

Banco Hipotecario de la Vivienda
(BANHVI)

**Estados financieros
Internos**

al 31 de diciembre del 2004 y 2003

Banco Hipotecario de la Vivienda
(BANHVI)

Índice de contenido

	Página
Notas a los estados financieros	
Nota 1 Información General	3
Nota 2 Base de preparación y principales políticas contables	3
Nota 3 Principales diferencias entre base Contable y las normas	8
Nota 4 Efectivo y equivalente de efectivo	9
Nota 5 Inversiones en valores	9
Nota 6 Cartera de crédito	10
Nota 7 Activos cedidos en garantía o sujetos a Restricciones	11
Nota 8 Posición monetaria en moneda extranjera	12
Nota 9 Depósitos a clientes a la vista y a plazo	12
Nota 10 Composición de los rubros de los Estados Financieros	13
Nota 11 Otras concentraciones de activos y pasivos ..	29
Nota 12 Riesgo de liquidez y de mercado	30
Nota 13 Vencimiento de activos y pasivos	37
Nota 14 Fideicomiso y comisiones de confianza	39
Nota 15 Impuesto sobre la renta	39

**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), domiciliado en San José, Costa Rica, 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 número 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 del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y la Contraloría General de la República.

Dirección del sitio Web: <http://www.banhvi.fi.cr/>

Al 31 de Diciembre de 2004 el número de empleados es de 110.

Al 31 de Diciembre de 2003 el número de empleados era de 101.

Número de cajeros automáticos: ninguno

Número de sucursales y agencias: ninguno

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 normativas emitidas por CONASSIF y otras disposiciones de la SUGEF, y en los aspectos no provistos, aplicarán las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

2.2 Principales políticas contables utilizadas

2.2.1 Efectivo y equivalentes a efectivo

Se consideran efectivo y equivalente de efectivo, el saldo de la cuenta de disponibilidades; la cual se compone del efectivo que se mantiene en caja, los depósitos a la vista en el BCCR y los saldos en cuentas corrientes y depósitos a la vista, además de 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.

2.2.2 Inversiones en valores y depósitos a plazo

Las inversiones en valores y depósitos a plazo se registran como Negociables, Disponibles para la Venta y Mantenidas al Vencimiento. Las inversiones Negociables se valoran a precios de mercado utilizando el vector de precios proporcionado por la Bolsa Nacional de Valores, S.A.. 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 precios de mercado de las inversiones, que se mantienen como valores negociables, se aplica en una cuenta de resultados financieros, mientras estas estén constituidas por fondos de inversión abiertos.

La compra o venta de activos financieros que se realice por la vía ordinaria se reconoce utilizando el método de la fecha de liquidación que es aquella en el que se entrega un activo a la institución o por parte de la misma.

2.2.3 Cartera de créditos

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 y sus actualizaciones.

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	1.0%
B2	De riesgo medio	10.0%
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	1.0%
B2	De riesgo medio	5.0%
C	De alto riesgo	10%
D	Con pérdidas esperadas significativas	30%
E	De dudosa recuperación	50%

2.2.4 Reconocimiento de los principales tipos de ingresos y gastos

2.2.4.1 Ingresos financieros por créditos

Los ingresos financieros se reconocen sobre la base de devengado, excepto los intereses sobre los créditos con más de 180 días de atraso en su cobro, los cuales se reconocen sobre la base de efectivo, de acuerdo con regulaciones emitidas por la SUGEF.

2.2.4.2 Ingresos financieros por inversiones

Los ingresos financieros sobre inversiones se reconocen sobre la base de devengado.

2.2.4.3 Gastos financieros por obligaciones

Los gastos financieros se reconocen como gastos, en el periodo en que se incurren.

2.2.5 Ingresos por comisión

El Banco no aplica actualmente comisiones a las Entidades por la colocación o generación de activos financieros.

2.2.6 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 lineamientos SUGEF.

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

2.2.7 Participaciones en el capital de otras empresas

El banco no mantiene participaciones de capital en otras empresas.

2.2.8 Propiedad, mobiliario y equipo en uso

Los inmuebles, mobiliario y equipo son registrados originalmente al costo. La depreciación del mobiliario y el equipo se calcula por el método de línea recta, sobre los años de vida útil estimada.

Para el cálculo de la revaluación del Edificio y Terreno, 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 aplicar dentro de un periodo no mayor a los cinco años un avalúo, aplicado por un perito independiente.

2.2.9 Transacciones en moneda extranjera

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 Banco Central de Costa Rica. Al 31 de Diciembre del 2004 y 2003 para efectos de revelación en los Estados Financieros del BANHVI, este tipo de cambio se estableció en ₡456.69 y ₡417.15 respectivamente, a excepción de las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica, que se registran al tipo de cambio histórico de ₡6.62, ₡6.68, 8.60 y ₡8.54 por \$1 en ambos periodos.

Para ambos cierre contable, el Banco valúa y ajusta sus activos y pasivos denominados en monedas extranjeras, al tipo de cambio de compra establecido por el Banco Central de Costa Rica.

2.2.10 Cambios en Políticas Contables

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

El ajuste resultante que corresponde al período corriente es incluido en la determinación del resultado del período corriente o tratado como modificaciones a los saldos iniciales de las utilidades acumuladas al inicio del período cuando el ajuste se relacione con cambios en políticas contables de períodos anteriores.

2.2.11 Errores fundamentales

La corrección de errores fundamentales que se relacione con periodos anteriores constituye un ajuste contra los saldos de utilidades acumuladas al inicio del período. El importe de la corrección que se determine en el periodo corriente, es incluido en la determinación del resultado del período.

2.2.12 Beneficios a empleados

Los funcionarios del Banco reciben el beneficio de Salario Escolar, el cual es reconocido efectivamente a inicios de cada año, por un importe del 8.19% sobre el salario bruto devengado durante el periodo anterior, al que se hace efectivo. El gasto es reconocido durante el mes que se realiza los gastos personales de los funcionarios, y es aprovisionado para su posterior erogación en efectivo.

A partir del 15 de enero de 1988 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.

2.2.13 Impuesto sobre la renta

El Banco Hipotecario de la Vivienda está exonerado del pago de impuestos según artículo 38 de la Ley 7052 del 13 de noviembre del 1986.

2.2.14 Valuación de otras cuentas por cobrar

Independiente 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.

2.2.15 Arrendamientos

El gasto por arrendamientos es reconocido en el mes que se incurre.

2.2.16 Costos por intereses

Los costos por intereses son reconocidos como gastos, en el periodo en que se incurren.

2.2.17 Valuación de activos intangibles

Los cargos diferidos son reconocidos como gastos en el período en que se incurren. La amortización sobre los cargos diferidos, es calculada por el método de línea recta sobre el período de su vigencia.

2.2.18 Acumulación de vacaciones

Las vacaciones se acumulan cuando son devengadas por los empleados. Es política del Sector Público y por ende del Banco, que los funcionarios disfruten de sus vacaciones, sin embargo con el fin de mantener una estimación por provisión de vacaciones, se calcula un 50% de gasto por vacaciones, sobre el resultado final estimado por pagar de vacaciones.

2.2.19 Provisión para prestaciones legales

De acuerdo con la legislación de la Republica de Costa Rica, los empleados 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.

Nota 3 Principales diferencias entre la base contable utilizada y las normas internacionales de información financiera

Las diferencias más importantes con relación a las Normas Internacionales de Contabilidad y las regulaciones emitidas para todas las entidades supervisadas son las siguientes:

NIC 16: Propiedad, planta y equipo: Para las entidades que han revaluados sus activos fijos utilizando índices de precios, se ha establecido que no es un método aceptado por las NIC. La NIC 16 admite las revaluaciones que se realicen utilizando peritos independientes. Las regulaciones actuales emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero establecen la posibilidad de realizar revaluaciones utilizando índices de precios.

NIC 37: Provisiones, activos contingentes y pasivos contingentes. Para mantener una provisión debe existir una obligación real. Para algunas provisiones requeridas por los reguladores no necesariamente existe la obligación real de mantenerla.

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero ha definido los tratamientos contables que se deben utilizar en aquellos casos en que existen alternativas permitidas por una NIC.

Nota 4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de Diciembre de 2004 y 2003, se componía de los siguientes rubros:

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Depósito en bancos (a)	¢2,375,414,581	¢2,013,433,094
Inversiones (b)	<u>7,753,149,947</u>	<u>8,224,561,946</u>
Total	<u>¢10,128,564,528</u>	<u>¢10,237,995,040</u>

Notas:

(a) Esta información se presenta con mayor detalle en Nota 10.1

(b) Corresponden al rubro de Valores Negociables, los cuales se muestran con más detalle en Nota 10.2

Nota 5. Inversiones en valores

Las inversiones se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en el plan de cuentas para entidades financieras vigentes (Inversiones en valores negociables, disponibles para la venta e inversiones mantenidas hasta el vencimiento). Al 31 de Diciembre de 2004 y 2003, la composición corresponde a:

Inversiones cuyo emisor es del país:

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Banco Central de Costa Rica	¢6,564,149,925	¢5,000,000
Ministerio de Hacienda	0	2,664,263,708
Sector privado financiero del país (Fondos de Inversión)	<u>5,692,553,178</u>	<u>8,224,561,946</u>
Total	<u>¢12,256,703,103</u>	<u>¢10,893,825,654</u>

En la nota 10.2 se desglosa la composición de esta cuenta con mayor detalle.

El banco no mantiene Inversiones cuyo emisor sea del exterior.

Nota 6 Cartera de crédito

6.1 Cartera de crédito originada por la entidad y comprada

Todos los préstamos son originados por la entidad, a excepción de la cartera de crédito entregada en fideicomiso, la cual fue originalmente adquirida en dación en pago, y luego dada en administración a las Entidades. Esta información se puede ver con mayor detalle en la Nota 10.3

6.2 Estimación para créditos incobrables

El cuadro que se presenta a continuación, muestra la variación en las estimaciones relacionadas con riesgos de crédito, para los periodos a Diciembre 2004 y Diciembre 2003.

Saldo al final de Diciembre 2002	¢1,971,186,690
+ Aumento contra el gasto del año	519,994,702
- Reversión contra ingresos	(600,542,878)
- Créditos dados de baja	(16,003,075)
+ Ajustes varios (Fideicomisos)	<u>(1,078,288,835)</u>
Saldo al final de Diciembre 2003	796,346,604
+ Aumento contra el gasto del año	199,114,912
- Reversión contra ingresos	(452,286,906)
- Ajustes varios	<u>(8,993,631)</u>
Saldo al final de Diciembre 2004	<u>¢534,180,979</u>

6.3 Intereses no reconocidos en el estado de resultados

Se mantiene intereses acumulados por cobrar en cuentas de orden “Productos en Suspense” por ¢366,032,552 y ¢103,048,323 al 31 de Diciembre de 2004 y 2003 respectivamente.

6.4 Notas explicativas sobre el riesgo de la cuenta de cartera de crédito

6.4.1 Concentración de la cuenta por tipo de garantía

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Certificados de Inversión	¢575,500,000	¢432,100,000
Hipotecaria	10,713,832,235	8,031,844,433
Otros	1,701,257	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 ha sido destinada a soluciones de vivienda.

6.4.3 Morosidad de la cartera de crédito

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
A día	¢10,675,041,254	¢8,466,673,181
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
De 121 a 180 días	<u>615,741,503</u>	<u>0</u>
Total cartera	<u>¢11,291,033,491</u>	<u>¢8,469,338,902</u>

6.4.4 Concentración en deudores individuales

Saldos al 31 de Diciembre de 2004

<u>Rango</u>	<u>Saldo</u>	<u>N. Clientes</u>
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>
Total	<u>¢11,291,033,490</u>	<u>20</u>

Saldos al 31 de Diciembre de 2003

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 3,482,611,575 hasta 4,179,133,890	<u>3,660,806,291</u>	<u>1</u>
Total	<u>¢8,469,338,902</u>	<u>30</u>

Nota 7 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Los saldos de los activos del Banco al 31 de Diciembre de 2004 y 2003, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	¢2,174,912,462	¢1,873,044,653
Disponibilidades BTR	23,295,317	272,423
Inversiones Fondo de Garantías	2,069,947,325	1,308,708,829
Inversiones BTR	3,585,813,968	3,448,707,906
Inversiones Lotería Instantánea	<u>2,167,268,106</u>	<u>1,738,260,507</u>
Total	<u>¢10,021,237,178</u>	<u>¢8,368,994,318</u>

Nota 8 Posición monetaria en moneda extranjera

Los activos y las obligaciones con entidades financieras, son valorados al tipo de cambio establecido por el Banco Central de Costa Rica, para efectos de revelación de estados financieros del Banco, mientras que las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica y el financiamiento en organismos internacionales, se valoran al tipo de cambio histórico. Al 31 de Diciembre del 2004 y 2003, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

	T.C.	<u>Diciembre-2004</u>	T.C.	<u>Diciembre-2003</u>
Activos Monetarios:				
Depósitos en Encaje Mínimo Legal	456.69	\$312,000	417.15	\$280,000
Depósitos en Cuenta Corriente	456.69	102	417.15	18,451
Valores y depósitos en entidades financieras del país	456.69	<u>56,480</u>	417.15	<u>23,907</u>
Total Activos Monetarios		<u>\$368,582</u>		<u>\$322,358</u>
Pasivos Monetarios:				
Obligaciones financieras en BCCR	8.54	\$6,863,180	8.54	\$7,278,833
Cargos por pagar por Obligaciones BCCR	8.60	38,305	8.60	39,525
Financiamiento Organismos Internacionales (AID 515-L-021)	6.62	274,172	6.62	315,291
Cargos por pagar en financiamiento Organismos Internacionales	6.68	2,843	6.68	3,203
Financiamiento Organismos Internacionales (Convenio AID-BIAPE)	8.54	37,040	8.54	185,188
Cargos por pagar en financiamiento Organismos Internacionales	8.60	695	8.60	3,472
Obligaciones con Ent. Fin. a plazo (BMS)	456.69	2,500,000	417.15	2,700,000
Cargos por pagar por Otras Obligaciones BMS	456.69	<u>3,125</u>	417.15	<u>3,375</u>
Total Pasivos Monetarios		<u>\$9,719,360</u>		<u>\$10,528,887</u>
Posición Neta en Moneda Extranjera		<u>(\$9,350,778)</u>		<u>(\$10,206,529)</u>

Nota 9 Depósitos a clientes a la vista y a plazo

A continuación se muestra la concentración de los depósitos a plazo, según número de clientes y monto acumulado:

<u>Segregación</u>	<u>Saldo</u>	<u>Clientes</u>
Depósitos del Público a Diciembre 2004	¢9,999,477,111	3
Depósitos del Público a Diciembre 2003	¢11,262,916,875	3

Nota 10 Composición de los rubros de los Estados Financieros

10.1 Disponibilidades

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

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Moneda nacional:		
Caja	₡875,000	₡875,000
Banco Central de Costa Rica (a)	2,032,425,182	1,756,242,653
Otros bancos del país	199,580,514	131,816,552
Moneda extranjera:		
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>₡2,375,414,581</u>	<u>₡2,013,433,094</u>

Nota:

(a) Al 31 de Diciembre de 2004 y 2003, existen fondos depositados en el Banco Central de Costa Rica, para cubrir el encaje mínimo legal. Según la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, el BANHVI está sujeto a constituir el encaje mínimo legal, calculado sobre el monto total de las captaciones, el cual debe ser calculado en forma gradual. Al 31 de Diciembre de 2004 y 2003 el porcentaje requerido de encaje es del 12% y 10% respectivamente, para las captaciones en colones y en dólares.

10.2 Inversiones en valores y depósitos

La composición de las inversiones en valores y depósitos del Banco al 31 de Diciembre de 2004 y 2003, en colones y dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

A-) Inversiones Sector Público al 31 de Diciembre de 2004

A-1) Colones:

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Para negociación	BCR SAFI	Fondo Inversión	11.31%	Liquidez	1,308,713,415
	B.P.D.C.	Fondo Inversión	11.50%	Liquidez	3,599,586,193
Disponibles para la venta	BCR SAFI	Fondo Inversión	11.31%	Comprometido	758,459,536
Mantenidos hasta su vencimiento	INS Bancrédito, P.B.	BEM	16.99%	Ene y Abr 05	6,564,149,925

A-2) Dólares:

Para negociación	B.P.D.C.	Fondo Inversión	1.63%	Liquidez	25,794,034
------------------	----------	-----------------	-------	----------	------------

Total colones y dólares al 31 de diciembre de 2004

¢12,256,703,103

B-) Inversiones Sector Público al 31 de diciembre de 2003

B-1) Colones:

Disponibles para la venta	BCR SAFI	Fondo Inversión	16.05%	Liquidez	2,432,657,570
	INS Bancrédito, P.B.	Fondo Inversión	12.23%	Liquidez	5,781,931,450
Mantenidos hasta su vencimiento	INS Bancrédito, P.B.	tp0	13.55%	07-Abr-04	2,664,263,708
	INS Bancrédito, P.B.	BEM	9.00%	01-May-04	5,000,000

B-2) Dólares:

Disponibles para la venta	INS Bancrédito, P.B.	Fondo Inversión	5.20%	Liquidez	9,972,926
---------------------------	----------------------	-----------------	-------	----------	-----------

Total colones y dólares al 31 de diciembre de 2003

¢10,893,825,654

10.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito al 31 de Diciembre de 2004 y 2003 se compone de la siguiente forma:

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Créditos vigentes	¢10,675,041,254	¢8,466,673,181
Créditos vencidos	615,992,237	2,665,721
Cartera de crédito entregada en fideicomiso	3,277,440,255	4,361,317,237
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos	<u>(534,180,979)</u>	<u>(796,346,604)</u>
Total	<u>¢14,034,292,767</u>	<u>¢12,034,309,535</u>

Los productos por cobrar asociados a esta cartera de crédito se encuentran registrados en Cuentas y Productos por Cobrar, los cuales presentan el siguiente detalle:

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Cartera Vigente	¢124,078,085	¢102,777,220
Cartera Vencida	55,083,040	0
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos	<u>(16,131,617)</u>	<u>(5,124,802)</u>
Total	<u>¢163,029,508</u>	<u>¢97,652,419</u>

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

Cartera de Crédito al 31 de diciembre de 2004:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	¢10,429,480,663	¢120,960,013	¢10,550,440,676
B	245,811,325	3,118,072	248,929,397
C	<u>615,741,503</u>	<u>55,083,040</u>	<u>670,824,543</u>
Total	<u>¢11,291,033,491</u>	<u>¢179,161,125</u>	<u>¢11,470,194,616</u>

Cartera de Crédito al 31 de diciembre de 2003:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	¢207,115,719	¢2,811,812	¢209,927,531
B	8,262,100,486	99,965,408	8,362,065,894
C	<u>122,697</u>	<u>0</u>	<u>122,697</u>
Total	<u>¢8,469,338,902</u>	<u>¢102,777,220</u>	<u>¢8,572,116,122</u>

La cartera de crédito entregada en fideicomiso de administración al 31 de Diciembre de 2004 y 2003, que obedece a la participación patrimonial en cada uno de los fideicomisos, se compone de la siguiente manera:

<u>Fiduciario</u>	<u>Número de Fideicomiso</u>	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Mutual Cartago	010-99	¢232,889,864	¢263,145,102
Mutual la Vivienda	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 (a)	007-2002	1,289,952,584	1,797,969,831
Banca Promérica (a)	010-2002	<u>39,927,739</u>	<u>47,869,587</u>
Total		<u>¢3,277,440,255</u>	<u>¢4,361,317,237</u>

Nota:

(a) Al 31 de diciembre de 2003 estos fideicomisos eran administrados por Banco Elca. A partir de noviembre de 2004, y a raíz de la intervención en esta Entidad, los fideicomisos fueron trasladados para efectos de administración a Banca Promérica.

10.4 Cuentas y productos por cobrar

Al 31 de Diciembre de 2004 y 2003, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Proyectos Mugap	¢0	¢20,256,412
Gastos por recuperar (a)	13,134,597,458	14,868,960,613
Otras partidas por cobrar (b)	493,711,975	877,160,668
Productos por Cobrar (c)	179,161,125	366,541,573
Estimación de cuentas y productos por cobrar (d)	<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) Esta cuenta se compone principalmente de las cuentas por cobrar al Ministerio de Hacienda, las cuales se muestran en el próximo cuadro. Dichas sumas se originan a raíz de la asistencia financiera que el Banco dio a Coovivienda R.L., Vivierendacoop R.L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo, y por las sumas al descubierto en la liquidación de operaciones al Banco, por parte de estas Entidades.

Detalle Cuentas por Cobrar al Ministerio de Hacienda.

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Coovivienda R.L.	¢11,645,009,757	¢13,379,372,912
Vivierendacoop R.L.	1,227,082,452	1,227,082,452
Mutual Guanacaste	<u>262,505,249</u>	<u>262,505,249</u>
Total por Cobrar al Ministerio de Hacienda	<u>¢13,134,597,458</u>	<u>¢14,868,960,613</u>

(b) Con relación a la cuenta de otras partidas por cobrar, la misma se compone de la siguiente forma:

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Arreglos de pago	¢0	¢116,492
Recursos del Desaf (b.1)	43,363,872	31,810,938
Programa de reactivación Fosuvi (b.2)	357,756,877	769,193,617
Otros (b.3)	<u>92,591,226</u>	<u>76,039,621</u>
Total	<u>¢493,711,975</u>	<u>¢877,160,668</u>

Notas:

(b.1) Los recursos por cobrar a la Dirección Nacional de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares (DESAF), corresponde a intereses que paga el Banco Hipotecario de la Vivienda por cuenta de este organismo por concepto de los Bonos Tasa Real de corto y largo plazo.

(b.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.

(b.3) La cuenta por cobrar 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 Banco.

(c) Las cuentas de productos por cobrar se componen por los intereses facturados sobre la cartera de crédito, detallados estos en la nota 10.3 de este informe. Además para diciembre de 2003, esta partida incluye los intereses

puestos al cobro al Ministerio de Hacienda, sobre la cuenta por cobrar de Cooviviendar R.L., los cuales ascienden a ¢263,687,687.

(d) El movimiento de la estimación por el deterioro del valor e incobrables, durante el período de revisión, es el siguiente:

Saldo al Final de Diciembre 2002	¢231,140,968
+ Aumento contra el gasto del año	35,579,531
- Reversión contra ingresos	(9,127,601)
- Cuentas por Cobrar dados de baja	(16,003,075)
- Ajustes varios (Fideicomisos)	<u>(130,406,728)</u>
Saldo al final de Diciembre 2003	111,183,095
+ Aumento contra el gasto del año	24,162,793
- Reversión contra ingresos	(18,543,362)
- Cuentas por Cobrar dados de baja	(26,812,309)
- Ajustes varios	<u>(1,806,678)</u>
Saldo al final de Diciembre 2004	<u>¢88,183,539</u>

10.5 Bienes Realizables

Al 31 de Diciembre de 2004 y 2003, la cuenta de bienes realizables presenta la siguiente composición:

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	¢221,644,492	¢56,013,368
Bienes adquiridos para la venta	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>

El movimiento de bienes realizables y de estimación por deterioro de bienes realizables durante Diciembre de 2004 y 2003, es el siguiente:

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Saldo al inicio del periodo 2003 (*)	¢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 a fideicomisos y Otros	<u>(5,532,151)</u>	<u>(2,948,973,004)</u>
Saldo al final del periodo (*)	<u>227,958,185</u>	<u>229,632,568</u>

(*) No incluye cuenta 159

Estimación por deterioro de bienes realizables (159)

Saldo al Final de Diciembre 2002	¢1,617,518,325
+ Activos recuperados	173,619,200
- Activos dados de baja	(530,523)
- Activos vendidos	(1,588,335)
- Ajustes (fideicomisos y otros)	<u>(1,559,386,099)</u>
 Saldo al final de Diciembre 2003	 229,632,568
+ Activos recuperados	417,149
- Activos vendidos	(1,852,524)
- Activos dados de baja	<u>(6,552,701)</u>
 Saldo al final de Diciembre 2004	 <u>¢221,644,492</u>

10.6. Propiedad, mobiliario y equipo en uso

Al 31 de Diciembre de 2004 y 2003, los activos del Banco en propiedad, mobiliario y equipo, se detallan de la siguiente forma:

	Vida útil estimada	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Terrenos		¢12,629,240	¢12,629,240
Revaluación de Terrenos		48,529,402	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	73,227,691	100,476,270
Equipo de Cómputo	5 años	124,805,397	191,148,801
Vehículo	10 años	<u>74,328,326</u>	<u>75,216,295</u>
Sub-total		<u>885,644,178</u>	<u>926,396,928</u>
Menos:			
Depreciación acumulada		<u>288,283,520</u>	<u>349,546,475</u>
Total		<u>¢597,360,658</u>	<u>¢576,850,453</u>

El movimiento de la depreciación acumulada de bienes de uso durante el período de diciembre 2004 y 2003 se presenta a continuación:

Depreciación acumulada de bienes de uso

Saldo al Final de Diciembre 2002	¢310,602,470
+ Aumento contra el gasto	50,628,256
- Activos dados de baja	<u>(11,684,251)</u>
Saldo al final de Diciembre 2003	349,546,475
+ Aumento contra el gasto	50,181,104
- Activos dados de baja	(80,887,177)
- Activos trasladados en Desuso	<u>(30,556,882)</u>
Saldo al final de Diciembre 2004	<u>¢288,283,520</u>

10.7. Otros Activos

Al 31 de Diciembre de 2004 y 2003, el detalle de los otros activos es el siguiente:

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
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	41,171	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>¢5,697,805,319</u>	<u>¢4,823,328,202</u>

Notas:

(a) La partida de otros activos intangibles corresponde al efecto neto del registro de software y licencias. Al 31 de Diciembre de 2004 y 2003, el Banco tiene contabilizado un total de ¢201,956,618 y ¢190,111,671 en valor de origen del software respectivamente, y una amortización acumulada del mismo por ¢185,889,695 y ¢156,604,960 respectivamente.

(b) La partida de otros activos restringidos la componen inversiones valores en bonos de estabilización monetaria 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.

Detalle de inversiones en valores del Fondo de Garantías y BTR.

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Inversiones Fondo de Garantías	2,069,947,325	1,308,708,829
Inversiones 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>

10.8. Obligaciones con el Público

Las obligaciones con el público al 31 de Diciembre de 2004 y 2003 son las siguientes:

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Certificados de Depósito a Plazo	¢4,760,277,111	¢6,123,716,875
Certificados de Depósito a Plazo Ajustables	5,237,000,000	5,137,000,000
Certificados de Depósito a 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 depósitos a corto plazo presentan tasas de interés del 13.50% y 14.50% a diciembre de 2004 y del 13.95% al 14.83% a diciembre de 2003 y han sido emitidos con vencimientos que oscilan entre un mes y un año plazo. Mientras que para los certificados de depósitos ajustables, la tasa de interés corresponde a la tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica más un margen del 0.50% a un plazo de 10 meses a cinco años.

10.9 Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica

Al 31 de Diciembre de 2004 y 2003 las obligaciones financieras del Banco con el Banco Central de Costa Rica se distribuyen de la siguiente forma:

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Financiamiento Recursos Internos		
Bonos A Principal e Intereses	7,530,786	9,212,059
Bonos B Principal e Intereses	51,080,775	52,949,172
Financiamiento Recursos Externos		
AID 515-HG I-Desembolso	108,950,164	121,055,738
AID 515-HG II-Desembolso	<u>370,285,924</u>	<u>405,551,250</u>
Saldo al final	<u>¢537,847,649</u>	<u>¢588,768,219</u>

10.10 Otras Obligaciones Financieras

Al 31 de Diciembre de 2004 y 2003, la cuenta de otras obligaciones financieras se detalla a continuación:

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
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
Bonos de Mejoramiento Social (a)	1,141,725,000	1,126,305,000
Obligaciones Coovivienda, R.L. vencidas	2,500,000	2,500,000
Otras Obligaciones Financieras	<u>2,131,339</u>	<u>3,668,733</u>
Total	<u>¢7,205,684,339</u>	<u>¢7,192,551,733</u>

Notas:

(a) Como producto de la implantación del programa de reactivación del FOSUVI, el Banco requirió en su momento de la captación de recursos, y para los cuales se pusieron a disposición de inversionistas, captaciones denominadas Bonos Tasa Real y Bonos de Mejoramiento Social, mismas que a la fecha presentan el saldo que se detalla en el cuadro inmediato anterior.

(b) Las Obligaciones Coovivienda R.L. corresponden a captaciones asumidas por el Banco, durante el proceso de liquidación de dicha Entidad.

10.11 Otras Cuentas por Pagar y Provisiones

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

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Aportaciones patronales por pagar (a)	¢17,608,704	¢14,923,045
Retenciones por orden judicial	134,905	43,326
Impuestos retenidos por pagar (b)	5,756,354	6,020,628
Aportaciones laborales retenidas por pagar (c)	7,608,194	6,375,809
Acreedores varios (d)	214,521,213	206,043,365
Provisiones para obligaciones patronales (e)	170,001,099	99,421,192
Otras provisiones (f)	2,270,140,489	1,762,230,919
Cargos Financieros por pagar (g)	<u>533,583,823</u>	<u>671,440,521</u>
Total	<u>¢3,219,354,781</u>	<u>¢2,766,498,805</u>

Notas:

(a) Las aportaciones patronales por pagar corresponden al gasto por cargas patronales, calculado a los salarios pagados a los empleados en Setiembre de 2004.

(b) Los impuestos retenidos por pagar, corresponden a retención del 2% de renta, según decreto D-1882, más el impuesto sobre la renta aplicado a los empleados del Banco y a miembros de junta directiva.

(c) Aportaciones laborales retenidas por pagar corresponden a deducciones aplicadas en planillas de Diciembre de 2004 y 2003, a empleados del Banco, por conceptos de préstamos, fondos de pensiones, aportaciones a la CCSS y otros.

(d) En la cuenta de acreedores varios se registra las obligaciones diversas, en que incurre el Banco ante terceros. Principalmente, esta cuenta está compuesta por la suma de ¢197,950,801 a pagar al FOSUVI, producto del traslado en administración de proyectos de adelanto de bono en el fideicomiso Viviendacoop.

(e) Las provisiones para obligaciones patronales están compuestas por la provisión de décimo tercer mes, salario escolar y la posible erogación de vacaciones.

(f) La suma de otras provisiones lo compone el fondo de garantías aportado por el Banco, las Entidades y los rendimientos generados por este. Además este rubro está compuesto por la estimación de incobrabilidad de créditos contingentes.

(g) Como última partida, se considera los cargos por pagar sobre las obligaciones financieras del Banco y el cual se compone de la siguiente información:

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Cargos por pagar sobre obligaciones con el público	¢299,545,215	¢435,755,856
Cargos por pagar sobre obligaciones con el BCCR	20,946,562	23,024,350
Cargos por pagar sobre otras obligaciones financieras	<u>213,092,046</u>	<u>212,660,315</u>
Total	<u>¢533,583,823</u>	<u>¢671,440,521</u>

10.12 Otros Pasivos

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

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Liquidación de acreencias Viviendacoop (a)	¢1,183,961,651	¢1,183,961,651
Otros pasivos de los fideicomisos (b)	0	73,312,117
Otras operaciones pendientes de imputación	<u>49,724,649</u>	<u>1,622,677</u>
Total	<u>¢1,233,686,300</u>	<u>¢1,258,896,445</u>

Notas:

(a) El registro de las acreencias de Viviendacoop obedece a recuperación de activos financieros del Banco, 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 forma de pago de la cuenta por cobrar por la asistencia financiera, que el Banco otorgó en el proceso de liquidación de Viviendacoop R.L.

(b) La partida de otros pasivos del fideicomiso, corresponde a la contrapartida del efectivo trasladado por los fideicomisos de Banco Elca, suma que mes a mes se liquida con la presentación de la remesa del mes siguiente. Esta partida dejó de utilizarse, una vez que las Entidades adoptaron el nuevo método de registro para la contabilización de las remesas.

10.13 Cuentas de Orden

Al 31 de Diciembre de 2004 y 2003, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Garantías recibidas en poder de la entidad	¢0	¢487,158,424
Garantías recibidas en poder de terceros	500,500,000	225,000,000
Cuentas Castigadas (a)	750,246,778	2,875,265,577
Productos en Suspense	366,032,552	103,048,324
Otras Cuentas de Registro (b)	<u>216,984,263,765</u>	<u>190,489,100,551</u>
Total	<u>¢218,601,043,095</u>	<u>¢194,179,572,876</u>

Notas:

(a) La partida de cuentas castigadas se compone de aquellas operaciones, que por su condición de antigüedad y por ende, su difícil recuperación, han sido estimadas por incobrables en un 100%, lo que a la postre, ha incidido en el traslado a esta partida. Al 31 de Diciembre de 2004 y 2003, esta partida se compone de la siguiente forma:

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Créditos castigados	¢499,517,182	¢550,661,864
Otras cuentas por cobrar castigadas	61,691,550	7,862,987
Inversiones castigadas	140,957,245	2,211,662,754
Productos por cobrar castigados	<u>48,080,801</u>	<u>105,077,972</u>
Total	<u>¢750,246,778</u>	<u>¢2,875,265,577</u>

(b) La cuenta de Otras Cuentas de Registro lo componen las partidas que a continuación se detallan:

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Garantías en Contratos de descuento de hipotecas	¢17,632,539,499	¢19,664,815,109
Activos de recursos Fosuvi (b.1)	20,447,926,262	20,885,012,835
Valores en custodia	23,024,156,080	22,758,185,994
Garantías sobre captaciones en Entidades	155,742,833,609	127,063,035,977
Amortizaciones pendientes	100,393,829	76,430,950
Fideicomisos	25,734,779	25,734,779
Otras cuentas de orden	<u>10,679,707</u>	<u>15,884,907</u>
Total	<u>¢216,984,263,765</u>	<u>¢190,489,100,551</u>

Nota:

(b.1) Al 31 de Diciembre de 2004 y 2003 los Estados Financieros del Fondo de Subsidio para la Vivienda, muestran los saldos que a continuación se presentan, cuyo valor de los activos totales, corresponden a la contabilización en cuentas de orden del Banco, tal y como se muestra en el cuadro anterior.

Balance de Situación

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Activos No Productivos		
Caja Y Bancos (Cuentas Corrientes)	¢558,889	¢532,407
Inversiones en Valores y Depósitos Comprometidos	4,765,435,801	4,186,461,855
Préstamos	6,540,275,054	3,126,163,143
Cuentas por Cobrar	658,174,947	1,069,611,687
Activos Productivos		
Bancos (Cuentas Platino)	4,426,871	397,944,241
Valores Negociables	7,960,418,803	11,831,999,946
Otros Activos		
Cuentas a Liquidar	317,039,317	70,702,976
Otros bienes diversos	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
Cuentas por pagar diversas	5,468,393,947	3,868,555,914
Operaciones pendientes de imputación	578,745,315	173,375,103
Total Pasivo	<u>6,404,896,139</u>	<u>4,811,124,634</u>
Patrimonio		
Ajuste en el valor de los activos	0	185,499,116
Utilidades Acumuladas	15,888,389,085	10,390,005,034
Utilidades del Periodo	(1,845,358,962)	5,498,384,051
Total Patrimonio	<u>14,043,030,123</u>	<u>16,073,888,201</u>
Total Pasivo y Patrimonio	<u>20,447,926,262</u>	<u>20,885,012,835</u>
 Cuentas de Orden	 <u>¢202,414,047,674</u>	 <u>¢174,193,841,466</u>

Estado de Resultados

Ingresos Financieros	¢1,612,886,470	¢1,758,718,141
Gastos Financieros	(37,439,631)	0
Gasto por estimación de incobrabilidad	(7,960,000)	(20,905,390)
Resultado Financiero	1,567,486,839	1,737,812,751
Otros Ingresos	2,220,428,531	4,241,147,612
Otros Gastos	(1,506,385,635)	(560,235,825)
Resultado Operacional Bruto	<u>2,281,529,735</u>	<u>5,418,724,538</u>
Otros Gastos Administrativos	0	(1,420,082)
Resultado Operacional Neto	<u>2,281,529,735</u>	<u>5,417,304,456</u>
Ingresos Bonos Familiar de Vivienda	26,447,506,379	22,431,407,548
Egresos Bonos Familiar de Vivienda	(30,574,395,076)	(22,350,327,953)
Resultados del Periodo	<u>(¢1,845,358,962)</u>	<u>¢5,498,384,051</u>

10.14 Ingresos Cartera de Crédito

La composición de los ingresos de cartera de crédito registrados durante el periodo de setiembre de 2004 y 2003, se muestra a continuación:

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Ingresos por créditos vigentes	¢1,215,902,510	¢1,360,274,434
Ingresos por créditos vencidos	55,660,174	8,574,485
Ingresos por otras cuentas y productos por cobrar (a)	<u>1,278,305,406</u>	<u>1,906,900,046</u>
Total	<u>¢2,549,868,090</u>	<u>¢3,275,748,965</u>

Notas:

(a) El registro de ingresos financieros por otras cuentas y productos por cobrar, corresponde a intereses pagados por el Ministerio de Hacienda, calculados sobre la cuenta por cobrar, originada en la liquidación de operaciones de Coovivienda R.L.

10.15 Otros Ingresos Financieros

La composición de otros ingresos financieros registrados durante el periodo de Diciembre de 2004 y 2003, corresponden a recuperaciones de los fideicomisos administrados por las Entidades, los cuales se muestra a continuación:

Fiduciario	Número de Fideicomiso	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Mutual Cartago	010-99	¢74,652,014	¢111,140,901
Mutual la Vivienda	004-99	106,759,212	198,325,043
Mutual Alajuela	CEV	103,550,389	166,071,535
Mutual Alajuela	008-2002	654,553,648	488,385,963
Mutual Alajuela	009-2002	185,905,092	38,628,545
Fideicomiso Mucap-Viviendacoop-BANHVI		222,619,790	255,887,711
Banca Promérica (a)	007-2002	394,319,205	531,704,220
Banca Promérica (a)	010-2002	<u>93,861,356</u>	<u>16,369,075</u>
Total		<u>¢1,836,220,706</u>	<u>¢1,806,512,993</u>

Nota:

(a) Al 31 de diciembre de 2003 estos fideicomisos eran administrados por Banco Elca. A partir de noviembre de 2004, y a raíz de la intervención en esta Entidad, los fideicomisos fueron trasladados para efectos de administración a Banca Promérica.

10.16 Otros ingresos operativos

El detalle de los ingresos operativos diversos por el período terminado al 31 de Diciembre de 2004 y 2003, es el siguiente:

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Comisión por colocación de FOSUVI	¢902,847,790	¢532,064,413
Ingresos diversos fideicomisos (a)	258,389,760	626,627,585
Recaudación Lotería Instantánea	271,720,395	63,664,185
Otros Ingresos	<u>7,449,819</u>	<u>242,474,835</u>
Total	<u>¢1,440,407,764</u>	<u>¢1,464,831,018</u>

Notas:

(a) Esta partida lo compone principalmente, recursos recuperados de fideicomiso de contingencias que administra el Banco Popular de Desarrollo Comunal, habiendo recuperado al 31 de Diciembre de 2004 y 2003 la suma de ¢237,392,885 y ¢621,603,246 respectivamente. El saldo restante obedece a corrección de saldos, en proceso de depuración de cuentas transitorias.

10.17 Gastos Administrativos

El detalle de los gastos de administración por el período terminado al 31 de Diciembre de 2004 y 2003 es el siguiente:

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Gastos de personal (a)	¢1,350,624,899	¢1,242,529,926
Gastos de servicios externos	85,331,984	56,569,063
Gastos de movilidad y comunicaciones	55,349,714	49,403,688
Gastos de infraestructura	104,764,532	149,613,847
Gastos Generales	<u>119,077,172</u>	<u>102,551,373</u>
Total	<u>¢1,715,148,301</u>	<u>¢1,600,667,897</u>

Nota:

(a) El rubro de gastos de personal al 31 de Diciembre de 2004 y 2003, se compone de las siguientes partidas:

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Sueldos y bonificaciones al personal permanente	¢792,072,848	¢659,751,639
Sueldos y bonificaciones al personal contratado	2,828,993	15,630,781
Remuneraciones a directores y fiscales	35,208,650	30,229,440
Tiempo extraordinario	5,085,106	6,074,097
Décimo tercer 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
Refrigerio	4,423,699	3,756,609
Vestimenta	634,380	273,491
Capacitación	16,033,010	19,566,363
Seguros para el personal	1,603,775	1,691,492
Salario escolar	64,733,852	121,673,003
Fondo de capitalización laboral	25,022,951	20,179,251
Otros gastos de personal	<u>4,539,701</u>	<u>79,811,874</u>
Total	<u>¢1,350,624,899</u>	<u>¢1,242,529,926</u>

Nota 10.18 Capital Social

Al 31 de Diciembre de 2004 y 2003, el patrimonio del Banco está formado por el traspaso del patrimonio de la Caja Central de Ahorro y Préstamo del Banco Crédito Agrícola de Cartago, por un aporte inicial del Estado de mil millones de colones, 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 les entreguen en cualquier forma, además de la capitalización de utilidades acumuladas.

Al 31 de Diciembre de 2004 y 2003, el capital social se compone de la siguiente manera:

	<u>Diciembre-2004</u>	<u>Diciembre-2003</u>
Capital donado	¢8,925,141,702	¢8,925,141,702
Capital pagado	<u>10,000,000,000</u>	<u>5,000,000,000</u>
Total	<u>¢18,925,141,702</u>	<u>¢13,925,141,702</u>

Nota 11 Otras concentraciones de activos y pasivos

El Banco no presenta otras concentraciones de cuentas de balance, que deban ser reveladas.

Nota 12 Riesgo de Liquidez y 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 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 bajo un enfoque 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 realiza en base a 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 repreciación 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, genera 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.

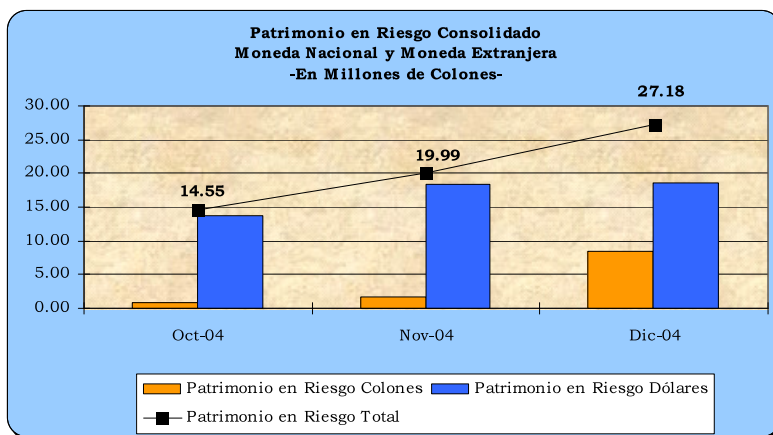
Indicador de Riesgo de Tasa - exposición del Patrimonio - en moneda extranjera: es de -265.1060%, reflejado por la composición de los activos y pasivos en moneda extranjera del Banco, la cual resulta bastante atípica, debido a que se

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 obtenida 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.

Indicadores de Riesgo de Tasa Exposición del Margen
En Moneda Nacional
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
Índice 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 que el margen presente una variación monetaria de \$250.45 millones, produciendo un incremento de 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 una 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 \$-25,850.17, reflejando un índice de -432,76 veces por las obligaciones en moneda extranjera, tal y como se muestra en el siguiente cuadro resumen.

Indicadores de Riesgo de Tasa Exposición al Margen
En Moneda Extranjera
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
Índice Brecha / Activo Productivo	-3144.12%

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.

a) Al 31 de Diciembre de 2004 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

		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		<u>9,169,186,467</u>	<u>1,868,452,205</u>	<u>491,948,435</u>	<u>370,493</u>	<u>740,987</u>	<u>1,362,026</u>	<u>11,532,060,613</u>
Total Activos	¢	<u>22,442,701,849</u>	<u>1,868,452,205</u>	<u>5,342,948,435</u>	<u>370,493</u>	<u>740,987</u>	<u>1,362,026</u>	<u>29,656,575,995</u>
		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 recibos		<u>325,193</u>	<u>13,902,605</u>	<u>43,517,355</u>	<u>57,221,288</u>	<u>109,684,386</u>	<u>651,854,645</u>	<u>876,505,472</u>
Total Pasivos	¢	<u>935,520,238</u>	<u>11,623,932,720</u>	<u>2,465,812,230</u>	<u>2,557,323,211</u>	<u>231,848,961</u>	<u>1,769,146,730</u>	<u>19,583,584,090</u>
Diferencia Recuperación Activos – Vencimiento Pasivos	¢	<u>21,507,181,611</u>	<u>(9,755,480,515)</u>	<u>2,877,136,205</u>	<u>(2,556,952,718)</u>	<u>(231,107,974)</u>	<u>(1,767,784,704)</u>	<u>10,072,991,905</u>

b) Al 31 de Diciembre de 2003 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

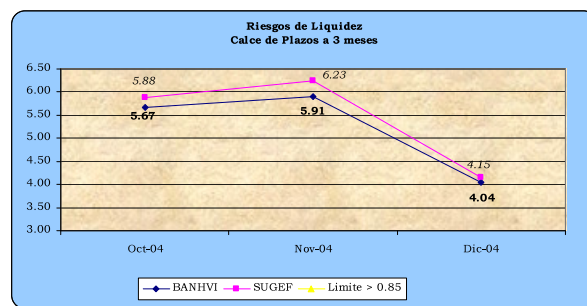
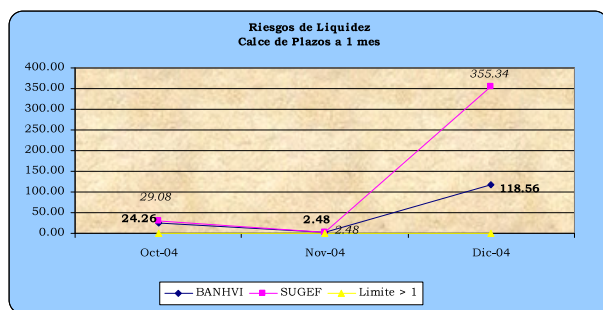
		Activos 2003						
		Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	Total
Inversiones	¢	12,044,393,972	9,972,926	3,723,450,000	0	0	0	15,777,816,898
Préstamos y producto		<u>5,673,567,175</u>	<u>2,419,622,446</u>	<u>515,081,399</u>	<u>10,850,075</u>	<u>21,586,941</u>	<u>15,448,090</u>	<u>8,656,156,126</u>
Total Activos	¢	<u>17,717,961,147</u>	<u>2,429,595,372</u>	<u>4,238,531,399</u>	<u>10,850,075</u>	<u>21,586,941</u>	<u>15,448,090</u>	<u>24,433,973,024</u>
		Pasivos 2003						
		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	¢	944,853,072	12,259,645,796	4,455,734,575	1,051,885,982	114,090,525	1,132,145,100	19,958,355,050
Financiamientos recibos		<u>360,776</u>	<u>16,847,180</u>	<u>46,152,075</u>	<u>58,397,711</u>	<u>113,765,557</u>	<u>757,853,572</u>	<u>993,376,871</u>
Total Pasivos	¢	<u>945,213,848</u>	<u>12,276,492,976</u>	<u>4,501,886,650</u>	<u>1,110,283,693</u>	<u>227,856,082</u>	<u>1,889,998,672</u>	<u>20,951,731,921</u>
Diferencia Recuperación Activos – Vencimiento Pasivos	¢	16,772,747,299	(9,846,897,604)	(263,355,251)	(1,099,433,618)	(206,269,141)	(1,874,550,582)	3,482,241,103

Riesgo Cambiario

Al cierre de diciembre 2004, la posición neta del BANHVI en moneda extranjera expresada en moneda nacional es de ¢-974,82 millones, obtenida de la diferencia entre los activos y pasivos, lo que demuestra que ante la depreciación de la moneda local el patrimonio se ve disminuido, reflejando un índice de riesgo de cambio de -0.04% y un valor de Patrimonio en Riesgo de ¢10.71 millones, ubicándose, de acuerdo a los límites establecidos por SUGEF mediante normativa SUGEF 24-00, en normalidad.

II. Riesgos de Liquidez

La medición de los riesgos de liquidez se realizan bajo dos enfoques: el estipulado en la normativa SUGEF 24-00 y otro considerando las cuentas que generan ingresos y egresos no financieros que afectan la operación del BANHVI los cuales al cierre de diciembre 2004 mostraron un grado de riesgo normal con indicadores de 355.35v y 118.56v respectivamente para el calce a un mes plazo; 4.15v y 4.04v para el calce a tres meses, lo que demuestra que se posee liquidez suficiente para hacer frente a sus obligaciones, tal y como se muestra en los siguientes gráficos:



Tal y como muestran los gráficos anteriores y siendo congruentes con lo comentado en el párrafo anterior, ambos indicadores (Calce a uno y tres meses) muestran niveles de normalidad, al encontrarse por encima del límite establecido por la SUGEF.

Nota 13 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 31 de Diciembre de 2004, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

Vencimiento activos		A la	De 1 a	De 31 a	De 61 a	De 91 a	De 181 a	Más de	Partidas	Total
		Vista	30 días	60 días	90 días	180 días	365 días	365 días	Vencidas más de 30 días	
Efectivo	¢	200,502,119	0	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	0	2,174,912,462
Inversiones		0	7,753,149,947	0	0	4,503,553,156	0	0	0	12,256,703,103
Préstamos más producto		<u>562,500</u>	<u>215,469,654</u>	<u>99,423,996</u>	<u>101,409,658</u>	<u>310,676,536</u>	<u>647,129,823</u>	<u>12,701,887,427</u>	<u>671,075,277</u>	<u>14,747,634,871</u>
Total Vencimiento Activos	¢	<u>201,064,619</u>	<u>7,968,619,601</u>	<u>99,423,996</u>	<u>437,874,911</u>	<u>4,819,709,972</u>	<u>1,032,110,103</u>	<u>14,149,874,076</u>	<u>671,075,277</u>	<u>29,379,752,555</u>
Vencimiento pasivos		A la	De 1 a	De 31 a	De 61 a	De 91 a	De 181 a	Más de	Partidas	Total
		Vista	30 días	60 días	90 días	180 días	365 días	365 días	Vencidas más de 30 días	
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	128,886,159	17,715,642,409
Financiamientos recibidos		<u>0</u>	<u>322,295</u>	<u>13,339,676</u>	<u>0</u>	<u>33,026,224</u>	<u>27,281,812</u>	<u>486,980,506</u>	<u>0</u>	<u>560,950,513</u>
Total Vencimiento Pasivos	¢	<u>4,700,000</u>	<u>32,753,065</u>	<u>59,143,730</u>	<u>3,052,289,186</u>	<u>131,780,714</u>	<u>3,239,444,562</u>	<u>11,627,595,506</u>	<u>128,886,159</u>	<u>18,276,592,922</u>

b) Al 31 de Diciembre de 2003, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

Vencimiento activos									
		A la	De 1 a	De 31 a	De 61 a	De 91 a	De 181 a	Más de	Partidas
		Vista	30 días	60 días	90 días	180 días	365 días	365 días	Vencidas
									más de 30 días
									Total
Efectivo	¢	140,388,441	0	0	0	0	0	0	140,388,441
Depósitos en bancos		0	0	121,396,688	404,543,750	4,171,500	280,677,750	1,062,254,965	1,873,044,653
Inversiones		0	8,214,589,020	0	9,972,926	2,669,340,375	0	0	10,893,902,321
Préstamos más producto		<u>0</u>	<u>179,341,510</u>	<u>75,200,255</u>	<u>76,824,503</u>	<u>234,190,504</u>	<u>486,263,905</u>	<u>11,878,946,962</u>	<u>12,933,433,360</u>
Total Vencimiento Activos	¢	<u>140,388,441</u>	<u>8,393,930,530</u>	<u>196,596,943</u>	<u>491,341,179</u>	<u>2,907,702,379</u>	<u>766,941,655</u>	<u>12,941,201,927</u>	<u>25,840,768,775</u>
Vencimiento pasivos									
		A la	De 1 a	De 31 a	De 61 a	De 91 a	De 181 a	Más de	Partidas
		Vista	30 días	60 días	90 días	180 días	365 días	365 días	Vencidas
									más de 30 días
									Total
Depósitos recibidos	¢	4,700,000	32,216,886	1,316,887,130	4,281,126,383	154,656,910	2,832,637,776	10,339,203,000	19,100,164,787
Financiamientos recibidos		<u>0</u>	<u>346,158</u>	<u>13,856,763</u>	<u>156,489</u>	<u>34,633,510</u>	<u>26,256,999</u>	<u>540,262,641</u>	<u>615,512,561</u>
Total Vencimiento Pasivos	¢	<u>4,700,000</u>	<u>32,563,044</u>	<u>1,330,743,893</u>	<u>4,281,282,872</u>	<u>189,290,420</u>	<u>2,858,894,775</u>	<u>10,879,465,641</u>	<u>19,715,677,348</u>

Nota 14 Fideicomiso 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 los capitales fideicometidos o administrados.

Nota 15 Impuesto sobre la Renta

El Banco Hipotecario de la Vivienda está exonerado del pago de tributos según el Artículo número 38 de la Ley 7052 del 13 de