bienes inmuebles. Si el valor de realización del bien es menor al incluido en los registros contables se debe ajustar el valor neto contable y llevarlo al valor resultante de ese avalúo. En el período 2003 se registró un ajuste por revaluación con base en el IPPI.

	Vida útil estimada	2004	2003
Terrenos		12.629.240	12.629.240
Revaluación de terrenos		48.529.401	46.403.193
Edificios	50 años	306.499.259	306.499.259
Revaluación de edificios	50 años	245.624.863	194.023.870
Equipo y mobiliario	10 años	73.227.692	100.476.271
Equipo de cómputo	5 años	124.805.397	191.148.801
Vehículos	10 años	<u>74.328.326</u>	<u>75.216.295</u>
Sub-total		<u>885.644.178</u>	<u>926.396.929</u>
Menos:			
Depreciación acumulada		<u>(288.283.521)</u>	<u>(349.546.476)</u>
Total		<u>597.360.657</u>	<u>576.850.453</u>

El movimiento de la depreciación acumulada de bienes de uso durante los períodos 2004 y 2003 es el siguiente:

	2004	2003
Saldo al inicio del período	349.546.476	310.602.469
+Aumento contra el gasto	50.181.104	51.790.706
-Activos dados de baja	(80.887.177)	(11.684.251)
- Activos trasladados en desuso	(30.556.882)	
-Activos recuperados	0	0
-Reversión contra ingresos	0	<u>(1.162.448)</u>
Saldo al final del período	<u>288.283.521</u>	<u>349.546.476</u>

11.6.1. Propiedad, mobiliario y equipo en uso

Los movimientos de inmueble, mobiliario, equipo y mejoras durante el año terminado el 31 de diciembre del 2003 son los siguientes:

	Terreno	Revaluación		Revaluación		Automóviles		Mobiliario y equipo	Total
		Terreno	Edificio	Edificio	Edificio	Automóviles	equipo		
Costo:									
Al inicio del año	¢ 124.988.440	38.243.282	367.759.259	105.469.393	74.071.517	263.348.257		973.880.148	
Adiciones	0	8.159.911	0	88.554.477	12.829.040	30.760.425		140.303.853	
Retiros	0	0	0	0	(11.684.261)	0		(11.684.261)	
Traslados	(112.359.200)	0	(61.260.000)	0	0	(2.483.611)		(176.102.811)	
Al final del año	12.629.240	46.403.193	306.499.259	194.023.870	75.216.296	291.625.071		926.396.929	
Depreciación acumulada:									
Al inicio del año	0	0	58.731.552	17.015.095	36.164.205	198.691.617		310.602.469	
Gasto del año	0	0	18.564.721	5.722.305	6.642.112	20.861.568		51.790.706	
Retiros	0	0	0	0	(11.684.251)	0		(11.684.251)	
Traslados	0	0	0	0	0	(1.162.448)		(1.162.448)	
Al final del año	0	0	77.296.273	22.737.400	31.122.066	218.390.737		349.546.476	
Saldo final neto	¢ 12.629.240	46.403.193	229.202.986	171.286.470	44.094.230	73.234.334		576.850.453	

Los movimientos de inmueble, mobiliario, equipo y mejoras durante el año terminando el 31 de diciembre del 2004 son los siguientes:

Costo:	Terreno	Revaluación		Revaluación		Mobiliario y		Total
		Terreno	Edificio	Edificio	Automóviles	equipo		
Al inicio del año	¢ 12.629.240	46.403.193	306.499.259	194.023.870	75.216.296	291.625.071		926.396.929
Adiciones	0	2.126.208	0	51.600.993	0	17.698.652		71.425.853
Retiros	0	0	0	0	(7.076.999)	(84.212.695)		(91.289.694)
Traslados	0	0	0	0	6.189.029	(27.077.939)		(20.888.910)
Al final del año	12.629.240	48.529.401	306.499.259	245.624.863	74.328.326	198.033.089		885.644.178
Depreciación acumulada:								
Al inicio del año	0	0	77.296.274	22.737.400	31.122.065	218.390.737		349.546.476
Gasto del año	0	0	15.724.146	4.569.922	6.859.874	23.027.163		50.181.105
Retiros	0	0	0	0	(7.076.964)	(73.810.213)		(80.887.177)
Traslados	0	0	0	0	5.878.997	(36.435.879)		(30.556.882)
Al final del año	0	0	93.020.420	27.307.322	36.783.972	131.171.808		288.283.521
Saldo final neto	¢ 12.629.240	48.529.401	213.478.839	218.317.541	37.544.354	66.861.281		597.360.657

11.7 Otros activos

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003 el detalle de los otros activos es el siguiente:

		2004	2003
Gastos pagados por anticipado	¢	7.617.211	9.114.745
Cargos diferidos		4.605.205	5.150.617
Bienes diversos		13.713.516	17.803.004
Operaciones pendientes de Imputación		41.173	336.390
Activos intangibles (a)		16.066.923	33.506.711
Otros activos restringidos (b)		<u>5.655.761.293</u>	<u>4.757.416.735</u>
Total	¢	<u>5.697.805.321</u>	<u>4.823.328.202</u>

- a. La partida de activos intangibles corresponde al efecto neto del registro de software y licencias. Al 31 de diciembre del 2004 y 2003 el BANHVI tiene contabilizado un total de ¢201.956.618 y ¢190.111.671 en valor de origen del software y amortización acumulada por ¢185.889.695 y ¢156.604.960 respectivamente.
- b. La partida de otros activos restringidos la componen inversiones en bonos de estabilización monetaria, títulos de propiedad y fondos de inversión pertenecientes al Fondo de Garantías y a recursos B.T.R., los cuales se detallan a continuación. Estas partidas al no tener efecto en cuentas de resultados debido a la capitalización de sus rendimientos en el Fondo de Garantías y a la aplicación de los resultados de los recursos B.T.R. a la cuenta por cobrar al FOSUVI, a raíz del programa de reactivación de dicha fuente, es que se contabilizan en la cuenta de otros activos restringidos.

		2004	2003
Fondo de garantías	¢	2.069.947.325	1,308,708,829
Recursos BTR		<u>3.585.813.968</u>	<u>3,448,707,906</u>
Total	¢	<u>5.655.761.293</u>	<u>4,757,416,735</u>

11.8 Obligaciones con el público

Las obligaciones con el público al 31 de diciembre son las siguientes:

		2004	2003
Certificados de depósito a corto plazo	¢	4.760.277.111	6.123.716.875
Certificados de depósito a largo plazo ajustables		5.237.000.000	5.137.000.000
Certificados de depósito a corto plazo vencidos		<u>2.200.000</u>	<u>2.200.000</u>
Total	¢	<u>9.999.477.111</u>	<u>11.262.916.875</u>

Los certificados de depósito a corto plazo devengan 13,95% al 14,83% de interés anual y han sido emitidos con vencimientos que oscilan entre un mes y un año. En los certificados de depósito ajustable la tasa de interés corresponde a la tasa básica pasiva del BCCR más 0,50% a plazos de 10 meses a cinco años.

11.9 Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica

Al 31 de diciembre las obligaciones con el BCCR son las siguientes:

Obligación	Tasa anual	Vencimiento	2004	2003
Recursos externos	Entre 13,90% y 14,71%	Del 2013 al 2015	¢479.236.088	526.606.988
Bonos A-principal	6,75%	Del 2005 al 2010	7.530.786	9.212.059
Bonos B-principal	6,75%	Del 2010 al 2015	<u>51.080.774</u>	<u>52.949.172</u>
Total			<u>¢537.847.648</u>	<u>588.768.219</u>

11.10 Otras obligaciones financieras

Al 31 de diciembre las otras obligaciones se detallan así:

	2004	2003
Bonos Tasa Real (a)	¢3.946.250.000	3.947.000.000
Obligaciones de Coovivienda, R.L. (b)	2.113.078.000	2.113.078.000
Obligaciones Coovivienda, R.L. vencidas (c)	2.500.000	2.500.000
Otras obligaciones financieras (d)	2.131.338	3.668.733
Bonos de Mejoramiento Social (e)	<u>1.141.725.000</u>	<u>1.126.305.000</u>
Total	<u>¢7.205.684.338</u>	<u>7.192.551.733</u>

- (a) Valores de tasa de interés ajustable según la Unidad de Desarrollo (calculada de acuerdo con el índice inflacionario) más un premio que varía entre 8% y 9%; los vencimientos se ubican entre 2005 y 2007.
- (b) Valores de tasa de interés ajustable según la tasa básica pasiva neta más un premio que varía de 2,50% y 4%; los vencimientos se ubican entre 2007 y 2013.
- (c) Obligaciones con las mismas características de tasa indicadas en la nota (b), cuyo vencimiento se pactó en agosto del 2003 y los tenedores no se han presentado al BANHVI.
- (d) Corresponde a obligaciones con organismos internacionales como el AID y convenio AID-BIAPE.
- (e) Valores de tasa de interés fija del 3% emitidos en dólares; los vencimientos se ubican entre 2005 y 2017.

11.11 Otras cuentas por pagar y provisiones

El detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de diciembre del 2004 y 2003 se presenta a continuación:

		2004	2003
Intereses por pagar BCCR	e	20.946.562	23.024.349
Cargos por pagar por otras obligaciones financieras		213.092.046	212.660.316
Cargos por pagar por obligaciones con el público		299.545.215	435.755.856
Prestaciones legales		51.000.014	0
Aguinaldo		5.689.148	4.868.548
Salario escolar		64.712.144	55.784.739
Vacaciones		48.599.793	38.767.905
Provisión sobre fondo del garantías (1)		2.077.759.273	1.595.370.919
Estimación para incobrabilidad créditos contingentes		180.292.000	166.860.000
Otros		<u>257.718.585</u>	<u>233.406.173</u>
Total	e	<u>3.219.354.780</u>	<u>2.766.498.805</u>

- (1) Corresponde a aportes de las entidades autorizadas tomando como base los saldos de las obligaciones con el público y la calificación global de SUGEF y el aporte del 2% de las utilidades de las distintas fuentes del BANHVI.

11.12 Otros pasivos

El detalle de otros pasivos al 31 de diciembre del 2004 y 2003 se presenta a continuación:

		2004	2003
Operaciones pendientes de liquidar (a)	e	<u>1.233.686.300</u>	<u>1.258.896.445</u>
Total	e	<u>1.233.686.300</u>	<u>1.258.896.445</u>

a. Al 31 de diciembre del año 2004 y 2003 se detalla así:

		2004	2003
Viviendacoop, R.L.(1)	e	1.183.961.651	1.183.961.651
Banco Elca (fideicomisos)		0	73.312.117
Otros		<u>49.724.649</u>	<u>1.622.677</u>
Total	e	<u>1.233.686.300</u>	<u>1.258.896.445</u>

- (1) El registro de las acreencias de Viviendacoop, R.L. obedece a recuperación de activos financieros por medio de la dación en pago efectuada por la Junta Liquidadora de dicha entidad. Esta partida será imputada a las cuentas respectivas una vez que el Ministerio de Hacienda defina la aceptación de la cuenta por cobrar producto del proceso de liquidación de Viviendacoop, R.L.

11.13 Cuentas de orden

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003 incluyen:

		2004	2003
Garantías recibidas en poder del BANHVI	e	0	487.158.424
Garantías recibidas en poder de terceros		500.500.000	225.000.000
Cuentas castigadas		750.246.778	2.875.265.577
Productos en suspenso		366.032.552	103.048.323
Contratos de descuento de hipotecas		17.381.426.721	18.995.366.522
Convenios		251.112.778	669.448.586
Activos de recursos FOSUVI (a)		20.447.926.262	20.885.012.835
Valores en custodia		23.024.156.080	22.758.185.994
Garantías sobre captaciones de entidades		155.742.833.609	127.063.035.977
Otras cuentas de orden		<u>136.808.315</u>	<u>118.050.638</u>
Total	e	<u>218.601.043.095</u>	<u>194.179.572.876</u>

- (a) Corresponde a activos de recursos FOSUVI administrados por el Banco, dicho fondo fue creado por la ley 7052 y su objetivo es que las familias de escasos recursos tengan la posibilidad de ser propietarios de una vivienda acorde a sus necesidades y posibilidades socioeconómicas, dicho fondo está compuesto principalmente por el 33% de los ingresos anuales del FODESAF y el 3% de los presupuestos nacionales que aprueba la Asamblea Legislativa.

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003 los estados financieros del Fondo de Subsidio para la Vivienda muestran los siguientes saldos:

Balance de situación		2004	2003
Activos productivos			
Valores negociables	¢	12.725.854.604	16.018.461.801
Inversiones permanentes		0	0
Activos no productivos			
Caja y bancos		4.985.760	398.476.648
Préstamos		6.540.275.054	3.126.163.143
Cuentas por cobrar		658.174.947	1.069.611.687
Otros activos			
Cuentas a liquidar		317.039.317	70.702.976
Inmuebles		201.596.580	201.596.580
Total activo		<u>20.447.926.262</u>	<u>20.885.012.835</u>
Pasivo y patrimonio			
Otras obligaciones financieras		357.756.877	769.193.617
Cuotas por pagar y provisiones		5.468.393.947	3.868.555.914
Otros pasivos		578.745.315	173.375.103
Total pasivo	¢	<u>6.404.896.139</u>	<u>4.811.124.634</u>
Patrimonio			
Ajuste al valor en los activos	¢	0	185.499.116
Utilidades acumuladas y del período		14.043.030.123	15.888.389.085
Total pasivo y patrimonio	¢	<u>20.447.926.262</u>	<u>20.885.012.835</u>
Cuentas de orden	¢	<u>212.125.498.663</u>	<u>180.411.362.765</u>

Estado de resultados

Ingresos financieros	¢	1.612.886.470	1.758.718.141
Gastos financieros		<u>(37.439.631)</u>	<u>0</u>
Resultado financiero bruto		<u>1.575.446.839</u>	<u>1.758.718.141</u>
Gastos por deterioro de inversiones y estimación de incobrables		<u>(7.960.000)</u>	<u>(20.905.390)</u>
Resultado financiero		<u>1.567.486.839</u>	<u>1.737.812.751</u>
Otros ingresos		2.220.428.531	4.241.147.612
Otros gastos		<u>(1.506.385.635)</u>	<u>(560.235.825)</u>
Resultado operativo bruto		<u>2.281.529.735</u>	<u>5.418.724.538</u>
Otros gastos de administración		<u>0</u>	<u>(1.420.082)</u>
Resultado operativo neto		<u>2.281.529.735</u>	<u>5.417.304.456</u>
Gastos extraordinarios			<u>0</u>
Ingresos Bonos Familiar de Vivienda		26.447.506.379	22.431.407.548
Egresos Bonos Familiar de Vivienda		<u>(30.574.395.076)</u>	<u>22.350.327.953</u>
Resultado neto del período	¢	<u>(1.845.358.962)</u>	<u>5.498.384.051</u>

11.14 Ingresos cartera de crédito

El detalle de los ingresos por cartera de créditos en los períodos de un año terminados el 31 de diciembre del 2004 y 2003 es el siguiente:

	2004	2003
Ingresos por créditos vigentes	¢ 1.215.902.510	1.360.274.434
Ingresos por créditos vencidos y en cobro judicial	55.660.173	8.574.485
Ingreso por otras cuentas y productos por cobrar (1)	<u>1.278.305.406</u>	<u>1.906.900.046</u>
Total	¢ <u>2.549.868.089</u>	<u>3.275.748.965</u>

(1) El registro de ingresos financieros por cuentas por cobrar corresponde a intereses pagados por el Ministerio de Hacienda, calculados sobre la cuenta por cobrar por asistencia financiera a Coovivienda, R.L.

11.15 Ingresos operativos diversos

El detalle de los ingresos operativos diversos en los períodos terminados de un año el 31 de diciembre del 2004 y 2003 es como sigue:

		2004	2003
Ingresos por bienes realizables	€	64.600.768	22.275.382
Comisión por colocación de FOSUVI		902.847.790	532.064.413
Ingresos diversos fideicomisos		258.389.760	626.627.584
Recaudación lotería instantánea		271.720.395	63.664.185
Otros		<u>7.449.819</u>	<u>242.474.836</u>
Total	€	<u>1.505.008.532</u>	<u>1.487.106.400</u>

11.16 Gastos administrativos

El detalle de los gastos de administración por el período terminado de un año al 31 de diciembre del 2004 y 2003 se compone de:

		2004	2003
Sueldos y bonificaciones al personal permanente	€	792.072.848	659.751.641
Sueldos y bonificaciones al personal contratado		2.828.993	15.630.781
Remuneraciones a directivos y fiscales		35.208.650	30.229.440
Tiempo extraordinario		5.085.106	6.074.097
Décimotercer sueldo		70.577.920	56.816.578
Preaviso y cesantía		136.017.385	60.534.473
Cargas sociales patronales		191.842.629	166.540.835
Otros		116.991.368	246.952.081
Gastos servicios externos		85.331.984	56.569.062
Gastos movilidad y comunicaciones		55.349.714	49.403.688
Gastos de infraestructura		104.764.532	149.613.849
Gastos generales		<u>119.077.171</u>	<u>102.551.372</u>
Total	€	<u>1.715.148.300</u>	<u>1.600.667.897</u>

Nota 12 Concentración de activos y pasivos y partidas fuera del balance.

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003 el Banco no ha determinado otras concentraciones que deban ser relevadas

Nota 13 Vencimiento de activos y pasivos

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003 el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

Activos 2004								
	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 365 días	Más de 365 días	Partidas Venc. más de 30 días
								Total
Efectivo	200.502.119	0	0	0	0	0	0	200.502.119
Depósitos en bancos	0	0	0	336.465.253	5.480.280	384.980.280	1.447.986.649	2.174.912.462
Inversiones	0	7.740.790.291	0	0	4.484.649.601	0	0	12.225.439.892
Préstamos más producto	562.500	215.469.654	99.423.996	101.409.658	310.676.536	647.129.823	12.701.887.427	14.747.634.871
	201.064.619	7.956.259.945	99.423.996	437.874.911	4.800.806.417	1.032.110.103	14.149.874.076	29.348.489.344

Pasivos 2004								
	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 365 días	Más de 365 días	Partidas Venc. más de 30 días
								Total
Depósitos recibidos	4.700.000	32.430.770	45.804.054	3.052.289.186	98.754.490	3.212.162.750	11.140.615.000	17.715.642.409
Financiamientos recibidos	0	322.295	13.339.676	0	33.026.224	27.281.812	486.980.506	560.950.513
	4.700.000	32.753.065	59.143.730	3.052.289.186	131.780.714	3.239.444.562	11.627.595.506	18.276.592.922

Activos 2003

	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 365 días	Más de 365 días	Partidas Venc. más de 30 días	Total
Efectivo	875.000	0	0	0	0	0	0	0	875.000
Depósitos en bancos	139.513.441	0	121.396.688	404.543.750	4.171.500	280.677.750	1.062.254.965	0	2.012.558.094
Inversiones	0	8.214.589.020	0	9.972.926	2.669.340.375	0	0	0	10.893.902.321
Préstamos más producto	0	179.341.510	75.200.255	76.824.503	234.190.504	486.263.905	11.878.946.962	2.665.720	12.933.433.359
	140.388.441	8.393.930.530	196.596.943	491.341.179	2.907.702.379	766.941.655	12.941.201.927	2.665.720	25.840.768.774

Pasivos 2003

	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 365 días	Más de 365 días	Partidas Venc. más de 30 días	Total
Depósitos recibidos	4.700.000	32.216.886	1.316.887.130	4.281.126.383	154.656.909	2.832.637.776	10.339.203.000	138.736.703	19.100.164.786
Financiamientos recibidos	0	346.158	13.856.763	156.489	34.633.511	26.256.999	540.262.641	0	615.512.562
	4.700.000	32.563.044	1.330.743.893	4.281.282.872	189.290.420	2.858.894.775	10.879.465.641	138.736.703	19.715.677.348

Nota 14 Riesgo de liquidez y riesgo de mercado

Introducción

El documento que se presenta a continuación, contempla los resultados obtenidos en materia de riesgo de mercado y de liquidez de la cartera de activos y pasivos sensibles a dichos riesgos del Banco Hipotecario de la Vivienda con corte al 31 de diciembre del 2004.

Respecto a los riesgos de mercado se incluye el análisis de los indicadores de riesgo de mercado producto de las variaciones de las tasas de interés que afectan al patrimonio y el margen de intermediación, así como los índices correspondientes al riesgo cambiario.

En relación con el riesgo de liquidez se toma como base las cuentas de activos y pasivos de alta liquidez que posee la institución, elaborado bajo dos enfoques: el estipulado en la normativa SUGEF 24-00 y otro más sensibilizado agregando las cuentas que generan ingresos y egresos no financieros que afectan la operación del Banco.

I. Riesgos de mercado

La medición y control de este indicador se basa en la información de activos y pasivos sensibles a las tasas de interés que afectan al patrimonio y el margen de intermediación, distribuidas en bandas de tiempo para calcular el valor actual y la maduración, obteniendo así la reprecación de la cuentas que lo componen, generando entre ellos una diferencia de tiempo que se conoce como brecha de duración, las cuales se calculan a partir del "Reporte de activos y pasivos sensibles a tasas", para posteriormente ligarlo a las tasas de interés obteniendo el índice de riesgo.

Riesgos de Tasas, Exposición del Patrimonio

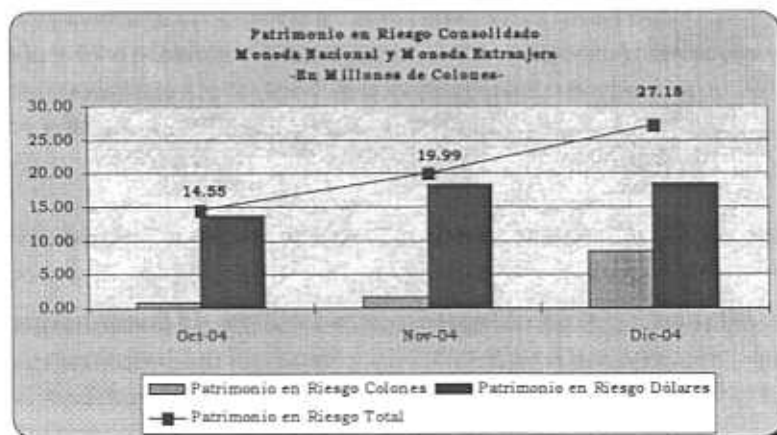
Indicador de Riesgo de Tasa, exposición del Patrimonio en moneda nacional: es de -0.05843%, explicado particularmente al valor actual de la cuenta por cobrar al Ministerio de Hacienda por ₡17.644,67 millones y la corta duración de 0.0833 años (1 mes). La corta maduración de la cuenta antes mencionada y los niveles de inversiones ₡17.912,12 millones, generan un índice bajo de riesgo sobre el patrimonio, el cual ante una variación máxima estimada de la tasa de interés de 0.3105% generaría un patrimonio en riesgo de ₡8.55 millones de colones sobre el valor actual del activo neto, representando un 0.03% del total del Patrimonio, por lo que se considera que el Banco no posee una exposición a este riesgo.

Indicador de Riesgo de Tasa - exposición del Patrimonio - en moneda extranjera: es de -265.1060%, reflejado por la composición de los activos y pasivos en moneda extranjera del Banco, la cual resulta bastante atípica, debido a que se posee un nivel mayor de pasivos que activos, al cierre del mes de diciembre 2004, esta compuesta por \$2,512,840.42 y \$56,552.33 respectivamente.

Lo anterior corresponde a las Obligaciones con el Público (Bonos de Mejoramiento Social) captación realizada por el BANHVI en moneda extranjera a una tasa fija del 3% adquirido en el año 1997, no obstante, a la fecha el BANHVI posee las reservas de recursos correspondientes para hacerle frente al pago de esta obligación, por lo que se considera improbable el llegar a niveles altos riesgos de mercado en moneda extranjera.

Por lo anterior y dado el indicador de -265.1060% ante un aumento de las tasas de interés (Es lo que se espera debido al comportamiento que ha mostrado la tasa Libor), el patrimonio (la parte constituida en moneda extranjera) aumentaría, así mismo el valor del patrimonio en riesgo a un mes plazo ante una variación máxima estimada de la tasa de 0.2732%, sería por un monto de \$40.952,26.

Tal y como lo muestra el siguiente gráfico, al cierre de diciembre 2004, el valor total del patrimonio en riesgo de tasas es de €27.18 millones de colones representando un 0.10% del total de patrimonio del Banco, por lo que se considera que no existe exposición a este riesgo.



Riesgo de Tasas – Exposición del Margen –**Indicador de Riesgo de Tasa, exposición del Margen Financiero- en moneda nacional**

El cálculo del indicador sobre los márgenes financieros esta estrechamente ligado a la brecha acumulada, la misma es obtenido de la suma de la posición neta de cada banda de tiempo. De lo anterior tenemos que si en la banda de más de 360 días, se tiene una brecha acumulada de ¢23.674,27 millones, la cual disminuye sus rendimientos ante bajas en las tasas. La brecha acumulada positiva evidencia que existe mayor cantidad de inversiones respecto a las obligaciones como se muestra a continuación.

Diciembre 2004

Indicador	Más de 360 días
Total activos	2.328.294.82
Total pasivos	486.980.505.01
Brecha simple periódica	(484.652.210.19)
Brecha acumulada	23.674.269.738.06
Activo productivo	40.275.551.917.18
Máxima variación esperada acumulada	1,06%
Margen financiero acumulado	250.450.099.56
Indice Brecha / Activo Productivo	58,78%

Como se observa en el cuadro anterior una máxima variación en las tasas de $\pm 1,06\%$ en un horizonte de 360 días hace en el margen presente una variación monetaria de ¢250.45 millones, produciendo un incremento en que la tasa generaría aumento en los rendimientos.

Indicador de Riesgo de Tasa, exposición del Margen Financiero- en moneda extranjera

Al cierre de diciembre 2004 este indicador muestra una brecha acumulada de - 2.44 millones entre activos y pasivos, diferencia negativa originada por la constitución de obligaciones con el público (Bonos de Mejoramiento Social) a tasa fija del 3%, cuyo rendición de pagos es dada por transferencias fijas de recursos en moneda nacional. Al estar el pasivo en una tasa fija la obligación será siempre la misma, no obstante las fluctuaciones en las tasas hacen que la institución gane o pierda ante los ajustes en las tasas; esto produciría que un aumento de estas en un periodo de 12 meses del 1.16%, generaría una disminución en el margen financiero de US\$-25,850.17, reflejando un índice de -432,76 veces por las obligaciones en moneda extranjera, como se muestra en el siguiente cuadro resumen.

Setiembre 2004

Indicador	Más de 360 días
Total activos	80.144.90
Total pasivos	2.600.000.00
Brecha simple periódica	(2.400.000.00)
Brecha acumulada	(2.519.855.10)
Activo productivo	80.144.90
Máxima variación esperada acumulada	1,16%
Margen financiero acumulado	(29.231.10)
Indice Brecha / Activo Productivo	-3144,12%

Nota 15 Riesgo por tasa de interés

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003 el Banco está expuesto a riesgos asociados con el efecto de las fluctuaciones del mercado de las tasas de interés. A continuación se presenta un resumen de la exposición al riesgo de tasas de interés que incluye los activos y pasivos clasificados conforme su fecha de vencimiento o fecha de revisión de tasas de interés, la que ocurra primero.

Activos 2004

	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	Más de 2 años	Total
Inversiones	€ 13.273.515.382	0	4.851.000.000	0	0	0	18.124.515.382
Préstamos y producto	9.169.186.467	1.868.452.205	491.948.435	370.493	740.987	1.362.026	11.532.060.613
	€ 22.442.701.849	1.868.452.205	5.342.948.435	370.493	740.987	1.362.026	29.656.575.995

Pasivos 2004

	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 años	Más de 2 años	Total
Depósitos recibidos	€ 935.195.045	11.610.030.115	2.422.294.875	2.500.101.923	122.164.575	1.117.292.085	18.707.078.618
Financiamientos recibidos	325.193	13.902.605	43.517.355	57.221.288	109.684.386	651.854.645	876.505.472
	€ 935.520.238	11.623.932.720	2.465.812.230	2.557.323.211	231.848.961	1.769.146.730	19.583.584.090
Diferencia Recuperación							
Activos - Vencimiento Pasivos	€ 21.507.181.611	(9.755.480.515)	2.877.136.205	(2.556.952.718)	(231.107.974)	(1.767.784.704)	10.072.991.905

Activos 2003

	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Depósitos en bancos	0	0	0	0	0	0	0
Inversiones	12.044.393.972	9.972.926	3.723.460.000	0	0	0	15.777.826.898
Préstamos y producto	5.673.567.175	2.419.622.446	515.081.399	10.850.075	36.101.811	933.220	8.656.156.126
Otros activos (resto del activo)	0	0	0	0	0	0	0
	17.717.961.147	2.429.595.372	4.238.541.399	10.850.075	36.101.811	933.220	24.433.983.024

Pasivos 2003

	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
Depósitos recibidos	944.853.072	12.259.645.796	4.455.734.575	1.051.885.982	388.366.650	857.868.975	19.958.355.050
Financiamientos recibidos	360.776	16.847.181	46.152.075	58.397.710	423.785.950	447.833.179	993.376.871
Otros pasivos (resto del pasivo)	0	0	0	0	0	0	0
	945.213.848	12.276.492.977	4.501.886.650	1.110.283.692	812.152.600	1.305.702.154	20.951.731.921

Nota 16 Instrumentos financieros con riesgo fuera de balance

El BANHVI no tiene instrumentos financieros con riesgo fuera de balance.

Nota 17 Capital social

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003 el patrimonio está formado por el traspaso del patrimonio de la Caja Central de Ahorro y Préstamo del Banco Crédito Agrícola de Cartago con un aporte inicial del Estado de ₡1.000.000.000, por los recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) y por las asignaciones de capital posteriores que el Estado, los organismos internacionales, las instituciones internacionales u otras personas físicas o jurídicas le entreguen en cualquier forma.

Al 31 de diciembre del 2004 y 2003 el capital social se compone de la siguiente manera:

		2004	2003
Capital pagado	₡	10.000.000.000	5.000.000.000
Capital donado		<u>8.925.141.702</u>	<u>8.925.141.702</u>
Total	₡	<u>18.925.141.702</u>	<u>13.925.141.702</u>

Nota 18 Fideicomisos y comisiones de confianza

El BANHVI no administra fideicomisos o comisiones de confianza, por lo cual no existen activos en los cuales se encuentren invertidos capitales fideicometidos o administrados.

Nota 19 Impuesto sobre la renta

El BANHVI está exonerado del pago del impuesto sobre la renta según el artículo 38 de su ley constitutiva.

Nota 20 Hechos relevantes y contingencias

Al cierre de los períodos 2004 y 2003 los estados financieros del Banco incorporan el producto final de la liquidación de la Operación de Asistencia Financiera a Vivierendacoop. R.L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo, una vez realizada la depuración contable y cuantificación de los saldos netos de los activos recibidos en dación de pago.

Producto de esta liquidación resultó una cuenta por cobrar al Ministerio de Hacienda, la cual fue comunicada mediante oficios GG-1306-2003 y GG-1307-2003 del 16 de diciembre del año anterior. Lo anterior con el fin de que el Ministerio de Hacienda, en conjunto con el Banco estableciera las condiciones de pago de dicha cuenta.

La determinación final de este saldo implicó un proceso de depuración de la calidad de los activos con el fin de que reflejaran su valor justo. Con este fin, se contó con la valoración de una Auditoría Externa pero certificar los saldos contables reportados y posteriormente, se realizó la valoración por parte de la Auditoría Interna del Banco, con el fin de contar con el refrendo respectivo para ser sometido al Ministerio de Hacienda.

Producto de lo anterior en el nivel del nivel de Balance de Situación se reflejan cuentas de activos por la suma de ₡ 1.227.082.452 y ₡ 262.505.249 correspondientes al cobro final al Ministerio de Hacienda, más ₡ 102.982.180 que corresponden al Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI) los cuales se reflejan en cuentas de orden.

Adicionalmente en cuentas acreedoras pendientes de liquidar se mantienen registrada la suma de ₡ 1.183.961.651,18 correspondientes a recuperación de créditos castigados (incluyendo intereses), adeudados por Vivierendacoop, R.L. y que durante el año 2001, fueron cancelados por la Entidad.

No obstante lo anterior, considerando de que ya en ese momento, la entidad se encontraba en un estado de liquidación y que como tal, en virtud de la posición del Banco como ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, no existía garantía del resultado final de este proceso (sea la generación de pérdidas en el mismo y su recuperación posterior) se consideró que, en apego al Principio de Contabilidad Generalmente Aceptado de "Conservadurismo", no era procedente del registro directo de esta recuperación, como un Ingreso por Recuperación de Activos Financieros, tal y como lo establece el Plan de Cuentas de la SUGEF, sino que más bien, su imputación definitiva se pospuso hasta lograr el resultado final de la liquidación de la Operación de Asistencia Financiera con Vivierendacoop, R.L.

Dicha liquidación ya fue sometida a conocimiento del Ministerio de Hacienda, por lo que de acuerdo con las previsiones del Banco se logrará la imputación definitiva de dichas partidas.

En oficio DM-403 con fecha 23 de marzo del 2004 del Ministerio de Hacienda se indica que asumirá esta deuda, la cual se incorporará a un presupuesto extraordinario el cual no podrá darse sino hasta que se haya finiquitado el trámite que en la actualidad lleva la Ley del Pacto Fiscal.

La Asesoría Legal informa en su oficio AI-336-2003 de fecha 12 de diciembre del 2003 sobre litigios y reclamos cuyas demandas corresponden a juicios ordinarios y a recursos de amparo planteados ante la Sala Constitucional, sobre los cuales no se han dictado sentencia aún, por lo que no es posible cuantificar el efecto de la materialización de esas demandas en los estados financieros.

Entre los juicios más destacados en contra del BANHVI se encuentra los siguientes:

Autor: Jaime Amor González

Juicio: Ordinario

Expediente: 98-00131-180-IC

Demandado: BANHVI, Coovivienda, R.L. y SUGEF

Pretensión: ¢ 2.128.241.275

Según el Asesor Legal, se espera que este juicio no prospere contra el BANHVI porque la relación original fue entre Jaime Amor y Coovivienda, R.L. Al respecto, Coovivienda R.L. dejó un fideicomiso en el Banco Popular por ¢350.000.000 que puede servir eventualmente para responder por este proceso.

El 5 de mayo del 2004 se llegó a una conciliación entre la comisión liquidadora de COOVIVIENDA, R. L. y el Señor Jaime Amor mediante la cual se le hizo un pago de ¢130.000.000, de conformidad con el expediente N°98-001631-0180 CI del Juzgado Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda del Segundo Circuito Judicial de San José.

Nota 21 Autorización para emitir estados financieros

La emisión de los estados financieros fue autorizada por la gerencia general el 8 de febrero del 2005.

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)

Informe complementario de los auditores independientes sobre las debilidades significativas relacionadas con la evaluación del cumplimiento de la normativa legal aplicable al sector financiero, de los ajustes a los estados financieros intermedios, del control interno y de los sistemas automatizados de la entidad

al 31 de diciembre del 2004 y 2003



Despacho Lara Eduarte, S.C
Contadores Públicos y Consultores
Miembros de Horwath International
239 calle 11, San José, Costa Rica
Teléfono (506) 221-4657
Fax (506) 233-8072
Apdo. 7108-1000
E-mail: laudit@pracsa.co.cr
www.horwath.com

Informe complementario de los auditores externos

A la Junta Directiva de Banco Hipotecario de la Vivienda
y a la Superintendencia General de Entidades Financieras

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda al 31 de diciembre del 2004 y 2003 del período de un año terminado en esa fecha y emitimos dictamen sobre esos estados financieros con fecha 4 de febrero del 2005.

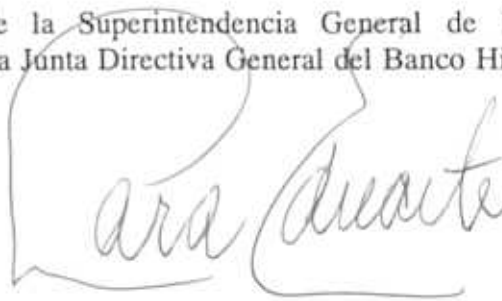
En la planeación y ejecución de la auditoría de esos estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda consideramos su estructura de control interno así como también los requerimientos mínimos establecidos por la Superintendencia General de Entidades Financieras sobre el cumplimiento de la normativa legal aplicable al sector financiero, la necesidad de ajustes a los estados financieros intermedios remitidos a esa Superintendencia, los mecanismos de control interno del Banco Hipotecario de la Vivienda y el análisis efectuado a los sistemas automatizados que utiliza el Banco, para determinar los procedimientos de auditoría con el propósito de expresar opinión sobre los estados financieros, y no de proporcionar seguridad sobre el cumplimiento de los aspectos señalados. No notamos asuntos relacionados con su funcionamiento que consideramos como condiciones que deben ser informadas bajo las normas internacionales de auditoría. Las condiciones que deberían ser informadas son asuntos de los cuales tenemos conocimiento y que, a nuestro juicio, se relacionan con deficiencias importantes en el cumplimiento de la normativa vigente, el diseño u operación del control interno, así como con los resultados del análisis de los sistemas computarizados y ajustes a los estados financieros intermedios, que podrían afectar adversamente la habilidad del Banco Hipotecario de la Vivienda para registrar, procesar, resumir y presentar la información financiera de manera consistente con las afirmaciones de la Gerencia en los estados financieros.

En cartas del 25 de agosto del 2004, 4 de febrero del 2005 en borrador y 23 de setiembre del 2004 (sistemas de tecnología de información computarizado) hemos informado a la Gerencia del Banco Hipotecario de la Vivienda sobre las condiciones del cumplimiento de la normativa vigente y del control interno, así de cómo los resultados del análisis de los sistemas computarizados y ajustes a los estados financieros intermedios que fueron observadas durante la auditoría. Estos informes han sido analizados por la administración del Banco Hipotecario de la Vivienda y su Junta Directiva General los cuales le han dado seguimiento a nuestro trabajo.

Al respecto una debilidad significativa representa una condición que debe ser informada en la cual el cumplimiento de la normativa vigente, el diseño u operación de los componentes de control así como sobre resultados del análisis de los sistemas computarizados y ajustes a los estados financieros intermedios, no reducen el riesgo de que errores o irregularidades, en montos que serían importantes en relación con los estados financieros sujetos a auditoría, ocurran y no sean detectadas oportunamente por el personal del Banco Hipotecario de la Vivienda en el curso normal del trabajo asignado.

Sin embargo, ninguna de las condiciones que deben ser informadas, descritas en las cartas antes mencionadas, se consideran debilidades significativas.

Este informe es para conocimiento de la Superintendencia General de Entidades Financieras, de la Gerencia General y de la Junta Directiva General del Banco Hipotecario de la Vivienda.

A large, stylized handwritten signature in dark ink, reading "Lara Eduarte". The signature is written over a faint, large, light-colored outline of the signature itself.

San José, Costa Rica
4 de febrero del 2005

Documento firmado por
José A. Lara E. 796.127
Pól. 0-1153 Y. 30-9-2000
Timbre Ley 4863 (1.000
Adherido al original)