KPMG

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
(Sin consolidar)
Información Financiera Requerida por la Superintendencia
General de Entidades Financieras

31 de diciembre de 2005
(Con cifras correspondientes de 2004)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

KPMG

KPMG, S. A.
Parque empresarial Forum
Edificio A, Autopista Próspero Fernández,
kilómetro 11.

Teléfono (506) 204-3232
Fax (506) 204-3131
Internet www.kpmg.co.cr

Informe de los Auditores Independientes

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

Hemos efectuado la auditoría del balance de situación sin consolidar adjunto del Banco Hipotecario de la Vivienda (en adelante "el Banco") al 31 de diciembre de 2005, y de los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración del Banco. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en nuestra auditoría. Los estados financieros sin consolidar del 2004 fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 4 de febrero de 2005 expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros se encuentran libres de errores significativos. Una auditoría incluye examinar, sobre una base selectiva, la evidencia que respalda los montos y revelaciones incluidas en los estados financieros. Una auditoría incluye evaluar tanto los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas hechas por la administración, así como la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría ofrece una base razonable para nuestra opinión.

Según se indica en la nota 1-b, los estados financieros sin consolidar han sido preparados de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias dispuestas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

En nuestra opinión, los estados financieros sin consolidar antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de Banco Hipotecario de la Vivienda, al 31 de diciembre de 2005, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la base de contabilidad que se indica en la nota 1-b.

KPMG, S. A., una sociedad anónima costarricense, es firma miembro costarricense de KPMG International, una cooperativa Suiza

Esta opinión de los auditores independientes es para información de la Junta Directiva de Banco Hipotecario de la Vivienda, y de la Superintendencia General de Entidades Financieras.

KPMG

27 de enero de 2006

San José, Costa Rica
Erick Brenes F.
Miembro No. 2520
Póliza No. R-1153
Vence el 30/09/2006

Timbre de ¢1000 de Ley No. 6663
adherido y cancelado en el original

KPMG

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
BALANCE GENERAL
(sin consolidar)
31 de diciembre de 2005
(Con cifras correspondientes de 2004)
(En colones sin céntimos)

	Nota	2005	2004
ACTIVOS			
Disponibilidades	3	**8.082.568.171**	**2.375.414.580**
Inversiones en valores y depósitos	4	**9.623.766.870**	**12.225.439.892**
Negociables		-	5.692.553.178
Mantenidos hasta el vencimiento		9.623.766.870	6.532.886.714
Cartera de créditos	5	**20.929.747.588**	**14.034.292.767**
Créditos vigentes		18.766.842.144	10.675.041.254
Créditos vencidos		615.741.503	615.992.237
Cartera de crédito entregada en fideicomiso y otros vehículos de propósito especial		2.311.013.139	3.277.440.255
Estimación por incobrabilidad de cartera de créditos	5-c	(763.849.198)	(534.180.979)
Cuentas y productos por cobrar	6-a	**10.619.101.590**	**13.719.287.019**
Otras cuentas por cobrar		11.745.092.940	13.628.309.433
Productos por cobrar		447.533.171	179.161.125
Estimación por incobrabilidad de cuentas y productos por cobrar	6-b	(1.573.524.521)	(88.183.539)
Bienes realizables, neto	7	**6.024.745**	**6.313.693**
Propiedad, mobiliario y equipo en uso, neto	9	**950.415.118**	**597.360.657**
Otros activos	10	**1.779.656.308**	**5.697.805.321**
Activos intangibles, neto		13.444.622	16.066.923
Otros activos		1.766.211.686	5.681.738.398
TOTAL DE ACTIVOS		**51.991.280.390**	**48.655.913.929**
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones con el público		**11.282.000.000**	**9.999.477.111**
Captaciones a plazo	11	11.282.000.000	9.999.477.111
Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica	12	**485.445.928**	**537.847.648**
Otras obligaciones financieras	13	**5.994.757.579**	**7.205.684.338**
Otras cuentas por pagar y provisiones	14	**3.794.063.990**	**3.219.354.780**
Cargos financieros por pagar		500.461.925	533.583.823
Provisiones		2.947.619.161	2.440.141.587
Otras cuentas por pagar diversas		345.982.904	245.629.370
Otros pasivos	15	**191.661.537**	**1.233.686.300**
Estimación para incobrables de créditos contingentes		39.715.000	-
Otros pasivos		151.946.537	1.233.686.300
TOTAL DE PASIVOS		**21.747.929.034**	**22.196.050.177**
PATRIMONIO			
Capital Social		**18.925.141.702**	**18.925.141.702**
Capital pagado		10.000.000.000	10.000.000.000
Capital donado		8.925.141.702	8.925.141.702
Aportes patrimoniales no capitalizados	16	**7.000.000.000**	-
Ajustes al patrimonio		**596.322.822**	**282.067.063**
Superávit por revaluación de propiedad		596.322.822	282.067.063
Reservas patrimoniales		**5.304.605**	**5.304.605**
Resultados acumulados de años anteriores		**3.716.582.227**	**7.247.350.382**
TOTAL DEL PATRIMONIO		**30.243.351.356**	**26.459.863.752**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		**51.991.280.390**	**48.655.913.929**
CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS	17	**7.943.000.000**	**2.380.000.000**
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	18	**265.361.151.582**	**218.601.043.095**

Gerente General
Donald Murillo

Ronald A. Solano Rivera
Contador
Ronald Solano

Auditor Interno
Rodolfo Hernández

Banco Hipotecario de la Vivienda * San José, Costa Rica *

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA * DEPARTAMENTO FINANCIERO CONTABLE

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA * AUDITORIA INTERNA * BANHVI

Véase la notas que acompañan a los estados financieros.

KPMG

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE RESULTADOS
(sin consolidar)

Año terminado el 31 de diciembre de 2005

(Con cifras correspondientes de 2004)

(En colones sin céntimos)

	Nota	2005	2004
Ingresos financieros:			
Por disponibilidades		222.221.149	35.489.358
Por inversiones en valores y depósitos	19	1.461.560.562	1.627.989.934
Por cartera de créditos	20	3.600.858.064	2.549.868.089
Por otros ingresos financieros	21	1.691.811.389	1.836.220.706
Total de ingresos financieros		**6.976.451.164**	**6.049.568.087**
Gastos financieros:			
Por obligaciones con el público	22	1.387.828.552	1.525.961.230
Por obligaciones con el Banco Central de Costa Rica		72.581.404	79.836.915
Por obligaciones financieras		395.378.910	368.119.388
Por otras cuentas por pagar y provisiones		89.551.317	79.762.332
Por diferencial cambiario, neto		83.604.061	104.288.569
Por otros gastos financieros		55.395.088	334.459.170
Total de gastos financieros		**2.084.339.332**	**2.492.427.604**
Gastos por deterioro de inversiones en valores y estimación de incobrabilidad de la cartera de crédito	24	1.861.196.909	223.277.705
Ingresos por recuperación de activos financieros	25	1.478.934.921	717.184.488
RESULTADO FINANCIERO		**4.509.849.844**	**4.051.047.266**
Otros ingresos de operación:			
Por bienes realizables		203.128.428	64.600.768
Por otros ingresos operativos		1.206.578.072	1.440.407.764
Total otros ingresos de operación	23	**1.409.706.500**	**1.505.008.532**
Otros gastos de operación:			
Por comisiones por servicios		586.585.105	626.206.815
Por bienes realizables		63.034.814	1.449.958
Por bienes diversos		4.455.199	5.708.618
Por amortización de activos intangibles		17.807.346	30.395.203
Impuestos, patentes y contribuciones obligatorias		1.235.532	1.703.405
Por otros gastos operativos		2.404.293	5.516.297
Total otros gastos de operación		**675.522.289**	**670.980.296**
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		**5.244.034.055**	**4.885.075.502**
Gastos administrativos:			
Gastos del personal		1.503.389.974	1.350.624.898
Otros gastos de administración		271.412.236	364.523.402
Total gastos administrativos	26	**1.774.802.210**	**1.715.148.300**
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		**3.469.231.845**	**3.169.927.202**
Participaciones sobre la utilidad		-	-
Impuestos		-	-
RESULTADO DEL PERIODO		**3.469.231.845**	**3.169.927.202**

Gerente General
Donald Murillo

Ronald A. Solano Rivera
Contador
Ronald Solano

Auditor Interno
Rodolfo Hernández

Véase las notas que acompañan a los estados financieros

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

(sin consolidar)

Año terminado el 31 de diciembre de 2005

(Con cifras correspondientes de 2004)

(Expresado en colones sin céntimos)

			Ajustes al Patrimonio					
	Capital Social	Aportes Patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio de propiedad	Ganancia o pérdida no realizada	Total Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados de años anteriores	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2003	13.925.141.702	-	228.339.861	57.641.684	285.981.545	5.304.605	9.077.423.180	23.293.851.032
Resultado neto del período	-	-	-	-	-		3.169.927.202	3.169.927.202
Cambio en valor razonable de inversiones disponibles para la venta	-	-	-	(57.641.684)	(57.641.684)	-	-	(57.641.684)
Aumento de capital social por capitalización de resultados acumulados	5.000.000.000	-	-	-	-	-	(5.000.000.000)	-
Revaluación de bienes de uso	-	-	53.727.202	-	53.727.202	-	-	53.727.202
Saldos al 31 de diciembre de 2004	18.925.141.702	-	282.067.063	-	282.067.063	5.304.605	7.247.350.382	26.459.863.752
Resultado neto del período	-	-	-	-	-		3.469.231.845	3.469.231.845
Aumento de capital social por capitalización de resultados acumulados	-	7.000.000.000	-	-	-	-	(7.000.000.000)	-
Revaluación de bienes de uso	-	-	314.255.759	-	314.255.759	-	-	314.255.759
Saldos al 31 de diciembre de 2005	18.925.141.702	7.000.000.000	596.322.822	-	596.322.822	5.304.605	3.716.582.227	30.243.351.356

Gerente General
Donald Murillo

Contador
Ronald Solano

Auditor Interno
Rodolfo Hernández

Véase las notas que acompañan a los estados financieros.

KPMG

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Año terminado el 31 de diciembre de 2005
(Con cifras correspondientes de 2004)
(En colones sin céntimos)

	Nota	2005	2004
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Resultado del periodo		3.469.231.845	3.169.927.202
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos:			
Ingresos por recuperación de activos		(1.183.961.651)	-
Pérdidas por estimación para créditos incobrables		229.668.219	199.114.912
Pérdidas por otras estimaciones		1.342.309.654	(2.215.680)
Depreciaciones y amortizaciones		55.872.075	80.576.307
Gastos por provisión para prestaciones sociales, netos de pagos		227.122.935	70.579.907
Pérdidas no realizadas por diferencial cambiario		83.604.061	104.288.569
Variación en los activos (aumento) disminución:			
Valores negociables		5.692.553.178	(5.692.553.178)
Otras cuentas y productos por cobrar		1.614.844.447	187.380.448
Cartera de créditos		(7.125.123.040)	(2.199.098.144)
Bienes realizables		183.035.276	(6.313.693)
Otros activos		3.901.006.655	1.186.033.589
Variación en los pasivos aumento (disminución):			
Obligaciones a la vista y a plazo		(64.409.651)	(1.405.516.300)
Otras cuentas por pagar y provisiones utilizadas		380.708.173	520.132.766
Productos por pagar		(33.121.898)	(137.856.698)
Otros pasivos		-	(25.210.144)
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de operación		8.773.340.278	(3.950.730.137)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Compra de inversiones en valores y depósitos		56.199.878.820	6.553.820.877
Venta de inversiones en valores y depósitos		(58.761.823.599)	(2.707.916.803)
Adquisición de propiedad, mobiliario y equipo		(77.528.419)	(16.964.106)
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de inversión		(2.639.473.198)	3.828.939.968
Aumento (disminución) neto en disponibilidades		6.133.867.080	(121.790.169)
Disponibilidades al inicio del año		10.116.204.871	10.237.995.040
Disponibilidades al final del año	3	16.250.071.951	10.116.204.871
Información suplementaria:			
Intereses pagados		2.033.857.170	2.663.406.200
Intereses cobrados		3.696.823.407	4.400.727.829

Banco Hipotecario de la Vivienda * San José Costa Rica * GERENCIA GENERAL

Gerente General
Donald Murillo

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA DEPARTAMENTO FINANCIERO CONTABLE

Ronald Solano

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA * BANHVI * AUDITORIA INTERNA *

Auditor Interno
Rodolfo Hernández

Véase las notas que acompañan a los estados financieros

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

31 de diciembre de 2005

(1) Resumen de operaciones y políticas importantes de contabilidad

(a) Operaciones

El Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) fue creado como ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda ("el Sistema") como una entidad de derecho público bancario no comercial, y de segundo piso de carácter no estatal, con personería jurídica, con patrimonio propio y autonomía administrativa, según Ley 7052 del 13 de noviembre de 1986. El BANHVI es una entidad de interés público y tiene como principal objetivo fomentar el ahorro y la inversión nacional y extranjera con el fin de obtener recursos para la solución de problemas habitacionales. Además, como entidad bancaria, constituida bajo las leyes de Costa Rica, sus actividades están reguladas por la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica y por la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, y además, está sujeto a la fiscalización de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y de la Contraloría General de la República. El domicilio legal del Banco es Barrio Dent, San Pedro de Montes de Oca, San José, Costa Rica.

El artículo 5 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, su Ley de creación, establece que el BANHVI tiene los siguientes objetivos principales:

- Obtener recursos y destinarlos exclusivamente a los fines que establece la Ley 7052.
- Promover y financiar a las Entidades autorizadas. Estas Entidades con las instituciones y entes públicos y privados autorizados por el Banco para operar dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y las mutuales.
- Garantizar las operaciones de las Entidades autorizadas, en los términos de la Ley 7052 y de sus Reglamentos.
- Promover, desarrollar y estabilizar el mercado secundario de títulos valores en el campo de la vivienda.

Al 31 de diciembre de 2005, el Banco no tiene sucursales, agencias ni cajeros automáticos. La dirección del sitio web del Banco es: www.banhvi.fi.cr.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

De acuerdo con el artículo No. 116 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Ley No.7052), el Banco, con la garantía subsidiaria e ilimitada del Estado, estará autorizado para: a) otorgar las garantías para asegurar el pago de los títulos valores emitidos por las entidades autorizadas, incluidos el principal, los intereses, los gastos judiciales y las obligaciones complementarias; b) asegurar la devolución oportuna de los depósitos de ahorro que reciban las mutuales, así como sus respectivos intereses; c) garantizar las demás operaciones de las entidades autorizadas que el Banco determine.

Al 31 de diciembre de 2005, el Banco mantiene un total de 110 trabajadores (110 en el 2004).

La Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda establece la creación del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) y del Fondo de Subsidios para Vivienda (FOSUVI).

El objetivo del FONAVI es proveer recursos permanentes y del menor costo posible para la financiación de los programas habitacionales del Sistema, los cuales son canalizados a través del Banco. Estos recursos provienen de los depósitos de captación y de los empréstitos que contrate el Banco para este objetivo. Este fondo se incorpora dentro de los estados financieros del Banco.

El objetivo de FOSUVI es proveer facilidades de vivienda a las familias y los adultos mayores sin núcleo familiar, de escasos recursos, acorde con sus necesidades y posibilidades socioeconómicas. Este Fondo es administrado por el Banco y se constituye por los siguientes aportes: un monto equivalente al 33% de todos los ingresos anuales del Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares, un 3% de los presupuestos nacionales aprobados por la Asamblea Legislativa, y las donaciones y otros aportes de entes públicos y privados.

(b) Base de contabilidad

Los estados financieros han sido preparados con base en las disposiciones legales, reglamentarias y normativa contable emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

(c) Participaciones en el capital de otras empresas

Valuación de entidades de propósito especial por el método de participación patrimonial

i. Entidades de propósito especial

Las entidades de propósito especial (fideicomisos) son aquellas controladas por el Banco. El control existe cuando el Banco, tiene el poder directo o indirecto, para definir las políticas financieras y operativas de las entidades, para obtener beneficios de estas actividades. Por efectos regulatorios los estados financieros deben presentar las inversiones en sus entidades de propósito especial (fideicomisos), valuadas por el método de participación patrimonial y no en forma consolidada.

(d) Moneda extranjera

i- Transacciones en moneda extranjera

Los activos y pasivos mantenidos en moneda extranjera son convertidos a colones a la tasa de cambio prevaleciente a la fecha del balance de situación, con excepción de aquellas transacciones con tasa de cambio contractualmente acordadas. Las transacciones en moneda extranjera ocurridas durante el año son convertidas a las tasas de cambio que prevalecieron en las fechas de las transacciones. Las ganancias o pérdidas netas por conversión de moneda extranjera son reflejadas en las cuentas de ingresos financieros por diferencial cambiario y gastos financieros por diferencial cambiario, respectivamente.

ii- Unidad monetaria

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 estadounidense se determina en un mercado cambiario libre, bajo la supervisión del Banco Central de Costa Rica. Al 31 de diciembre de 2005, ese tipo de cambio se estableció en ¢495,65 y ¢497,71 por US$1,00 para la compra y venta de divisas, respectivamente (¢456,69 y ¢459,64 por US$1,00 para el 2004).

(Continúa)

iii- Método de valuación de activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2005, los activos y pasivos monetarios denominados en dólares de los Estados Unidos de América, excepto las obligaciones con el BCCR, fueron valuados al tipo de cambio de ¢495,65 por US$1,00 (¢456,69 por US$1,00 para el 2004), el cual corresponde al tipo de cambio de referencia para la compra, según el Banco Central de Costa Rica.

Como resultado de esa valuación en colones de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera, durante el año terminado el 31 de diciembre de 2005, se generaron pérdidas por diferencias cambiarias por ¢95.577.328 y ganancias por ¢11.973.267 (¢106.697.957 y ¢2.409.387, respectivamente, para el 2004), las cuales se incluyen como gastos financieros por diferencial cambiario, netos en el estado de resultados por la suma de ¢83.604.061 (¢104.288.570 para el 2004).

Las obligaciones mantenidas con el BCCR se valúan a los tipos de cambio pactadas que oscilan entre ¢6,62 por US$1,00 y ¢8,60 por US$1,00.

(e) Base para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del valor razonable para los activos disponibles para la venta. Los otros activos y pasivos financieros y no financieros se registran al costo amortizado o al costo histórico. Las políticas de contabilidad se han aplicado en forma consistente.

(f) Instrumentos financieros

Se conoce como instrumentos financieros a cualquier contrato que origine un activo financiero en una compañía y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial en otra compañía. Los instrumentos financieros incluyen lo que se denominan instrumentos primarios: inversiones en valores, cartera de créditos, cuentas por cobrar, depósitos a la vista y a plazo, obligaciones financieras y cuentas por pagar.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

(i) Clasificación

Los activos financieros son clasificados a la fecha de compra, basados en la capacidad e intención de venderlos o mantenerlos como inversiones hasta su vencimiento. Las clasificaciones efectuadas por el Banco se detallan a continuación:

Valores para negociar

Los valores para negociar se presentan a su valor razonable, y son aquellos que han sido adquiridos con la intención de generar una ganancia por las fluctuaciones a corto plazo del precio o de la comisión de intermediación. Las fluctuaciones en el valor razonable de estos valores se reconocen en la utilidad o pérdida neta del período.

Préstamos originados y cuentas por cobrar

Son préstamos y cuentas por cobrar originados por el Banco que suministra dinero a un deudor diferente de aquellas que han sido originados con la intención de obtener ganancias a corto plazo. Los préstamos originados y las cuentas por cobrar comprenden préstamos y anticipos a bancos y al Ministerio de Hacienda, diferentes de préstamos comprados y bonos comprados al emisor original. Los préstamos y las cuentas por cobrar se clasifican como instrumentos originados por el Banco.

Valores mantenidos hasta su vencimiento

Las inversiones para tenencia hasta su vencimiento son valores que el Banco tiene la intención y la posibilidad de mantener hasta su vencimiento. Estos valores consisten en instrumentos de deuda, los cuales se presentan sobre la base de costo amortizado. Cualquier valor que experimente una reducción de valuación que no sea de carácter temporal, se rebaja a su valor razonable mediante un cargo a los resultados del período.

(Continúa)

Valores disponibles para la venta

Son aquellos activos financieros que no son mantenidos para negociar, originados por el Banco o mantenidos hasta su vencimiento. Los instrumentos disponibles para la venta incluyen colocaciones en el mercado monetario y ciertas inversiones de deuda. Los valores disponibles para la venta se presentan a su valor razonable y los intereses devengados, la amortización de primas y descuentos y los dividendos se reconocen como ingresos. Se clasifican dentro de esta categoría las inversiones en fondos de inversión financieros y abiertos.

Los cambios en el valor razonable de estos valores, si los hubiese, son registrados directamente al patrimonio neto hasta que los valores sean vendidos o se determine que éstos han sufrido un deterioro de valor; en estos casos, las ganancias o pérdidas acumuladas previamente reconocidas en el patrimonio neto son incluidas en la utilidad o la pérdida neta del año. Como excepción a lo anterior, los cambios en el valor razonable de las inversiones en fondos de inversión financieros abiertos se registran en los resultados de operación.

(ii) Reconocimiento

El Banco reconoce los activos financieros para negociar y los activos disponibles para la venta en el momento en que se compromete a adquirir tales activos. Desde esa fecha, cualquier ganancia o pérdida originada de los cambios en el valor razonable de los activos disponibles para la venta se reconoce en el patrimonio, para los activos para negociar se reconocen en los resultados del periodo.

Los activos mantenidos hasta el vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar originados por el Banco se reconocen a la fecha de su liquidación, es decir, en el momento en que se transfieren al Banco.

(iii) Medición

Los instrumentos financieros se miden inicialmente al costo, que incluye los costos de transacción.

Los instrumentos negociables y los activos disponibles para la venta, posterior al reconocimiento inicial, se miden a su valor razonable, excepto por las inversiones que no se cotizan en un mercado activo y cuyo valor razonable no se pueda medir de manera confiable, las cuales se registran al costo, incluyendo los costos de transacción menos las pérdidas por deterioro. También se mantienen al costo las inversiones en fondos de inversión a la vista. El valor razonable se determina mediante la aplicación de una metodología de valoración de precios de mercado establecida por la Bolsa Nacional de Valores, S.A. La metodología descrita es aplicable para aquellos títulos cuyo vencimiento supera los 180 días, manteniendo registrados al costo aquellos títulos cuyo vencimiento sea inferior a los 180 días.

Todos los activos y pasivos financieros no negociables, préstamos y cuentas por cobrar originados, así como las inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden al costo amortizado, menos las pérdidas por deterioro. Cualquier prima o descuento, incluyendo los costos iniciales de la transacción, se incorpora en el valor en libros del instrumento relacionado y son amortizados mediante el método de interés efectivo durante la vida del instrumento reconociendo un gasto e/o ingreso financiero.

(iv) Principios de medición del valor razonable

El valor razonable de los instrumentos financieros se basa en su precio de mercado cotizado a la fecha de los estados financieros, sin incluir cualquier deducción por concepto de costos de transacción.

(v) Ganancias y pérdidas en mediciones posteriores

Las ganancias y pérdidas producidas por una modificación en el valor razonable de los activos disponibles para la venta se reconocen directamente en el patrimonio hasta que una inversión se considere deteriorada, en cuyo momento la pérdida se reconoce en el estado de resultados. Como excepción a lo anterior, los cambios en el valor razonable de las inversiones en fondos de inversión financieros abiertos se reconocen en los resultados de operación. En el caso de la venta, cobro o disposición de los activos financieros, la ganancia o pérdida acumulada que se reconoce en el patrimonio se transfiere al estado de resultados.

(Continúa)

(vi) Dar de baja

Un activo financiero es dado de baja cuando el Banco pierde el control sobre los derechos contractuales que comprende ese activo. Esto ocurre cuando los derechos son realizados, expiran o son cedidos. Un pasivo financiero es dado de baja cuando es extinguido.

(vii) Compensación

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto es presentado en el balance de situación cuando el Banco tiene un derecho legal exigible para compensar los montos reconocidos y se desea que las transacciones sean liquidadas sobre una base neta.

(viii) Instrumentos específicos

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y los equivalentes de efectivo comprenden saldos de efectivo en caja, efectivo depositado con el Banco Central de Costa Rica, los depositados en otros bancos y las inversiones de alta liquidez y corto plazo con vencimientos de dos meses o menos cuando se compran.

Inversiones

Las inversiones que mantiene el Banco con el objeto de recibir ganancias a corto plazo se clasifican como instrumentos negociables. Las inversiones en títulos de deuda que el Banco tiene la intención y la habilidad de mantener hasta su vencimiento se clasifican como activos mantenidos hasta su vencimiento. Otras inversiones se clasifican como activos disponibles para la venta.

Préstamos y anticipos a bancos y cuentas por cobrar al Ministerio de Hacienda

Los préstamos y anticipos originados por el Banco se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Los préstamos comprados que el Banco tiene la intención y habilidad para mantener hasta el vencimiento se clasifican como activos mantenidos hasta el vencimiento. Los préstamos comprados que el Banco no intenta mantener hasta su vencimiento se clasifican como instrumentos disponibles para la venta.

(Continúa)

Los préstamos y anticipos se presentan netos de estimaciones para reflejar los montos recuperables estimados.

(g) Cartera de crédito

La cartera de crédito se presenta a su valor principal pendiente de cobro, excepto la cartera de créditos dada en fideicomiso, según se indica más adelante. Los intereses sobre los préstamos se calculan con base en el valor del principal pendiente de cobro y las tasas de interés pactadas, y se contabilizan como ingresos bajo el método contable de acumulación. Adicionalmente, se tiene la política de no acumular intereses sobre aquellos préstamos cuyo capital o intereses mantengan atrasos superiores a 180 días.

La cartera de crédito dada en fideicomiso es registrada al valor del derecho patrimonial de cada fideicomiso y se afecta con las variaciones que sufran los patrimonios de los fideicomisos, de acuerdo a la política específica establecida por la SUGEF en la circular SUGEF-1715/200302303 con fecha 5 de mayo de 2003.

(h) Estimación por incobrabilidad de cartera de crédito y cuentas por cobrar

Cartera de crédito

La SUGEF define crédito como toda aquella operación formalizada por un intermediario financiero, cualquiera que sea la modalidad, y en la cual el Banco asume un riesgo. Se consideran como créditos los préstamos, el descuento de documentos, la compra de títulos, las garantías en general, los anticipos y los intereses acumulados.

La cartera de créditos se valúa de conformidad con las disposiciones establecidas por la SUGEF en el Acuerdo SUGEF 1-95. Tales disposiciones se resumen como sigue:

Todas las operaciones de crédito otorgadas a personas físicas o jurídicas cuyo saldo de principal e intereses es igual o mayor a ¢17.000.000 (criterio 1 según Acuerdo SUGEF 1-95), excepto las operaciones de crédito para vivienda (criterio 3 según Acuerdo SUGEF 1-95), son clasificadas según su riesgo crediticio. Esta clasificación toma en consideración varios factores, incluyendo la situación económica actual, la capacidad de pago de los deudores y la calidad de las garantías recibidas.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Las operaciones de préstamo restantes, aquellas cuyo saldo de principal e intereses es menor a ¢17.000.000 (criterio 2 según Acuerdo SUGEF 1-95), y las operaciones de crédito para vivienda (criterio 3 según Acuerdo SUGEF 1-95), se clasifican según su estado de atención al crédito, en las categorías siguientes:

Criterio 2 (saldo menor a ¢17.000.000)		Criterio 3 (operaciones de vivienda)	
Categoría	Rangos de Morosidad	Categoría	Rangos de Morosidad
A	Al día y hasta 30 días	A	Al día y hasta 30 días
B1	De 31 a 60 días	B1	De 31 a 60 días
B2	De 61 a 90 días	B2	De 61 a 90 días
C	De 91 a 120 días	C1	De 91 hasta 120 días
		C2	De 121 hasta 360 días y con garantías reales
		C3	Más de 360 días y con garantías reales
D	De 121 a 180 días	D	De 121 hasta 180 días y sin garantías reales
E	Más de 181 días	E	Más de 181 días y sin garantías reales

Las categorías de clasificación y los porcentajes de estimación requeridos para cada categoría es la siguiente:

Categoría	Nivel de Riesgo	Porcentaje Criterio 1	Porcentaje Criterio 2	Porcentaje Criterio 3
A	De riesgo normal	0,5%	0,5%	0,5%
B1	De riesgo circunstancial	1%	1%	1%
B2	De riesgo medio	10%	10%	5%
C1	De alto riesgo	20%	20%	10%
C2	De alto riesgo	No aplica	20%	10%
C3	De alto riesgo	No aplica	20%	10%
D	Con pérdidas esperadas significativas	60%	60%	30%
E	De dudosa recuperación	100%	100%	50%

La Gerencia del Banco considera que la estimación para créditos incobrables es adecuada para absorber aquellas pérdidas eventuales que se puedan incurrir en la recuperación de esa cartera. Las entidades reguladoras la revisan periódicamente como parte integral de sus exámenes, y pueden requerir que se reconozcan estimaciones adicionales con base en la evaluación de la información disponible a la fecha de sus exámenes.

(Continúa)

Los incrementos en la estimación por incobrables que resultan de lo anterior, se incluyen en los registros de contabilidad previa autorización de la SUGEF, de conformidad con el artículo 10 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional. Al 31 de diciembre de 2005, el Banco mantiene un exceso en el saldo de la estimación por incobrables por un monto de ¢553.419.056, comparado contra la clasificación y valuación de la cartera de conformidad con el Acuerdo SUGEF 1-95.

La estimación de incobrables por créditos contingentes se presenta en la sección de pasivo del balance de situación, en la cuenta de otros pasivos.

Cuentas y productos por cobrar

Para calificar el riesgo crediticio de las cuentas por cobrar el Banco considera en primera instancia la probabilidad de cobro de los saldos y luego se considera la morosidad, conforme los rangos establecidos para la cartera de crédito en la normativa SUGEF 1-95 "Normas Generales para la clasificación y calificación de los deudores de la cartera de créditos según el riesgo y para la constitución de las estimaciones correspondientes". Las estimaciones deben hacerse de acuerdo con el tratamiento contable de la cuenta que los originó.

(i) Valores comprados bajo acuerdos de recompra

El Banco mantiene transacciones de valores comprados bajo acuerdos de recompra a fechas futuras y a precios acordados. La obligación de recomprar valores vendidos es reflejada como un pasivo en el balance de situación, y se presenta al valor del acuerdo original. Los valores relacionados con los acuerdos se mantienen en las cuentas de inversiones en valores y depósitos a plazo. El interés es reflejado como gasto financiero por intereses en el estado de resultados y el interés acumulado por pagar en el balance de situación.

(j) Valores comprados bajo acuerdos de reventa

El Banco mantiene transacciones de valores comprados bajo acuerdos de reventa a fechas futuras y a precios acordados. La obligación de vender valores comprados es reflejada como un activo en el balance de situación, y se presenta al valor del acuerdo original. Los valores relacionados con los acuerdos se mantienen en las cuentas de activo. El interés ganado es reflejado como ingreso por intereses en el estado de resultados y los productos acumulados por cobrar en el balance de situación.

(Continúa)

(k) Propiedades, mobiliario y equipo en uso

Las propiedades, mobiliario y equipo en uso se registran al costo, neto de la depreciación acumulada. Las mejoras significativas son capitalizadas, mientras que las reparaciones y mantenimientos menores que no extienden la vida útil o mejoran el activo son cargados directamente a gastos cuando se incurren.

La revaluación de los activos se efectúa mediante el Indice de Precios al Productor Industrial (IPPI), publicado por el Banco Central de Costa Rica ó mediante o avalúo de un perito independiente. El crédito resultante se registra en la sección del patrimonio, en la cuenta denominada ajustes por revaluación de bienes de uso. Por lo menos cada cinco años, las entidades financieras deberán realizar un avalúo de esos activos con el apoyo de un perito independiente, en el que conste el valor neto de realización de los bienes inmuebles. Si el valor de realización del bien es menor a aquel incluido en los registros contables, se debe ajustar el valor contable y llevarlo al valor resultante de ese avalúo. Estos bienes se deprecian bajo el método de línea recta, tanto para propósitos financieros como impositivos, con base en las vidas estimadas de los activos respectivos.

El superávit por revaluación puede ser transferido directamente a la cuenta de reservas patrimoniales cuando la plusvalía correspondiente se realiza. La plusvalía se considera realizada a medida que los terrenos y edificios son utilizados por el Banco, en cuyo caso el importe realizado es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo.

i. *Desembolsos subsiguientes*

Los desembolsos incurridos para reemplazar un componente de una partida de propiedad, mobiliario y equipo que hayan sido contabilizados por separado incluyendo los costos mayores por inspección y por rehabilitación, se capitalizan. Otros desembolsos subsiguientes son capitalizados solamente cuando aumentan los beneficios económicos futuros incluidos dentro de la partida de propiedad, mobiliario y equipo. Todos los otros desembolsos se reconocen en el estado de resultados como gastos a medida en que se incurren.

ii. *Depreciación*

La depreciación se carga al estado de resultados utilizando el método de línea recta, sobre la vida útil estimada de los activos relacionados, tal como a continuación se señala:

	Vida útil
Edificio	50 años
Vehículos	10 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	5 años

(l) Activos intangibles

i. *Medición*

Los activos intangibles adquiridos por el Banco se registran al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro. Los desembolsos sobre activos generados internamente tales como plusvalías y marcas se reconocen en el estado de resultados como un gasto conforme se incurren.

ii. *Desembolsos posteriores*

Los desembolsos posteriores solo se capitalizan cuando incrementan los beneficios económicos futuros, de lo contrario se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

iii. *Amortización*

La amortización se carga al estado de resultados utilizando el método de línea recta, sobre la vida útil estimada de los activos relacionados. Los activos intangibles se amortizan desde la fecha en que el activo está disponible para ser usado. La vida útil estimada de los sistemas de información es de 5 años.

(m) Otros activos restringidos

Comprende a inversiones en títulos valores pertenecientes al Fondos de Garantías y a los recursos del Programa Bonos Tasa Real (BTR), de acuerdo a la política específica establecida por la SUGEF en la circular SUGEF-1564-2003 con fecha 22 de abril de 2003.

(n) Bienes realizables

Comprende los bienes que son propiedad de la entidad cuyo destino es su realización o venta. Por lo tanto, se incluyen los bienes adquiridos en recuperación de créditos, los bienes fuera del uso y otros bienes realizables.

Los bienes realizables están registrados al valor más bajo entre el valor en libros de los préstamos y su valor estimado de mercado. El Banco considera prudente mantener una reserva para reconocer los riesgos asociados con la devaluación de mercado de los bienes que no han podido ser vendidos, la cual se registra contra los resultados de operaciones. La SUGEF requiere que aquellos activos que no sean vendidos en 2 años, se estimen al 100%. La Administración del Banco tiene la política de reconocer una estimación equivalente al 100% del valor contable para aquellos bienes que no fueren vendidos en el plazo de dos años contados a partir de la fecha de registro.

(o) Deterioro del valor de los activos

El valor en libros de los activos del Banco es revisado por la Administración en la fecha de cada balance de situación, con el fin de determinar si hay alguna indicación de deterioro. De haber tal indicación, se estima el monto recuperable de ese activo. La pérdida por deterioro se reconoce cuando el monto en libros de tal activo excede su monto recuperable, tal pérdida se reconoce en el estado de resultados para aquellos activos registrados al costo.

El monto recuperable de los activos equivale al monto más alto obtenido después de comparar el precio neto de venta con el valor en uso. El precio neto de venta equivale al valor que se obtiene en transacción libre y transparente. El valor en uso corresponde al valor actual de los flujos y desembolsos de efectivo futuros que se derivan del uso continuo de un activo y de su disposición al final.

(p) Otras cuentas por pagar

Las otras cuentas por pagar se registran al costo.

(Continúa)

(q) Provisiones

Una provisión es reconocida en el balance de situación, cuando el Banco adquiere una obligación legal o contractual como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación. La provisión realizada es aproximada a su valor de cancelación, no obstante puede diferir del monto definitivo. El valor estimado de las provisiones, se ajusta a la fecha del balance de situación afectando directamente el estado de resultados.

Prestaciones sociales (cesantía)

La legislación costarricense requiere el pago de cesantía al personal que fuese despedido sin causa justa. La legislación indica el pago de 7 días para el personal que tenga entre 3 y 6 meses de laborar, 14 días para aquellos que tengan más de 6 meses y menos de un año y finalmente para los que posean mas de un año de acuerdo con lo establecido por la Ley de Protección al Trabajador.

En febrero de 2000 se publicó y aprobó la "Ley de Protección al Trabajador", esta ley contempla la transformación del auxilio de cesantía, así como la creación de un régimen obligatorio de pensiones complementarias, modificando varias disposiciones actuales del Código de Trabajo.

De acuerdo a dicha ley, todo patrono público o privado, aporta un 3% de los salarios mensuales de los trabajadores, durante el tiempo que se mantenga la relación laboral, el cual es recaudado por la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS) desde que inició el sistema, y los respectivos aportes son trasladados a las Entidades Autorizadas por el trabajador.

El Banco sigue la política de reconocer el pago de cesantía como un derecho real a su personal y se calcula con base en los años laborados para el Banco. A partir del 15 de enero de 1998, el Banco traslada mensualmente el 5,33% del auxilio de cesantía a la Asociación Solidarista de Empleados del Banco Hipotecario de la Vivienda.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Vacaciones

El Banco efectúa una provisión por las vacaciones de sus empleados, y se calcula con base en los años laborados para la Institución, actuando así de conformidad con lo dispuesto en el artículo No. 10 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional.

(r) Superávit por revaluación

El superávit por revaluación que se incluye en el patrimonio se puede trasladar directamente a los resultados acumulados de ejercicios anteriores en el momento de su realización. La totalidad del superávit se realiza cuando los activos se retiran de circulación, se dispone de ellos o por su uso. El traslado del superávit por revaluación a los resultados acumulados de ejercicios anteriores no se registra a través del estado de resultados.

(s) Participaciones sobre la utilidad

El Banco no registra participaciones sobre la utilidad con la Comisión Nacional de Préstamos para la Educación (CONAPE) debido que el Banco no es un banco comercial ni forma parte del Sistema Bancario Nacional, es un ente público no comercial y de segundo piso.

(t) Impuesto sobre la renta

El Banco está exonerado del pago del impuesto sobre la renta según el artículo No. 38 de la Ley No. 7052 Ley del Sistema Nacional para la Vivienda promulgada el 13 de noviembre de 1986.

(u) Uso de estimaciones

La Administración del Banco ha efectuado un número de estimaciones y supuestos relacionados con cuentas de activos, pasivos, resultados y la revelación de pasivos contingentes, al preparar estos estados financieros, de conformidad con la normativa de la Superintendencia General de Entidades Financieras. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones importantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la determinación de la estimación para posibles préstamos incobrables.

(Continúa)

(v) Reconocimientos de ingresos y gastos

i. Ingresos y gastos financieros por intereses

El ingreso y el gasto por intereses se reconoce en el estado de resultados sobre la base de devengado. El ingreso y gasto por intereses incluye la amortización de cualquier prima o descuento u otras diferencias entre el monto inicial de un instrumento que causa interés y su monto al vencimiento durante el plazo del instrumento hasta el vencimiento.

ii. Ingreso por honorarios y comisiones

El ingreso por honorarios y comisiones procede de servicios financieros prestados por el Banco. Los honorarios y comisiones se reconocen cuando el servicio es brindado.

iii. *Ingreso neto sobre inversión en valores*

El ingreso neto sobre valores incluye las ganancias y pérdidas provenientes de las ventas y los cambios en el valor razonable de los activos y pasivos mantenidos para negociar.

(w) Ingresos por recuperación de activos financieros

De acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia General de Entidades Financieras, las disminuciones en los saldos de las estimaciones para incobrabilidad de créditos, otras cuentas por cobrar y desvalorización de inversiones en valores y depósitos, deben ser incluidas en la cuenta de resultados denominada "Ingresos por recuperación de activos financieros".

(x) Ingresos por recaudación lotería instantánea

El ingreso por recaudación de lotería instantánea procede del 50% de la utilidad neta del juego Lotería Instantánea de acuerdo al artículo 11 de la Ley 7342 Lotería Popular Tiempos.

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

(2) Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Los activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones se detallan como sigue:

Activo Restringido		Valor Contable 31 de diciembre de 2005	2004	Causa de la Restricción
Disponibilidades	¢	2.591.283.450	2.174.912.462	Encaje mínimo legal
Disponibilidades		1.217.616.652	23.295.317	Disponibilidades del Fondo de Bonos Tasa Real
Disponibilidades		2.225.235.368	-	Disponibilidades de Fondo de Garantías
Inversiones en valores y depósitos		465.647.117	2.069.947.325	Inversiones del Fondo de Garantías
Inversiones en valores y depósitos		1.236.166.243	3.585.813.968	Inversiones en Fondo Bonos Tasa Real
Inversiones en valores y depósitos		-	2.167.268.106	Inversiones en Fondo de Lotería Instantánea
	¢	7.735.948.830	10.021.237.178	

El Fondo de Bonos Tasa Real fue creado mediante el acuerdo No. 2 de la sesión 54-96 de la Junta Directiva del Banco celebrada el 22 de agosto de 1996, en donde se aprobó el programa para la reactivación del Fondo de Subsidios para la Vivienda, el cual establece la emisión de parte del Fondo Nacional para la Vivienda de títulos valores denominados "Bonos Tasa Real". Además, en acuerdo No. 1 de la sesión 25-97 del 22 de mayo de 1997, la Junta Directiva aprobó la emisión de los Bonos de Mejoramiento Social como parte del mismo programa. Los recursos provenientes de la colocación de esos títulos valores son administrados por FONAVI.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Mediante el acuerdo No. 1 de la sesión No. 18-98 de la Junta Directiva del Banco celebrada el 16 de abril de 1998, se administra el Fondo de Garantías compuesto por cobro de comisiones o primas de servicio por la garantía de los títulos valores y otras captaciones a terceros a todas las entidades autorizadas que cuenten con la garantía subsidiaria e ilimitada del Banco y del Estado. Con el objeto de fortalecer el fondo, el Banco puede reservar un monto proveniente de sus utilidades, que sería utilizado como fuente de recursos para redimir eventualmente las captaciones de una entidad que ha iniciado un proceso de liquidación; dada la naturaleza de la garantía otorgada, en primera instancia deben liquidarse los activos de la entidad.

El Fondo de Lotería Instantánea corresponde al 50% de la utilidad neta del juego Lotería Instantánea según reforma del 4 de junio de 1998 al artículo 11 de la Ley 7342 de creación de la Lotería Popular Tiempos publicada en La Gaceta No. 107. Mediante el acuerdo No.2 en la sesión de Junta Directiva del Banco No. 54-96 del 22 de agosto de 1996 y de conformidad con el Reglamento para la Administración y uso de los Recursos de la "Lotería Instantánea", el Banco administra estos recursos en un fondo llamado FONAVI-Lotería Instantánea.

Mediante acuerdo No. 1 en la sesión de Junta Directiva del Banco No. 14-2005 del 3 de marzo de 2005 se acuerda trasladar los recursos del fondo FONAVI-Lotería Instantánea a la cuenta principal operativa de FONAVI para que forme parte de los fondos para el financiamiento de los programas de vivienda que el Banco desarrolle.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

(3) Disponibilidades

Las disponibilidades se detallan a continuación para propósitos de conciliación con el estado de flujos de efectivo:

		31 de diciembre de	
		2005	2004
Efectivo en bóveda	¢	875.000	875.000
Banco Central de Costa Rica		3.039.876.979	2.174.912.462
Entidades financieras del país		5.041.816.192	199.627.118
	¢	8.082.568.171	2.375.414.580

De acuerdo con la legislación bancaria vigente, el Banco debe mantener un monto de efectivo depositado en el Banco Central de Costa Rica como encaje legal. Al 31 de diciembre de 2005, el monto del encaje legal depositado asciende a ¢2.591.283.450 (¢2.174.912.462 en el 2004).

Un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo para efectos de conciliar con el estado de flujos se detalla a continuación:

		31 de diciembre de	
		2005	2004
Disponibilidades	¢	8.082.568.171	2.375.414.580
Inversiones en valores y depósitos		8.167.503.780	7.740.790.291
	¢	16.250.071.951	10.116.204.871

(4) Inversiones en valores y depósitos

Las inversiones en valores y depósitos se detallan a continuación:

		31 de diciembre de	
		2005	2004
Negociables	¢	-	5.692.553.178
Mantenidas hasta el vencimiento		9.623.766.870	6.532.886.714
	¢	9.623.766.870	12.225.439.892

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Las inversiones en valores negociables se detallan como sigue:

		Valor Razonable 31 de diciembre de 2005	2004
Inversiones en valores negociables			
Emisores del país:			
Participaciones en Fondos de Inversión:			
En colones, con rendimientos que oscilan entre 11,31% y 11,50% anual	¢	-	5.666.759.144
En US dólares, con rendimientos de 1,63% anual		-	25.794.034
	¢	-	5.692.553.178

Al 31 de diciembre de 2005, las inversiones mantenidas al vencimiento se detallan como sigue:

Emisores del país:		Costo Amortizado	Valor Razonable
Certificado de depósito en colones, emitido por el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, con rendimientos del 15% anual	¢	1.000.000.000	1.000.000.000
Inversiones a corto plazo en colones, emitidas por el Banco Central de Costa Rica, con rendimientos del 14% anual		8.583.619.220	8.583.619.220
Certificado de depósito en US dólares, emitido por el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, con rendimientos de 3,25% anual		40.147.650	40.147.650
	¢	9.623.766.870	9.623.766.870

Al 31 de diciembre de 2004, las inversiones mantenidas al vencimiento se detallan como sigue:

Mantenidas al vencimiento Emisores del país:		Costo Amortizado	Valor Razonable
Participaciones en Fondos de Inversión:			
En colones, con rendimientos que oscilan en 16,99% anual	¢	6.532.886.714	6.532.886.714
	¢	6.532.886.714	6.532.886.714

El Banco no mantiene inversiones en valores emitidos por entidades del exterior.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

(5) Cartera de crédito

(a) Cartera de crédito por sector

La cartera de crédito por sector se detalla como sigue:

	31 de diciembre de	
	2005	2004
Vivienda y Construcción	¢ 19.382.583.647	11.291.033.491
Activo neto del valor de los fideicomisos que mantienen cartera de créditos recibida en administración	2.311.013.139	3.277.440.255
	21.693.596.786	14.568.473.746
Estimación para incobrables	(763.849.198)	(534.180.979)
	¢ 20.929.747.588	14.034.292.767

Al 31 de diciembre de 2005 y de 2004, la cartera de préstamos a entidades autorizadas es originada por el Banco, a excepción de la cartera administrada por los fideicomisos.

(b) El activo neto de las carteras entregadas en administración de fideicomisos se detalla como sigue:

	Número de Fideicomiso	31 de diciembre de	
		2005	2004
Mutual Cartago	010-99	¢ 105.869.648	232.889.864
Mutual La Vivienda	004-99	136.526.430	167.583.649
Mutual Alajuela	008-2002	857.355.377	1.068.906.058
Mutual Alajuela	009-2002	224.608.484	268.987.363
Fideicomiso Mucap-Viviendacoop-BANHVI	Sin número	127.047.419	209.192.998
Banco Promérica	007-2002	845.734.246	1.289.952.584
Banco Promérica	010-2002	13.871.535	39.927.739
		¢ 2.311.013.139	3.277.440.255

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

(c) Al 31 de diciembre de 2005, un detalle de los activos y pasivos de los fideicomisos, se detalla a continuación

		Fideicomiso 009-2002	Fideicomiso 007-2002	Fideicomiso 010-2002	Fideicomiso 004-0099	Fideicomiso Mucap-Viviendacoop	Fideicomiso 010-0099	Fideicomiso 008-2002	Total Combinado
Activo									
Disponibilidades		11.742.638	42.040.698	1.285.621	3.277.640	3.850.097	1.667.262	30.199.118	94.063.074
Inversiones en valores		46.981.021	8.309.939	-	15.677.360	10.035.858	2.006.618	43.389.319	126.400.115
Cartera de Crédito, neto		184.038.343	738.979.223	12.939.397	94.465.220	118.511.924	85.620.534	820.249.427	2.054.804.068
Otras cuentas por cobrar y productos por cobrar		10.653.446	37.385.760	2.363.045	5.720.820	3.048.976	1.497.182	40.651.760	101.320.989
Bienes realizables, neto		7.944.999	67.358.428	3.320.371	37.390.410	6.299.103	18.415.430	27.999.997	168.728.738
Total de activos	¢	261.360.447	894.074.048	19.908.434	156.531.450	141.745.958	109.207.026	962.489.621	2.545.316.984
Pasivo									
Otras cuentas por pagar y provisiones		36.670.108	48.339.802	6.036.899	20.005.020	14.698.539	3.337.378	104.980.407	234.068.153
Otros pasivos		81.855	-	-	-	-	-	153.837	235.692
Total de pasivos		36.751.963	48.339.802	6.036.899	20.005.020	14.698.539	3.337.378	105.134.244	234.303.845
Patrimonio									
Aportaciones de los fideicomitentes		466.035.907	1.390.352.701	97.092.502	1.122.549.850	733.891.832	506.442.325	958.928.776	5.275.293.893
Resultados de años anteriores		(241.427.423)	(544.618.455)	(83.220.967)	(986.023.420)	(606.844.413)	(400.572.677)	(101.573.399)	(2.964.280.754)
Total Patrimonio		224.608.484	845.734.246	13.871.535	136.526.430	127.047.419	105.869.648	857.355.377	2.311.013.139
Total del Pasivo y Patrimonio	¢	261.360.447	894.074.048	19.908.434	156.531.450	141.745.958	109.207.026	962.489.621	2.545.316.984

(Continúa)

KPMG

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Al 31 de diciembre de 2005, el Banco mantiene el Fideicomiso No. 1113 administrado por Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo, cuyo activo neto a esa fecha no mantiene saldo, debido a que su cartera de crédito por un monto de ¢328.644.871 reflejada en el balance de situación del fideicomiso se encuentra estimada en su totalidad.

(d) Cartera de crédito por morosidad

La cartera de crédito por morosidad se detalla como sigue:

	31 de diciembre de	
	2005	2004
Al día y de 1 hasta 30 días	¢ 18.766.842.144	10.675.041.254
De 31 a 60 días	-	250.734
De 61 a 90 días	-	-
De 91 a 120 días	-	-
De 121 a 180 días	-	-
Más de 181 días	615.741.503	615.741.503
	19.382.583.647	11.291.033.491
Activo neto del valor de los fideicomisos que mantienen cartera de créditos recibida en administración	2.311.013.139	3.277.440.255
	¢ 21.693.596.786	14.568.473.746

Cuando una operación de crédito es clasificada en estado de no acumulación de intereses, el producto acumulado por cobrar hasta esa fecha se mantiene pendiente por cobrar en el balance de situación, y los intereses generados a partir de ese momento son registrados en cuentas de orden como productos en suspenso.

Al 31 de diciembre de 2005, las tasas de interés que devengaban los préstamos oscilaban entre 13,25% y 18,67% anual para las operaciones en colones (entre 12,25% y 16,32% anual en el 2004).

(Continúa)

(e) Estimación por incobrabilidad de cartera de créditos

El movimiento de la estimación por incobrabilidad de cartera de créditos, es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre de 2003	¢	796.346.604
Gasto del año por evaluación de la cartera		199.114.912
Disminución por valuación de cartera		(452.286.906)
Ajustes efectuados a la estimación		(8.993.631)
Saldo al 31 de diciembre de 2004		534.180.979
Gasto del año por evaluación de la cartera		369.142.614
Reclasificación a la estimación de créditos contingentes		(39.715.000)
Reversión por valuación de cartera		(101.460.127)
Ajustes efectuados a la estimación		1.700.732
Saldo al 31 de diciembre de 2005	¢	763.849.198

La estimación de incobrabilidad para créditos contingentes se presenta en la sección de pasivo del balance de situación, en la cuenta de otros pasivos según regulaciones de la Superintendencia General de Entidades Financieras.

(6) Cuentas y productos por cobrar, neto

a) El saldo de las cuentas y productos por cobrar neto, se detalla como sigue:

	31 de diciembre de	
	2005	2004
Cuentas por cobrar al Ministerio de Hacienda	¢ 11.648.000.468	13.134.597.458
Otras partidas por cobrar	97.092.473	493.711.975
Productos por cobrar	447.533.170	179.161.125
Estimación por incobrabilidad de cuentas y productos por cobrar	(1.573.524.521)	(88.183.539)
Cuentas y productos por cobrar, neto	¢ 10.619.101.590	13.719.287.019

El saldo por cobrar al Ministerio de Hacienda, corresponde a la asistencia financiera que el Banhvi dio a Coovivienda R.L., Viviendacoop R.L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo por las sumas al descubierto en la liquidación de operaciones por parte de estas entidades.

(Continúa)

Las cuentas por cobrar Ministerio de Hacienda se detalla como sigue:

	31 de diciembre de	
	2005	2004
Coovivienda R.L.	¢ 10.158.412.767	11.645.009.757
Viviendacoop R.L.	1.227.082.452	1.227.082.452
Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo	262.505.249	262.505.249
	¢ 11.648.000.468	13.134.597.458

Al 31 de diciembre de 2005, la tasa de interés que devenga la cuenta por cobrar Ministerio de Hacienda por Asistencia Financiera a Coovivienda, R.L. es de 11,50% anual. El plazo de la cuenta por cobrar es de 10 años.

Al 31 de diciembre de 2004, los estados financieros del Banco incorporan el resultado final de la liquidación de la Operación de Asistencia Financiera a Viviendacoop, R.L. y a Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo, una vez que se efectúo la depuración contable y la cuantificación de los saldos netos de los activos recibidos en dación de pago.

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

La determinación final de este saldo implicó un proceso de depuración de la calidad de los activos con el fin de que reflejaran su valor justo. Con este fin, se contó con la valoración de auditores independientes para certificar los saldos contables reportados y posteriormente, se efectuó la valoración por parte de la auditoría interna del Banco, con el fin de contar con el refrendo respectivo para someterlo a la consideración del Ministerio de Hacienda.

(Continúa)

Como resultado de lo anterior, el balance de situación del Banco refleja otras cuentas por cobrar por montos de ¢1.227.082.452 y ¢262.505.249, por el cobro final al Ministerio de Hacienda, originadas por la asistencia financiera provista a Viviendacoop, R.L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamos, respectivamente, más un monto de ¢102.982.180 que corresponden al Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI), los cuales se reflejan en cuentas de orden.

Al 31 de diciembre de 2005, el Ministerio de Hacienda no ha definido los términos y condiciones de ese saldo por cobrar. Sin embargo mediante la nota DM-403 del 23 de marzo de 2003, ese Ministerio reconoció esta acreencia con el Banco.

Al 31 de diciembre de 2005, por requerimiento de la SUGEF, el Banco reconoció una estimación por incobrabilidad de cuentas por cobrar por un monto de ¢1.489.587.701, debido a que existen cuentas por cobrar sobre las cuales no se han definido los términos y condiciones de cobro.

Las otras partidas por cobrar se detallan como sigue:

	31 de diciembre de	
	2005	2004
Recursos del DESAF	¢ 10.098.415	43.363.872
Programa de reactivación Fosuvi	-	357.756.877
Otros	86.994.058	92.591.226
	¢ 97.092.473	493.711.975

Los recursos por cobrar al Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares (DESAF) corresponden al valor de los intereses que paga el BANHVI por cuenta de ese organismo por los Bonos de Tasa Real de corto y largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2004, la cuenta por cobrar del Programa de Reactivación FOSUVI corresponde a un título valor interno renovable mensualmente, el cual se ve afectado por los resultados de la cuenta Bonos de Tasa Real (BTR), resultado del programa de reactivación del FOSUVI.

El rubro de otras partidas por cobrar se compone principalmente por la comisión del 3% que la fuente de recursos FOSUVI debe trasladar al BANHVI producto de la formalización de bonos en las entidades y por la contribución al gasto administrativo del BANHVI.

b) El movimiento de la estimación por incobrabilidad de cuentas y productos por cobrar, es como sigue:

Saldo al 31 de diciembre de 2003	¢	111.183.095
Más gasto del año por evaluación de las cuentas y productos por cobrar		24.162.793
Liquidaciones de cuentas por cobrar		(18.543.362)
Disminución por evaluación de las cuentas y productos por cobrar		(26.812.309)
Ajustes efectuados a la estimación		(1.806.678)
Saldo al 31 de diciembre de 2004	¢	88.183.539
Más gasto del año por evaluación de la cartera		1.492.054.295
Disminución por evaluación de las cuentas y productos por cobrar		(7.911.765)
Ajustes efectuados a la estimación		1.198.452
Saldo al 31 de diciembre de 2005	¢	1.573.524.521

(7) Bienes realizables, neto

Los bienes realizables se presentan, netos de la estimación para posibles pérdidas, se detallan a continuación:

		31 de diciembre de 2005	2004
Bienes inmuebles	¢	38.898.164	221.644.492
Propiedad, mobiliario y equipo fuera de uso		959.693	959.693
Bienes realizables entregados en fideicomiso		5.065.052	5.354.000
Estimación para valuación de bienes realizables		(38.898.164)	(221.644.492)
	¢	6.024.745	6.313.693

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

El movimiento del saldo de la estimación para bienes realizables se presenta como sigue:

		31 de diciembre de	
		2005	2004
Saldo al inicio del año	¢	221.644.492	229.632.568
Gasto por estimación del período		-	-
Reversiones en la estimación		-	417.149
Liquidación de bienes realizables		(182.746.328)	(8.405.225)
Saldo al final del año	¢	38.898.164	221.644.492

(8) Operaciones con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas se detallan como sigue:

		31 de diciembre de	
		2005	2004
Activos			
Cuenta por cobrar Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI)	¢	-	357.756.877
Total activos		-	357.756.877
Pasivos			
Cuenta por pagar Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI)	¢	197.950.800	197.950.800
Total pasivos		197.950.800	197.950.800
Ingresos			
Comisión por colocación de Fondo de subsidio para la Vivienda FOSUVI	¢	884.848.061	902.847.790
		884.848.061	902.847.790

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

(9) Propiedades, mobiliario y equipo en uso

Al 31 de diciembre de 2005, un detalle de las propiedades, mobiliario y equipo en uso es como sigue:

		Terrenos	Edificios	Mobiliario y equipo De oficina	Vehículos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2004	¢	61.158.642	552.124.122	198.033.088	74.328.326	885.644.178
Adiciones		-	-	77.528.419	-	77.528.419
Retiros		-	-	(874.985)	-	(874.985)
Revaluaciones		93.034.664	221.221.096	-	-	314.255.760
		154.193.306	773.345.218	274.686.522	74.328.326	1.276.553.372
Saldo al 31 de diciembre de 2004		-	120.327.741	131.171.808	36.783.972	288.283.521
Gasto por depreciación del año		-	11.385.310	19.838.288	6.841.131	38.064.729
Retiros		-	-	(209.996)	-	(209.996)
		-	131.713.051	150.800.100	43.625.103	326.138.254
Saldo al 31 de diciembre de 2005	¢	154.193.306	641.632.167	123.886.422	30.703.223	950.415.118

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Al 31 de diciembre de 2004, un detalle de las propiedades, mobiliario y equipo en uso es como sigue:

		Terrenos	Edificios	Mobiliario y equipo De oficina	Vehículos	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2003	¢	59.032.433	500.523.129	291.625.071	75.216.296	926.396.929
Adiciones		-	-	17.698.652	-	17.698.652
Retiros		-	-	(84.212.695)	(7.076.999)	(91.289.694)
Traspasos		-	-	(27.077.939)	6.189.029	(20.888.910)
Revaluaciones		2.126.208	51.600.993	-	-	53.727.201
		61.158.641	552.124.122	198.033.089	74.328.326	885.644.178
Saldo al 31 de diciembre de 2003		-	100.033.674	218.390.737	31.122.065	349.546.476
Gasto del año		-	20.294.068	23.027.163	6.859.874	50.181.105
Traspasos		-	-	(36.435.879)	5.878.996	(30.556.883)
Retiros		-	-	(73.810.213)	(7.076.964)	(80.887.177)
		-	120.327.742	131.171.808	36.783.971	288.283.521
Saldo al 31 de diciembre de 2004	¢	61.158.641	431.796.380	66.861.281	37.544.355	597.360.657

(Continúa)

KPMG

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

(10) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

		31 de diciembre de	
		2005	2004
Gastos pagados por anticipado	¢	12.430.568	7.617.211
Cargos diferidos		4.070.040	4.605.205
Bienes diversos		17.439.200	13.713.516
Operaciones pendientes de imputación		30.458.517	41.171
Activos intangibles, neto		13.444.623	16.066.923
Otros activos restringidos		1.701.813.360	5.655.761.293
	¢	1.779.656.308	5.697.805.321

Los activos intangibles corresponden a los sistemas de cómputo utilizados por el Banco, cuyo movimiento se detalla como sigue:

		Sistemas de Cómputo
Costo original:		
Saldo al 31 de diciembre de 2004	¢	201.956.618
Adiciones		15.159.619
Retiros		-
Saldos al 31 de diciembre de 2005	¢	217.116.237
Amortización acumulada:		
Saldo al 31 de diciembre de 2004	¢	185.889.695
Gasto por amortización del año		17.971.136
Retiros		(189.217)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	¢	203.671.614
Saldos, netos:		
31 de diciembre de 2004	¢	16.066.923
31 de diciembre de 2005	¢	13.444.623

(Continúa)

Los otros activos restringidos corresponden a inversiones en certificados de inversión de corto plazo en colones emitidos por el Banco Central de Costa Rica y Títulos de Propiedad emitidos por el Ministerio de Hacienda (Bonos de Estabilización Monetaria, Títulos de Propiedad y fondos de inversión en el 2004) pertenecientes al Fondo de Garantías y a recursos del programa Bonos Tasa Real (BTR).

Estas inversiones son contabilizadas en la cuenta de otros activos restringidos debido a que los rendimientos generados no tienen efecto en el estado de resultados del Banco. Estos rendimientos de los títulos pertenecientes al Fondo de Garantías se capitalizan en el Fondo de Garantías y los rendimientos de los recursos BTR son aplicados a la cuenta por cobrar al FOSUVI, a raíz del programa de reactivación de dicha fuente (véase nota 2).

		31 de diciembre de	
		2005	2004
Fondo de Garantías	¢	465.647.117	2.069.947.325
Recursos Fondo B.T.R.		1.236.166.243	3.585.813.968
	¢	1.701.813.360	5.655.761.293

(11) Obligaciones con el público

Las obligaciones con el público se detallan como sigue:

		31 de diciembre de	
		2005	2004
Certificados de depósito a plazo con tasas de interés fijas	¢	6.045.000.000	4.760.277.111
Certificados de depósito a plazo con tasas de interés ajustables		5.237.000.000	5.237.000.000
Certificados de depósito a plazo vencidos		-	2.200.000
	¢	11.282.000.000	9.999.477.111

Al 31 de diciembre de 2005 el número de clientes son 4 (3 en el 2004). Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 el Banco no mantiene depósitos de otros bancos, de entidades estatales, depósitos restringidos e inactivos y otras obligaciones con el público.

(Continúa)

Las obligaciones con el público a plazo corresponden a aquellos pasivos que se originan de la captación de recursos por medio de la emisión de certificados de depósito en colones y en US dólares. Los depósitos denominados en colones, devengan intereses que oscilan entre 8% y 21% anual (entre 13,95% y 14,83% anual en el 2004), y aquellos denominados en US dólares, devengan intereses de 3% anual (3% anual en el 2004).

(12) Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica

Las obligaciones con el Banco Central de Costa Rica se detallan como sigue:

		31 de diciembre de	
		2005	2004
Bonos serie A Principal	¢	6.009.054	7.530.786
Bonos serie B Principal		47.571.686	51.080.775
Recursos externos		431.865.188	479.236.087
	¢	485.445.928	537.847.648

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, las obligaciones con el Banco Central de Costa Rica devengan intereses que oscilan entre 6,75% y 14,71% anual.

Las obligaciones con el Banco Central de Costa Rica (BCCR) están pactadas a los tipos de cambio históricos de ¢6,62 por US$1,00 y ¢8,54 por US$1,00, ya que de acuerdo con el artículo No. 165 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica (Ley No. 7558), se estipula que las pérdidas por efecto de diferencial cambiario serán asumidas en su totalidad por el Gobierno de la República y pagadas con cargo al Presupuesto Nacional.

(13) Otras obligaciones financieras

Las otras obligaciones financieras se detallan como sigue:

		31 de diciembre de	
		2005	2004
Bonos Tasa Real (BTR)	¢	2.740.150.000	3.946.250.000
Obligaciones de Coovivienda R.L.		2.113.078.000	2.113.078.000
Bonos de Mejoramiento Social		1.139.995.000	1.141.725.000
Obligaciones Coovivienda, R.L. vencidas		-	2.500.000
Otras obligaciones financieras		1.534.579	2.131.338
	¢	5.994.757.579	7.205.684.338

(Continúa)

Las otras obligaciones financieras en colones devengan intereses del 12% anual (entre 12% y 13% anual en el 2004), y los Bonos de Mejoramiento Social denominados en US dólares, devengan intereses de 3% anual (3% anual en el 2004).

(14) Otras cuentas por pagar y provisiones

Las otras cuentas por pagar diversas se detallan como sigue:

		31 de diciembre de	
		2005	2004
Cargos por pagar por obligaciones con el BCCR	¢	18.853.344	20.946.562
Cargos por pagar por otras obligaciones financieras		3.146.221	213.092.046
Cargos por pagar por obligaciones con el público		478.462.359	299.545.215
Provisión por prestaciones legales		82.663.941	51.000.014
Provisión por aguinaldo		6.351.715	5.689.148
Provisión por salario escolar		73.402.772	64.712.144
Provisión por vacaciones		53.270.640	48.599.793
Provisión por litigios		9.000.000	-
Provisión sobre Fondo de Garantías		2.718.778.173	2.077.759.273
Estimación para incobrabilidad de créditos contingentes Banco Internacional de Ahorro y Préstamo (BIAPE)		-	180.292.000
Otros		350.134.825	257.718.585
	¢	3.794.063.990	3.219.354.780

La provisión sobre Fondo de Garantías, corresponde a los aportes de las entidades autorizadas tomando como base los saldos de las obligaciones con el público y la calificación global de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y el aporte del 2% de las utilidades de las distintas fuentes del BANHVI.

(Continúa)

A esa fecha, el movimiento de las principales provisiones se detalla como sigue:

		Salario Escolar	Prestaciones Legales	Fondo Garantías
Saldo al 31 de diciembre de 2004	¢	64.712.144	51.000.014	2.077.759.274
Provisión efectuada		147.100.550	80.022.385	649.111.682
Provisión utilizada		(138.409.922)	(48.358.458)	(8.092.783)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	¢	73.402.772	82.663.941	2.718.778.173

(15) Otros pasivos

El detalle de los otros pasivos se muestra a continuación:

		31 de diciembre de 2005	2004
Viviendacoop R.L.	¢	-	1.183.961.651
Estimación para incobrables de créditos contingentes		39.715.000	-
Otros		151.946.537	49.724.649
	¢	191.661.537	1.233.686.300

Al 31 de diciembre de 2004, el registro de la cuenta por pagar a Viviendacoop, R.L., obedece a la recuperación de activos financieros por medio de la dación en pago efectuada por la Junta Liquidadora de dicha entidad. Al 31 de diciembre de 2005, el Banco reconoció este monto como ingreso por recuperaciones de activos financieros.

(16) Capital Social

(a) Aporte patrimoniales no capitalizados

La Junta Directiva en sesión ordinaria No. 59-2005, celebrada el 13 de octubre del 2005, acuerda por unanimidad aumentar el capital social del Banco Hipotecario de la Vivienda en la suma de ¢7.000.000.000. Sin embargo, a la fecha de este informe el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero aún no ha autorizado capitalizar dicho incremento. Por lo tanto, se presenta en la cuenta de aportes patrimoniales no capitalizados.

(b) Superávit por revaluación de propiedad

Al 31 de diciembre de 2005, el Banco efectúo un avalúo del edificio y el terreno con el apoyo de un perito independiente, el cual originó un superávit por revaluación por un monto de ¢314.255.759.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

(17) Cuentas contingentes

Las cuentas contingentes corresponden a créditos pendientes de desembolsar, un detalle se muestra a continuación:

	31 de diciembre de	
	2005	2004
Mutual Alajuela	¢ 1.310.000.000	2.000.000.000
Mutual La Vivienda	-	300.000.000
Concoocique R.L.	490.000.000	80.000.000
Fundación Costa Rica - Canadá	700.000.000	-
Cooperativa Nacional de Educadores (Coopenae)	4.000.000.000	-
Coopeservidores R.L.	1.443.000.000	-
	¢ 7.943.000.000	2.380.000.000

(18) Otras cuentas de orden

Las otras cuentas de orden se detallan como sigue:

	31 de diciembre de	
	2005	2004
Garantías recibidas en poder de terceros	¢ 3.024.134.543	500.500.000
Cuentas castigadas	535.311.812	750.246.778
Productos en suspenso	487.014.977	366.032.552
Contratos de descuento de hipotecas	15.957.433.569	17.381.426.721
Convenios con AID	251.112.778	251.112.778
Activos totales de recursos FOSUVI	21.968.708.288	20.447.926.262
Valores en custodia	23.946.641.796	23.024.156.080
Garantías sobre captaciones de entidades	198.996.465.176	155.742.833.609
Otras cuentas de orden	194.328.643	136.808.315
	¢ 265.361.151.582	218.601.043.095

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004, los estados financieros del Fondo de Subsidio para la Vivienda muestran los siguientes saldos:

Balance de situación		31 de diciembre de 2005	2004
Inversiones en valores	¢	11.507.246.279	12.725.854.604
Disponibilidades		376.511.292	4.985.760
Cartera de crédito, neta		8.705.929.203	6.540.275.054
Otras cuentas por cobrar		418.486.578	658.174.947
Otros activos		758.938.356	317.039.317
Inmuebles		201.596.580	201.596.580
Total activos		21.968.708.288	20.447.926.262
Otras obligaciones financieras		-	357.756.877
Cuotas por pagar y provisiones		6.261.464.355	5.468.393.947
Otros pasivos		460.500.005	578.745.315
Total pasivos		6.721.964.360	6.404.896.139
Patrimonio:			
Utilidades acumuladas		15.246.743.928	14.043.030.123
Total pasivo y patrimonio	¢	21.968.708.288	20.447.926.262
Cuentas de orden	¢	241.962.440.980	212.125.498.663

(19) Ingresos financieros por inversiones en valores y depósitos

Los ingresos financieros por inversiones en valores y depósitos se detallan como sigue:

		31 de diciembre de 2005	2004
Productos por inversiones en valores negociables	¢	121.318.586	474.835.231
Productos por inversiones en valores disponibles para la venta		-	327.302.446
Productos por inversiones en valores y depósitos mantenidos hasta el vencimiento		1.272.010.639	567.529.471
Productos por inversiones en valores y depósitos comprometidos		68.231.337	258.322.786
	¢	1.461.560.562	1.627.989.934

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

(20) Ingresos financieros por créditos vigentes y vencidos

Los ingresos financieros por créditos vigentes y vencidos se detallan como sigue:

		31 de diciembre de 2005	2004
Por créditos vigentes	¢	2.273.723.158	1.215.902.510
Por créditos vencidos		7.690.584	55.660.173
Por otras cuentas y productos por cobrar		1.319.444.322	1.278.305.406
	¢	3.600.858.064	2.549.868.089

(21) Otros ingresos financieros

Los otros ingresos financieros por fideicomisos se detallan como sigue:

		31 de diciembre de 2005	2004
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	¢	268.267.296	297.271.804
Mutual La Vivienda de Ahorro y Préstamo		244.209.070	106.759.212
Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo		964.320.611	944.009.129
Banco Promérica, S.A.		215.014.412	488.180.561
	¢	1.691.811.389	1.836.220.706

Estos ingresos representan los resultados generados por la cartera de crédito administrada a través de la figura de Fideicomisos por las entidades fiduciarias.

(22) Gastos financieros por obligaciones con el público

		31 de diciembre de 2005	2004
Certificados de depósito a plazo con tasa fija	¢	599.071.337	634.134.424
Comisiones pagadas sobre captaciones		-	746.806
Certificados de depósito a plazo con tasa ajustable		788.757.215	891.080.000
	¢	1.387.828.552	1.525.961.230

(Continúa)

(23) Otros ingresos operativos

Los otros ingresos operativos se detallan como sigue:

		31 de diciembre de 2005	2004
Ingresos por bienes realizables	¢	203.128.428	64.600.768
Comisión por colocación de FOSUVI		884.848.061	902.847.790
Ingresos diversos fideicomisos		54.352.142	258.389.760
Recaudación lotería instantánea		231.501.423	271.720.395
Otros		35.876.446	7.449.819
	¢	1.409.706.500	1.505.008.532

(24) Gastos por deterioro de inversiones en valores y estimación de incobrabilidad de la cartera de crédito

Los gastos por deterioro de inversiones en valores y estimación de incobrabilidad de la cartera de crédito se detallan como sigue:

		31 de diciembre de 2005	2004
Por cartera de crédito	¢	369.142.614	199.114.912
Por otras cuentas por cobrar y productos por cobrar		1.492.054.295	24.162.793
	¢	1.861.196.909	223.277.705

(25) Ingresos por recuperación de activos financieros

Los ingresos por recuperación de activos financieros corresponden a un monto de ¢1.478.934.921 de los cuales ingresos por un monto de ¢1.183.961.651 corresponden principalmente a la liquidación del pasivo correspondiente a los activos recibidos en dación de pago de la Junta Liquidadora de Viviendacoop, R.L.

(Continúa)

(26) Gastos administrativos

Los gastos administrativos se detallan como sigue:

		31 de diciembre de 2005	2004
Sueldos y bonificaciones al personal permanente	¢	889.807.807	792.072.848
Sueldos y bonificaciones al personal contratado		-	2.828.993
Remuneraciones a directivos y fiscales		34.763.990	35.208.650
Tiempo extraordinario		3.853.345	5.085.106
Décimo tercer sueldo		80.612.308	70.577.920
Preaviso y cesantía		129.228.785	136.017.385
Cargas sociales patronales		217.134.807	191.842.629
Otros		147.988.932	116.991.368
Gastos por servicios externos		77.521.179	85.331.984
Gastos de movilidad y comunicaciones		47.926.339	55.349.714
Gastos de infraestructura		90.145.299	104.764.532
Gastos generales		55.819.419	119.077.171
	¢	1.774.802.210	1.715.148.300

(27) Valor razonable de los instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2005, la comparación de los valores en libros y los valores razonables de todos los activos y pasivos financieros que no son llevados al valor razonable se muestra en la siguiente tabla:

		2005 Valor en libros	2005 Valor razonable
Activos financieros			
Disponibilidades	¢	8.082.568.171	8.082.568.171
Inversiones en valores y depósitos		9.167.503.780	9.167.503.780
Cartera de crédito, neto		19.232.583.647	19.301.436.765
Otras cuentas por cobrar		10.158.412.767	10.796.509.117
	¢	46.641.068.365	47.348.017.833
Pasivos financieros			
Obligaciones con el público:			
Captaciones a plazo	¢	13.395.078.000	12.972.539.452
Otras obligaciones financieras		1.139.995.000	890.641.435
	¢	14.535.073.000	13.863.180.887

(Continúa)

Estimación del valor razonable

Los siguientes supuestos fueron efectuados por la Administración del Banco para estimar el valor razonable de cada categoría de instrumento financiero en el balance de situación y aquellos controlados fuera del balance de situación:

(a) Disponibilidades, captación a la vista y otras obligaciones con el público a la vista

Para los anteriores instrumentos financieros, el valor en los libros se aproxima a su valor razonable por su naturaleza a corto plazo.

(b) Inversiones en valores y depósitos

Para estos valores, el valor razonable de las inversiones en valores negociables, disponibles para la venta y mantenidas hasta el vencimiento está basado en cotizaciones de precios de mercado.

(c) Cartera de créditos

El valor razonable de los préstamos es calculado basado en los flujos de efectivo de principal e intereses futuros esperados descontados. Los pagos de los préstamos son asumidos para que ocurran en la fechas de pagos contractuales. Los flujos de efectivo futuros esperados para los préstamos son descontados a las tasas de interés vigentes al 31 de diciembre de 2005, ofrecidas para préstamos similares a nuevos prestatarios.

(d) Captaciones a plazo y otras obligaciones financieras

El valor razonable de las captaciones a plazo y otras obligaciones financieras está basado sobre flujos de efectivo descontados usando tasas de interés vigentes al 31 de diciembre de 2005 ofrecidas para depósitos de plazos similares.

Las estimaciones del valor razonable son efectuadas a una fecha determinada, basadas en informaciones de mercado y de los instrumentos financieros. Estos estimados no reflejan cualquier prima o descuento que pueda resultar de la oferta para la venta de un instrumento financiero en particular a una fecha dada. Estas estimaciones son subjetivas por su naturaleza, involucran incertidumbres y elementos de juicio significativo, por lo tanto, no pueden ser determinadas con exactitud. Cualquier cambio en las suposiciones puede afectar en forma significativa las estimaciones.

(Continúa)

(28) Administración de riesgos

El Banco está expuesto a diferentes riesgos entre ellos, los más importantes, riesgo crediticio, riesgo de liquidez, riesgo tipo de cambio, tasa de interés y riesgo de mercado. A continuación se detalla la forma en que el Banco administra los diferentes riesgos.

Riesgo de liquidez y financiamiento:

Este elemento evalúa la posición de liquidez de la entidad considerando el nivel de las fuentes de liquidez comparándolas con los compromisos financieros, tomando en cuenta el tamaño de la entidad, complejidad y perfil de riesgo, y de esta manera asegurar el nivel de liquidez suficiente para cumplir con los compromisos financieros de forma oportuna, reflejando la habilidad en el manejo por parte de la institución, para enfrentar cambios que puedan ocurrir en las condiciones de mercado que puedan afectar la liquidez de los activos.

Los indicadores del calce de plazos hasta un mes y hasta tres meses al 31 de diciembre 2005, mantienen su nivel normal de riesgo, presentando un adecuado nivel de liquidez para el Banco Hipotecario de la Vivienda.

Debe tomarse en cuenta que en el caso de las inversiones en valores mayores a un mes o tres meses, solamente se pueden incluir en el calce de plazos aquellos que se consideren como no comprometidas (en el respectivo calce) de acuerdo a la normativa vigente y que se efectúen únicamente en el Banco Central de Costa Rica y entes públicos. En el caso de las otras inversiones que no entran en la categoría de no comprometidas, deberán renovarse con una temporalidad de máximo tres meses en el caso de tener problemas con los índices de calce de plazos, de lo contrario deberá tomarse una decisión entre rendimiento y liquidez de la renovación o pacto del plazo negociado.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Al 31 de diciembre de 2005, el calce de plazos de los activos y pasivos (en miles de colones) del Banco es como sigue:

		Días							
	A la Vista	De 1 a 30	De 31 a 60	De 61 a 90	De 91 a 180	De 181 a 365	Más de 365	Vencidas más de 30	Total
Efectivo	¢ 875	-	-	-	-	-	-	-	875
Depósitos en bancos	5.041.816	55.679	-	3.787	157.435	1.244.267	1.627.637	-	8.130.623
Inversiones	456.263	8.254.990	-	-	-	1.000.000	-	-	9.711.253
Préstamos y productos por cobrar	-	390.020	146.601	150.465	463.233	974.058	19.209.514	670.825	22.004.715
Total Vencimiento Activos	¢ 5.498.954	8.700.689	146.601	154.252	620.668	3.218.325	20.837.151	670.825	39.847.466
Depósitos recibidos	¢ -	79.488.220	12.025.252	173.681.791	1.114.428.882	8.516.143	7.860.293	755	17.756.815
Financiamientos recibidos	-	-	12.023.007	-	33.846.778	3.317	456.663	-	505.850
Total Vencimiento Pasivos	¢ -	79.488.220	24.048.259	173.681.791	1.148.275.660	8.519.460	8.316.956	755	18.262.665

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Al 31 de diciembre de 2004, el calce de plazos de los activos y pasivos (en miles de colones) del Banco es como sigue:

		Días								
		A la Vista	De 1 a 30	De 31 a 60	De 61 a 90	De 91 a 180	De 181 a 365	Más de 365	Partidas Venc. más de 30	Total
Efectivo	¢	200.502	-	-	-	-	-	-	-	200.502
Depósitos en bancos		-	-	-	336.465	5.480	384.980	1.447.987	-	2.174.912
Inversiones		-	7.753.150	-	-	4.503.553	-	0	-	12.256.703
Préstamos más producto		563	215.470	99.424	101.410	310.677	647.130	12.701.887	671.075	14.747.635
Total Vencimiento Activos	¢	201.065	7.968.620	99.424	437.875	4.819.710	1.032.110	14.149.874	671.075	29.379.753
Depósitos recibidos	¢	4.700	32.431	45.804	3.052.289	98.754	3.212.163	11.140.615	128.886	17.715.642
Financiamientos recibidos		-	322	13.340	-	33.026	27.282	486.981	-	560.951
Total Vencimiento Pasivos	¢	4.700	32.753	59.144	3.052.289	131.781	3.239.445	11.627.596	128.886	18.276.593

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Riegos de mercado

Riesgo de tasas de interés

Es la exposición a pérdidas en el valor de un activo o pasivo financiero que se origina debido a fluctuaciones en las tasas, cuando se presentan descalces en cambios de tasas de las carteras activas y pasivas, sin disponer de la flexibilidad requerida para un ajuste oportuno. El Banco tiene una mayor sensibilidad en los pasivos financieros, ya que la frecuencia de cambio la de tasa de interés de los activos financieros es mayor que en los pasivos financieros. Sin embargo, el efecto va a depender de varios factores, incluyendo prepagos, atrasos en los pagos, variaciones en las tasas de interés, así como el tipo de cambio.

La sensibilidad muestra el grado en que los cambios en la tasa de interés y los precios genéricos pueden afectar la situación financiera del Banco, considerando la habilidad para identificar, medir, dar seguimiento y controlar los riesgos de mercado tomando en cuenta la naturaleza y tamaño de la institución, así como la adecuación de capital y las utilidades.

La Administración del Banco considera que se muestra un nivel normal de riesgo de tasa de interés por las políticas crediticias y de revisión de tasas de interés en forma mensual. Asimismo, la Administración considera que las siguientes medidas permiten mantener los indicadores financieros en situación de riesgo normal, según lo define la SUGEF:

- Mantener en los préstamos por cobrar la cláusula sobre la posibilidad de ajustar mensualmente las tasas de interés activas.
- Adquirir inversiones a corto plazo para aprovechar reinversiones cuando se prevean tasas de interés al alza.
- Mantener la posición de ajuste de las tasas de interés activas a un período de ajuste menor que el ajuste de las tasas de interés pasivas.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Al 31 de diciembre de 2005, el calce de plazos de tasas de interés sobre los activos y pasivos del Banco se detalla como sigue:

	Tasa de Interés		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
Activos									
Inversiones	14,33%	¢	8.939.312.070	1.537.288.251	37.500.000	1.075.000.000	-	-	11.589.100.321
Préstamos y producto	16,25%		17.176.015.312	1.252.196.829	473.915.859	370.493	740.987	1.631.502	18.904.870.982
Total Activos		¢	26.115.327.382	2.789.485.080	511.415.859	1.075.370.493	740.987	1.631.502	30.493.971.303
Pasivos									
Depósitos recibidos	17,56%	¢	990.841.923	7.556.296.578	3.437.750.000	5.794.637.147	131.099.425	1.147.429.750	19.058.054.823
Financiamientos recibos	10,03%		-	11.981.440	43.653.784	54.049.161	103.340.130	548.514.515	761.539.030
Total Pasivos		¢	990.841.923	7.568.278.018	3.481.403.784	5.848.686.308	234.439.555	1.695.944.265	19.819.593.853
Diferencia Recuperación Activos - Vencimiento Pasivos		¢	25.124.485.459	(4.778.792.938)	(2.969.987.925)	(4.773.315.815)	(233.698.568)	(1.694.312.763)	10.674.377.450

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Al 31 de diciembre de 2004, el calce de plazos de tasas de interés sobre los activos y pasivos del Banco se detalla como sigue:

			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
Activos									
Inversiones	14,95%	¢	13.273.515.382	-	4.851.000.000	-	-	-	18.124.515.382
Préstamos y producto	14,73%		9.169.186.467	1.868.452.205	491.948.435	370.493	740.987	1.362.026	11.532.060.613
Total Activos		¢	22.442.701.849	1.868.452.205	5.342.948.435	370.493	740.987	1.362.026	29.656.575.995
Pasivos									
Depósitos recibidos	16,05%	¢	935.195.045	11.610.030.115	2.422.294.875	2.500.101.923	122.164.575	1.117.292.085	18.707.078.618
Financiamientos recibos	10,03%		325.193	13.902.605	43.517.355	57.221.288	109.684.386	651.854.645	876.505.472
Total Pasivos		¢	935.520.238	11.623.932.720	2.465.812.230	2.557.323.211	231.848.961	1.769.146.730	19.583.584.090
Diferencia Recuperación Activos - Vencimiento Pasivos		¢	21.507.181.611	(9.755.480.515)	2.877.136.205	(2.556.952.718)	(231.107.974)	(1.767.784.704)	10.072.991.905

(Continúa)

KPMG

Riesgo de tipo de cambio

El Banco se enfrenta a este tipo de riesgo cuando el valor de sus activos y de sus pasivos denominados en US dólares se ven afectados por variaciones en el tipo de cambio, el cual se reconoce en el estado de resultados.

La Administración del Banco considera que se muestra un nivel normal de riesgo de tipo de cambio por la poca participación del Banco en activos en moneda extranjera, por lo que la incidencia de riesgo es menor.

La Administración del Banco lleva un control diario de la posición en moneda local, y mantiene una posición conservadora. De esta forma, el Banco mantiene más pasivos que activos en moneda extrajera, y los estados financieros muestran un gasto por diferencial cambiario. Adicionalmente, esta posición es monitoreada semanalmente por el Comité de Activos y Pasivos.

Los activos y pasivos monetarios denominados en US dólares se detallan como sigue:

		31 de diciembre de	
		2005	2004
Activos:			
Disponibilidades	US$	378.832	312.102
Inversiones en valores y depósitos		81.000	56.480
Productos por cobrar por inversiones en valores		461	-
Total activos		460.293	368.582
Pasivos:			
Obligaciones con el BCCR		6.274.091	6.863.180
Obligaciones con entidades financieras		2.300.000	2.500.000
Obligaciones con organismos internacionales		231.810	311.212
Cargos por pagar por obligaciones con el BCCR		35.292	38.305
Cargos por pagar a entidades financieras		2.875	3.125
Cargos por pagar a organismos internacionales		2.419	3.538
Total pasivos		8.846.487	9.719.360
Excesos de activos sobre pasivos monetarios denominados en US dólares	US$	8.386.194	9.350.778

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Las obligaciones con el Banco Central de Costa Rica (BCCR) están pactadas a tipos de cambio históricos; que oscilan entre ¢6,62 por US$1,00 y ¢8,60 por US$1,00, ya que de acuerdo a la Ley No.7558 Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica en el artículo No.165 se estipula que las pérdidas por efectos de diferencial cambiario serán asumidas en su totalidad por el Gobierno de la República y pagadas con cargo al Presupuesto Nacional.

La posición neta, no es cubierta con ningún instrumento; sin embargo, el Banco considera que ésta se mantiene en un nivel aceptable, para comprar o vender US dólares en mercado, en el momento que así lo considere necesario.

Riesgo de crédito

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer, de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que adquirió dicho activo financiero. El riesgo de crédito se relaciona principalmente con la cartera de crédito y está representado por el monto de los activos del balance.

A la fecha del balance de situación no existen concentraciones significativas de riesgo de crédito. La máxima exposición al riesgo de crédito está representada por el monto en libros de cada activo financiero.

La cartera de crédito corresponde en un 100% para créditos de vivienda.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

El Banco efectúa análisis estrictos antes de otorgar un crédito y requiere de garantías para los clientes, antes de desembolsar los préstamos, aproximadamente el 99,97% (99,96% en 2004) de la cartera de créditos está garantizada.

El Banco clasifica como vencidos aquellos préstamos que no hayan realizado pagos a capital o intereses por un día después de la fecha acordada.

Al 31 de diciembre de 2005, el monto de préstamos sin acumulación de intereses asciende a ¢621.065.280 (¢620.820.323 en el 2004) y el número de préstamos es de 7 (12 en el 2004).

Al 31 de diciembre de 2005 y de 2004, el Banco no tiene préstamos en cobro judicial.

La cartera de créditos por tipo de garantía se muestra en la siguiente tabla:

	31 de diciembre de	
	2005	2004
Hipotecaria	¢ 16.358.449.104	10.713.832.235
Títulos valores	3.024.134.543	575.500.000
Otras	-	1.701.257
	19.382.583.647	11.291.033.491
Activo neto del valor de los fideicomisos que mantienen cartera de créditos recibida en administración	2.311.013.139	3.277.440.255
	¢ 21.693.596.786	14.568.473.746

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

La concentración en deudores individuales o por grupos de interés económicos se detalla a continuación:

	31 de diciembre de			
	2005		2004	
Rango	Número Deudores	Monto	Número Deudores	Monto
De ¢1 hasta ¢946.522.315	11	¢ 1.820.886.802	15	898.652.709
De ¢946.522.315 hasta ¢1.893.044.630	1	1.369.079.729	3	3.365.481.529
De ¢1.893.044.630 hasta ¢2.839.566.945	1	1.984.245.131	1	1.933.579.932
De ¢2.839.566.945 hasta ¢3.786.089.260	2	6.702.078.977	-	-
De ¢4.732.611.575 hasta ¢5.679.133.890		-	1	5.093.319.321
De ¢6.625.656.205 hasta ¢7.572.178.520	1	7.506.293.008	-	-
	16	19.382.583.647	20	¢ 11.291.033.491
Activo neto del valor de los fideicomisos que mantienen cartera de créditos recibida en administración		2.311.013.139		3.277.440.255
		¢21.693.596.786		14.568.473.746

(29) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2005, existen 47 juicios en contra del Banco para los cuales, según el criterio del Departamento Legal del Banco, es poco probable que se de una salida de recursos en el futuro; por lo que la Administración del Banco no ha efectuado provisión alguna por éste concepto.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

(30) Arrendamientos operativos

Al 31 de diciembre de 2005, los arrendamientos operativos no cancelables serán pagados de la siguiente forma:

Menos de un año	¢	1.000.000
Entre uno y dos años		2.472.500
	¢	3.472.500

(31) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Mediante varios acuerdos el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (el Consejo), acordó implementar parcialmente a partir del 1 de enero de 2004 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad. Para normar la implementación, el Consejo emitió los Términos de la Normativa Contable Aplicable a las Entidades Supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los Emisores no Financieros. Durante el año 2003 y 2004, la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad modificó 17 normas vigentes y se emitieron 5 normas nuevas, todos estos cambios con aplicación el 1 de enero del 2005. Sin embargo, el Consejo no ha implementado la aplicación de estas normas. A continuación se detallan las principales diferencias entre las normas de contabilidad emitidas por el Consejo y las NIIF.:

1. Norma Internacional de Contabilidad No.1: Presentación de Estados Financieros

La presentación de los estados financieros requerida por el Consejo, difiere en muchos aspectos de la presentación requerida por la NIC 1. A continuación se presentan algunas de las diferencias más importantes:

La NIC 1 requiere presentar por separado en el estado de resultados la utilidad atribuible a los accionistas de casa matriz de la utilidad atribuible a accionistas minoritarios. La NIC 1 también requiere que la participación minoritaria se presente dentro de la sección patrimonial y que en el estado de cambios en el patrimonio se presenten los ingresos y gastos atribuibles a la casa matriz, separados de los atribuibles a los accionistas minoritarios. Estos requisitos no han sido adoptados por Consejo.

(Continúa)

Los estados financieros modelos de las SUGEF no requieren la presentación por separado el impuesto sobre la renta corriente y diferido. La NIC 1 requiere la presentación por separado en los estados financieros del impuesto de renta corriente y diferido. Adicionalmente, la normativa SUGEF no permite presentar en forma neta algunas de las transacciones, como por ejemplo los saldos relacionados con la cámara de compensación, los cuales, por su naturaleza la NIC 1 requeriría se presenten netos con el objetivo de no sobrevalorar los activos y pasivos.

La NIC 1 requiere la revelación de los juicios aplicados por la administración en la aplicación de políticas contables, separado de aquellos utilizados en la determinación de estimaciones. También requiere la revelación de los supuestos clave sobre el futuro y otras incertidumbres relacionadas con estimaciones que impliquen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor actual de los activos y pasivos. Estas revelaciones no han sido adoptadas por el Consejo.

2. Norma Internacional de Contabilidad No.7: Estado de Flujos de Efectivo

El Consejo autorizó únicamente la utilización del método directo. La NIC 7 permite el uso del método indirecto, para la preparación del estado de flujos de efectivo.

3. Norma Internacional de Contabilidad No.8: Políticas contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores

La NIC 8 revisada a finales del año 2003, requiere que los errores y los cambios voluntarios en políticas de contabilidad se registren retrospectivamente (con su efecto en períodos anteriores) con lo cual se eliminó el método alternativo de registrar estos efectos en los resultados de operación. La NIC 8 revisada también elimina la distinción entre errores fundamentales y otro tipo de errores significativos, creando un único concepto de error. Estos cambios no han sido adoptados por el Consejo.

4. Norma Internacional de Contabilidad No.12: Impuesto a las Ganancias

La Consejo no ha contemplado la totalidad del concepto de impuesto de renta diferido dentro del Plan de Cuentas SUGEF, por lo que las entidades han debido registrar estas partidas en cuentas que no son las apropiadas, según lo establece la NIC 12.

(Continúa)

5. Norma Internacional de Contabilidad No.15: Información para Reflejar los Efectos de los Cambios en los Precios

Esta Norma fue eliminada de las Normas Internacionales de Información Financiera, sin embargo, el Consejo la reconoce como vigente dentro de la normativa.

6. Norma Internacional de Contabilidad No.16: Propiedad Planta y Equipo

La normativa emitida por el Consejo y aplicable a las entidades reguladas por SUGEF, permite la revaluación por medio de avalúos de peritos independientes y la revaluación por medio del Índice de Precios al Productor Industrial. Sin embargo, el método de revaluar por índices de precios no esta de acuerdo con la NIC 16.

Adicionalmente, la SUGEF ha permitido a algunas entidades reguladas convertir (capitalizar) el superávit por revaluación en capital acciones, mientras que la NIC 16 solo permite realizar el superávit por medio de la venta o depreciación del activo. Una consecuencia de este tratamiento es que las entidades reguladas que presenten un deterioro en sus activos fijos, deberán reconocer su efecto en los resultados de operación, debido a que no se podría ajustar contra el capital social. La NIC 16 indica que el deterioro se registra contra el superávit por revaluación y si no es suficiente, la diferencia se registra contra el estado de resultados.

La NIC 16 requiere que las propiedades, planta y equipo en desuso se continúen depreciando. La normativa emitida por el Consejo permite que las entidades dejen de registrar la depreciación de activos en desuso.

7. Norma Internacional de Contabilidad No.17: Arrendamiento

La NIC 17 requiere que en los contratos de arrendamiento de edificios y terreno se separen los pagos mínimos con base en el valor razonable de cada componente. Esto debido a que en la mayoría de los casos el arrendamiento de terrenos es operativo, pero no así en el caso de edificios, en los cuales este componente podría ser un arrendamiento financiero. La NIC 17 revisada eliminó la opción de reconocer directamente como gastos los costos directos iniciales del arrendamiento (para el arrendante), y requiere que estos costos se incluyan como parte del activo arrendado y se amorticen por el plazo del arrendamiento. Estos cambios no han sido adoptados por el Consejo.

(Continúa)

8. Norma Internacional de Contabilidad No.18: Ingresos ordinarios

El Consejo permitió a las entidades financieras supervisadas el reconocimiento como ingresos ganados de las comisiones por formalización de operaciones de crédito que hayan sido cobradas antes del 1 de enero de 2003. Adicionalmente, permitió diferir el 25% de la comisión por formalización de operaciones de crédito para las operaciones formalizadas durante el año 2003, el 50% para las formalizadas en el 2004 y el 100% para las formalizadas en el año 2005. La NIC 18 requiere del diferimiento del 100% de estas comisiones por el plazo del crédito.

El Consejo permitió que la amortización de las comisiones por formalización de operaciones de crédito y de las primas y descuentos en la compra de instrumentos financieros se efectúe por el método de línea recta. La NIC 18 requiere que estos conceptos se amorticen únicamente por el método de interés efectivo. El Consejo postergó la aplicación del método de interés efectivo para el año que terminado el 31 de diciembre de 2004.

9. Norma Internacional de Contabilidad No.21: Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la moneda Extranjera

El Consejo requiere que los estados financieros de las Entidades Supervisadas se presenten en colones. Sin embargo, la NIC 21 requiere que los estados financieros se presenten en la moneda funcional, y establece el mecanismo para presentar los estados financieros en otra moneda que no sea la funcional.

10. Norma Internacional de Contabilidad No.22: Combinación de negocios

Esta Norma fue eliminada de las Normas Internacionales de Información Financiera, sin embargo, el Consejo la reconoce como vigente dentro de la normativa. En su lugar se emitió la Norma Internacional de Información Financiera No.3: Combinaciones de Negocios, la cual no ha sido adoptada por el Consejo.

11. Norma Internacional de Contabilidad No.23: Costos por intereses

El Consejo no permite el tratamiento alternativo de capitalización de intereses, el cual si es permitido por la NIC 23.

(Continúa)

12. Norma Internacional de Contabilidad No.24: Información a Revelar sobre Partes Vinculadas

La NIC 24 requiere revelaciones adicionales de beneficios y salarios del personal a cargo de la dirección de la Entidades y también requiere la revelación de los términos y condiciones de las transacciones con partes relacionadas. Estos cambios no han sido adoptados por el Consejo.

13. Norma Internacional de Contabilidad No.27: Estados Financieros Consolidados y Separados

El Consejo requiere que los estados financieros de las Entidades tenedoras de acciones se presenten sin consolidar, valuando las inversiones por el método de participación patrimonial. La NIC 27 requiere la presentación de estados financieros consolidados. Solo aquellas compañías que dentro de una estructura elaboran estados consolidados a un nivel superior y que son de acceso al público, pueden no emitir estados financieros consolidados, siempre y cuando cumplan ciertos requerimientos. Sin embargo, en este caso la valoración de las inversiones de acuerdo con la NIC 27 debe ser al costo.

El Consejo requiere que independientemente de cualquier consideración de control, las inversiones en compañías con participación del 25% o más, se consoliden. Dicho tratamiento no está de acuerdo con las NIC 27 y 28.

14. Norma Internacional de Contabilidad No.28: Inversiones en Asociadas

El Consejo requiere que independientemente de cualquier consideración de control, las inversiones en compañías con participación del 25% o más, se consoliden. Dicho tratamiento no está de acuerdo con las NIC 27 y 28.

(Continúa)

15. Norma Internacional de Contabilidad No.30: Información a revelar en los Estados

El Consejo requiere que la cartera de préstamos se clasifique según lo establecido en el Acuerdo 1-95 y que la estimación para incobrables se determine según esa clasificación, además que permite el registro de excesos en las estimaciones. La NIC 30 requiere que la estimación para incobrables se determine mediante un análisis financiero de las pérdidas incurridas. Adicionalmente, la NIC 30 no permite el registro de provisiones para cuentas contingentes. Cualquier exceso en las estimaciones, se debe registrar como una asignación de las utilidades retenidas a estimaciones o reservas por riesgos. Esto último no es permitido por la SUGEF, por lo que los activos y pasivos pueden estar sub o sobre valuados. La NIC 30 eliminó la posibilidad de no acumular intereses; sin embargo, la SUGEF requiere que los intereses a más de 180 días no se registren.

16. Norma Internacional de Contabilidad No.32: Instrumentos Financieros: Presentación e información a Revelar

La NIC 32 revisada provee de nuevos lineamientos para diferenciar los instrumentos de capital de los pasivos financieros (por ejemplo acciones preferentes) y además requiere de nuevas revelaciones y políticas para las estimaciones de valores razonables. Estos cambios no han sido adoptados por el Consejo.

17. Norma Internacional de Contabilidad No.33: Ganancias por Acción

La NIC 33 sufrió algunos cambios importantes relacionados con revelaciones adicionales, los cuales no han sido adoptados por el Consejo.

18. Norma Internacional de Contabilidad No.34: Información Financiera Intermedia

La información financiera intermedia de las entidades reguladas se debe presentar de acuerdo con la normativa emitida por el Consejo, con lo cual la presentación no está de acuerdo con la NIC 34, la cual requiere que la información intermedia se presente en cumplimiento de la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros", además de otra información mínima requerida, la cual debe cumplir con todas las demás NIC y NIIF.

(Continúa)

19. Norma Internacional de Contabilidad No.36: Deterioro del Valor de los Activos

La NIC 36 fue modificada sustancialmente durante el año 2004. Los principales cambios se relacionan con la frecuencia de la comprobación del deterioro de valor, la metodología de determinación del valor de uso, la identificación de unidades generados de efectivo con los cuales se relacionan los activos sujetos a deterioro, la asignación del la plusvalía comprada las unidades generadoras de efectivo, la periodicidad de las pruebas de deterioro para la plusvalía comprada e información adicional a revelar, entre otros. Estos cambios no han sido adoptados por el Consejo.

De lo mencionado en el párrafo anterior, una de las diferencias más importantes lo constituye el tratamiento contable de la plusvalía comprada que se genera en las combinaciones de negocio. La NIC 36 establece que este tipo de activos intangibles son de vida indefinida, por lo que prohíbe su amortización, aunque requiere una evaluación anual del deterioro de este activo. La normativa emitida por el consejo requiere que la plusvalía comprada se siga amortizando, hasta por un período de veinte años.

La SUGEF requiere que el deterioro de activos cuyo superávit por revaluación fue capitalizado como capital social, se registre contra el estado de resultados, contrario a lo establecido en la NIC 36, la cual requiere que se reverse primero el superávit y luego la diferencia se registre contra resultados de operación.

20. Norma Internacional de Contabilidad No.37: Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes

La SUGEF requiere que para los activos contingentes se registre una provisión para posibles pérdidas. La NIC 37 no permite este tipo de provisiones.

21. Norma Internacional de Contabilidad No.38: Activos Intangibles

El Consejo ha establecido que tras el reconocimiento inicial, los activos intangibles deben contabilizarse por su costo de adquisición menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro del valor acumuladas que les haya podido afectar. Entre las principales diferencias, la NIC 38 establece el término de vida finita e indefinida. Dependiendo del caso se amortiza o realiza un análisis de deterioro. El Consejo no ha incorporado estas definiciones.

(Continúa)

22. Norma Internacional de Contabilidad No.39: Instrumentos Financieros Reconocimiento y Medición

La NIC 39 revisada introdujo cambios en relación con la clasificación de los instrumentos financieros, los cuales no han sido adoptados por el Consejo. Algunos de estos cambios son:

- Se establece la opción de clasificar los préstamos y las cuentas por cobrar como disponibles para la venta
- Los valores cotizados en un mercado activo podrán clasificarse como disponibles para la venta, mantenidos para negociar o mantenidos hasta su vencimiento
- Se establece la denominada "opción de valor razonable" para designar cualquier instrumento financiero para medición a su valor razonable con cambios en utilidades o pérdidas, cumpliendo una serie de requisitos (por ejemplo que el instrumento se haya valorado a su valor razonable desde la fecha original de adquisición).
- La categoría de préstamos y cuentas por cobrar se amplió para incluir a los préstamos y cuentas por cobrar comprados y no cotizados en un mercado activo

Adicionalmente, el Consejo ha estableció montos máximos de ventas de inversiones mantenidas hasta el vencimiento, que no tienen efecto en la clasificación del portafolio de inversiones. Esto límites no están establecidos dentro de la NIC 39. El Consejo requiere que las primas y descuentos de los títulos valores con rendimientos ajustables se amorticen durante el plazo de la inversión. Ese tratamiento no está de acuerdo con la NIC 39.

23. Norma Internacional de Contabilidad No.40: Propiedades de Inversión

La NIC 40 permite escoger entre el modelo de valor razonable y el modelo de costo, para valorar las propiedades de inversión. La normativa emitida por el Consejo permite únicamente el modelo de valor razonable para valorar este tipo de activos.

(Continúa)

24. Norma Internacional de Información Financiera No.1: Aplicación por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

Esta Norma no ha sido adoptada por el Consejo.

25. Norma Internacional de Información Financiera No.2: Pagos Basados en Acciones

Esta Norma no ha sido adoptada por el Consejo.

26. Norma Internacional de Información Financiera No.3: Combinaciones de Negocios

Esta norma no ha sido adoptada por el Consejo, el cual requiere que las combinaciones de negocios se registren comparando el valor en libros de la compañía adquirida con el monto pagado, y esta diferencia generará una plusvalía comprada que es amortizable hasta por veinte años. Dicho tratamiento no está de acuerdo con la NIIF 3, la cual requiere que se utilice el método de compra, asignando el valor justo de los activos y pasivos comprados e identificando activos intangibles ya sea de vida indefinida o definida. Aquella parte del valor de adquisición que no pueda ser identificada se registra como plusvalía comprada y no se amortiza sino que se valora anualmente por deterioro.

27. Norma Internacional de Información Financiera No.5: Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Descontinuadas

Esta Norma no ha sido adoptada por el Consejo, el cual requiere que para aquellos activos que no han sido vendidos en un plazo de dos años, se registre una estimación del 100%. Adicionalmente, el Consejo estimar al 100% del valor de los bienes realizables desde el día de adquisición. La NIIF 5 requiere que dichos activos se registren y valores a costo mercado el menor, por lo que los activos de las entidades pueden estar sub-valuados y con excesos de estimación.

(32) Revelación del impacto económico por alejamiento de las NIIF

De conformidad con el transitorio IV, capítulo IV, del Acuerdo SUGEF 31-04, se tiene que detallar las discrepancias respecto a la base contable utilizada por la Administración del Banco, descrita en la nota 1-b, y las Normas Internacionales de Información Financiera.

(Continúa)

Al 31 de diciembre de 2005, el Banco no ha cuantificado la diferencia de la estimación según el Acuerdo SUGEF 1-95 y las Normas Internacionales de Información Financiera.

El Consejo requiere el registro de una estimación por el 100% de los bienes realizables, una vez transcurridos dos años desde su adquisición. Las NIIF establecen que este tipo de activos deben registrarse en el monto menor entre el costo y su valor justo. Al 31 de diciembre de 2005, el Banco no ha cuantificado el efecto de la diferencia anterior.

(33) Notas requeridas por el reglamento relativo a la información financiera de entidades, grupos y conglomerados financieros que no aplican

De conformidad con lo establecido por el Reglamento relativo a la información financiera de Entidades, Grupos y Conglomerados Financieros, las siguientes revelaciones no aplican, debido a que el Banco no realiza este tipo de actividades.

- Indicadores de riesgo
- Operaciones bursátiles corrientes, a plazo y de administración de carteras de valores
- Contratos de administración de fondos de inversión
- Contratos de administración de fondos de pensión
- Otras concentraciones de activos y pasivos
- Comisiones de confianza

KPMG

Banco Hipotecario de la Vivienda

Informe Complementario del Auditor Externo

31 de diciembre de 2005

KPMG, S. A.
Parque empresarial Forum
Edificio A, Autopista Próspero Fernández,
kilómetro 11.

Teléfono (506) 204-3232
Fax (506) 204-3131
Internet www.kpmg.co.cr

Informe Complementario del Auditor Externo

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

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

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros sin consolidar del Banco Hipotecario de la Vivienda al 31 de diciembre de 2005, y por el año terminado en esa fecha, y hemos emitido nuestro dictamen sobre esos estados financieros con fecha 27 de enero de 2006.

En la planeación y ejecución de nuestra auditoría de esos estados financieros sin consolidar del Banco Hipotecario de la Vivienda, consideramos los requerimientos mínimos establecidos por la Superintendencia General de Entidades Financieras, sobre el cumplimiento de la normativa legal aplicable al sector financiero; la necesidad de ajustes a los estados financieros intermedios remitidos a la Superintendencia; los mecanismos de control interno de la entidad auditada; el análisis efectuado a los sistemas automatizados que utiliza el ente supervisado, para determinar nuestros procedimientos de auditoría con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros, y no de proporcionar seguridad sobre el cumplimiento de los aspectos señalados. Sin embargo, notamos ciertos asuntos relacionados con su funcionamiento, que consideramos como condiciones que deben ser informadas bajo las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores. Las condiciones que deben ser informadas son asuntos de los cuales hemos tenido conocimiento y que, a nuestro juicio, se relacionan con deficiencias importantes en el cumplimiento de la normativa vigente, el diseño u operación del control interno, así como los resultados del análisis a los sistemas computarizados y ajustes a los estados financieros intermedios, que podrían afectar adversamente la habilidad de la organización para registrar, procesar, resumir y presentar la información financiera, de una manera consistente con las afirmaciones de la Gerencia en los estados financieros.

En carta de fecha 27 de enero de 2006, informamos a la Gerencia del Banco Hipotecario de la Vivienda sobre las condiciones del cumplimiento de la normativa vigente, del control interno, así como los resultados del análisis a los sistemas computarizados y ajustes a los estados financieros intermedios que fueron observadas durante nuestra auditoría.

KPMG, S. A., una sociedad anónima costarricense, es firma miembro costarricense de KPMG International, una cooperativa Suiza

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

Sin embargo, ninguna de las condiciones que deben ser informadas, descritas en la carta antes mencionada, se considera debilidades significativas.

Esas condiciones se consideraron para determinar la naturaleza, oportunidad y alcance de las pruebas aplicadas en nuestra auditoría de los estados financieros sin consolidar del Banco Hipotecario de la Vivienda y este informe complementa nuestro dictamen sobre dichos estados financieros precitado. Desde la fecha de nuestro dictamen no hemos considerado el cumplimiento de la normativa vigente, del control interno, así como los resultados del análisis a los sistemas computarizados y ajustes a los estados financieros intermedios.

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

27 de enero de 2006

KPMG

San José, Costa Rica
Erick Brenes F.
Miembro No. 2520
Póliza No. R-1153
Vence el 30/09/2006

Timbre de ¢100 de Ley No.6663
adherido y cancelado en el original