

Banco Hipotecario de la Vivienda
(BANHVI)

**Estados financieros
Internos**

al 30 de junio 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	40
Nota 14 Fideicomiso y comisiones de confianza	42
Nota 15 Impuesto sobre la renta	42

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

Notas a los estados financieros

al 30 de junio 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 junio de 2004 el número de empleados es de 107.

Al 30 de junio de 2003 el número de empleados era de 98.

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 junio del 2004 y 2003, para efectos de revelación en los estados financieros del BANHVI, este tipo de cambio se estableció en ₡436.61 y al 30 de junio de 2003 se establecía el tipo de cambio para los activos en ₡397.61 por dólar y ₡389.59 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 periodo en que se incurren. La amortización sobre los cargos diferidos, es calculada por el método de línea recta sobre el periodo 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 junio de 2004 y 2003, se componía de los siguientes rubros:

	Junio-2004	Junio-2003
Deposito en bancos (a)	¢3,038,547,835	¢3,393,054,666
Inversiones (b)	<u>6,308,704,907</u>	<u>0</u>
Total	<u>¢9,347,252,742</u>	<u>¢3,393,054,666</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 junio de 2004 y 2003, la composición corresponde a:

Inversiones cuyo emisor es del país:

	<u>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
Banco Central de Costa Rica	¢6,057,085,734	¢3,997,778,461
Ministerio de Hacienda	0	1,583,602,695
Depósitos en Bancos Comerciales del Estado	912,679,581	8,806,465
Sector privado financiero del país (Fondos de Inversión)	<u>6,887,224,797</u>	<u>0</u>
Total	<u>¢13,856,990,112</u>	<u>¢5,590,187,621</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 Junio 2003 y Junio 2004.

Saldo al final de junio 2002	¢69,689,817
+ Aumento contra el gasto del año	493,931,016
- Reversión contra ingresos	(91,757,192)
- Créditos dados de baja	(755,327)
+ Ajustes varios (Fideicomisos)	<u>820,810,040</u>
 Saldo al final de junio 2003	 1,291,918,354
+ Aumento contra el gasto del año	23,875,465
- Reversión contra ingresos	(236,837,206)
- Créditos dados de baja	(257,872)
- Ajustes varios (Fideicomisos)	<u>(502,780,324)</u>
 Saldo al final de junio 2004	 <u>¢575,918,417</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 ¢351,257,812 y ¢103,058,843 al 30 de junio 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>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
Certificados de Inversión	¢688,403,732	¢0
Hipotecaria	7,664,425,101	8,384,287,538
Otros	<u>3,234,873</u>	<u>7,866,689</u>
Total Cartera	<u>¢8,356,063,706</u>	<u>¢8,392,154,227</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>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
A día	¢8,355,188,253	¢8,387,879,631
De 31 a 60 días	424,374	1,340,839
De 61 a 90 días	451,079	372,361
De 91 a 120 días	0	1,587,332
De 121 a 180 días	0	511,587
Más de 180 días	<u>0</u>	<u>462,477</u>
Total cartera	<u>¢8,356,063,706</u>	<u>¢8,392,154,227</u>

Nota 7 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

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

	<u>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	¢1,758,312,717	¢1,584,415,518
Disponibilidades BTR	71,494,520	212,042,337
Disponibilidades Lotería Instantánea	0	71,825,180
Disponibilidades Fondo de Garantías	140,907	38,375,232
Inversiones Fondo de Garantías	1,787,546,012	1,112,065,019
Inversiones BTR	3,430,477,697	882,862,967
Inversiones Lotería Instantánea	<u>1,878,874,001</u>	<u>1,583,602,696</u>
Total	<u>¢8,926,845,854</u>	<u>¢5,485,188,949</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 junio del 2004 y 2003, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

	T.C.	<u>Junio-2004</u>	T.C.	<u>Junio-2003</u>
Activos Monetarios:				
Depósitos en Encaje Mínimo Legal	436.61	\$260,000	397.91	\$280,000
Depósitos en Cuenta Corriente	436.61	102	397.91	119
Valores y depósitos en entidades financieras del país	436.61	80,006	397.91	22,132
Productos por cobrar por inversiones en valores y depósitos	436.61	0	397.91	17
Total Activos Monetarios		<u>\$340,108</u>		<u>\$302,268</u>
Pasivos Monetarios:				
Obligaciones financieras en BCCR	8.54	\$7,074,169	8.54	\$7,477,556
Cargos por pagar por Obligaciones BCCR	8.60	38,927	8.60	40,184
Financiamiento Organismos Internacionales (AID 515-L-021)	6.62	294,885	6.62	335,397
Cargos por pagar en financiamiento organismos Internacionales	6.68	3,050	6.68	3,365
Financiamiento Organismos Internacionales (Convenio AID-BIAPE)	8.54	111,114	8.54	259,262
Cargos por pagar en financiamiento organismos Internacionales	8.60	2,083	8.60	4,861
Obligaciones con Entidades Financieras a plazo (BMS)	436.61	2,600,000	398.59	2,800,000
Cargos por pagar por Otras Obligaciones BMS	436.61	3,250	398.59	3,500
Total Pasivos Monetarios		<u>\$10,127,477</u>		<u>\$10,924,125</u>
Posición Neta en Moneda Extranjera		<u><u>-\$9,787,369</u></u>		<u><u>-\$10,621,858</u></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 Junio 2004	¢12,345,045,703	3
Depósitos del Público a Junio 2003	¢8,492,423,538	4

Nota 10 Composición de los rubros de los Estados Financieros

10.1 Disponibilidades

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

	<u>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
Moneda nacional:		
Caja	₡875,000	₡1,068,098
Banco Central de Costa Rica (a)	1,644,794,117	1,473,000,718
Otros bancos del país	1,279,315,671	1,807,523,790
Moneda extranjera:		
Banco Central de Costa Rica	113,518,600	111,414,800
Otros bancos del país	<u>44,447</u>	<u>47,260</u>
Total	<u>₡3,038,547,835</u>	<u>₡3,393,054,666</u>

Nota:

(a) Al 30 de junio 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 junio de 2004 y 2003 el porcentaje requerido de encaje es del 10%, 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 junio de 2004 y 2003, en colones y dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

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

A-1) Colones:

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Para negociación	BCR SAFI	Fondo Inversión	10.91%	Liquidez	1,251,853,672
	B.P.D.C.	Fondo Inversión	10.78%	Liquidez	5,021,919,601
Disponibles para la venta	BCR SAFI	Fondo Inversión	10.91%	Comprometido	578,519,891
Mantenidos hasta su vencimiento	INS Bancrédito, P.B.	BEM	16.99%	Ene y Abr 05	6,057,085,733
	BCAC	CDP	14.75%	26-Oct-04	912,679,581

A-2) Dólares:

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Disponibles para la venta	B.P.D.C.	Fondo Inversión	1.96%	Liquidez	34,931,634

Total colones y dólares al 30 de junio de 2004

¢13,856,990,112

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

B-1) Colones:

Mantenidos hasta su vencimiento	INS Bancrédito, P.B.	tp0	18.90%	09-Jul-03	1,583,602,695
	INS Bancrédito, P.B.	BEM	17.50%	09-Jul-03	3,997,778,461

B-2) Dólares:

Disponibles para la venta	BCR	CDP	2.85%	24-Jul-03	8,806,465
---------------------------	-----	-----	-------	-----------	-----------

Total colones y dólares al 30 de junio de 2003

¢5,590,187,621

10.3 Cartera de crédito

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

	<u>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
Créditos vigentes	¢8,355,188,253	¢8,387,879,631
Créditos vencidos	875,453	4,274,596
Cartera de crédito entregada en fideicomiso	3,959,751,625	5,678,615,684
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos	<u>(575,918,417)</u>	<u>(1,291,918,354)</u>
Total	<u>¢11,739,896,914</u>	<u>¢12,778,851,557</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>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
Cartera Vigente	¢98,416,779	¢115,835,359
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos	<u>(2,526,642)</u>	<u>0</u>
Total	<u>¢95,890,137</u>	<u>¢115,835,359</u>

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

Cartera de Crédito al 30 de junio de 2004:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	¢7,454,986,474	¢87,356,083	¢7,542,342,557
B	285,335,729	3,363,927	288,699,656
C	<u>615,741,503</u>	<u>7,696,769</u>	<u>623,438,272</u>
Total	<u>¢8,356,063,706</u>	<u>¢98,416,779</u>	<u>¢8,454,480,485</u>

Cartera de Crédito al 30 de junio de 2003:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	¢1,798,115,532	¢26,869,000	¢1,824,984,532
B	6,591,477,299	88,966,359	6,680,443,658
C	2,098,919	0	2,098,919
E	<u>462,477</u>	<u>0</u>	<u>462,477</u>
Total	<u>¢8,392,154,227</u>	<u>¢115,835,359</u>	<u>¢8,507,989,586</u>

La cartera de crédito entregada en fideicomiso de administración al 30 de junio 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>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
Mutual Cartago	010-99	¢250,384,202	¢247,674,858
Mutual la Vivienda	004-99	181,426,572	307,873,563
Mutual Alajuela	008-2002	1,208,452,625	1,747,743,051
Mutual Alajuela	009-2002	256,910,687	459,712,075
Fideicomiso Mucap-Viviendacoop-BANHVI		446,060,206	914,293,607
Banco ELCA	007-2002	1,521,373,758	1,869,637,243
Banco ELCA	010-2002	<u>95,143,575</u>	<u>131,681,287</u>
Total		<u>¢3,959,751,625</u>	<u>¢5,678,615,684</u>

10.4 Cuentas y productos por cobrar

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

	<u>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
Gastos por recuperar (a)	¢13,877,895,953	¢15,272,661,946
Otras partidas por cobrar (b)	704,367,093	3,194,246,336
Productos por Cobrar (c)	168,528,587	445,705,104
Estimación de cuentas y productos por cobrar (d)	<u>(76,686,633)</u>	<u>(116,101,713)</u>
TOTAL	<u>¢14,674,105,000</u>	<u>¢18,796,511,673</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 junio 2003 se mantenían otras sumas correspondientes a Arreglos de Pago y recuperaciones pendientes de Proyectos Mugap por ¢25,106,680, sumas que fueron imputadas en el periodo contable.

	<u>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
Coovivienda R.L.	¢12,388,308,252	¢14,122,671,407
Viviendacoop R.L.	1,227,082,452	909,470,616
Mutual Guanacaste	262,505.249	215.413.243

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

(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.

- 17 -

(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 Junio 2002	¢103,735,013
+ Aumento contra el gasto del año	14,067,206
- Reversión contra ingresos	(405,559)
- Ajustes varios (Fideicomisos)	<u>(1,294,947)</u>
Saldo al final de Junio 2003	116,101,713
+ Aumento contra el gasto del año	8,579,578
- Reversión contra ingresos	(14,025,150)
- Créditos dados de baja	(21,723,133)
- Ajustes varios	<u>(12,246,375)</u>
Saldo al final de Junio 2004	<u>¢76,686,633</u>

10.5 Bienes Realizables

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

	<u>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	¢222,345,373	¢57,376,900
Bienes adquiridos para la venta	0	173,619,200
Propiedad, mobiliario y equipo fuera de uso	774,036	0
Bienes realizables entregados en fideicomiso	2,691,198	445,096
Menos: estimación para pérdidas	<u>(222,345,373)</u>	<u>(60,207,768)</u>
Neto	<u>¢3,465,234</u>	<u>¢171,233,428</u>

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

Estimación por deterioro de bienes realizables (159)

Saldo al Final de Junio 2002	¢1,523,243,353
+ Activos recuperados	2,998,153
- Activos vendidos	(26,339,358)
- Ajustes (fideicomisos)	<u>(1,439,694,380)</u>
Saldo al final de Junio 2003	60,207,768
+ Activos recuperados	170,788,332
- Activos vendidos	<u>(8,650,727)</u>
Saldo al final de Junio 2004	<u>¢222,345,373</u>

10.6. Propiedad, mobiliario y equipo en uso

Al 30 de junio 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>Junio-2004</u>	<u>Junio-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	70,736,093	92,651,976
Equipo de Cómputo	5 años	146,694,903	176,475,003
Vehículo	10 años	<u>74,164,482</u>	<u>74,071,517</u>
Sub-total		<u>851,151,040</u>	<u>867,634,183</u>
Menos:			
Depreciación acumulada		<u>288,741,166</u>	<u>338,550,903</u>
Total		<u>¢562,409,874</u>	<u>¢529,083,280</u>

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

Depreciación acumulada de bienes de uso

Saldo al Final de Junio 2002	¢291,650,108
+ Aumento contra el gasto	48,063,242
- Reversión contra el ingreso	<u>(1,162,447)</u>
Saldo al final de Junio 2003	338,550,903
+ Aumento contra el gasto	50,905,580
- Activos dados de baja	<u>(100,715,317)</u>
Saldo al final de Junio 2004	<u>¢288,741,166</u>

10.7. Otros Activos

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

	<u>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
Gastos pagados por anticipado	¢7,134,934	¢11,691,506
Cargos diferidos	4,877,911	5,559,676
Bienes Diversos	18,295,052	18,032,734
Operaciones Pendientes de Imputación	1,490,989	109,192
Activos Intangibles (a)	22,307,942	46,254,762
Otros Activos Restringidos (b)	<u>5,218,023,709</u>	<u>882,862,967</u>
Total	<u>¢5,272,130,537</u>	<u>¢964,510,837</u>

Notas:

(a) La partida de otros activos intangibles corresponde al efecto neto del registro de software y licencias. Al 30 de junio de 2004 y 2003, el Banco tiene contabilizado un total de ¢196,278,991 y ¢183,982,765 en valor de origen del software respectivamente, y una amortización acumulada del mismo por ¢173,971,049 y ¢137,728,003 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>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
Inversiones Fondo de Garantías	1,787,546,012	0
Inversiones BTR	3,430,477,697	882,862,967
Total	<u>¢5,218,023,709</u>	<u>¢882,862,967</u>

10.8. Obligaciones con el Público

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

	<u>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
Certificados de Depósito a Plazo Vigentes	¢5,208,045,703	¢4,803,010,000
Certificados de Depósito a Plazo Ajustables	<u>7,137,000,000</u>	<u>3,689,413,538</u>
Total	<u>¢12,345,045,703</u>	<u>¢8,492,423,538</u>

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

	<u>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
Financiamiento Recursos Internos		
Bonos A Principal e Intereses	8,375,641	10,040,550
Bonos B Principal e Intereses	52,037,759	53,817,777
Financiamiento Recursos Externos		
AID 515-HG I-Desembolso	115,002,951	127,108,525
AID 515-HG II-Desembolso	<u>387,918,587</u>	<u>423,183,913</u>
Saldo al final	<u>¢563,334,938</u>	<u>¢614,150,765</u>

10.10 Otras Obligaciones Financieras

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

	<u>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
Bonos Tasa Real (a)	¢3,946,250,000	¢3,947,000,000
Obligaciones de Coovivienda, R.L. (b)	2,113,078,000	2,239,078,000
Bonos de Mejoramiento Social (a)	1,135,186,000	1,116,052,000
Obligaciones Coovivienda, R.L. vencidas	2,500,000	1,500,000
Otras Obligaciones Financieras	<u>2,901,049</u>	<u>4,434,421</u>
Total	<u>¢7,199,915,049</u>	<u>¢7,308,064,421</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 junio de 2004 y 2003, se presenta a continuación:

	<u>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
Aportaciones patronales por pagar (a)	¢16,304,559	¢0
Retenciones por orden judicial	58,691	109,172
Impuestos retenidos por pagar (b)	5,259,418	4,627,156
Aportaciones laborales retenidas por pagar (c)	6,791,111	6,122,171
Acreedores varios (d)	210,581,420	203,063,235
Provisiones para obligaciones patronales (e)	113,129,378	33,910,299
Otras provisiones (f)	1,975,811,227	1,572,060,109
Cargos Financieros por pagar (g)	<u>533,044,769</u>	<u>579,335,866</u>
Total	<u>¢2,860,980,573</u>	<u>¢2,399,228,008</u>

Notas:

(a) Las aportaciones patronales por pagar corresponden al gasto por cargas patronales, calculado a los salarios pagados a los empleados en Junio 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 Junio 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>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
Cargos por pagar sobre obligaciones con el público	¢422,636,489	¢458,133,625
Cargos por pagar sobre obligaciones con el BCCR	21,985,554	24,063,665
Cargos por pagar sobre otras obligaciones financieras	<u>88,422,726</u>	<u>97,138,576</u>
Total	<u>¢533,044,769</u>	<u>¢579,335,866</u>

10.12 Otros Pasivos

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

	<u>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
Liquidación de acreencias		
Viviendacoop (a)	¢1,183,961,651	¢1,183,961,651
Otros pasivos de los fideicomisos (b)	0	173,528,458
Otras operaciones pendientes de imputación	<u>129,024,460</u>	<u>46,555,192</u>
Total	<u>¢1,312,986,111</u>	<u>¢1,404,045,301</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 junio de 2004 y 2003, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	<u>Junio-2004</u>	<u>Junio-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)	2,766,897,701	2,922,920,822
Productos en Suspenso	351,257,812	103,058,843
Otras Cuentas de Registro (b)	<u>206,050,394,984</u>	<u>183,174,115,721</u>
Total	<u>¢210,156,208,921</u>	<u>¢186,687,253,810</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 junio de 2004 y 2003, esta partida se compone de la siguiente forma:

	<u>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
Créditos castigados	¢521,157,497	¢540,174,363
Otras cuentas por cobrar castigadas	62,495,097	6,787,189
Inversiones castigadas	2,138,505,452	2,282,113,827
Productos por cobrar castigados	<u>44,739,655</u>	<u>93,845,443</u>
Total	<u>¢2,766,897,701</u>	<u>¢2,922,920,822</u>

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

	<u>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
Garantías en Contratos de descuento de hipotecas	¢20,038,024,824	¢19,322,552,689
Activos de recursos Fosuvi (b.1)	20,447,396,995	23,544,679,588
Valores en custodia	22,739,737,286	24,578,051,724
Garantías sobre captaciones en Entidades	142,704,862,691	115,617,751,278
Amortizaciones pendientes	83,958,702	69,460,756
Otras cuentas de orden	<u>36,414,486</u>	<u>41,619,686</u>
Total	<u>¢206,050,394,984</u>	<u>¢183,174,115,721</u>

Nota:

(b.1) Al 30 de junio 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. En el caso del dato a junio de 2003, difiere el total de activos registrados en cuentas de orden del Banco, con respecto al dato en Balance de Situación de Fosuvi en ¢514.911, por motivo de realizarse una corrección en Balances, posterior a la contabilización del ajuste en cuentas de orden del Banco. Esta situación se corrige en periodos siguientes.

Balance de Situación

	<u>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
<i>Activos No Productivos</i>		
Caja Y Bancos (Cuentas Corrientes)	¢69,117,822	¢978,845
Inversiones en Valores y Depósitos		
Comprometidos	4,472,723,205	3,839,969,717
Préstamos	4,466,159,912	3,526,255,878
Cuentas por Cobrar	903,676,442	3,185,874,789
<i>Activos Productivos</i>		
Bancos (Cuentas Platino)	1,516,686,349	6,507,481,129
Valores Negociables	8,817,436,685	6,008,195,354
<i>Otros Activos</i>		
Cuentas a Liquidar	0	273,812,385
Otros bienes diversos	<u>201,596,580</u>	<u>201,596,580</u>
Total Activo	<u>20,447,396,995</u>	<u>23,544,164,677</u>
<i>Pasivo y Patrimonio</i>		
Otras Obligaciones Financieras	578,570,962	2,885,456,719
Cuentas por pagar diversas	5,025,203,989	3,714,168,694
Operaciones pendientes de imputación	<u>538,879,921</u>	<u>1,073,800,195</u>
Total Pasivo	<u>6,142,654,872</u>	<u>7,673,425,608</u>
<i>Patrimonio</i>		
Utilidades Acumuladas	15,888,389,085	10,390,005,034
Utilidades del Periodo	<u>(1,583,646,962)</u>	<u>5,480,734,035</u>
Total Patrimonio	<u>14,304,742,123</u>	<u>15,870,739,069</u>
Total Pasivo y Patrimonio	<u>20,447,396,995</u>	<u>23,544,164,677</u>
 Cuentas de Orden	 <u>¢180,411,362,765</u>	 <u>¢180,411,362,765</u>

Estado de Resultados

Ingresos Financieros	¢968,864,547	¢916,098,832
Gastos Financieros	(462,850)	0
Gasto por estimación de incobrabilidad	(5,520,000)	(20,905,390)
Resultado Financiero	962,881,697	895,193,442
Otros Ingresos	499,402,966	3,190,651,053
Otros Gastos	<u>(1,018,494,715)</u>	<u>(188,852,857)</u>
Resultado Operacional Bruto	<u>443,789,948</u>	<u>3,896,991,638</u>
Resultado Operacional Neto	<u>443,789,948</u>	<u>3,896,991,638</u>
Ingresos Bonos Familiar de Vivienda	12,265,639,692	9,589,860,918
Egresos Bonos Familiar de Vivienda	(14,293,076,602)	(8,006,118,521)
Resultados del Periodo	<u>(¢1,583,646,962)</u>	<u>¢5,480,734,035</u>

10.14 Ingresos Cartera de Crédito

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

	<u>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
Ingresos por créditos vigentes	¢597,106,274	¢722,624,716
Ingresos por créditos vencidos	4,372,886	4,285,532
Ingresos por otras cuentas y productos por cobrar (a)	<u>658,810,233</u>	<u>1,052,368,119</u>
Total	<u>¢1,260,289,393</u>	<u>¢1,779,278,367</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 Junio 2004 y 2003 y que corresponden a recuperaciones de los fideicomisos administrados por las Entidades, se muestra a continuación:

Fiduciario	Número de Fideicomiso	<u>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
Mutual Cartago	010-99	¢49,569,303	¢38,626,223
Mutual la Vivienda	004-99	43,053,732	52,339,300
Mutual Alajuela	CEV	45,537,519	122,860,679
Mutual Alajuela	008-2002	287,612,547	287,838,572
Mutual Alajuela	009-2002	95,822,939	4,848,378
Fideicomiso Mucap-Viviendacoop-BANHVI		160,491,358	69,481,100
Banco ELCA	007-2002	278,762,581	240,433,662
Banco ELCA	010-2002	<u>69,536,327</u>	<u>598,725</u>
Total		<u>¢1,030,386,306</u>	<u>¢817,026,639</u>

10.16 Otros ingresos operativos

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

	<u>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
Comisión por colocación de FOSUVI	¢415,503,073	¢163,329,480
Ingresos diversos fideicomisos (a)	19,114,730	594,385,529
Recaudación Lotería Instantánea	116,861,557	63,664,185
Otros Ingresos	<u>2,770,093</u>	<u>168,219,643</u>
Total	<u>¢554,249,453</u>	<u>¢989,598,837</u>

Notas:

(a) Esta partida lo compone principalmente, recursos recuperados de fideicomiso de contingencias que administra el Banco Popular de Desarrollo Comunal, habiéndose trasladado al 30 de junio de 2003 la suma de ¢589,361,191. 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 junio de 2004 y 2003 es el siguiente:

	<u>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
Gastos de personal (a)	¢649,132,582	¢586,264,194
Gastos de servicios externos	30,636,020	23,081,156
Gastos de movilidad y comunicaciones	27,219,305	25,884,648
Gastos de infraestructura	49,113,017	85,528,781
Gastos Generales	33,829,370	33,187,789
Impuestos, patentes y contribuciones obligatorias	<u>851,703</u>	<u>1,140,357</u>
Total	<u>¢790,781,997</u>	<u>¢755,086,925</u>

Nota:

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

	<u>Junio-2004</u>	<u>Junio-2003</u>
Sueldos y bonificaciones al personal permanente	¢376,851,230	¢306,287,291
Sueldos y bonificaciones al personal contratado	1,187,920	4,358,757
Remuneraciones a directores y fiscales	13,525,840	11,116,440
Tiempo extraordinario	2,283,804	3,410,076
Décimo tercer sueldo	36,198,119	26,167,370
Preaviso y cesantía	63,734,855	1,151,709
Cargas sociales patronales	98,964,478	70,797,803
Refrigerio	2,046,335	1,375,248
Vestimenta	445,112	130,236
Capacitación	7,355,536	7,149,510
Seguros para el personal	850,763	953,825
Salario escolar	30,941,851	65,888,264
Fondo de capitalización laboral	12,908,410	7,694,770
Otros gastos de personal	<u>1,838,329</u>	<u>79,782,895</u>
Total	<u>¢649,132,582</u>	<u>¢586,264,194</u>

Nota 10.18 Capital Social

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

	<u>Junio-2004</u>	<u>Junio-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

I. Introducción

El informe que se presenta a continuación, contempla los resultados obtenidos en material de Riesgos de Mercado y de Liquidez a los cuales está expuesto el Banco Hipotecario de la Vivienda, con corte al 30 de junio 2004.

Así mismo, se incluye un 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 (tanto en moneda nacional como moneda extranjera), así como los índices correspondientes al riesgo cambiario.

Respecto al riesgo de liquidez, se toma como base las cuentas de activos y pasivos de alta liquidez que posee la institución, y cuyos indicadores se calculan bajo el enfoque que estipula la normativa SUGEF 24-00, sensibilizándolo aun más con la incorporación las cuentas que generan ingresos y egresos no financieros que afectan la operación del Banco.

La utilización de técnicas matemáticas, econométricas y estadísticas, concentradas en los modelos de medición, son las utilizadas para el cálculo y posterior interpretación de los riesgos. En estos instrumentos se combinan la información financiera, las tasas de interés (Tasa Básica Pasiva del BCCR, Tasa Libor a 6 meses) y el Tipo de Cambio Promedio al cierre de cada mes, para obtener los diferentes indicadores de Riesgo de Mercado.

II. 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 se reflejan en una disminución del patrimonio”.

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 repreciación¹ 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”, considerando además

¹ La repreciación ocurre cuando el flujo esta expuesto a variaciones en las Tasa de Interés.

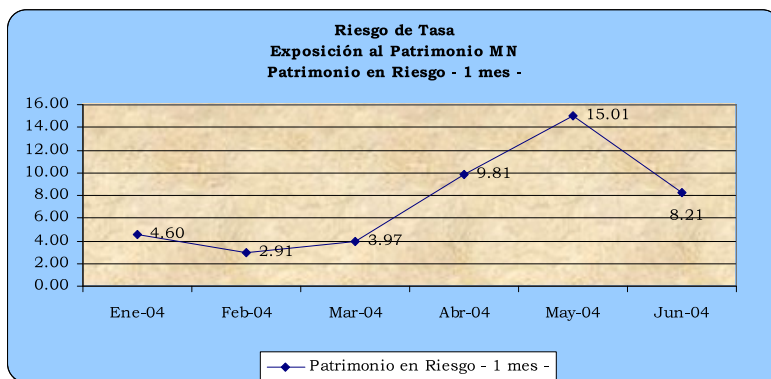
un nivel de confianza de un 95%, para posteriormente ligarlo a las tasas de interés obteniendo el índice de riesgo.

Un aspecto importante a destacar sobre este riesgo, del cual se detalla más adelante, es la composición que posee en BANHVI en moneda extranjera de activos y pasivos, siendo estos últimos superiores a los primeros, situación atípica que obedece a una captación de Bonos de Mejoramiento Social adquiridos en el año 1997.

i. Riesgos de Tasas – Exposición al Patrimonio –

Indicador de Riesgo de Tasa - exposición al Patrimonio- en moneda nacional:

Al cierre de junio de 2004, este indicador muestra una sensibilidad de la brecha de 0.0347%, lo que demuestra que ante una variación máxima estimada de la tasa en un $\pm 0.4444\%$ a un mes plazo, el Patrimonio puede disminuir o crecer en ¢8,209,985.34 (0.0347%), representando un riesgo de 0.04% del patrimonio total en moneda nacional; el incremento observado en el mes de mayo de ese mismo año, obedece principalmente a los movimientos financieros que se originaron producto de la caída de las tasas de interés en el mercado, y que afectaron los fondos de inversión en el pasado mes de mayo, no obstante, este efecto será compensado en los próximos meses.



Lo anterior, se obtuvo a partir de una Brecha de Duración² de 0.0394 años, equivalentes a catorce días, entre la duración promedio de activos y pasivos sensibles a tasas, cuya composición se muestra a continuación:

² Se define como la medición del tiempo promedio de los flujos de fondos de un activo o pasivo.

Duración de Activos y Pasivos Sensibles a Tasa
En Moneda Nacional
(Cifras Expresadas en Años)

Activos	Duracion	Pasivos	Duracion
Tasa Fija		Tasa Fija	
Otras Disponibilidades	0.4800	Obligaciones con el Público	0.3604
Inversiones en Títulos Valores	0.6056	Obligaciones con el BCCR	3.8152
Cartera de Créditos	2.6073	Obligaciones con Ent. Financieras	1.9105
Tasa Variable		Tasa Variable	
Inversiones en Títulos Valores	0.0417	Obligaciones con el Público	0.2581
Cartera de Créditos	0.1465	Obligaciones con el BCCR	0.1667
Cuenta por Cobrar a Hacienda	0.0833	Obligaciones con Ent. Financieras	0.0000
Total de Activos	0.1790	Total de Pasivos	0.3834

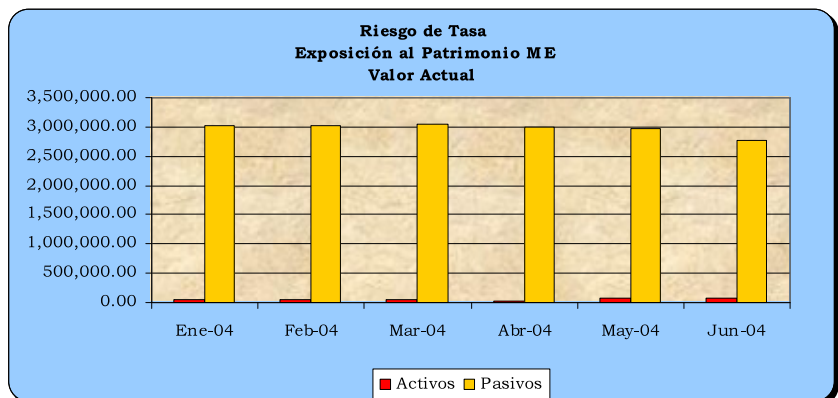
En el cuadro anterior se detalla la duración promedio (expresada en años) de los activos y pasivos, siendo los primeros los de menor duración. Ante esta posición el Banco es “sensible al activo”, en donde el valor del mercado del capital decrecerá si suben las tasas y aumentará si bajan las tasas.

Así mismo, se evidencia que la Cartera de Crédito es la de mayor duración (dos años y medio) entre los activos y las Obligaciones con el BCCR y Obligaciones con Entidades Financieras con una duración de 3 años 11 meses y 2 años respectivamente, son las de mayor peso en los pasivos.

Indicador de Riesgo de Tasa - exposición al Patrimonio - en moneda extranjera:

Al 30 de junio la sensibilidad de la brecha es de -216.4459%, lo que implica que ante una disminución de las tasas de interés, el patrimonio (la parte constituida en moneda extranjera) disminuiría.

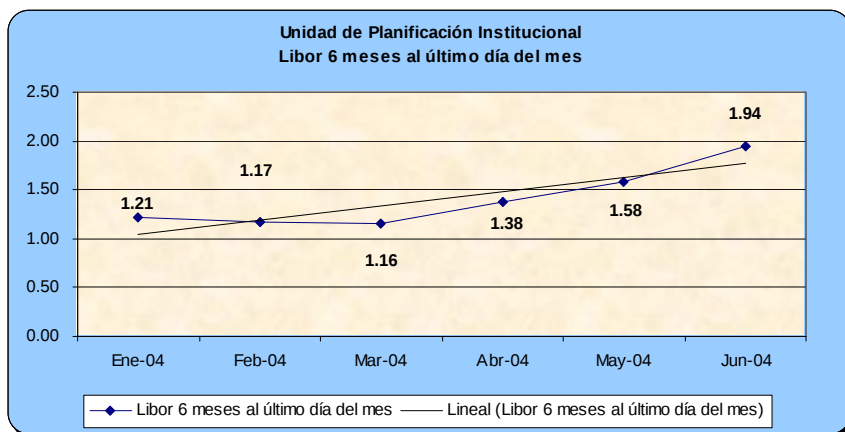
Lo anterior debido, tal y como muestra el siguiente gráfico, que los pasivos son muy superiores a los activos en \$2,667,662.09, debido a la constitución de captaciones en el año 1997 de Bonos de Mejoramiento Social realizada por el BANHVI a una tasa fija del 3%, no obstante, a la fecha



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.

Sin embargo, considerando el comportamiento que han tenido las tasas de interés (para este caso la tasa Libor como referencia), esta situación no es probable que se dé, pues la tendencia en el mercado es más bien hacia el aumento de dicha tasa, situación que nos generaría ganancias, al cierre del mes de Junio la Tasa Libor a 6 meses refleja un índice de

1.94%. A pesar de lo anterior, ante una variación máxima estimada en la tasa a un mes plazo de 0.2724%, el patrimonio en riesgo sería por un monto de \$47.216,25 a un mes plazo, generados a partir de una Brecha de Duración Total de -220.6450 años (7 meses), cuya composición se observa en el siguiente cuadro:

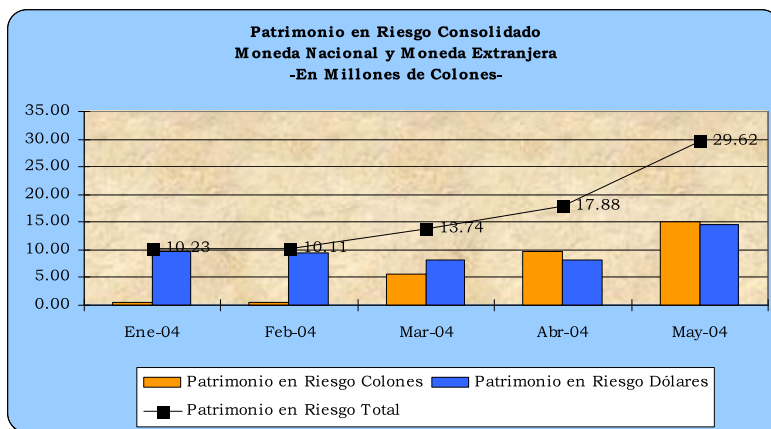


Duración de Activos y Pasivos Sensibles a Tasa
En Moneda Extranjera
(Cifras Expresadas en Años)

Activos	Duracion
Tasa Fija	
Otras Disponibilidades	0.0028
Inversiones en Títulos Valores	0.0194
Total de Activos	0.0194

Pasivos	Duracion
Tasa Fija	
Obligaciones con el Público	6.4076
Total de Pasivos	6.4076

Agrupando el riesgo que pueda tener el patrimonio del Banco considerando moneda nacional y moneda extranjera, el mismo asciende a los 28.86 millones de colones al cierre de junio del presente año, representando un 0.12% del patrimonio total del BANHVI, si bien es cierto es bajo, la tendencia de los últimos meses



es creciente, sin embargo, tal y como lo mencionamos en párrafos anteriores obedece principalmente al efecto que tuvo la caída de las tasas de interés en los fondos de inversión.

ii. Riesgo de Tasas – Exposición al Margen –

Indicador de Riesgo de Tasa – exposición al Margen Financiero- en moneda nacional

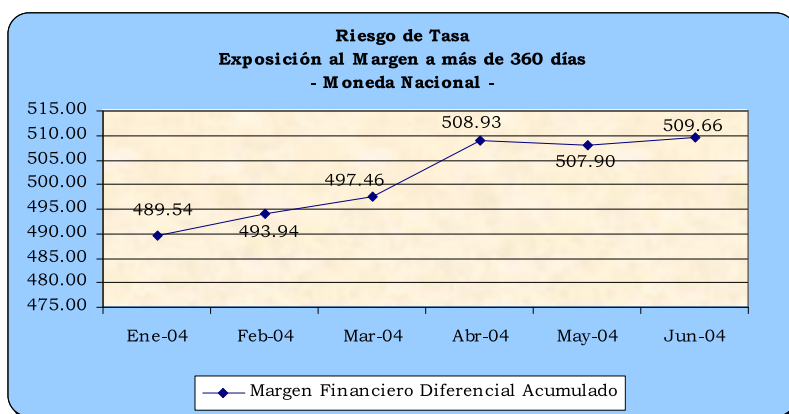
El índice de riesgos sobre margen financiero esta fundamentado en las diferencias existentes entre los activos y pasivos sujetos a cambio en las tasas de interés, el cual pretende controlar los cambios que se puedan presentar sobre los márgenes financieros con la finalidad de obtener los resultados deseados mediante estrategias que permitan alcanzar los objetivos.

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 ¢20.821,46 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 al Margen En Moneda Nacional Junio 2004

Indicador	Más de 360 Días
Total Activos	2,527,229.04
Total Pasivos	513,978,663.34
Brecha simple periódica	-511,451,434.30
Brecha acumulada	20,821,462,093.91
Activo Productivo	39,794,569,863.94
Máxima variación esperada acumulada	2.45%
Margen financiero acumulado	509,660,316.68
Índice Brecha / Activo Productivo	52.32%

De acuerdo al 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 ¢509.660.316,68. Un incremento de la tasa generaría aumento en los rendimientos y una baja ante la disminución de la tasa. En el gráfico adjunto notamos que hemos alcanzado



uno de los niveles más altos en el margen financiero acumulado del periodo, producto principalmente por los cambios financieros que al igual que al Riesgo de Tasas Exposición al Patrimonio, se vieron afectados por la baja de las tasas de interés en las inversiones afectó la Exposición al Margen.

Así mismo, 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 01 a 30 días, afectando a la brecha acumulada a lo largo de las bandas siguientes, propiciand o normalidad en los márgenes financieros.

Indicador de Riesgo de Tasa – exposición al 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%, cuyo rendición de pagos esta “cubierta” por una reserva de recursos que se hace efectiva por medio de transferencias fijas de recursos en moneda nacional.

Sin embargo obsérvese en el ejercicio que se presenta en el siguiente cuadro, en donde ante variación máxima en las tasas en un periodo de 12 meses del 1.16%, generaría una disminución en el margen financiero acumulado de -\$29,233.76, reflejando un índice de -315,34 veces por las obligaciones en moneda extranjera.

Indicadores de Riesgo de Tasa Exposición al Margen En Moneda Extranjera Junio 2004

Indicador	Más de 360 Días
Total Activos	0.00
Total Pasivos	2,400,000.00
Brecha simple periódica	-2,400,000.00
Brecha acumulada	-2,520,084.33
Activo Productivo	79,915.67
Máxima variación esperada acumulada	1.16%
Margen financiero acumulado	-29,233.76
Índice Brecha / Activo Productivo	-3153.43%

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 junio 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	₡	10,960,339,448	52,967,146	1,042,207,786	7,816,000,000	0	0	19,871,514,380
Préstamos y producto		<u>5,868,415,428</u>	<u>2,150,030,759</u>	<u>501,112,805</u>	<u>679,334</u>	<u>1,153,298</u>	<u>2,742,252</u>	<u>8,524,133,876</u>
	₡	<u>16,828,754,876</u>	<u>2,202,997,905</u>	<u>1,543,320,591</u>	<u>7,816,679,334</u>	<u>1,153,298</u>	<u>2,742,252</u>	<u>28,395,648,256</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	₡	810,495,243	11,266,670,063	7,566,416,327	60,033,875	118,103,005	1,126,235,495	20,947,954,008
Financiamientos recibos		<u>342,984</u>	<u>15,400,320</u>	<u>44,992,863</u>	<u>56,544,269</u>	<u>112,856,513</u>	<u>705,903,805</u>	<u>936,040,754</u>
	₡	<u>810,838,227</u>	<u>11,282,070,383</u>	<u>7,611,409,190</u>	<u>116,578,144</u>	<u>230,959,518</u>	<u>1,832,139,300</u>	<u>21,883,994,762</u>
Diferencia Recuperación								
Activos - Vencimiento Pasivos	₡	<u>16,017,916,649</u>	<u>(9,079,072,478)</u>	<u>(6,068,088,599)</u>	<u>7,700,101,190</u>	<u>(229,806,220)</u>	<u>(1,829,397,048)</u>	<u>6,511,653,494</u>

b) Al 30 de junio 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	₡	2,945,227,093	3,685,100,000	4,599,760	5,000,000	0	0	6,639,926,853
Préstamos y producto		<u>5,363,977,577</u>	<u>2,638,983,931</u>	<u>524,807,171</u>	<u>11,006,509</u>	<u>21,876,214</u>	<u>26,710,157</u>	<u>8,587,361,559</u>
	₡	<u>8,309,204,670</u>	<u>6,324,083,931</u>	<u>529,406,931</u>	<u>16,006,509</u>	<u>21,876,214</u>	<u>26,710,157</u>	<u>15,227,288,412</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	₡	825,683,842	11,178,739,020	3,806,964,280	56,001,895	110,210,135	1,135,981,500	17,113,580,672
Financiamientos recibos		<u>378,567</u>	<u>18,244,105</u>	<u>47,311,288</u>	<u>59,934,854</u>	<u>114,941,980</u>	<u>815,074,860</u>	<u>1,055,885,654</u>
	₡	<u>826,062,409</u>	<u>11,196,983,125</u>	<u>3,854,275,568</u>	<u>115,936,749</u>	<u>225,152,115</u>	<u>1,951,056,360</u>	<u>18,169,466,326</u>
Diferencia Recuperación								
Activos - Vencimiento Pasivos	₡	<u>7,483,142,261</u>	<u>(4,872,899,194)</u>	<u>(3,324,868,637)</u>	<u>(99,930,240)</u>	<u>(203,275,901)</u>	<u>(1,924,346,203)</u>	<u>(2,942,177,914)</u>

iii. Riesgos de Cambio

Este riesgo ha sido definido como “la contingencia de pérdida derivada de las variaciones en las tasas de cambio de las monedas en las cuales la entidad mantiene posiciones o presenta compromisos”

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.

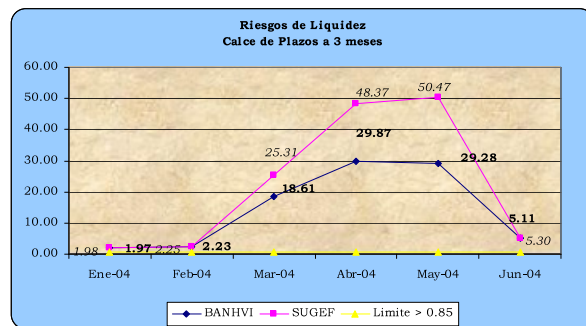
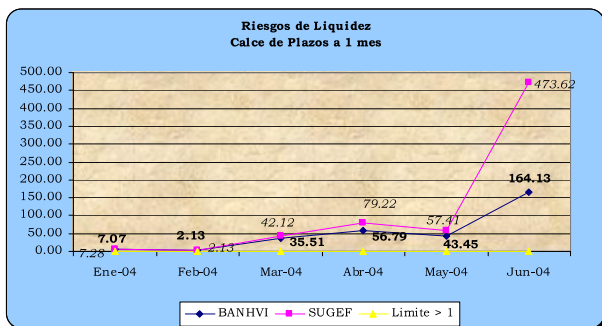
Al cierre del mes en estudio, la Posición Neta Moneda Extranjera –PNME– (expresado en Moneda Nacional) es de -1.023.041.935,60, lo que muestra que ante la depreciación del colón el patrimonio se ve disminuido, no así en caso contrario de la apreciación de nuestra moneda.

La PNME es obtenida de la diferencia entre los activos y pasivos, viéndose afectada por la depreciación de nuestra moneda, el cual al cierre del mes de junio muestra un tipo de cambio al cierre de 437.31 por US\$1 americano, reflejando un índice de riesgo de cambio de -0.0297% y un valor de Patrimonio en Riesgo de ₡-7.449.060,03, manteniendo una leve tendencia negativa creciente, ubicándose, de acuerdo a los límites establecidos por SUGEF mediante normativa SUGEF 24-00, en normalidad.

III. Riesgos de Liquidez

Este riesgo se define como “la contingencia de pérdida por venta de inversiones a descuentos inusuales y significativos, debido a las necesidades de liquidez determinadas por la diferente estructura de maduración de los pasivos y de los activos de la institución”.

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 junio 2004, mostraron un grado de riesgo normal con indicadores de 473.62v y 164.13v respectivamente para el calce a un mes plazo; 5.30v y 5.11v 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, no obstante, en el mes de abril se evidencia un aumento de ambos indicadores, el cual obedece principalmente a una disminución de 4 mil millones de colones en los vencimientos de 0 a 30 días, de los cuales 2.342 millones se renovaron a 360 días y 2 mil millones a 5 años, provocando que este indicador creciera.

Nota 13 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 30 de Junio 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	Total
		Vista	30 días	60 días	90 días	180 días	365 días	365 días	
								Partidas Vencidas más de 30 días	
Efectivo	¢	875,000	0	0	0	0	0	0	875,000
Depósitos en bancos		1,279,360,118	210,000	0	234,298,320	480,662,350	21,726,100	1,021,415,947	3,037,672,835
Inversiones		0	6,861,031,491	0	60,567,390	948,417,306	6,057,085,733	0	13,927,101,920
Préstamos más producto		<u>0</u>	<u>182,557,126</u>	<u>82,167,960</u>	<u>83,780,431</u>	<u>255,287,589</u>	<u>528,964,217</u>	<u>11,280,599,334</u>	<u>12,414,232,110</u>
	¢	<u>1,280,235,118</u>	<u>7,043,798,617</u>	<u>82,167,960</u>	<u>378,646,141</u>	<u>1,684,367,245</u>	<u>6,607,776,050</u>	<u>12,302,015,281</u>	<u>29,379,881,865</u>
Vencimiento pasivos									
		A la	De 1 a	De 31 a	De 61 a	De 91 a	De 181 a	Más de	Total
		Vista	30 días	60 días	90 días	180 días	365 días	365 días	
								Partidas Vencidas más de 30 días	
Depósitos recibidos	¢	2,500,000	26,037,299	53,140,198	2,571,181,780	5,007,077,475	217,261,000	12,170,592,027	20,053,080,651
Financiamientos recibidos		<u>0</u>	<u>334,213</u>	<u>13,675,910</u>	<u>0</u>	<u>33,987,070</u>	<u>26,000,297</u>	<u>514,262,318</u>	<u>588,259,808</u>
	¢	<u>2,500,000</u>	<u>26,371,512</u>	<u>66,816,108</u>	<u>2,571,181,780</u>	<u>5,041,064,545</u>	<u>243,261,297</u>	<u>12,684,854,345</u>	<u>20,641,340,459</u>

b) Al 30 de Junio 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
Efectivo	¢	1,068,098	0	0	0	0	0	0	0
Depósitos en bancos		1,807,721,050	206,000	116,225,000	376,250,000	59,440,454	4,054,100	1,028,089,964	0
Inversiones		0	2,050,635,798	0	0	3,534,705,895	5,000,000	0	0
Préstamos más producto		<u>0</u>	<u>182,576,133</u>	<u>67,273,108</u>	<u>68,860,498</u>	<u>211,044,177</u>	<u>443,673,048</u>	<u>13,208,903,710</u>	<u>4,274,596</u>
	¢	<u>1,808,789,148</u>	<u>2,233,417,931</u>	<u>183,498,108</u>	<u>445,110,498</u>	<u>3,805,190,526</u>	<u>452,727,148</u>	<u>14,236,993,674</u>	<u>4,274,596</u>
									<u>23,170,001,629</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
Depósitos recibidos	¢	9,421,997	32,865,703	1,367,470,312	3,961,171,120	705,567,049	40,609,000	10,232,662,001	1,494,270
Financiamientos recibidos		<u>0</u>	<u>358,102</u>	<u>14,197,265</u>	<u>155,577</u>	<u>35,281,590</u>	<u>26,200,965</u>	<u>566,519,639</u>	<u>0</u>
	¢	<u>9,421,997</u>	<u>33,223,805</u>	<u>1,381,667,577</u>	<u>3,961,326,697</u>	<u>740,848,639</u>	<u>66,809,965</u>	<u>10,799,181,640</u>	<u>1,494,270</u>
									<u>16,993,974,590</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.