

Banco Hipotecario de la Vivienda
(BANHVI)

**Estados financieros
Internos**

al 31 de marzo 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	3-8
Nota 3 Principales diferencias entre base Contable y las normas	8-9
Nota 4 Efectivo y equivalente de efectivo	9
Nota 5 Inversiones en valores	9
Nota 6 Cartera de crédito	10-11
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	13-30
Nota 11 Otras concentraciones de activos y pasivos ..	30
Nota 12 Riesgo de liquidez y de mercado	30-36
Nota 13 Vencimiento de activos y pasivos	37-38
Nota 14 Fideicomiso y comisiones de confianza	39
Nota 15 Impuesto sobre la renta	39

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

Notas a los estados financieros

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

Nota 1 Información general

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

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

Al 31 de marzo de 2004 el número de empleados es de 103.

Al 31 de marzo de 2003 el número de empleados era de 95.

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, aplicaran las Normas Internacionales de Contabilidad.

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; el 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 disponibles para la venta y 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 disponibles para la venta, se incluye en una cuenta patrimonial de ajuste al valor de los activos, hasta que se realice o se venda.

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

2.2.3 Cartera de créditos

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

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

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

Cartera criterio 1 y 2

Categoría	Descripción	Porcentaje
A	De riesgo normal	0.5%
B1	De riesgo circunstancial	1.0%
B2	De riesgo medio	10.0%
C	De alto riesgo	20%
D	Con pérdidas esperadas significativas	60%

E	De dudosa recuperación	100%
---	------------------------	------

Cartera criterio 3

Categoría	Descripción	Porcentaje
A	De riesgo normal	0.5%
B1	De riesgo circunstancial	1.0%
B2	De riesgo medio	5.0%
C	De alto riesgo	10%
D	Con pérdidas esperadas significativas	30%
E	De dudosa recuperación	50%

2.2.4 Reconocimiento de los principales tipos de ingresos y gastos

2.2.4.1 Ingresos financieros por créditos

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

2.2.4.2 Ingresos financieros por inversiones

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

2.2.4.3 Gastos financieros por obligaciones

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

2.2.5 Ingresos por comisión

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

2.2.6 Bienes realizables y estimación para bienes realizables

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

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

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

2.2.7 Participaciones en el capital de otras empresas

El banco no mantiene participaciones de capital en otras empresas.

2.2.8 Propiedad, mobiliario y equipo en uso

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

Para el cálculo de la revaluación del Edificio y Terreno, se utiliza el Índice de Precios al Productor Industrial (IPPI), establecido por el Banco Central de Costa Rica, forma de cálculo permitida por la SUGEF en su plan de cuentas, debiendo aplicar dentro de un periodo no mayor a los cinco años un avalúo, aplicado por un perito independiente.

2.2.9 Transacciones en moneda extranjera

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

La paridad del colón con el dólar de los Estados Unidos de América se determina en un mercado cambiario libre, bajo la supervisión del Banco Central de Costa Rica. Al 31 de marzo del 2004, para efectos de revelación en los estados financieros del BANHVI, este tipo de cambio se estableció en ₡ 427,15 por dólar y las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica, se registran al tipo de cambio histórico de ₡6.62 y ₡8.54 por \$1.

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 periodos 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 con un límite máximo de ocho años. Es entendido que esta política es aplicable a partir del momento de su publicación en el periódico la Gaceta. Para aquellos funcionarios que laboran actualmente para el Banco, y que por su antigüedad sobrepasa el periodo en que entró a regir esta nueva disposición, el cálculo de sus prestaciones se realizará sobre el tiempo total, en años, que tenga de laborar para el Banco.

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

Las diferencias más importantes en relación con 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 31 de marzo de 2004 y 2003, se componía de los siguientes rubros:

	<u>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
Deposito en bancos (a)	¢1,866,181,208	¢3,589,448,564
Inversiones (b)	<u>8,955,024,931</u>	<u>0</u>
Total	<u>¢10,821,206,139</u>	<u>¢3,589,448,564</u>

Notas:

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

(b) Las inversiones se presentan con un mayor grado de detalle en Nota 10.2

Para nuestros efectos, y como se indicara anteriormente, se considera efectivo y equivalente a efectivo el saldo del rubro de disponibilidades, los depósitos a la vista y a plazo, así como las inversiones en valores con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a dos meses y negociables en una bolsa de valores regulada.

Nota 5. Inversiones en valores

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

Inversiones cuyo emisor es del país:

	<u>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
Banco Central de Costa Rica	¢1,244,946,614	¢4,390,768,275
Ministerio de Hacienda	1,511,428,087	1,776,800,768
Depósitos en Bancos Comerciales del Estado	0	6,987,960
Sector privado financiero del país (Fondos de Inversión)	<u>8,955,024,931</u>	<u>0</u>
Total	<u>¢11,711,399,632</u>	<u>¢6,174,557,003</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 marzo 2003 y marzo 2004.

Saldo al inicio de marzo 2002	¢250,065,464
+ Aumento contra el gasto del año	1,587,748,981
- Reversión contra ingresos	(1,870,410,370)
- Créditos dados de baja	-
+ Ajustes varios (Fideicomisos)	<u>1,459,684,867</u>
 Saldo al final de Marzo 2003	 1,427,088,942
+ Aumento contra el gasto del año	94,664,251
- Reversión contra ingresos	(496,624,731)
- Créditos dados de baja	(1,013,198)
- Ajustes varios (Fideicomisos)	<u>(337,774,943)</u>
 Saldo al final del 2004	 <u>¢686,340,321</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 ¢340,787,799 y ¢269,082,231 al 31 de marzo 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>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
Certificados de Inversión	¢446,082,281	¢0
Hipotecaria	7,827,841,108	8,583,294,691
Otros	<u>4,252,725</u>	<u>9,320,055</u>
Total Cartera	<u>¢8,278,176,114</u>	<u>¢8,592,614,746</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>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
A día	¢8,277,539,260	¢8,588,045,954
De 1 a 30 días	0	0
De 31 a 60 días	636,854	1,858,539
De 61 a 90 días	0	514,094
De 91 a 120 días	0	496,434
De 121 a 180 días	0	432,293
Más de 180 días	0	1,267,432
Cobro judicial	<u>0</u>	<u>0</u>
Total cartera	<u>¢8,278,176,114</u>	<u>¢8,592,614,746</u>

Nota 7 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

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

	<u>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	¢1,769,574,338	¢1,906,753,485
Disponibilidades BTR	5,310,104	429,038,389
Disponibilidades Lotería Instantánea	0	74,168,700
Disponibilidades Fondo de Garantías	0	38,296,040
Inversiones Fondo de Garantías	1,397,647,576	1,016,962,138
Inversiones BTR	3,172,690,420	618,530,236
Inversiones Lotería Instantánea	<u>1,825,565,140</u>	<u>1,549,196,449</u>
Total	<u>¢8,170,787,578</u>	<u>¢5,632,945,437</u>

Nota 8 Posición monetaria en moneda extranjera

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

	T.C.	<u>Marzo-2004</u>	T.C.	<u>Marzo-2003</u>
Activos Monetarios:				
Depósitos en encaje mínimo legal	427.15	US \$ 270,000	388.22	US \$ 290,000
Depósitos en cuenta corriente	427.15	90	388.22	140
Valores y depósitos en entidades financieras del país	427.15	52,899	388.22	18,000
Productos por cobrar por inversiones en valores y depósitos	427.15	0	388.22	15
Total Activos Monetarios		<u>322,989</u>		<u>308,155</u>
Pasivos Monetarios:				
Obligaciones financieras en BCCR	8.54	7,216,358	8.54	7,613,805
Cargos por pagar por obligaciones BCCR	8.60	155,479	8.60	159,761
Financiamiento organismos internacionales (AID 515-L-021)	6.62	294,885	6.62	335,396
Cargos por pagar en financiamiento organismos internacionales	6.68	838	6.68	850
Financiamiento organismos internacionales (Convenio AID-BIAPE)	8.54	148,151	8.54	296,299
Cargos por pagar en financiamiento organismos Internacionales	8.60	2,778	8.60	5,556
Obligaciones con entidades financieras a plazo (BMS)	427.15	2,700,000	388.83	2,900,000
Cargos por pagar por otras obligaciones BMS	427.15	23,625	388.83	25,375
Total Pasivos Monetarios		<u>10,542,114</u>		<u>11,337,042</u>
Posición Neta en Moneda Extranjera		<u>US \$ (10,219,125)</u>		<u>US \$ (11,028,887)</u>

Nota 9 Depósitos a clientes a la vista y a plazo

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

Segregación	Saldo	Clientes
Depósitos del Público a Marzo 2004	¢10,345,045,703	3
Depósitos del Público a Marzo 2003	¢9,687,617,817	4

Nota 10 Composición de los rubros de los Estados Financieros

10.1 Disponibilidades

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

	<u>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
Moneda nacional:		
Caja	₡875,000	₡875,000
Banco Central de Costa Rica	1,654,243,838	1,794,169,685
Otros bancos del país	95,693,427	1,681,765,600
Moneda extranjera:		
Banco Central de Costa Rica	115,330,500	112,583,800
Otros bancos del país	<u>38,443</u>	<u>54,479</u>
Total	<u>₡1,866,181,208</u>	<u>₡3,589,448,564</u>

Al 31 de marzo de 2004 y 2003, existen fondos depositados en el Banco Central de Costa Rica por ₡ 1,769,574,338 y 1,906,753,485 respectivamente, para cubrir el encaje mínimo legal. Según la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, el BANHVI está sujeto a constituir el encaje mínimo legal, calculado sobre el monto total de las captaciones, el cual debe ser calculado en forma gradual. Al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2004 y 2003, en colones y dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

A) Inversiones Sector Público al 31 de marzo de 2004

A-1) Colones:

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Disponibles para la venta	BCR SAFI	Fondo Inversión	11.99%	Liquidez	3,341,615,729
	INS Bancrédito, SAFI	Fondo Inversión		Liquidez	5,590,813,754
Mantenidos hasta su vencimiento	INS Bancrédito, P.B.	tp0	13.55%	07-Abr-04	2,751,374,700
	INS Bancrédito, P.B.	BEM	9.00%	01-May-04	5,000,000

A-2) Dólares:

Disponibles para la venta	INS Bancrédito, SAFI	Fondo Inversión	16.57%	Liquidez	581,185
	B.P.D.C.	Fondo Inversión	5.86%	Liquidez	22,014,264

Total colones y dólares al 31 de marzo de 2004

¢11,711,399,632

B) Inversiones Sector Público al 31 de Marzo de 2003

B-1) Colones:

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Mantenidos hasta su vencimiento	INS Bancrédito, P.B.	tp0	17.70%	07-Abr-04	1,776,800,768
	INS Bancrédito, P.B.	BEM	17.50%	22-Jul-03	4,390,768,275

B-2) Dólares:

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Disponibles para la venta	BCR	CDP	2.85%	21/04/2003	6,987,960

Total colones y dólares al 31 de marzo de 2003

¢6,174,557,003

Las inversiones disponibles para la venta son fondos de inversión financieros, valorados a precios de mercado por las administradoras de fondos. El efecto de la valoración se incluye en los rendimientos y ha sido incluido en una cuenta patrimonial cuando se realizan. La cuenta patrimonial que incluye esos rendimientos tuvo el siguiente movimiento en el periodo:

Saldo al 31 de marzo de 2003	¢	0
Rendimiento no realizado incluidos en la cuenta patrimonial		<u>155,565,848</u>
Saldo al 31 de marzo de 2004		<u>¢155,565,848</u>

10.3 Cartera de crédito

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

	<u>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
Créditos vigentes	¢8,277,539,260	¢8,588,045,954
Créditos vencidos	636,854	4,568,792
Cartera de crédito entregada en fideicomiso	4,153,674,336	4,056,372,778
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos	<u>(686,340,321)</u>	<u>(1,427,088,942)</u>
Total	<u>¢11,745,510,129</u>	<u>¢11,221,898,582</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>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
Cartera Vigente	¢100,297,624	¢124,909,330
Cartera entregada en fideicomiso	0	127,755,736
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos	<u>(4,462,745)</u>	<u>0</u>
Total Productos por Cobrar sobre Cartera de Crédito Neto	<u>¢95,834,879</u>	<u>¢252,665,066</u>

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

Cartera de Crédito al 31 de marzo de 2004:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	¢7,353,902,553	¢88,927,337	¢7,442,829,890
B	<u>924,273,561</u>	<u>11,370,287</u>	<u>935,643,848</u>
Total	<u>8,278,176,114</u>	<u>100,297,624</u>	<u>8,378,473,738</u>

Cartera de Crédito al 31 de marzo de 2003:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	1,807,387,247	28,114,759	1,835,502,006
B	6,783,031,341	96,794,571	6,879,825,912
C	496,434	0	496,434
D	432,293	0	432,293
E	<u>1,267,432</u>	<u>0</u>	<u>1,267,432</u>
Total	<u>¢8,592,614,747</u>	<u>¢124,909,330</u>	<u>¢8,717,524,077</u>

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

Fiduciario	Número de Fideicomiso	Monto de Participación
Mutual Cartago	010-99	¢278,279,355
Mutual la Vivienda	004-99	217,857,971
Mutual Alajuela	008-2002	1,258,110,859
Mutual Alajuela	009-2002	231,631,422
Fideicomiso Mucap-Viviendacoop-BANHVI		432,632,596
Banco ELCA	007-2002	1,639,686,321
Banco ELCA	010-2002	<u>95,475,812</u>
Total		<u>¢4,153,674,336</u>

La cartera de crédito entregada en fideicomiso de administración al 31 de marzo de 2003, la cual corresponde a los saldos de balances de las operaciones de cada uno de los fideicomisos, se compone de la siguiente manera:

Fiduciario	Número de Fideicomiso	Monto de Participación
Mutual Cartago	010-99	¢139,007,350
Mutual la Vivienda	004-99	210,228,223
Mutual Alajuela	008-2002	1,544,538,420
Mutual Alajuela	009-2002	422,973,594
Banco ELCA	007-2002	<u>1,739,625,191</u>
Total		<u>¢4,056,372,778</u>

10.4 Cuentas y productos por cobrar

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

	<u>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
Cuentas por cobrar al personal	¢0	¢20,009
Gastos por recuperar (a)	14,393,801,185	14,588,036,386
Productos por Cobrar (b)	227,732,490	435,694,986
Otras partidas por cobrar (c)	1,136,994,207	3,174,605,234
Estimación de cuentas y productos por cobrar (d)	<u>(112,370,170)</u>	<u>(242,771,412)</u>
TOTAL	<u>¢15,646,157,712</u>	<u>¢17,955,585,203</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., Vivierendacoop R.L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo, y por las sumas al descubierto en la liquidación de operaciones al Banco, por parte de estas Entidades.

	<u>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
Coovivienda R.L.	¢12,883,840,582	¢14,370,437,572
Vivierendacoop 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>¢14,373,428,283</u>	<u>¢14,370,437,572</u>

(b) 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. y el cual asciende a ¢127,243,199 a marzo de 2004 y ¢181,826,425 a marzo de 2003. Además, dichas sumas contemplan los intereses facturados sobre la cartera de crédito, por una suma de ¢100,297,624 y ¢252,665,066 a marzo 2004 y 2003 respectivamente.

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

	<u>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
Recursos del Desaf (c.1)	¢ 289,216,410	¢ 237,234,911
Programa de reactivación Fosuvi (c.2)	741,108,650	2,927,284,045
Otros (c.3)	<u>106,669,147</u>	<u>10,086,278</u>
Total	<u>¢1,136,994,207</u>	<u>¢3,174,605,234</u>

Notas:

(c.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.

(c.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.

(c.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.

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

Saldo al Final de Marzo 2002	¢ 111,402,443
+ Aumento contra el gasto del año	79,325,258
- Reversión contra ingresos	(73,175,323)
+ Ajustes varios (Fideicomisos)	<u>125,219,034</u>
Saldo al final de Marzo 2003	242,771,412
+ Aumento contra el gasto del año	41,135,784
- Reversión contra ingresos	(16,881,821)
- Créditos dados de baja	(1,459,009)
- Ajustes varios (Fideicomisos)	<u>(153,196,196)</u>
Saldo al final de Marzo 2004	<u>¢ 112,370,170</u>

10.5 Bienes Realizables

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

	<u>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
Bienes inmuebles	¢ 48,263,851	¢ 57,267,974
Bienes recibidos en dación de pago	173,906,839	2,869,342,368
Menos: estimación para pérdidas	<u>(221,883,051)</u>	<u>(1,724,376,487)</u>
Neto	<u><u>¢ 287,639</u></u>	<u><u>¢1,202,233,855</u></u>

El movimiento de los bienes realizables y de la estimación por deterioro de bienes realizables durante el período al 31 de marzo de 2004 y 2003, es el siguiente:

Estimación por deterioro de bienes realizables (159)

Saldo al Final de Marzo 2002	¢83,493,457
+ Activos recuperados	113,876
- Activos vendidos	(3,212,575)
+ Ajustes (fideicomisos)	<u>1,643,981,729</u>
Saldo al final de Marzo 2003	1,724,376,487
+ Activos recuperados	174,483,453
- Activos vendidos	(3,344,731)
- Ajustes (fideicomisos)	<u>(1,673,632,159)</u>
Saldo al final de Marzo 2004	<u><u>¢221,883,051</u></u>

10.6. Propiedad, mobiliario y equipo en uso

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

	Vida útil	<u>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
	<u>estimada</u>		
Terrenos		¢12,629,240	¢33,297,740
Reevaluación de Terrenos		46,403,193	45,013,354
Edificios	50 años	306,499,259	335,042,937
Reevaluación de Edificios	50 años	194,023,870	160,293,834
Equipo y Mobiliario	10 años	103,108,408	92,140,576
Equipo de Cómputo	5 años	193,773,755	173,452,642
Vehículo	10 años	<u>75,216,295</u>	<u>74,071,517</u>
Sub-total		<u>931,654,020</u>	<u>913,312,600</u>
Menos:			
Depreciación acumulada		<u>359,740,953</u>	<u>329,255,712</u>
Total		<u>¢571,913,067</u>	<u>¢584,056,888</u>

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

Depreciación acumulada de bienes de uso

Saldo al Final de Marzo 2002	¢ 282,168,211
+ Aumento contra el gasto	48,249,948
- Reversión contra el ingreso	<u>(1,162,447)</u>
Saldo al final de Marzo 2003	329,255,712
+ Aumento contra el gasto	42,169,492
- Activos dados de baja	<u>(11,684,251)</u>
Saldo al final de Marzo 2004	<u>¢ 359,740,953</u>

10.7. Otros Activos

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

	<u>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
Gastos pagados por anticipado	¢12,018,427	¢12,093,092
Cargos diferidos	5,014,264	5,559,676
Bienes Diversos	18,035,839	17,032,888
Operaciones Pendientes de Imputación	3,491,875	2,368,523,920
Activos Intangibles (a)	30,597,570	39,666,153
Otros Activos Restringidos (b)	<u>4,570,337,996</u>	<u>0</u>
Total	<u>¢4,639,495,971</u>	<u>¢2,442,875,729</u>

Notas:

(a) La partida de otros activos intangibles corresponde al efecto neto del registro de software y licencias. Al 31 de marzo de 2004 y 2003, el Banco tiene contabilizado un total de ¢195,914,801 y ¢155,466,207 en valor de origen del software respectivamente, y una amortización acumulada del mismo por ¢165,317,231 y ¢115,800,054 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.

	<u>Marzo-2004</u>
Inversiones Fondo de Garantías	1,397,647,576
Inversiones BTR	3,172,690,420
Total	<u>¢4,570,337,996</u>

10.8. Obligaciones con el Público

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

	<u>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
Certificados de Depósito a Plazo Vigentes	¢3,208,045,703	¢4,998,204,279
Certificados de Depósito a Plazo Ajustables	<u>7,137,000,000</u>	<u>4,689,413,538</u>
Total	<u>¢10,345,045,703</u>	<u>¢9,687,617,817</u>

Los certificados de depósitos a corto plazo presentan tasas de interés del 13.95% al 14.83% y han sido emitidos con vencimientos que oscilan entre un mes y un año plazo. Mientras que para los certificados de depósitos ajustables, la tasa de interés corresponde a la tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica más un margen del 0.50% a un plazo de 10 meses a cinco años.

10.9 Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica

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

	<u>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
Financiamiento Recursos Internos		
Bonos A Principal e Intereses	¢9,128,709	¢10,785,692
Bonos B Principal e Intereses	52,498,989	54,236,199
Financiamiento Recursos Externos		
AID 515-K-040	0	9,000,000
AID 515-HG I-Desembolso	115,002,951	127,108,525
AID 515-HG II-Desembolso	<u>405,551,250</u>	<u>440,816,576</u>
Saldo al final	<u>¢582,181,899</u>	<u>¢641,946,992</u>

10.10 Otras Obligaciones Financieras

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

	<u>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
Bonos Tasa Real (a)	¢3,946,250,000	¢3,947,000,000
Obligaciones de Coovivienda, R.L. (b)	2,113,078,000	2,291,395,500
Bonos de Mejoramiento Social (a)	1,153,305,000	1,127,607,000
Obligaciones Coovivienda, R.L. vencidas	2,500,000	1,500,000
Otras Obligaciones Financieras	<u>3,217,345</u>	<u>4,750,717</u>
Total	<u>¢7,218,350,345</u>	<u>¢7,372,253,217</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 31 de marzo de 2004 y 2003, se presenta a continuación:

	<u>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
Aportaciones patronales por pagar (a)	¢ 16,193,601	¢ 0
Retenciones por orden judicial	0	74,367
Impuestos retenidos por pagar (b)	1,329,347	4,423,093
Aportaciones laborales retenidas por pagar (c)	5,605,474	6,050,919
Acreedores varios (d)	202,068,680	200,710,404
Provisiones para obligaciones patronales (e)	78,965,226	21,030,110
Otras provisiones (f)	1,863,236,700	1,335,429,154
Cargos Financieros por pagar (g)	<u>489,182,347</u>	<u>645,096,113</u>
Total	<u>¢2,656,581,375</u>	<u>¢2,212,814,160</u>

Notas:

(a) Las aportaciones patronales por pagar corresponden al gasto por cargas patronales, calculado a los salarios pagados a los empleados en marzo 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 marzo 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>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
Cargos por pagar sobre obligaciones con el público	¢ 362,754,719	¢ 505,574,499
Cargos por pagar sobre obligaciones con el BCCR	33,925,488	37,039,709
Cargos por pagar sobre otras obligaciones financieras	<u>92,502,140</u>	<u>102,481,905</u>
Total	<u>¢489,182,347</u>	<u>¢645,096,113</u>

10.12 Otros Pasivos

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

	<u>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
Liquidación de acreencias Viviendacoop (a)	¢1,183,961,651	¢1,183,961,651
Otros pasivos de los fideicomisos (b)	0	578,485,000
Otras operaciones pendientes de imputación	<u>1,927,553</u>	<u>424,880,765</u>
Total	<u>¢1,185,889,204</u>	<u>¢2,187,327,416</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 aceptación 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 Banco Elca adoptó el método de registro por las demás Entidades.

10.13 Cuentas de Orden

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

	<u>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
Garantías recibidas en poder de la entidad	¢487,158,424	¢487,158,424
Garantías recibidas en poder de terceros	225,000,000	0
Cuentas Castigadas (a)	2,938,218,912	7,679,781,308
Productos en Suspenso	340,787,799	269,082,231
Otras Cuentas de Registro (b)	<u>198,315,950,494</u>	<u>175,326,349,798</u>
Total	<u>¢202,307,115,629</u>	<u>¢183,762,371,761</u>

Notas:

(a) La partida de cuentas castigadas se compone de aquellas operaciones, que por su condición de antigüedad y por ende, su difícil recuperación, han sido estimadas por incobrables en un 100%, lo que a la postre, ha incidido en el

traslado a esta partida. Al 31 de marzo de 2004 y 2003, esta partida se compone de la siguiente forma:

	<u>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
Créditos castigados	¢612,140,759	¢3,783,492,848
Otras cuentas por cobrar castigadas	36,148,828	6,782,060
Inversiones castigadas	2,179,443,294	2,312,746,952
Productos por cobrar castigados	<u>110,486,031</u>	<u>1,576,759,448</u>
Total	<u>¢2,938,218,912</u>	<u>¢7,679,781,308</u>

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

	<u>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
Garantías en Contratos de descuento de hipotecas	¢19,664,815,108	¢19,322,552,689
Activos de recursos Fosuvi (b.1)	22,058,889,759	21,898,934,430
Valores en custodia	22,822,702,780	24,496,293,094
Garantías sobre captaciones en Entidades	133,649,497,978	109,501,811,617
Amortizaciones pendientes	78,425,183	65,138,282
Otras cuentas de orden	<u>41,619,686</u>	<u>41,619,686</u>
Total	<u>¢198,315,950,494</u>	<u>¢175,326,349,798</u>

Nota:

(b.1) Al 31 de marzo de 2004 y 2003 los estados financieros del Fondo de Subsidio para la Vivienda, muestran los saldos que a continuación se presentan en el Balance de Situación y el Estado de Resultados, suma que corresponde al registro en cuentas de orden del Banco, de los activos de recursos Fosuvi:

Balance de Situación

	<u>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
<i>Activos No Productivos</i>		
Caja Y Bancos (Cuentas Corrientes)	¢1,120,114	¢21,348,988
Préstamos	4,365,227,449	3,700,519,977
Cuentas por Cobrar	1,041,526,720	3,125,234,845
<i>Activos Productivos</i>		
Bancos (Cuentas Platino)	960,401,767	11,043,546,848
Valores Negociables	15,489,017,129	3,676,347,982
<i>Otros Activos</i>		
Cuentas a Liquidar	0	130,339,209
Otros bienes diversos	<u>201,596,580</u>	<u>201,596,580</u>
Total Activo	<u>22,058,889,759</u>	<u>21,898,934,429</u>
<i>Pasivo y Patrimonio</i>		
Otras Obligaciones Financieras	741,108,650	2,927,284,045
Cuentas por pagar diversas	3,989,724,587	3,462,779,539
Operaciones pendientes de imputación	<u>657,837,344</u>	<u>377,904,179</u>
Total Pasivo	<u>5,388,670,581</u>	<u>6,767,967,763</u>
<i>Patrimonio</i>		
Ajuste en el valor de los activos	65,761,440	0
Utilidades Acumuladas	15,888,389,085	10,390,005,034
Utilidades del Periodo	<u>716,068,653</u>	<u>4,740,961,632</u>
Total Patrimonio	<u>16,670,219,178</u>	<u>15,130,966,666</u>
Total Pasivo y Patrimonio	<u>22,058,889,759</u>	<u>21,898,934,429</u>
 Cuentas de Orden	 <u>¢180,411,362,765</u>	 <u>¢180,411,362,765</u>

Estado de Resultados

Ingresos Financieros	¢563,762,721	¢435,826,630
Gasto por estimación de incobrabilidad	(760,000)	(16,178,579)
Resultado Financiero	563,002,721	419,648,051
Otros Ingresos	222,739,374	915,471,181
Otros Gastos	<u>(185,553,293)</u>	<u>(30,067,637)</u>
Resultado Operacional Bruto	<u>600,188,802</u>	<u>1,305,051,595</u>
Resultado Operacional Neto	<u>600,188,802</u>	<u>1,305,051,595</u>
Ingresos Bonos Familiar de Vivienda	6,298,985,322	5,962,825,946
Egresos Bonos Familiar de Vivienda	(6,183,105,471)	(2,526,915,909)
Resultados del Periodo	<u>¢716,068,653</u>	<u>¢4,740,961,632</u>

10.14 Ingresos Cartera de Crédito

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

	<u>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
Ingresos por créditos vigentes	¢297,889,786	¢608,440,781
Ingresos por créditos vencidos	2,364,256	10,039,347
Ingresos por otras cuentas y productos por cobrar (a)	<u>377,123,862</u>	<u>548,435,497</u>
Total	<u>¢677,377,904</u>	<u>¢1,166,915,625</u>

Notas:

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

10.15 Otros ingresos operativos

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

	<u>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
Comisión por colocación de FOSUVI	¢184,084,294	¢24,476,765
Ingresos diversos fideicomisos (a)	19,114,730	731,183,222
Recaudación Lotería Instantánea	32,781,234	63,664,185
Otros Ingresos	<u>1,160,479</u>	<u>17,350,868</u>
Total	<u>¢237,140,737</u>	<u>¢836,675,040</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 31 de marzo de 2003 la suma de ¢621,603,247. El saldo restante obedece a corrección de saldos, en proceso de depuración de cuentas transitorias.

10.16 Gastos Administrativos

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

	<u>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
Gastos de personal (a)	¢312,563,356	¢354,728,546
Gastos de servicios externos	11,620,318	11,532,780
Gastos de movilidad y comunicaciones	15,110,992	12,885,436
Gastos de infraestructura	24,769,368	37,817,734
Gastos Generales	6,993,522	15,599,508
Impuestos, patentes y contribuciones obligatorias	<u>425,851</u>	<u>0</u>
Total	<u>¢371,483,407</u>	<u>¢432,564,004</u>

Nota:

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

	<u>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-2003</u>
Sueldos y bonificaciones al personal permanente	¢186,219,751	¢152,314,056
Sueldos y bonificaciones al personal contratado	0	1,839,706
Remuneraciones a directores y fiscales	8,380,140	4,645,200
Tiempo extraordinario	0	1,900,774
Décimo tercer sueldo	20,209,112	13,037,207
Preaviso y cesantía	13,063,479	492,367
Cargas sociales patronales	55,516,990	35,310,246
Refrigerio	953,236	571,406
Vestimenta	391,468	6,552
Capacitación	3,039,802	3,517,074
Seguros para el personal	474,257	584,991
Salario escolar	15,249,845	65,888,264
Fondo de capitalización laboral	7,241,347	3,070,456
Otros gastos de personal	<u>1,823,929</u>	<u>71,550,247</u>
Total	<u>¢312,563,356</u>	<u>¢354,728,546</u>

Nota 10.17 Capital Social

Al 31 de marzo de 2004 y 2003, el patrimonio del Banco está formado por el traspaso del patrimonio de la Caja Central de Ahorro y Préstamo del Banco Crédito Agrícola de Cartago, por un aporte inicial del Estado de mil millones de colones, por los recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) y por las asignaciones de capital posteriores que el Estado, los organismos internacionales, las instituciones Internacionales u otras personas físicas o jurídicas les entreguen en cualquier forma, además de la capitalización de utilidades acumuladas.

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

	<u>Marzo-2004</u>	<u>Marzo-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>

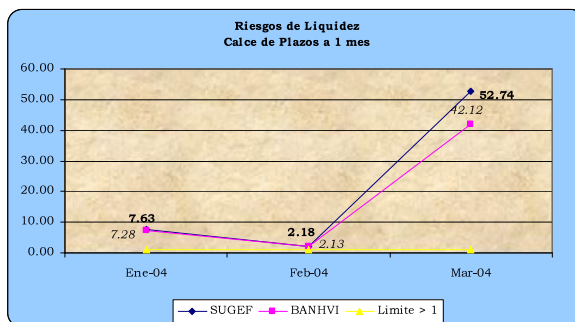
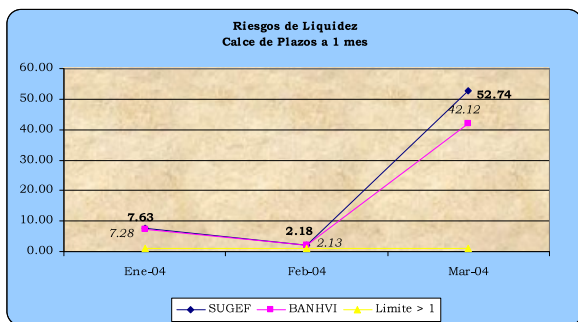
Nota 11 Otras concentraciones de activos y pasivos

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

Nota 12 Riesgo de Liquidez y de Mercado

Riesgo de Liquidez

La medición de los riesgos de liquidez se realizan bajo dos enfoques: el estipulado en la normativa SUGEF 24-00 y otro considerando las cuentas que generan ingresos y egresos no financieros que afectan la operación del BANHVI los cuales al cierre de marzo 2004 mostraron un grado de riesgo normal con indicadores de 42.12v y 52.74v respectivamente para el calce a un mes plazo; 25.31v y 42.99v 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:



El aumento de ambos indicadores 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.

Riesgo de Mercado

La medición y control de este indicador se realiza en base a la información de activos y pasivos sensibles a las tasas de interés que afectan al Patrimonio y el Margen de Intermediación, distribuidas en bandas de tiempo para calcular el valor actual y la maduración, obteniendo así la repreciaación de la cuentas que lo componen, generando entre ellos una diferencia de tiempo que se conoce como brecha de duración las cuales se calculan a partir del “Reporte de activos y pasivos sensibles a tasas”, para posteriormente ligarlo a las tasas de interés obteniendo el índice de riesgo.

Un aspecto que llama la atención es la composición de los activos y pasivos en moneda extranjera que posee el Banco y que afecta los riesgos de mercado en dicha moneda. Al 31 de marzo, el Banco registra un pasivo en moneda extranjera por la suma de \$3.035.392,42 correspondiente a las Obligaciones con el Público (Bonos de Mejoramiento Social) y un activo por la suma de \$52,886.30 (correspondiente a Inversiones en títulos valores) captación realizada por el BANHVI en moneda extranjera a una tasa fija del 3%.

Dicho pasivo en moneda extranjera se constituye en el año 1997, por medio de una captación en Bonos de Mejoramiento Social, a largo plazo y a una tasa fija del 3%. 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.

i.Riesgos de Tasas de Interés

Indicador de Riesgo de Tasa - exposición al Patrimonio- en moneda nacional: al 31 de marzo, este indicador es de -0.0279%, explicado particularmente por el valor actual del activo - cuenta por cobrar al Ministerio de Hacienda por ₡19.022,02 millones- y su corta duración de -0.0316 años, dado que este activo se reprecia cada dos meses. Lo anterior unido a los niveles de inversiones que se poseen por ₡16.094,58 millones, se genera un índice bajo de riesgo sobre el patrimonio, el cual ante una variación máxima estimada de la tasa de interés de 0.4587% generaría un Patrimonio en Riesgo de ₡5.549.341,25.

Indicador de Riesgo de Tasa - exposición al Patrimonio - en moneda extranjera: al existir una diferencia entre el valor actual de los activos y pasivos en moneda extranjera (sensibles a tasa) que al 31 de marzo es de \$2.982.506,13 millones, el resultado del indicador de riesgo resulta negativo; la sensibilidad de la brecha es de -357.3446%, lo que implica que ante una disminución de las tasas de interés, el patrimonio (la parte constituida en moneda extranjera) disminuiría.

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. Sin embargo ante una variación máxima estimada en la tasa a un mes plazo de 0.1013%, el patrimonio en riesgo sería por un monto de \$19,144.73.

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 \$20.322,95 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 Marzo 2004

Indicador	Más de 360 Días
Total Activos	2,646,610.88
Total Pasivos	532,278,998.99
Brecha simple periódica	-529,632,388.11
Brecha acumulada	20,322,954,226.43
Activo Productivo	37,315,225,253.63
Máxima variación esperada acumulada	2.45%
Margen financiero acumulado	497,458,019.05
Índice Brecha / Activo Productivo	54.46%

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 \$497.458.019,08 un incremento de la tasa generaría aumento en los rendimientos y una baja ante la disminución de la tasa.

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 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 -\$2.65 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 fijadas 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 acumuladode \$30,711.23, reflejando un índice de -503,79 veces por las obligaciones en moneda extranjera.

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

Indicador	Más de 360 Días
Total Activos	0.00
Total Pasivos	2,500,000.00
Brecha simple periódica	-2,500,000.00
Brecha acumulada	-2,647,449.37
Activo Productivo	52,550.63
Máxima variación esperada acumulada	1.16%
Margen financiero acumulado	-30,711.23
Índice Brecha / Activo Productivo	-5037.90%

.

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

a) Al 31 de marzo 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	₡	11,603,740,216	4,687,131,655	0	0	0	0
Préstamos y producto		<u>5,675,766,187</u>	<u>2,728,305,153</u>	<u>366,849</u>	<u>693,898</u>	<u>1,189,641</u>	<u>2,927,498</u>
	₡	<u>17,279,506,403</u>	<u>7,415,436,808</u>	<u>366,849</u>	<u>693,898</u>	<u>1,189,641</u>	<u>2,927,498</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	₡	4,135,754,376	6,650,332,302	5,740,291,707	1,050,851,387	116,825,525	1,159,285,100
Financiamientos recibos		<u>43,523,114</u>	<u>5,517,092</u>	<u>13,404,847</u>	<u>58,019,778</u>	<u>112,720,083</u>	<u>745,872,131</u>
	₡	<u>4,179,277,490</u>	<u>6,655,849,394</u>	<u>5,753,696,554</u>	<u>1,108,871,165</u>	<u>229,545,608</u>	<u>1,905,157,231</u>

b) Al 31 de marzo 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
Inversiones	₡	3,667,537,960	4,599,760	2,624,350,000	4,599,760	5,000,000	0
Préstamos y producto		<u>7,765,291,790</u>	<u>4,539,673,436</u>	<u>72,580,551</u>	<u>30,320,724</u>	<u>29,835,174</u>	<u>75,211,362</u>
	₡	<u>11,432,829,750</u>	<u>4,544,273,196</u>	<u>2,696,930,551</u>	<u>34,920,484</u>	<u>34,835,174</u>	<u>75,211,362</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
Depósitos recibidos	₡	4,730,178,514	6,928,878,483	5,514,911,944	57,765,860	108,677,985	1,161,629,625
Financiamientos recibos		<u>45,799,809</u>	<u>16,859,745</u>	<u>14,160,712</u>	<u>61,094,067</u>	<u>117,576,701</u>	<u>858,592,214</u>
	₡	<u>4,775,978,323</u>	<u>6,945,738,228</u>	<u>5,529,072,656</u>	<u>118,859,927</u>	<u>226,254,686</u>	<u>2,020,221,839</u>

ii.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 marzo 2004, la posición neta del BANHVI en moneda extranjera expresada en moneda nacional es de -1.025.432.026,21 obtenida de la diferencia entre los activos y pasivos, reflejando un índice de riesgo de cambio de - 0.0476% y un valor de Patrimonio en Riesgo de ¢11.548.315,46, ubicándose, de acuerdo a los límites establecidos por SUGEF mediante normativa SUGEF 24-00, en normalidad.

Nota 13 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 31 de marzo 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		95,731,870	0	0	4,271,500	234,508,320	280,567,750	1,250,226,768	1,865,306,208
Inversiones		0	10,440,659,444	5,191,667	0	1,265,740,188	0	0	11,711,591,299
Préstamos más producto		<u>0</u>	<u>178,944,799</u>	<u>78,281,801</u>	<u>79,319,746</u>	<u>242,327,141</u>	<u>502,191,382</u>	<u>11,450,446,351</u>	<u>12,532,148,074</u>
	¢	<u>96,606,870</u>	<u>10,619,604,243</u>	<u>83,473,468</u>	<u>83,591,246</u>	<u>1,742,575,649</u>	<u>782,759,132</u>	<u>12,700,673,119</u>	<u>26,109,920,581</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	240,236,629	92,345,290	45,658,277	2,399,510,326	2,863,999,986	12,364,203,026	18,015,406,098
Financiamientos recibidos		<u>0</u>	<u>47,751,143</u>	<u>1,416,804</u>	<u>0</u>	<u>9,831,594</u>	<u>26,147,703</u>	<u>534,156,953</u>	<u>619,304,196</u>
	¢	<u>2,500,000</u>	<u>287,987,772</u>	<u>93,762,094</u>	<u>45,658,277</u>	<u>2,409,341,920</u>	<u>2,890,147,689</u>	<u>12,898,359,979</u>	<u>18,634,710,294</u>

b) Al 31 de marzo 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	₡	875,000	0	0	0	0	0	0	875,000
Depósitos en bancos		1,883,211,533	114,411,928	10,339,250	0	496,569,300	59,424,654	1,024,616,900	3,588,573,565
Inversiones		1,197,493	3,652,499,902	4,599,760	0	2,507,863,585	4,599,760	465,842,576	6,636,603,076
Préstamos más producto		<u>95,259</u>	<u>257,005,674</u>	<u>74,726,202</u>	<u>76,367,310</u>	<u>226,646,989</u>	<u>477,737,773</u>	<u>10,658,237,397</u>	<u>12,901,652,589</u>
	₡	<u>1,885,379,285</u>	<u>4,023,917,504</u>	<u>89,665,212</u>	<u>76,367,310</u>	<u>3,231,079,874</u>	<u>541,762,187</u>	<u>12,148,696,873</u>	<u>23,127,704,230</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	₡	609,502,948	1,144,119,278	103,392,500	0	4,965,693,000	594,246,539	10,246,169,001	17,663,123,266
Financiamientos recibidos		<u>37,093,165</u>	<u>17,948,959</u>	<u>10,163,564</u>	<u>0</u>	<u>7,011,163</u>	<u>26,174,779</u>	<u>585,399,243</u>	<u>683,790,873</u>
	₡	<u>646,596,113</u>	<u>1,162,068,237</u>	<u>113,556,064</u>	<u>0</u>	<u>4,972,704,163</u>	<u>620,421,318</u>	<u>10,831,568,244</u>	<u>18,346,914,139</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.