

Banco Hipotecario de la Vivienda
(BANHVI)

**Estados financieros
Internos**

al 30 de setiembre 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 ..	30
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 30 de setiembre 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 30 de setiembre de 2004 el número de empleados es de 108.

Al 30 de setiembre de 2003 el número de empleados era de 100.

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 mantienen como mantenidas al vencimiento. Las inversiones disponibles para la venta 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 30 de setiembre del 2004 para efectos de revelación en los estados financieros del BANHVI, este tipo de cambio se estableció en ₡446.98 y al 30 de setiembre de 2003 se establecía el tipo de cambio para los activos en ₡407.77 por dólar y ₡408.88 por dólar para los pasivos, a excepción de las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica, que se registran al tipo de cambio histórico de ₡6.62 y ₡8.54 por \$1 en ambos periodos.

Al presente 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

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 y 3% a la operadora de pensiones.

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 1: Esta norma requiere estados financieros comparativos. Debido a los cambios en la normativa contable establecida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero para el periodo 2003, el estado de flujo de efectivo 2004 no es presentado en forma comparativa.

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 30 de setiembre de 2004 y 2003, se componía de los siguientes rubros:

	Septiembre-2004	Septiembre-2003
Depósito en bancos (a)	¢2,356,870,439	¢2,931,616,281
Inversiones (b)	<u>8,157,217,383</u>	<u>4,551,019,439</u>
Total	<u>¢10,514,087,822</u>	<u>¢7,482,635,720</u>

Notas:

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

(b) Corresponden al rubro de Valores Negociables que 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 30 de setiembre de 2004 y 2003, la composición corresponde a:

Inversiones cuyo emisor es del país:

	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Banco Central de Costa Rica	¢6,310,617,829	¢2,736,698,453
Ministerio de Hacienda	0	1,203,250,531
Depósitos en Bancos Comerciales del Estado	912,679,581	0
Sector privado financiero del país (Fondos de Inversión)	<u>8,818,590,329</u>	<u>5,065,780,334</u>
Total	<u>¢16,041,887,739</u>	<u>¢9,005,729,318</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 Setiembre 2003 y Setiembre 2004.

Saldo al final de setiembre 2002	¢84,228,070
+ Aumento contra el gasto del año	1,495,175,582
- Reversión contra ingresos	(1,588,835,531)
- Créditos dados de baja	(1,013,199)
+ Ajustes varios (Fideicomisos)	<u>1,256,867,258</u>
Saldo al final de setiembre 2003	1,246,422,180
+ Aumento contra el gasto del año	60,078,416
- Reversión contra ingresos	(778,842,027)
- Ajustes varios	<u>(20,090,325)</u>
Saldo al final de setiembre 2004	<u>¢507,568,243</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 ¢356,350,273 y ¢101,539,750 al 30 de setiembre 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>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Certificados de Inversión	¢1,071,556,416	¢0
Hipotecaria	7,569,635,162	8,179,896,907
Otros	<u>2,425,719</u>	<u>6,658,758</u>
Total Cartera	<u>¢8,643,617,297</u>	<u>¢8,186,555,665</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>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
A día	¢8,027,875,794	¢8,182,049,530
De 31 a 60 días	0	1,968,527
De 61 a 90 días	615,741,503	898,739
De 91 a 120 días	0	1,329,582
De 121 a 180 días	<u>0</u>	<u>309,287</u>
Total cartera	<u>¢8,643,617,297</u>	<u>¢8,186,555,665</u>

Nota 7 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Los saldos de los activos del Banco al 30 de setiembre de 2004 y 2003, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	¢2,191,881,172	¢1,531,048,128
Disponibilidades BTR	4,306,726	170,573,187
Inversiones Fondo de Garantías	1,933,279,803	1,226,519,631
Inversiones BTR	3,337,664,054	1,258,348,995
Inversiones Lotería Instantánea	<u>2,015,954,286</u>	<u>1,718,011,425</u>
Total	<u>¢9,483,086,041</u>	<u>¢5,904,501,366</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 30 de setiembre del 2004 y 2003, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

	T.C.	<u>Setiembre</u> <u>2004</u>	T.C.	<u>Setiembre</u> <u>2003</u>
Activos Monetarios:				
Depósitos en Encaje Mínimo Legal	446.98	\$287,858	407.77	\$280,000
Depósitos en Cuenta Corriente	446.98	102	407.77	1,440
Valores y depósitos en entidades financieras del país	446.98	80,375	407.77	22,348
Productos por cobrar por inversiones en valores y depósitos	446.98	0	407.77	0
Total Activos Monetarios		\$368,335		\$303,788
Pasivos Monetarios:				
Obligaciones financieras en BCCR	8.54	\$7,008,628	8.54	\$7,417,956
Cargos por pagar por Obligaciones BCCR	8.60	153,667	8.60	157,499
Financiamiento Organismos Internacionales (AID 515-L-021)	6.62	274,172	6.62	315,291
Cargos por pagar en financiamiento org. Internac.	6.68	787	6.68	838
Financiamiento Organismos Internacionales (Convenio AID-BIAPE)	8.54	74,077	8.54	222,225
Cargos por pagar en financiamiento org. Internac.	8.60	1,736	8.60	4,167
Obligaciones con Ent. Fin. A plazo (BMS)	446.98	2,600,000	408.88	2,800,000
Cargos por pagar por Otras Obligaciones BMS	446.98	22,750	408.88	24,500
Total Pasivos Monetarios		\$10,135,816		\$10,942,476
Posición Neta en Moneda Extranjera		-\$9,767,481		-\$10,638,688

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 Setiembre 2004		¢12,630,239,611	3
Depósitos del Público a Setiembre 2003		¢9,752,367,913	3

Nota 10 Composición de los rubros de los Estados Financieros

10.1 Disponibilidades

El detalle disponibilidades en tesorería al 30 de setiembre de 2004 y 2003 es el siguiente:

	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Moneda nacional:		
Caja	₡875,000	₡895,000
Banco Central de Costa Rica	2,063,214,403	1,416,872,528
Otros bancos del país	164,068,653	1,399,085,830
Moneda extranjera:		
Banco Central de Costa Rica	128,666,769	114,175,600
Otros bancos del país	<u>45,614</u>	<u>587,323</u>
Total	<u>₡2,356,870,439</u>	<u>₡2,931,616,281</u>

Nota:

(a) Al 30 de setiembre 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 30 de setiembre 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 30 de setiembre de 2004 y 2003, en colones y dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

A-) Inversiones Sector Público al 30 de setiembre de 2004

A-1) Colones:

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Para negociación	BCR SAFI	Fondo Inversión	10.77%	Liquidez	1,183,764,727
	B.P.D.C.	Fondo Inversión	11.30%	Liquidez	6,937,526,835
Disponibles para la venta	BCR SAFI	Fondo Inversión	10.77%	Comprometido	661,372,946
Mantenidos hasta su vencimiento	INS Bancrédito, P.B.	BEM	17.09%	Ene y Abr 05	6,310,617,829
	BCAC	CDP	14.75%	26-Oct-04	912,679,581

A-2) Dólares:

Disponibles para la venta	B.P.D.C.	Fondo Inversión	1.42%	Liquidez	35,925,821
---------------------------	----------	-----------------	-------	----------	------------

Total colones y dólares al 30 de setiembre de 2004

¢16,041,887,739

B-) Inversiones Sector Público al 30 de setiembre de 2003

B-1) Colones:

Para negociación	BCR SAFI	Fondo Inversión	12.31%	Liquidez	1,542,454,132
	INS Bancrédito, P.B.	Fondo Inversión	12.63%	Liquidez	2,999,452,451
Mantenidos hasta su vencimiento	INS Bancrédito, P.B.	tp0	16.75%	09-Jul-03	1,203,250,531
	INS Bancrédito, P.B.	BEM	16.75%	09-Jul-03	2,736,698,453
	BCR SAFI	Fondo Inversión	12.31%	Comprometido	514,760,895

B-2) Dólares:

Para negociación	INS Bancrédito, P.B.	Fondo Inversión	4.54%	Liquidez	9,112,856
------------------	----------------------	-----------------	-------	----------	-----------

Total colones y dólares al 30 de setiembre de 2003

¢9,005,729,318

10.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito al 30 de setiembre de 2004 y 2003 se compone de la siguiente forma:

	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Créditos vigentes	¢8,027,875,794	¢8,182,049,530
Créditos vencidos	615,741,503	4,506,135
Cartera de crédito entregada en fideicomiso	3,708,020,601	5,204,196,587
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos	<u>(507,568,243)</u>	<u>(1,246,422,180)</u>
Total	<u>¢11,844,069,655</u>	<u>¢12,144,330,072</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>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Cartera Vigente	¢98,458,275	¢108,270,849
Cartera Vencida	31,078,948	0
Estimación Incobrabilidad de créditos	<u>(9,315,207)</u>	<u>0</u>
Total	<u>¢120,222,016</u>	<u>¢108,270,849</u>

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo, al 30 de setiembre de 2004 y 2003:

Cartera de Crédito al 30 de setiembre de 2004:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	7,763,014,661	95,182,054	7,858,196,715
B	264,861,133	3,276,221	268,137,354
C	<u>615,741,503</u>	<u>31,078,948</u>	<u>646,820,451</u>
Total	<u>8,643,617,297</u>	<u>129,537,223</u>	<u>8,773,154,520</u>

Cartera de Crédito al 30 de setiembre de 2003:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	8,052,720	81,847	8,134,567
B	8,176,864,076	108,189,002	8,285,053,078
C	<u>1,638,869</u>	<u>0</u>	<u>1,638,869</u>
Total	<u>8,186,555,665</u>	<u>108,270,849</u>	<u>8,294,826,514</u>

La cartera de crédito entregada en fideicomiso de administración al 30 de setiembre de 2004 y 2003, que obedece a la participación patrimonial en cada uno de los fideicomisos, se compone de la siguiente manera:

Fiduciario	Número de Fideicomiso	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Mutual Cartago	010-99	¢234,143,712	¢256,485,383
Mutual la Vivienda	004-99	176,038,419	310,821,245
Mutual Alajuela	008-2002	1,131,963,584	1,665,552,147
Mutual Alajuela	009-2002	268,576,998	409,907,469
Fideicomiso Mucap-Viviendacoop-BANHVI		434,092,146	566,814,806
Banco ELCA	007-2002	1,416,914,892	1,861,082,547
Banco ELCA	010-2002	<u>46,290,850</u>	<u>133,532,990</u>
Total		<u>¢3,708,020,601</u>	<u>¢5,204,196,587</u>

10.4 Cuentas y productos por cobrar

Al 30 de setiembre de 2004 y 2003, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Gastos por recuperar (a)	13,630,129,788	13,652,369,871
Otras partidas por cobrar (b)	790,922,656	4,064,546,848
Productos por Cobrar (c)	257,192,153	250,255,871
Estimación de cuentas y productos por cobrar (d)	<u>(84,679,080)</u>	<u>(124,314,693)</u>
TOTAL	<u>¢14,593,565,517</u>	<u>¢17,842,857,897</u>

Notas:

(a) Esta cuenta se compone principalmente por las cuentas por cobrar al Ministerio de Hacienda, y las cuales se muestran el próximo cuadro. Dichas sumas se originan a raíz de la asistencia financiera que el Banco 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 al Banco, por parte de estas Entidades. En balances de setiembre de 2003 se mantenían otras sumas correspondientes a Arreglos de Pago y recuperaciones pendientes de Proyectos Mugap por ¢25,230,794, sumas que fueron imputadas en el periodo contable.

Detalle Cuentas por Cobrar al Ministerio de Hacienda.

	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Coovivienda R.L.	¢12,140,542,087	¢13,627,139,077
Viviendacoop R.L.	1,227,082,452	0
Mutual Guanacaste	<u>262,505,249</u>	<u>0</u>
Total por Cobrar al Ministerio de Hacienda	<u>¢13,630,129,788</u>	<u>¢13,627,139,077</u>

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

	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Recursos del Desaf (b.1)	246,444,542	36,062,716
Programa de reactivación Fosuvi (b.2)	475,918,184	2,843,174,664
Cuentas por Cobrar en cierre de fideicomisos (b.3)	0	1,124,883,859
Otros (b.4)	<u>68,559,930</u>	<u>60,425,609</u>
Total	<u>¢790,922,656</u>	<u>¢4,064,546,848</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) Para el periodo setiembre 2003, el registro de las cuentas por cobrar de Viviendacoop R.L. y Mutual Guanacaste, se contabilizaban en Otras Partidas por Cobrar debido a la no finalización del proceso de determinación final de la cuenta por cobrar al Ministerio de Hacienda.

(b.4) 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 principalmente por los intereses puestos al cobro al Ministerio de Hacienda, sobre la cuenta por cobrar de Cooviviendar R.L., que a setiembre de 2004 y 2003 ascienden a ¢102,279,909 y 141,617,031 respectivamente. Además, dichas sumas contemplan los intereses facturados sobre la cartera de crédito, que se detallan en la nota 10.3.

(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 Setiembre 2002	¢98,623,640
+ Aumento contra el gasto del año	22,280,187
- Reversión contra ingresos	(405,559)
- Créditos dados de baja	(351,703)
+ Ajustes varios (Fideicomisos)	<u>4,168,128</u>
 Saldo al final de Setiembre 2003	 124,314,693
+ Aumento contra el gasto del año	29,121,351
- Reversión contra ingresos	(24,001,102)
- Créditos dados de baja	(28,271,318)
- Ajustes varios	<u>(16,484,544)</u>
 Saldo al final de Setiembre 2004	 <u>¢84,679,080</u>

10.5 Bienes Realizables

Al 30 de setiembre de 2004 y 2003, la cuenta de bienes realizables presenta la siguiente composición:

	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	¢222,343,265	¢56,013,368
Bienes adquiridos para la venta	0	173,619,200
Propiedad, mobiliario y equipo fuera de uso	572,104	0
Menos: estimación para pérdidas	<u>(222,343,265)</u>	<u>(59,291,215)</u>
 Neto	 <u>¢572,104</u>	 <u>¢170,341,353</u>

El movimiento de los bienes realizables y de la estimación por deterioro de bienes realizables durante el período al 30 de setiembre de 2004 y 2003, es el siguiente:

Estimación por deterioro de bienes realizables (159)

Saldo al Final de Setiembre 2002	¢1,644,227,388
+ Activos recuperados	3,422,695
- Activos vendidos	(4,006,867)
- Ajustes (fideicomisos y otros)	<u>(1,584,352,001)</u>
Saldo al final de Setiembre 2003	59,291,215
+ Activos recuperados	170,341,353
- Activos vendidos	772,524
- Ajustes (fideicomisos y otros)	<u>(8,061,827)</u>
Saldo al final de Setiembre 2004	<u>¢222,343,265</u>

10.6. Propiedad, mobiliario y equipo en uso

Al 30 de setiembre de 2004 y 2003, los activos del Banco en propiedad, mobiliario y equipo, se detallan de la siguiente forma:

	<u>Vida útil estimada</u>	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Terrenos		¢12,629,240	¢12,629,240
Revaluación de Terrenos		46,403,193	45,013,354
Edificios	50 años	306,499,259	306,499,259
Revaluación de Edificios	50 años	194,023,870	160,293,834
Equipo y Mobiliario	10 años	77,285,993	93,719,738
Equipo de Cómputo	5 años	136,708,550	178,036,032
Vehículo	10 años	<u>74,164,482</u>	<u>74,071,517</u>
Sub-total		<u>847,714,587</u>	<u>870,262,974</u>
Menos:			
Depreciación acumulada		<u>289,732,041</u>	<u>347,645,893</u>
Total		<u>¢557,982,546</u>	<u>¢522,617,081</u>

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

Depreciación acumulada de bienes de uso

Saldo al Final de Setiembre 2002	¢301,189,491
+ Aumento contra el gasto	46,456,402
- Activos dados de baja	<u>-</u>
 Saldo al final de Setiembre 2003	 347,645,893
+ Aumento contra el gasto	53,698,896
- Activos dados de baja	<u>(111,612,748)</u>
 Saldo al final de Setiembre 2004	 <u>¢289,732,041</u>

10.7. Otros Activos

Al 30 de setiembre de 2004 y 2003, el detalle de los otros activos es el siguiente:

	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Gastos pagados por anticipado	¢5,506,376	¢7,100,426
Cargos diferidos	4,741,558	5,286,970
Bienes Diversos	15,010,545	17,872,111
Operaciones Pendientes de Imputación	78,983	862,081
Activos Intangibles (a)	19,002,223	37,429,447
Otros Activos Restringidos (b)	<u>5,270,943,857</u>	<u>1,258,348,995</u>
 Total	 <u>¢5,315,283,542</u>	 <u>¢1,326,900,030</u>

Notas:

(a) La partida de otros activos intangibles corresponde al efecto neto del registro de software y licencias. Al 30 de setiembre de 2004 y 2003, el Banco tiene contabilizado un total de ¢199,069,581 y ¢184,244,324 en valor de origen del software respectivamente, y una amortización acumulada del mismo por ¢180,067,358 y ¢146,814,877 respectivamente.

(b) La partida de otros activos restringidos la componen inversiones valores 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.

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

	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Inversiones Fondo de Garantías	1,933,279,803	0
Inversiones BTR	<u>3,337,664,054</u>	<u>1,258,348,995</u>
Total	<u>¢5,270,943,857</u>	<u>¢1,258,348,995</u>

10.8. Obligaciones con el Público

Las obligaciones con el público al 30 de setiembre de 2004 y 2003 son las siguientes:

	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Certificados de Depósito a Plazo	¢5,358,239,611	¢5,262,954,375
Certificados de Depósito a Plazo Ajustables	<u>7,272,000,000</u>	<u>4,489,413,538</u>
Total	<u>¢12,630,239,611</u>	<u>¢9,752,367,913</u>

Los certificados de depósitos a corto plazo presentan tasas de interés del 12.5% al 16% a setiembre de 2004 y del 15% al 17% a setiembre 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 30 de setiembre de 2004 y 2003 las obligaciones financieras del Banco con el Banco Central de Costa Rica se distribuyen de la siguiente forma:

	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Financiamiento Recursos Internos		
Bonos A Principal e Intereses	8,288,200	9,961,036
Bonos B Principal e Intereses	51,565,482	53,388,307
Financiamiento Recursos Externos		
AID 515-HG I-Desembolso	108,950,164	121,055,738
AID 515-HG II-Desembolso	<u>387,918,587</u>	<u>423,183,913</u>
Saldo al final	<u>¢556,722,433</u>	<u>¢607,588,994</u>

10.10 Otras Obligaciones Financieras

Al 30 de setiembre de 2004 y 2003, la cuenta de otras obligaciones financieras se detalla a continuación:

	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-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)	1,162,148,000	1,144,864,000
Obligaciones Coovivienda, R.L. vencidas	2,500,000	2,500,000
Otras Obligaciones Financieras	<u>2,447,635</u>	<u>3,985,029</u>
Total	<u>¢7,226,423,635</u>	<u>¢7,211,427,029</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 contraídas 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 30 de setiembre de 2004 y 2003, se presenta a continuación:

	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Aportaciones patronales por pagar (a)	¢19,060,001	¢0
Retenciones por orden judicial	30,905	43,326
Impuestos retenidos por pagar (b)	6,492,140	9,165,825
Aportaciones laborales retenidas por pagar (c)	7,758,878	8,602,968
Acreedores varios (d)	216,720,480	205,586,552
Provisiones para obligaciones patronales (e)	148,661,324	49,163,894
Otras provisiones (f)	2,118,106,031	1,666,233,357
Cargos Financieros por pagar (g)	<u>611,796,897</u>	<u>453,484,643</u>
Total	<u>¢3,128,626,656</u>	<u>¢2,392,280,565</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 Setiembre 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 acuerdo a la siguiente información:

	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Cargos por pagar sobre obligaciones con el público	¢485,989,975	¢324,620,254
Cargos por pagar sobre obligaciones con el BCCR	32,467,752	35,385,008
Cargos por pagar sobre otras obligaciones financieras	<u>93,339,170</u>	<u>93,479,381</u>
Total	<u>¢611,796,897</u>	<u>¢453,484,643</u>

10.12 Otros Pasivos

El detalle de otros pasivos al 30 de setiembre de 2004 y 2003 se presenta a continuación:

	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Liquidación de acreencias		
Viviendacoop (a)	¢1,183,961,651	¢1,183,961,651
Otros pasivos de los fideicomisos (b)	0	97,901,357
Otras operaciones pendientes de imputación	<u>53,710,967</u>	<u>8,427,983</u>
Total	<u>¢1,237,672,618</u>	<u>¢1,290,290,991</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 30 de setiembre de 2004 y 2003, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Garantías recibidas en poder de la entidad	¢487,158,424	¢487,158,424
Garantías recibidas en poder de terceros	500,500,000	0
Cuentas Castigadas (a)	2,740,811,589	2,901,141,616
Productos en Suspense	357,350,273	101,539,750
Otras Cuentas de Registro (b)	<u>215,506,256,600</u>	<u>189,150,393,642</u>
Total	<u>¢219,592,076,886</u>	<u>¢192,640,233,432</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 30 de setiembre de 2004 y 2003, esta partida se compone de la siguiente forma:

	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Créditos castigados	¢523,536,669	¢548,491,822
Otras cuentas por cobrar castigadas	61,790,730	6,646,174
Inversiones castigadas	2,109,093,940	2,246,332,205
Productos por cobrar castigados	<u>46,390,250</u>	<u>99,671,415</u>
Total	<u>¢2,740,811,589</u>	<u>¢2,901,141,616</u>

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

	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Garantías en Contratos de descuento de hipotecas	¢20,607,864,114	¢19,322,519,445
Activos de recursos Fosuvi (b.1)	23,309,209,725	25,082,482,246
Valores en custodia	22,721,671,900	24,751,438,338
Garantías sobre captaciones en Entidades	148,738,429,302	119,877,060,513
Amortizaciones pendientes	92,667,073	75,273,414
Otras cuentas de orden	<u>36,414,486</u>	<u>41,619,686</u>
Total	<u>¢215,506,256,600</u>	<u>¢189,150,393,642</u>

Nota:

(b.1) Al 30 de setiembre 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>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
<i>Activos No Productivos</i>		
Caja Y Bancos (Cuentas Corrientes)	¢109,674	¢9,424,298
Inversiones en Valores y Depósitos Comprometidos	4,618,380,440	4,022,121,301
Préstamos	5,857,030,605	2,657,736,098
Cuentas por Cobrar	781,016,876	3,143,592,734
<i>Activos Productivos</i>		
Bancos (Cuentas Platino)	1,002,849,067	1,672,887,538
Valores Negociables	10,648,825,091	13,375,123,697
<i>Otros Activos</i>		
Cuentas a Liquidar	199,401,392	0
Otros bienes diversos	<u>201,596,580</u>	<u>201,596,580</u>
Total Activo	<u>23,309,209,725</u>	<u>25,082,482,246</u>
<i>Pasivo y Patrimonio</i>		
Otras Obligaciones Financieras	475,918,184	2,843,174,664
Cuentas por pagar diversas	5,195,533,660	3,780,382,698
Operaciones pendientes de imputación	<u>1,379,282,140</u>	<u>745,634,032</u>
Total Pasivo	<u>7,050,733,983</u>	<u>7,369,191,394</u>
<i>Patrimonio</i>		
Utilidades Acumuladas	15,888,389,085	10,390,005,034
Utilidades del Periodo (acumulado a Junio)	(1,583,646,963)	5,480,734,035
Utilidades del Periodo	<u>1,953,733,619</u>	<u>1,842,551,784</u>
Total Patrimonio	<u>16,258,475,741</u>	<u>17,713,290,852</u>
Total Pasivo y Patrimonio	<u>23,309,209,725</u>	<u>25,082,482,246</u>
 Cuentas de Orden	 <u>¢202,414,047,674</u>	 <u>¢174,193,841,466</u>

Estado de Resultados

Ingresos Financieros	¢316,895,298	¢531,454,903
Gastos Financieros	(29,022,647)	0
Gasto por estimación de incobrabilidad	(2,440,000)	0
Resultado Financiero	285,432,651	531,454,903
Otros Ingresos	1,490,487,420	173,151,560
Otros Gastos	<u>(219,003,575)</u>	<u>(171,024,164)</u>
Resultado Operacional Bruto	<u>1,556,916,496</u>	<u>533,582,299</u>
Resultado Operacional Neto	<u>1,556,916,496</u>	<u>533,582,299</u>
Ingresos Bonos Familiar de Vivienda	7,702,753,313	7,027,869,430
Egresos Bonos Familiar de Vivienda	(7,305,936,190)	(5,718,899,946)
Resultados del Periodo	<u>¢1,953,733,619</u>	<u>¢1,842,551,784</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>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Ingresos por créditos vigentes	¢288,662,581	¢329,241,529
Ingresos por créditos vencidos	25,346,899	2,126,891
Ingresos por otras cuentas y productos por cobrar (a)	<u>310,081,053</u>	<u>451,959,426</u>
Total	<u>¢624,090,533</u>	<u>¢783,327,846</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 Setiembre de 2004 y 2003 y que corresponden a recuperaciones de los fideicomisos administrados por las Entidades, se muestra a continuación:

Fiduciario	Número de Fideicomiso	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Mutual Cartago	010-99	¢10,675,859	¢42,500,783
Mutual la Vivienda	004-99	26,122,790	87,274,261
Mutual Alajuela	CEV	30,597,719	31,455,881
Mutual Alajuela	008-2002	167,493,672	191,461,785
Mutual Alajuela	009-2002	57,118,761	33,780,167
Fideicomiso Mucap-Viviendacoop-BANHVI		28,869,651	29,733,112
Banco ELCA	007-2002	98,303,769	175,540,026
Banco ELCA	010-2002	<u>21,769,453</u>	<u>11,020,454</u>
Total		<u>¢440,951,674</u>	<u>¢602,766,468</u>

10.16 Otros ingresos operativos

El detalle de los ingresos operativos diversos por el período terminado al 30 de setiembre de 2004 y 2003, es el siguiente:

	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Comisión por colocación de FOSUVI	¢218,733,863	¢170,988,877
Ingresos diversos fideicomisos (a)	239,257,367	0
Recaudación Lotería Instantánea	39,960,514	0
Otros Ingresos	<u>3,409,066</u>	<u>60,801,201</u>
Total	<u>¢501,360,810</u>	<u>¢231,790,078</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 30 de setiembre de 2004 la suma de ¢237,392,885. 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 30 de setiembre de 2004 y 2003 es el siguiente:

	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Gastos de personal (a)	¢319,375,557	¢276,664,186
Gastos de servicios externos	30,026,518	9,935,103
Gastos de movilidad y comunicaciones	12,599,569	11,873,513
Gastos de infraestructura	22,140,962	27,627,004
Gastos Generales	28,978,095	38,130,882
Impuestos, patentes y contribuciones obligatorias	<u>425,851</u>	<u>218,680</u>
Total	<u>¢413,546,552</u>	<u>¢364,449,368</u>

Nota:

(a) El rubro de gastos de personal al 30 de setiembre de 2004 y 2003, se compone de las siguientes partidas:

	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Sueldos y bonificaciones al personal permanente	¢203,616,970	¢186,796,146
Sueldos y bonificaciones al personal contratado	1,227,735	3,896,534
Remuneraciones a directores y fiscales	11,130,350	6,045,320
Tiempo extraordinario	1,605,580	1,167,197
Décimo tercer sueldo	17,078,677	15,988,332
Preaviso y cesantía	10,567,341	1,128,019
Cargas sociales patronales	46,369,147	37,065,777
Refrigerio	1,151,755	747,890
Vestimenta	7,972	135,768
Capacitación	3,413,658	8,446,235
Seguros para el personal	376,506	368,834
Salario escolar	16,760,080	-
Fondo de capitalización laboral	6,048,150	4,830,926
Otros gastos de personal	<u>21,636</u>	<u>10,047,208</u>
Total	<u>¢319,375,557</u>	<u>¢276,664,186</u>

Nota 10.18 Capital Social

Al 31 de Setiembre 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 30 de setiembre de 2004 y 2003, el capital social se compone de la siguiente manera:

	<u>Septiembre-2004</u>	<u>Septiembre-2003</u>
Capital donado	¢8,925,141,702	¢8,925,141,702
Capital pagado	<u>5,000,000,000</u>	<u>5,000,000,000</u>
Total	<u>¢13,925,141,702</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 análisis de indicadores de riesgos que a continuación se presenta, se ha realizado considerando los resultados obtenidos de la utilización de técnicas matemáticas, econométricas y estadísticas, concentradas en modelos de medición, para el cálculo e interpretación de los indicadores de Riesgos de Mercado y de Liquidez a los que esta expuesto el Banco.

Los riesgos de mercado, que se analizan corresponden al riesgo de tasa y riesgo cambiario, ambos análisis sobre la exposición al patrimonio y exposición al margen de intermediación, tanto en moneda nacional como en moneda extranjera.

El Riesgo de Liquidez, toma como base las cuentas de activos y pasivos de alta liquidez que posee la institución, y el cálculo de los indicadores bajo el enfoque de la normativa SUGEF 24-00, y su sensibilización de las cuentas que generan ingresos y egresos no financieros que afectan la operación del Banco.

I. Análisis de Indicadores de Riesgos de Mercado

Este riesgo se ha definido como “la probabilidad de incurrir en pérdidas derivadas de una modificación en las condiciones prevalecientes en el mercado por lo cual mide las posibles pérdidas que pueda tener la Institución y que afecten el patrimonio”.

La medición y control de estos indicadores se realiza en base a la información de activos y pasivos que posee el Banco y que son sensibles a las tasas de interés, que afectan al Patrimonio y el Margen de Intermediación, así como sensibles a las variaciones en el tipo de cambio.

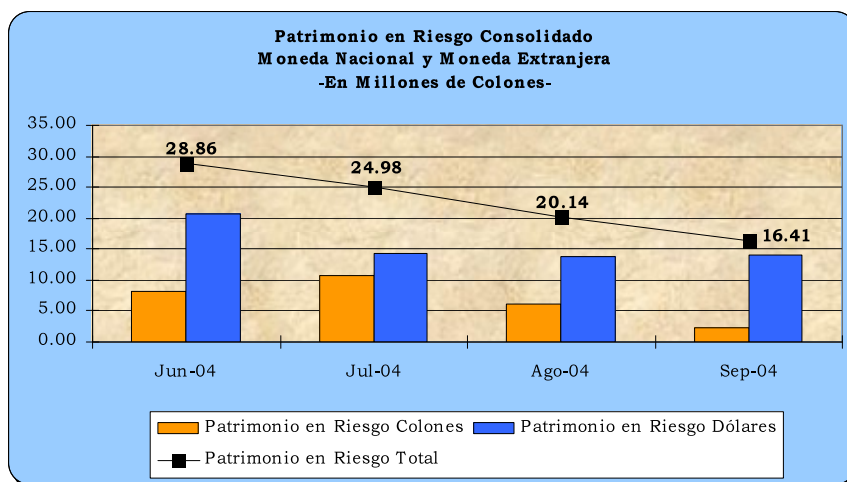
Riesgos de Tasa – Exposición del Patrimonio:

Indicador de Riesgo de Tasa - exposición del Patrimonio- en moneda nacional: al 30 de septiembre 2004, este indicador es de 0.0147%, explicado particularmente al valor actual de la cuenta por cobrar al Ministerio de Hacienda por \$18.416,75 millones y la corta duración de

0.1667 años (2 meses). La corta maduración de la cuenta antes mencionada y los niveles de inversiones ₡17.041,66 millones, genera un índice bajo de riesgo sobre el patrimonio el cual ante una variación máxima estimada de la tasa de interés de 0.3250% generaría un Patrimonio en Riesgo de ₡2.37 millones de colones sobre el valor actual del activo neto, representando un 0.01% 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 una situación especial, por la brecha que existe entre los activos y pasivos de \$2.688.264,43 millones, debido a la constitución de captaciones en el año 1997 de Bonos de Mejoramiento Social realizada por el BANHVI a una tasa fija del 3%, 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. Esto ha generado una sensibilidad de la brecha de -204.7880, lo que significa que 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 0.1912%, sería por un monto de \$31.372,77.

Tal y como lo muestra el siguiente gráfico, al cierre de septiembre 2004 el valor total del patrimonio en riesgo es de ₡16,41 millones de colones representando un 0.07% del total de patrimonio del Banco, por lo que se considera que la exposición al riesgo es muy pequeña, dado el monto total del patrimonio que posee el Banco.



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 ¢22.287,99 millones, la cual disminuye sus rendimientos ante bajas en las tasas. Las brechas positivas evidencian 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
Setiembre 2004

Indicador	Más de 360 Días
Total Activos	41,539,222,924.45
Total Pasivos	19,251,235,758.55
Brecha simple periódica	-505,355,109.25
Brecha acumulada	22,287,987,165.90
Activo Productivo	41,539,222,924.45
Máxima variación esperada acumulada	2.45%
Margen financiero acumulado	545,557,393.90
Índice Brecha / Activo Productivo	53.66%

Como se observa en el cuadro anterior un cambio en las tasas de $\pm 2.45\%$ en un horizonte de 360 días hace que el margen presente una variación monetaria de ¢545.56 millones, un incremento de la tasa generaría aumento en los rendimientos.

La cuenta por cobrar al Ministerio de Hacienda, al revaluarse bimensualmente afecta todas las otras bandas, para este mes se ubica en la banda de 31 a 60 días, afectando a la brecha acumulada a lo largo de las bandas siguientes, propiciando normalidad en los márgenes financieros.

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

El margen financiero en dólares es atípica en donde la brecha acumulada entre los activos y pasivos es de -\$2.52 millones, sin embargo esta diferencia la originan por la constitución de obligaciones con el público (Bonos de Mejoramiento Social) a una tasa fija del 3%, cuya 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 \$29,231.10, reflejando un índice de -314,42 veces por las obligaciones en moneda extranjera.

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 30 de setiembre 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	₡	6,894,078,489	10,070,689,089	4,851,000,000	0	0	0	21,815,767,578
Préstamos y producto		<u>6,349,839,661</u>	<u>2,471,339,780</u>	<u>222,605</u>	<u>396,012</u>	<u>740,987</u>	<u>2,557,005</u>	<u>8,825,096,050</u>
	₡	<u>13,243,918,150</u>	<u>12,542,028,869</u>	<u>4,851,222,605</u>	<u>396,012</u>	<u>740,987</u>	<u>2,557,005</u>	<u>30,640,863,628</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	₡	4,998,422,459	8,909,644,782	6,059,299,566	61,459,749	120,908,090	1,152,984,910	21,302,719,556
Financiamientos recibos		<u>42,384,766</u>	<u>4,385,642</u>	<u>13,026,915</u>	<u>55,858,936</u>	<u>112,136,231</u>	<u>694,282,506</u>	<u>922,074,996</u>
	₡	<u>5,040,807,225</u>	<u>8,914,030,424</u>	<u>6,072,326,481</u>	<u>117,318,685</u>	<u>233,044,321</u>	<u>1,847,267,416</u>	<u>22,224,794,552</u>
Diferencia Recuperación								
Activos - Vencimiento Pasivos	₡	<u>8,203,110,925</u>	<u>3,627,998,445</u>	<u>-1,221,103,876</u>	<u>-116,922,673</u>	<u>-232,303,334</u>	<u>-1,844,710,411</u>	<u>8,416,069,076</u>

b) Al 30 de setiembre 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	¢	9,254,970,724	4,599,760	0	5,000,000	0	0	9,264,570,484
Préstamos y producto		<u>5,291,777,200</u>	<u>3,026,892,000</u>	<u>5,448,089</u>	<u>9,063,764</u>	<u>21,624,277</u>	<u>20,829,035</u>	<u>8,375,634,365</u>
	¢	<u>14,546,747,924</u>	<u>3,031,491,760</u>	<u>5,448,089</u>	<u>14,063,764</u>	<u>21,624,277</u>	<u>20,829,035</u>	<u>17,640,204,849</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	¢	3,472,233,145	6,672,966,737	6,759,255,134	59,872,235	113,055,320	1,165,308,001	18,242,690,572
Financiamientos recibos		<u>44,661,461</u>	<u>6,598,464</u>	<u>13,782,780</u>	<u>59,556,923</u>	<u>113,878,714</u>	<u>802,733,278</u>	<u>1,041,211,620</u>
	¢	<u>3,516,894,606</u>	<u>6,679,565,201</u>	<u>6,773,037,914</u>	<u>119,429,158</u>	<u>226,934,034</u>	<u>1,968,041,279</u>	<u>19,283,902,192</u>
Diferencia Recuperación								
Activos - Vencimiento Pasivos	¢	<u>11,029,853,318</u>	<u>(3,648,073,441)</u>	<u>(6,767,589,825)</u>	<u>(105,365,394)</u>	<u>(205,309,757)</u>	<u>(1,947,212,244)</u>	<u>(1,643,697,343)</u>

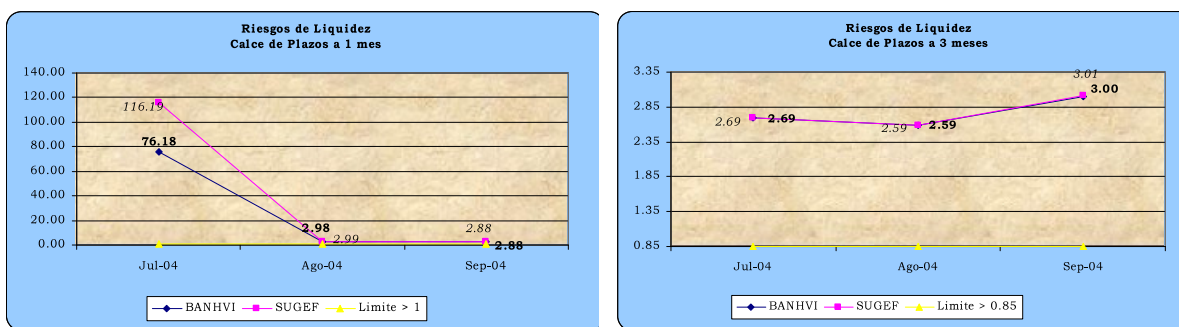
Riesgo Cambiario

Respecto a este riesgo, su medición se basa sobre aquellas cuentas que se encuentran registradas en moneda extranjera, tanto de activo como de pasivo, que sean sensibles al tipo de cambio, al igual que en punto anterior, se cuenta con un instructivo de políticas de mitigación de riesgos y determinación de límites de tolerancia dentro del cual el curso de acción principal es el control de la Posición Neta en Moneda Extranjera.

Al cierre de septiembre 2004, la posición neta del BANHVI en moneda extranjera expresada en moneda nacional es de ₡-1.043,60 millones, obtenida de la diferencia entre los activos y pasivos, reflejando un índice de riesgo de cambio de -0.0357% y un valor de Patrimonio en Riesgo de ₡9.35 colones, ubicándose, de acuerdo a los límites establecidos por SUGEF mediante normativa SUGEF 24-00, en normalidad.

II. Análisis del Riesgos de Liquidez

La medición de los riesgos de liquidez se realiza 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 setiembre 2004 mostraron un grado de riesgo normal con indicadores de 2.88v y 2.88v respectivamente para el calce a un mes plazo; 3.00v y 3.01v 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 30 de Setiembre 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
		Vista	30 días	60 días	90 días	180 días	365 días	365 días	Venc. más de 30 días
Efectivo	¢	875,000	0	0	0	0	0	0	875,000
Depósitos en bancos		164,114,267	292,683,875	11,000,000	225,158,780	19,096,000	297,822,262	1,346,120,255	2,355,995,439
Inversiones		0	2,746,307,412	6,973,452,656	36,884,863	1,981,338,614	4,329,279,215	0	16,067,262,760
Préstamos más producto		<u>26,960,350</u>	<u>195,397,889</u>	<u>87,861,248</u>	<u>89,130,701</u>	<u>271,534,120</u>	<u>565,569,805</u>	<u>11,244,721,008</u>	<u>12,481,175,121</u>
	¢	<u>191,949,617</u>	<u>3,234,389,176</u>	<u>7,072,313,904</u>	<u>351,174,344</u>	<u>2,271,968,734</u>	<u>5,192,671,282</u>	<u>12,590,841,263</u>	<u>30,905,308,320</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	Venc. más de 30 días
Depósitos recibidos	¢	2,500,000	2,993,489,370	210,384,021	2,128,848,645	221,207,668	2,707,475,111	12,162,979,999	20,433,524,570
Financiamientos recibidos		<u>0</u>	<u>46,495,303</u>	<u>1,429,039</u>	<u>0</u>	<u>9,715,886</u>	<u>24,957,285</u>	<u>509,060,493</u>	<u>591,658,006</u>
	¢	<u>2,500,000</u>	<u>3,039,984,673</u>	<u>211,813,060</u>	<u>2,128,848,645</u>	<u>230,923,554</u>	<u>2,732,432,396</u>	<u>12,672,040,492</u>	<u>21,025,182,576</u>

b) Al 30 de Setiembre 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	Venc. más de 30 días
Efectivo	₡	895,000	0	0	0	0	0	0	895,000
Depósitos en bancos		1,399,673,153	55,000,000	220,000	4,319,054	525,940,438	4,287,700	941,280,936	2,930,721,281
Inversiones		8,996,129,558	4,599,760	0	367,991	5,000,000	0	0	9,006,097,309
Préstamos más producto		<u>0</u>	<u>178,663,509</u>	<u>70,078,825</u>	<u>71,479,222</u>	<u>219,728,195</u>	<u>457,100,368</u>	<u>12,497,466,847</u>	<u>13,499,023,101</u>
	₡	<u>10,396,697,711</u>	<u>238,263,269</u>	<u>70,298,825</u>	<u>76,166,267</u>	<u>750,668,633</u>	<u>461,388,068</u>	<u>13,438,747,783</u>	<u>25,436,736,691</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	Venc. más de 30 días
Depósitos recibidos	₡	2,500,000	773,074,937	111,812,842	56,392,779	5,333,210,855	43,055,813	11,059,415,999	17,383,920,898
Financiamientos recibidos		<u>0</u>	<u>49,109,972</u>	<u>1,407,989</u>	<u>0</u>	<u>3,895,863</u>	<u>26,229,177</u>	<u>560,304,680</u>	<u>640,947,681</u>
	₡	<u>2,500,000</u>	<u>822,184,909</u>	<u>113,220,831</u>	<u>56,392,779</u>	<u>5,337,106,718</u>	<u>69,284,990</u>	<u>11,619,720,679</u>	<u>18,024,868,579</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 noviembre de 1986.