

Banco Hipotecario de la Vivienda
(BANHVI)

**Notas
Estados Financieros
Intermedios**

al 30 de Setiembre del 2005 y 2004

Banco Hipotecario de la Vivienda
(BANHVI)

Índice de contenido

	Página
Notas a los estados financieros	
Nota 1 Información General	3
Nota 2 Base de preparación y principales políticas contables	3
Nota 3 Principales diferencias entre base Contable y las normas	9
Nota 4 Efectivo y equivalente de efectivo	10
Nota 5 Inversiones en valores	10
Nota 6 Cartera de crédito	10
Nota 7 Activos cedidos en garantía o sujetos a Restricciones	12
Nota 8 Posición monetaria en moneda extranjera	13
Nota 9 Depósitos a clientes a la vista y a plazo	13
Nota 10 Composición de los rubros de los Estados Financieros	14
Nota 11 Otras concentraciones de activos y pasivos ..	30
Nota 12 Riesgo de liquidez y de mercado	30
Nota 13 Vencimiento de activos y pasivos	39
Nota 14 Fideicomiso y comisiones de confianza	41
Nota 15 Impuesto sobre la renta	41

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

Notas a los estados financieros

Al 30 de Setiembre del 2005 y 2004
(en colones sin céntimos)

Nota 1 Información general

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

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

Al 30 de Setiembre de 2005 el número de empleados es de 112.

Al 30 de Setiembre de 2004 el número de empleados era de 107.

Número de cajeros automáticos: ninguno

Número de sucursales y agencias: ninguno

Nota 2 Base de preparación de los estados financieros y principales políticas contables utilizadas

2.1. Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias y normativas emitidas por CONASSIF y otras disposiciones de la SUGEF, y en los aspectos no provistos, aplicarán las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

2.2 Principales políticas contables utilizadas

2.2.1 Efectivo y equivalentes a efectivo

Se consideran efectivo y equivalente de efectivo, el saldo de la cuenta de disponibilidades; la cual se compone del efectivo que se mantiene en caja, los depósitos a la vista en el BCCR y los saldos en cuentas corrientes y depósitos a la vista, además de las inversiones en valores con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a dos meses, y negociables en una bolsa de valores regulada.

2.2.2 Inversiones en valores y depósitos a plazo

Las inversiones en valores y depósitos a plazo se registran como Negociables, Disponibles para la Venta y Mantenidas al Vencimiento. Las inversiones Negociables se valoran a precios de mercado utilizando el vector de precios proporcionado por la Bolsa Nacional de Valores, S.A.. Los títulos con vencimientos menores a los 180 días no se valoran a precios de mercado. Las inversiones que se mantienen al vencimiento se valúan a su costo de adquisición.

El efecto de la valoración a precios de mercado de las inversiones, que se mantienen como valores negociables, se aplica en una cuenta de resultados financieros, mientras estas estén constituidas por fondos de inversión abiertos.

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

2.2.3 Cartera de créditos

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

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

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

Cartera criterio 1 y 2

Categoría	Descripción	Porcentaje
A	De riesgo normal	0.5%
B1	De riesgo circunstancial	1.0%
B2	De riesgo medio	10.0%
C	De alto riesgo	20%
D	Con pérdidas esperadas significativas	60%
E	De dudosa recuperación	100%

Cartera criterio 3

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

2.2.4 Reconocimiento de los principales tipos de ingresos y gastos

2.2.4.1 Ingresos financieros por créditos

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

2.2.4.2 Ingresos financieros por inversiones

Los ingresos financieros sobre inversiones se reconocen sobre la base de devengado. La amortización de descuentos sobre inversiones mantenidas al vencimiento se realiza por el método de interés efectivo a partir del 31 de enero del presente año.

2.2.4.3 Gastos financieros por obligaciones

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

2.2.5 Ingresos por comisión

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

2.2.6 Bienes realizables y estimación para bienes realizables

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

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

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

2.2.7 Participaciones en el capital de otras empresas

El banco no mantiene participaciones de capital en otras empresas.

2.2.8 Propiedad, mobiliario y equipo en uso

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

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

2.2.9 Transacciones en moneda extranjera

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

La paridad del colón con el dólar de los Estados Unidos de América se determina en un mercado cambiario libre, bajo la supervisión del Banco Central de Costa Rica. Al 30 de Setiembre del 2005 y 2004 para efectos de revelación en los Estados Financieros del BANHVI, este tipo de cambio se estableció en ₡486.40 y ₡446.98 respectivamente, a excepción de las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica, que se

registran al tipo de cambio histórico de ₡6.62, ₡6.68, 8.60 y ₡8.54 por \$1 en ambos periodos.

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

2.2.10 Cambios en Políticas Contables

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

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

2.2.11 Errores fundamentales

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

2.2.12 Beneficios a empleados

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

A partir del 15 de enero de 1988 se constituyó la Asociación Solidarista de Empleados del Banco Hipotecario de la Vivienda. El BANHVI aporta a la Asociación 5.33% de los sueldos devengados por los empleados, 3% a la operadora de pensiones y los empleados aportan a la Asociación un 5% de sus sueldos. Las contribuciones a este fondo son parte de un plan de aportaciones definido.

2.2.13 Impuesto sobre la renta

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

2.2.14 Valuación de otras cuentas por cobrar

Independiente de la probabilidad de cobro, si una partida no es recuperada en un lapso de 180 días desde la fecha de su exigibilidad, se debe contabilizar una estimación de 100% del valor de registro.

2.2.15 Arrendamientos

Los arrendamientos que suscribe el Banco son de carácter operativo. Los contratos son cancelables y no tienen contingencias que deban ser reveladas en los estados financieros.

2.2.16 Costos por intereses

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

2.2.17 Valuación de activos intangibles

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

2.2.18 Acumulación de vacaciones

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

2.2.19 Provisión para prestaciones legales

De acuerdo con la legislación de la Republica de Costa Rica, los empleados sin justa causa o bien por muerte o pensión, deben recibir el pago de auxilio de cesantía equivalente a dos tercios de un mes de sueldo, por cada año de trabajo.

2.2.20 Uso de estimaciones

Los estados financieros son preparados de conformidad con las disposiciones reglamentarias y normativas emitidas por el CONASSIF y la SUGEF, y en consecuencia incluyen cifras basadas en el mejor estimado y juicio de la administración. Los resultados reales pueden diferir de tales estimados hechos por la administración que incluyen, entre otros

provisiones, estimados para cuentas de cobro dudoso, vida útil de los inmuebles, mobiliario, equipo y vehículos, periodo de amortización de activos intangibles y otros.

2.2.21 Valuación de cargos diferidos

Los cargos diferidos son registrados originalmente al costo. La amortización sobre los cargos diferidos se calcula por el método de línea recta sobre el periodo de su vigencia.

2.2.22 Deterioro de los activos

El Banco revisa al cierre de cada ejercicio contable el valor en libros de sus activos para identificar disminuciones de valor cuando hechos o circunstancias indican que los valores registrados podrían no ser recuperables. Si dicha indicación existiese y el valor en libros excediera el importe recuperable, se valúa los activos tomando la totalidad de los mismos como generador de efectivo, dada la naturaleza de las operaciones del Banco, a su importe recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el precio de venta neto y el valor de uso, el cual es determinado por el valor presente de los flujos futuros de efectivo aplicando una tasa de descuento que refleje las condiciones actuales de mercado sobre el valor del dinero en el tiempo, así como los riesgos específicos del activo. Las pérdidas que se generen por este concepto se registran en los resultados del año en que se determinan.

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

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

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

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

Nota 4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de Setiembre de 2005 y 2004, se componía de los siguientes rubros:

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Depósito en bancos (a)	¢9,787,100,410	¢2,356,870,439
Inversiones (b)	12,580,556,800	9,731,269,910
Total	<u><u>¢22,367,657,210</u></u>	<u><u>¢12,088,140,349</u></u>

Notas:

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

(b) Corresponden al rubro de Valores Negociables e Inversiones Mantenidas hasta el Vencimiento cuya fecha de vencimiento es menor a dos meses. Estas operaciones se muestran con más detalle en Nota 10.2

Nota 5. Inversiones en valores

Las inversiones se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en el plan de cuentas para entidades financieras vigentes (Inversiones en valores negociables, disponibles para la venta e inversiones mantenidas hasta el vencimiento). Al 30 de Setiembre de 2005 y 2004, la composición corresponde a:

Inversiones cuyo emisor es del país:

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Banco Central de Costa Rica	¢7,185,000,000	¢6,310,617,829
Depósitos en Bancos Comerciales del Estado	5,395,556,800	912,679,581
Sector privado financiero del país (Fondos de Inversión)	0	8,818,590,329
Total	<u><u>¢12,580,556,800</u></u>	<u><u>¢16,041,887,739</u></u>

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

El banco no mantiene Inversiones cuyo emisor sea del exterior.

Nota 6 Cartera de crédito

6.1 Cartera de crédito originada por la entidad y comprada

Todos los préstamos son originados por la entidad, a excepción de la cartera de crédito entregada en fideicomiso, la cual fue originalmente adquirida en dación en

pago y luego dada en administración a las Entidades. Esta información se puede ver con mayor detalle en la Nota 10.3

6.2 Estimación para créditos incobrables

El cuadro que se presenta a continuación, muestra la variación en las estimaciones relacionadas con riesgos de crédito, para los periodos a Setiembre de 2005 y 2004.

Saldo al final de Setiembre 2003	¢1,246,422,180
+ Aumento contra el gasto del año	60,078,416
- Reversión contra ingresos	(778,842,027)
+/- Ajustes varios	<u>(20,090,326)</u>
 Saldo al final de Setiembre 2004	 507,568,243
+ Aumento contra el gasto del año	346,317,616
- Reversión contra ingresos	(232,560,267)
+/- Ajustes varios	<u>4,326,356</u>
 Saldo al final de Setiembre 2005	 <u>¢625,651,948</u>

6.3 Intereses no reconocidos en el estado de resultados

Se mantiene intereses acumulados por cobrar en cuentas de orden “Productos en Suspense” por ¢453,282,862 y ¢356,350,273 al 30 de Setiembre de 2005 y 2004 respectivamente.

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

6.4.1 Concentración de la cuenta por tipo de garantía

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Certificados de Inversión	¢754,881,227	¢1,071,556,416
Hipotecaria	13,390,196,465	7,569,635,162
Otros	<u>0</u>	<u>2,425,719</u>
 Total Cartera	 <u>¢14,145,077,692</u>	 <u>¢8,643,617,297</u>

6.4.2 Concentración de la cartera por tipo de actividad económica

Toda la cartera de crédito ha sido destinada a soluciones de vivienda.

6.4.3 Morosidad de la cartera de crédito

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
A día	¢13,529,336,189	¢8,027,875,794
De 61 a 90 días	0	615,741,503
Más de 180 días	615,741,503	0
Total cartera	¢14,145,077,692	¢8,643,617,297

6.4.4 Concentración en deudores individuales

Saldos al 30 de Setiembre de 2005

<u>Rango</u>	<u>Saldo</u>	<u>N. Clientes</u>
De 1 hasta ¢946,522,315	¢2,021,799,742	15
De 946,522,315 hasta 1,893,044,630	1,017,235,749	1
De 1,893,044,630 hasta 2,839,566,945	4,576,198,884	2
De 6,625,656,205 hasta 7,572,178,520	6,529,843,317	1
Total	¢14,145,077,692	19

Saldos al 30 de Setiembre de 2004

De 1 hasta 696,522,315	¢921,499,415	17
De 696,522,315 hasta 1,393,044,630	2,795,092,637	3
De 1,393,044,630 hasta 2,089,566,945	1,686,161,957	1
De 2,786,089,260 hasta 3,482,611,575	3,240,863,288	1
Total	¢8,643,617,297	22

Nota 7 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Los saldos de los activos del Banco al 30 de Setiembre de 2005 y 2004, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	¢2,916,513,696	¢2,191,881,172
Disponibilidades BTR	1,076,155,660	4,306,726
Disponibilidades Fondo de Garantías	2,200,000,217	0
Inversiones Fondo de Garantías	302,349,000	1,933,279,803
Inversiones BTR	1,917,039,739	3,337,664,054
Inversiones Lotería Instantánea	0	2,015,954,286
Total	¢8,412,058,312	¢9,483,086,041

Nota 8 Posición monetaria en moneda extranjera

Los activos y las obligaciones con entidades financieras, son valorados al tipo de cambio establecido por el Banco Central de Costa Rica, para efectos de revelación de estados financieros del Banco, mientras que las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica y el financiamiento en organismos internacionales, se valoran al tipo de cambio histórico. Al 30 de Setiembre del 2005 y 2004, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

	T.C.	<u>Septiembre 2005</u>	T.C.	<u>Septiembre 2004</u>
Activos Monetarios:				
Depósitos en Encaje Mínimo Legal	486.40	\$360,000	446.98	\$287,858
Depósitos en Cuenta Corriente	486.40	2,462	446.98	102
Valores y depósitos en entidades financieras del país	486.40	124,500	446.98	80,375
Productos por cobrar por inversiones en valores y depósitos	486.40	569	446.98	0
Total Activos Monetarios		<u>\$487,531</u>		<u>\$368,335</u>
Pasivos Monetarios:				
Obligaciones financieras en BCCR	8.54	\$6,645,455	8.54	\$7,008,628
Cargos por pagar por Obligaciones BCCR	8.60	149,523	8.60	153,667
Financiamiento Org. Internacionales (AID 515-L-021)	6.62	231,810	6.62	274,172
Cargos por pagar en financiamiento org. Internac.	6.68	681	6.68	787
Financiamiento Org. Internacionales (Convenio AID-BIAPE)	8.54	0	8.54	74,077
Cargos por pagar en financiamiento org. Internac.	8.60	0	8.60	1,736
Obligaciones con Ent. Fin. a plazo (BMS)	486.40	2,400,000	446.98	2,600,000
Cargos por pagar por Otras Obligaciones BMS	486.40	21,000	446.98	22,750
Total Pasivos Monetarios		<u>\$9,448,468</u>		<u>\$10,135,816</u>
Posición Neta en Moneda Extranjera		<u>(\$8,960,938)</u>		<u>(\$9,767,481)</u>

Nota 9 Depósitos a clientes a la vista y a plazo

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

	<u>Segregación</u>	<u>Saldo</u>	<u>Clientes</u>
Depósitos del Público a Setiembre 2005		¢14,482,578,000	2
Depósitos del Público a Setiembre 2004		¢12,630,239,611	3

Nota 10 Composición de los rubros de los Estados Financieros

10.1 Disponibilidades

El detalle disponibilidades en tesorería al 30 de Setiembre de 2005 y 2004 es el siguiente:

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Moneda nacional:		
Caja	₡875,000	₡875,000
Banco Central de Costa Rica (a)	2,741,409,696	2,063,214,403
Otros bancos del país	6,868,514,246	164,068,653
Moneda extranjera:		
Banco Central de Costa Rica	175,104,000	128,666,769
Otros bancos del país	1,197,468	45,614
Total	₡9,787,100,410	₡2,356,870,439

Nota:

(a) Al 30 de Setiembre de 2005 y 2004, existen fondos depositados en el Banco Central de Costa Rica, para cubrir el encaje mínimo legal. Según la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, el BANHVI está sujeto a constituir el encaje mínimo legal, calculado sobre el monto total de las captaciones, el cual debe ser calculado en forma gradual. Al 30 de Setiembre de 2005 y 2004 el porcentaje requerido de encaje es del 15% y 12% respectivamente, para las captaciones en colones y en dólares.

10.2 Inversiones en valores y depósitos

La composición de las inversiones en valores y depósitos del Banco al 30 de Setiembre de 2005 y 2004, en colones y dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

A-) Inversiones Sector Público al 30 de Setiembre de 2005

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
A-1) Colones:					
Para negociación	BCR SAFI	Fondo Inversión	11.30%	Liquidez	0
Mantenidos hasta su vencimiento	B.P.D.C.	CDP	16.00%	20-Oct-05	5,335,000,000
	INS Bancrédito, P.B.	BEM	15.83%	13-Jul-05	0
	BCCR	ICP	14.00%	Oct-05	7,185,000,000
A-2) Dólares:					
Mantenidos hasta su vencimiento	B.P.D.C.	CDP	3.00%	Oct y Nov 05	60,556,800
Total colones y dólares al 30 de Setiembre de 2005					<u>¢12,580,556,800</u>

B-) Inversiones Sector Público al 30 de Setiembre de 2004

B-1) Colones:					
Para negociación	BCR SAFI	Fondo Inversión	10.77%	Liquidez	1,183,764,727
	B.P.D.C.	Fondo Inversión	11.30%	Liquidez	6,937,526,835
Disponibles para la venta	BCR SAFI	Fondo Inversión	10.77%	Comprometido	661,372,946
Mantenidos hasta su vencimiento	INS Bancrédito, P.B.	BEM	17.09%	Ene y Abr 05	6,310,617,829
	BCAC	CDP	14.75%	26-Oct-04	912,679,581
B-2) Dólares:					
Para negociación	B.P.D.C.	Fondo Inversión	1.42%	Liquidez	35,925,821
Total colones y dólares al 30 de Setiembre de 2004					<u>¢16,041,887,739</u>

10.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito al 30 de Setiembre de 2005 y 2004 se compone de la siguiente forma:

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Créditos vigentes	¢13,529,336,189	¢8,027,875,794
Créditos vencidos	615,741,503	615,741,503
Cartera de crédito entregada en fideicomiso	2,535,151,717	3,708,020,601
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos	<u>(625,651,948)</u>	<u>(507,568,243)</u>
Total	<u>¢16,054,577,461</u>	<u>¢11,844,069,655</u>

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

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Cartera Vigente	¢193,761,606	¢98,458,275
Cartera Vencida	55,083,040	31,078,948
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos	<u>(19,464,066)</u>	<u>(9,315,207)</u>
Total	<u>¢229,380,580</u>	<u>¢120,222,017</u>

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo, al 30 de Setiembre de 2005 y 2004:

Cartera de Crédito al 30 de Setiembre de 2005:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	¢13,328,862,854	¢191,099,492	¢13,519,962,346
B	195,087,331	2,662,114	197,749,445
C	615,741,503	55,083,040	670,824,543
E	5,386,004	0	5,386,004
Total	<u>¢14,145,077,692</u>	<u>¢248,844,646</u>	<u>¢14,393,922,338</u>

Cartera de Crédito al 30 de Setiembre de 2004:

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

La cartera de crédito entregada en fideicomiso de administración al 30 de Setiembre de 2005 y 2004, que obedece a la participación patrimonial en cada uno de los fideicomisos, se compone de la siguiente manera:

<u>Fiduciario</u>	<u>Número de Fideicomiso</u>	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Mutual Cartago	010-99	¢116,930,880	¢234,143,712
Mutual la Vivienda	004-99	130,349,484	176,038,419
Mutual Alajuela	008-2002	901,307,637	1,131,963,584
Mutual Alajuela	009-2002	239,790,388	268,576,998
Fideicomiso Mucap-Viviendacoop-BANHVI		145,689,167	434,092,146
Banca Promérica (a)	007-2002	971,460,317	1,416,914,892
Banca Promérica (a)	010-2002	29,623,844	46,290,850
Total		¢2,535,151,717	¢3,708,020,601

Nota:

(a) Al 30 de Setiembre de 2004 estos fideicomisos eran administrados por Banco Elca. A partir de noviembre de 2004, y a raíz de la intervención en esta Entidad, los fideicomisos fueron trasladados para efectos de administración a Banca Promérica.

10.4 Cuentas y productos por cobrar

Al 30 de Setiembre de 2005 y 2004, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Gastos por recuperar (a)	12,143,532,798	13,630,129,788
Otras partidas por cobrar (b)	318,049,844	790,922,656
Productos por Cobrar (c)	565,393,879	257,192,153
Estimación de cuentas y productos por cobrar (d)	(88,634,697)	(84,679,080)
TOTAL	¢12,938,341,824	¢14,593,565,517

Notas:

(a) Esta cuenta se compone principalmente de las cuentas por cobrar al Ministerio de Hacienda, las cuales se muestran en el próximo cuadro. Dichas sumas se originan a raíz de la asistencia financiera que el Banco dio a Coovivienda R.L., Vivierendacoop R.L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo, y por las sumas al descubierto en la liquidación de operaciones al Banco, por parte de estas Entidades.

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Coovivienda R.L.	¢10,653,945,097	¢12,140,542,087
Vivierendacoop R.L.	1,227,082,452	1,227,082,452
Mutual Guanacaste	262,505,249	262,505,249
Total por Cobrar al Ministerio de Hacienda	¢12,143,532,798	¢13,630,129,788

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

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Recursos del Desaf (b.1)	241,027,472	246,444,542
Programa de reactivación Fosuvi (b.2)	9,629,326	475,918,184
Otros (b.4)	67,393,046	68,559,930
Total	¢318,049,844	¢790,922,656

Notas:

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

(b.2) La cuenta del Programa de reactivación Fosuvi, corresponde a un título interno renovable mensualmente, el cual se ve afectado por los resultados de la cuenta BTR, producto del programa de reactivación del Fosuvi.

(b.3) La cuenta por cobrar de Otros, se compone principalmente por la comisión del 3%, que la fuente de recursos Fosuvi debe trasladar al Banhvi, producto de la formalización de bonos en las Entidades y por la contribución al gasto administrativo del Banco.

(c) Las cuentas de productos por cobrar se componen por los intereses facturados sobre la cartera de crédito, detallados estos en la nota 10.3 de este informe y por los intereses devengados sobre las Inversiones en valores y depósitos.

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

Saldo al final de Setiembre 2003	¢124,314,693
+ Aumento contra el gasto del año	29,121,351
- Reversión contra ingresos	(24,001,102)
- Cuentas por Cobrar dados de baja	(28,271,318)
+ Ajustes varios	(16,484,544)
Saldo al final de Setiembre 2004	84,679,080
+ Aumento contra el gasto del año	15,685,984
- Reversión contra ingresos	(11,035,601)
+ Ajustes varios	(694,766)
Saldo al final de Setiembre 2005	¢88,634,697

10.5 Bienes Realizables

Al 30 de Setiembre de 2005 y 2004, la cuenta de bienes realizables presenta la siguiente composición:

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	¢43,794,542	¢222,343,265
Propiedad, mobiliario y equipo fuera de uso	959,693	572,104
Bienes realizables entregados en fideicomiso	5,781,629	0
Menos: estimación para pérdidas	(47,644,065)	(222,343,265)
Neto	¢2,891,799	¢572,104

El movimiento de bienes realizables y de estimación por deterioro de bienes realizables durante Setiembre de 2005 y 2004, es el siguiente:

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Saldo al inicio del periodo (*)	¢222,915,369	¢229,632,568
+ Activos Recuperados	381,227	35,922
+ Activos en Desuso	387,589	572,104
- Activos Vendidos	(178,929,950)	(772,523)
- Activos Dados de baja	0	(6,552,702)
+/- Ajustes a fideicomisos y Otros	5,781,629	0
Saldo al final del periodo (*)	¢50,535,864	¢222,915,369

(*) No incluye cuenta 159

Estimación por deterioro de bienes realizables (159)

Saldo al final de Setiembre 2003	¢59,291,215
+ Activos recuperados	35,922
+ Aumento contra el gasto del año	170,341,353
- Activos dados de baja	(6,552,702)
- Activos vendidos	(772,523)
Saldo al final de Setiembre 2004	222,343,265
+ Activos recuperados	381,227
- Activos vendidos	(175,080,427)
Saldo al final de Setiembre 2005	¢47,644,065

10.6. Propiedad, mobiliario y equipo en uso

Al 30 de Setiembre de 2005 y 2004, los activos del Banco en propiedad, mobiliario y equipo, se detallan de la siguiente forma:

	<u>Vida útil estimada</u>	<u>Septiembre- 2005</u>	<u>Septiembre- 2004</u>
Terrenos		¢12,629,240	¢12,629,240
Revaluación de Terrenos		48,529,402	46,403,193
Edificios	50 años	306,499,259	306,499,259
Revaluación de Edificios	50 años	245,624,863	194,023,870
Equipo y Mobiliario	10 años	74,302,691	77,285,993
Equipo de Cómputo	5 años	128,083,464	136,708,550
Vehículo	10 años	74,328,326	74,164,482
Sub-total		889,997,245	847,714,587
Menos:			
Depreciación acumulada		316,182,509	289,732,041
Total		¢573,814,736	¢557,982,546

El movimiento de la depreciación acumulada de bienes de uso durante el período de Setiembre 2005 y 2004 se presenta a continuación:

Depreciación acumulada de bienes de uso

Saldo al final de Setiembre 2003	¢347,645,893
+ Aumento contra el gasto	53,698,896
- Activos dados de baja	<u>(111,612,748)</u>
Saldo al final de Setiembre 2004	289,732,041
+ Aumento contra el gasto	46,634,098
- Activos trasladados en Desuso	(19,973,634)
+/- Ajustes varios	<u>(209,996)</u>
Saldo al final de Setiembre 2005	<u>¢316,182,509</u>

10.7. Otros Activos

Al 30 de Setiembre de 2005 y 2004, el detalle de los otros activos es el siguiente:

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Gastos pagados por anticipado	¢8,684,544	¢5,506,376
Cargos diferidos	4,203,831	4,741,558
Bienes Diversos	15,987,965	15,010,545
Operaciones Pendientes de Imputación	3,423,786	78,983
Activos Intangibles (a)	10,571,484	19,002,223
Otros Activos Restringidos (b)	<u>2,219,388,739</u>	<u>5,270,943,857</u>
Total	<u>¢2,262,260,349</u>	<u>¢5,315,283,542</u>

Notas:

(a) La partida de otros activos intangibles corresponde al efecto neto del registro de software y licencias. Al 30 de Setiembre de 2005 y 2004, el Banco tiene contabilizado un total de ¢211,403,111 y ¢199,069,581 en valor de origen del software respectivamente, y una amortización acumulada del mismo por ¢200,831,627 y ¢180,067,358 respectivamente.

(b) La partida de otros activos restringidos la componen inversiones valores en bonos de estabilización monetaria y fondos de inversión, pertenecientes al Fondo de Garantías y a recursos B.T.R., los cuales se detallan a continuación. Estas partidas al no tener efecto en cuentas de resultados, debido a la capitalización de sus rendimientos en el Fondo de Garantías, y a la aplicación de los resultados de los recursos B.T.R. a la cuenta por cobrar al FOSUVI, a raíz

del programa de reactivación de dicha fuente, es que se contabilizan en la cuenta de otros activos restringidos.

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

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Inversiones Fondo de Garantías	302.349.000	1.933.279.803
Inversiones BTR	1.917.039.739	3.337.664.054
Total	¢2.219.388.739	¢5.270.943.857

10.8. Obligaciones con el Público

Las obligaciones con el público al 30 de Setiembre de 2005 y 2004 son las siguientes:

	<u>Septiembre 2005</u>	<u>Septiembre 2004</u>
Certificados de Depósito a Plazo	¢7.130.000.000	¢5.358.239.611
Certificados de Depósito a Plazo Ajustables	5.237.000.000	7.272.000.000
Certificados de Depósito a Plazo Coovivienda	2.113.078.000	0
Certificados de Depósito a Plazo Vencidos	2.500.000	0
Total	¢14.482.578.000	¢12.630.239.611

Los certificados de depósitos a plazo presentan tasas de interés del 14.00% y 15.75% a Setiembre de 2005 y del 12.50% al 16.00% a Setiembre de 2004 y han sido emitidos con vencimientos que oscilan entre un mes y un año plazo. Mientras que para los certificados de depósitos ajustables, la tasa de interés corresponde a la tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica más un margen del 0.50% a un plazo de 10 meses a cinco años.

10.9 Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica

Al 30 de Setiembre de 2005 y 2004 las obligaciones financieras del Banco con el Banco Central de Costa Rica se distribuyen de la siguiente forma:

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Financiamiento Recursos Internos		
Bonos A Principal e Intereses	6.676.727	8.288.200
Bonos B Principal e Intereses	50.075.459	51.565.482
Financiamiento Recursos Externos		
AID 515-HG I-Desembolso	96.844.590	108.950.164
AID 515-HG II-Desembolso	352.653.261	387.918.587
Saldo al final	¢506.250.037	¢556.722.433

10.10 Otras Obligaciones Financieras

Al 30 de Setiembre de 2005 y 2004, la cuenta de otras obligaciones financieras se detalla a continuación:

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Bonos Tasa Real (a)	¢3.740.150.000	¢3.946.250.000
Obligaciones de Coovivienda, R.L. (b)	0	2.113.078.000
Bonos de Mejoramiento Social (a)	1.167.360.000	1.162.148.000
Obligaciones Coovivienda, R.L. vencidas	0	2.500.000
Otras Obligaciones Financieras	1.534.579	2.447.635
Total	¢4.909.044.579	¢7.226.423.635

Notas:

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

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

10.11 Otras Cuentas por Pagar y Provisiones

El detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 30 de Setiembre de 2005 y 2004, se presenta a continuación:

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Aportaciones patronales por pagar (a)	¢21.373.966	¢19.060.001
Retenciones por orden judicial	426.401	30.905
Impuestos retenidos por pagar (b)	6.917.228	6.492.140
Aportaciones laborales retenidas por pagar (c)	8.693.623	7.758.878
Acreedores varios (d)	217.515.987	216.720.480
Provisiones para obligaciones patronales (e)	224.068.327	148.661.324
Otras provisiones (f)	2.708.071.231	2.118.106.031
Cargos Financieros por pagar (g)	569.076.407	611.796.897
Total	¢3.756.143.170	¢3.128.626.656

Notas:

(a) Las aportaciones patronales por pagar corresponden al gasto por cargas patronales, calculado a los salarios pagados a los empleados en Setiembre de 2005 y 2004.

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

(c) Aportaciones laborales retenidas por pagar corresponden a deducciones aplicadas en planillas de Setiembre de 2005 y 2004, a empleados del Banco, por conceptos de préstamos, fondos de pensiones, aportaciones a la CCSS y otros.

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

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

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

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

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Cargos por pagar sobre obligaciones con el público	¢491.451.776	¢485.989.975
Cargos por pagar sobre obligaciones con el BCCR	29.547.815	32.467.752
Cargos por pagar sobre otras obligaciones financieras	48.076.816	93.339.170
Total	¢569.076.407	¢611.796.897

10.12 Otros Pasivos

El detalle de otros pasivos al 30 de Setiembre de 2005 y 2004 se presenta a continuación:

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Liquidación de acreencias		
Viviendacoop (a)	¢1.183.961.651	¢1.183.961.651
Otras operaciones pendientes de imputación	46.102.514	53.710.967
Total	¢1.230.064.165	¢1.237.672.618

Nota:

(a) El registro de las acreencias de Viviendacoop obedece a recuperación de activos financieros del Banco, por medio de la dación en pago efectuada por la Junta Liquidadora de dicha Entidad. Esta partida será imputada a las cuentas respectivas, una vez que el Ministerio de Hacienda defina la forma de pago de la cuenta por cobrar por la asistencia financiera, que el Banco otorgó en el proceso de liquidación de Viviendacoop R.L.

10.13 Cuentas de Orden

Al 30 de Setiembre de 2005 y 2004, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Garantías recibidas en poder de la entidad	¢0	¢487.158.424
Garantías recibidas en poder de terceros	754.881.227	500.500.000
Cuentas Castigadas (a)	697.355.101	2.740.811.589
Productos en Suspenso	453.282.862	357.350.273
Otras Cuentas de Registro (b)	245.592.177.689	215.506.256.600
Total	¢247.497.696.879	¢219.592.076.886

Notas:

(a) La partida de cuentas castigadas se compone de aquellas operaciones, que por su condición de antigüedad y por ende, su difícil recuperación, han sido estimadas por incobrables en un 100%, lo que a la postre, ha incidido en el traslado a esta partida. Al 30 de Setiembre de 2005 y 2004, esta partida se compone de la siguiente forma:

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Créditos castigados	¢504.655.577	¢523.536.669
Otras cuentas por cobrar castigadas	51.954.577	61.790.730
Inversiones castigadas	87.385.353	2.109.093.940
Productos por cobrar castigados	53.359.594	46.390.250
Total	<u>¢697.355.101</u>	<u>¢2.740.811.589</u>

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

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Garantías en Contratos de descuento de hipotecas	¢16.193.540.846	¢20.607.864.114
Activos de recursos Fosuvi (b.1)	20.014.880.265	23.309.209.725
Valores en custodia	24.209.361.175	22.721.671.900
Garantías sobre captaciones en Entidades	185.000.021.769	148.738.429.302
Amortizaciones pendientes	137.735.977	92.667.073
Fideicomisos	25.734.779	25.734.779
Otras cuentas de orden	10.902.878	10.679.707
Total	<u>¢245.592.177.689</u>	<u>¢215.506.256.600</u>

Nota:

(b.1) Al 30 de Setiembre de 2005 y 2004 los Estados Financieros del Fondo de Subsidio para la Vivienda, muestran los saldos que a continuación se presentan, cuyo valor de los activos totales, corresponden a la contabilización en cuentas de orden del Banco, tal y como se muestra en el cuadro anterior.

Balance de Situación

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
<i>Activos No Productivos</i>		
Caja Y Bancos (Cuentas Corrientes)	¢534.893	¢109.674
Inversiones en Valores y Depósitos Comprometidos	5.126.000.000	4.618.380.440
Préstamos	9.120.245.393	5.857.030.605
Cuentas por Cobrar	471.801.576	781.016.876
<i>Activos Productivos</i>		
Bancos (Cuentas Platino)	3.357.380.711	1.002.849.067
Valores Negociables	1.700.000.000	10.648.825.091
<i>Otros Activos</i>		
Cuentas a Liquidar	37.321.112	199.401.392
Otros bienes diversos	201.596.580	201.596.580
Total Activo	<u>20.014.880.265</u>	<u>23.309.209.725</u>
<i>Pasivo y Patrimonio</i>		
Otras Obligaciones Financieras	9.629.326	475.918.184
Cuentas por pagar diversas	6.091.654.426	5.195.533.660
Operaciones pendientes de imputación	253.160.647	1.379.282.140
Total Pasivo	<u>6.354.444.399</u>	<u>7.050.733.983</u>
<i>Patrimonio</i>		
Utilidades Acumuladas	14.043.030.124	15.888.389.085
Utilidades del Periodo (acumulado a Junio)	(1.995.133.314)	(1.583.646.963)
Utilidades del Periodo	1.612.539.056	1.953.733.619
Total Patrimonio	<u>13.660.435.866</u>	<u>16.258.475.741</u>
Total Pasivo y Patrimonio	<u>20.014.880.265</u>	<u>23.309.209.725</u>
 Cuentas de Orden	 ¢236.051.007.272	 ¢202.414.047.674

Estado de Resultados

Ingresos Financieros	¢118.902.726	¢316.895.298
Gastos Financieros	(14.202.820)	(29.022.647)
Gasto por estimación de incobrabilidad	0	(2.440.000)
Resultado Financiero	<u>104.699.906</u>	<u>285.432.651</u>
Otros Ingresos	253.224.029	1.490.487.420
Otros Gastos	(194.937.548)	(219.003.575)
Resultado Operacional Bruto	<u>162.986.387</u>	<u>1.556.916.496</u>
Resultado Operacional Neto	<u>162.986.387</u>	<u>1.556.916.496</u>
Ingresos Bonos Familiar de Vivienda	7.946.378.182	7.702.753.313
Egresos Bonos Familiar de Vivienda	(6.496.825.513)	(7.305.936.190)
Resultados del Periodo	<u>¢1.612.539.056</u>	<u>¢1.953.733.619</u>

10.14 Ingresos Cartera de Crédito

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

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Ingresos por créditos vigentes	¢573.611.512	¢288.662.581
Ingresos por créditos vencidos	1.919.600	25.346.899
Ingresos por otras cuentas y productos por cobrar (a)	311.469.222	310.081.053
Total	¢887.000.334	¢624.090.533

Notas:

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

10.15 Otros Ingresos Financieros

La composición de otros ingresos financieros registrados durante el periodo de Setiembre de 2005 y 2004, corresponden a recuperaciones de los fideicomisos administrados por las Entidades, los cuales se muestra a continuación:

Fiduciario	Número de Fideicomiso	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Mutual Cartago	010-99	¢10.985.353	¢10.675.859
Mutual la Vivienda	004-99	74.232.140	26.122.790
Mutual Alajuela	CEV	42.283.650	30.597.719
Mutual Alajuela	008-2002	149.389.629	167.493.672
Mutual Alajuela	009-2002	75.527.114	57.118.761
Fideicomiso Mucap-Viviendacoop-BANHVI		118.257.062	28.869.651
Banca Promérica (a)	007-2002	15.247.654	98.303.769
Banca Promérica (a)	010-2002	11.868.970	21.769.453
Total		¢497.791.572	¢440.951.674

Nota:

(a) Al 30 de Setiembre de 2004 estos fideicomisos eran administrados por Banco Elca. A partir de noviembre de 2004, y a raíz de la intervención en esta

Entidad, los fideicomisos fueron trasladados para efectos de administración a Banca Promérica.

10.16 Otros ingresos operativos

El detalle de los ingresos operativos diversos por el período terminado al 30 de Setiembre de 2005 y 2004, es el siguiente:

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Comisión por colocación de FOSUVI	¢194.687.574	¢218.733.863
Ingresos diversos fideicomisos	0	239.257.367
Recaudación Lotería Instantánea	42.649.153	39.960.514
Otros Ingresos	1.797.742	3.409.066
Total	¢239.134.469	¢501.360.810

10.17 Gastos Administrativos

El detalle de los gastos de administración por el período terminado al 30 de Setiembre de 2005 y 2004 es el siguiente:

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Gastos de personal (a)	¢364.402.021	¢319.375.557
Gastos de servicios externos	13.269.210	30.026.518
Gastos de movilidad y comunicaciones	11.419.222	12.599.570
Gastos de infraestructura	24.628.991	22.140.961
Gastos Generales	8.938.441	28.978.095
Total	¢422.657.885	¢413.120.701

Nota:

(a) El rubro de gastos de personal al 30 de Setiembre de 2005 y 2004, se compone de las siguientes partidas:

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Sueldos y bonificaciones al personal permanente	¢234.553.637	¢203.616.970
Sueldos y bonificaciones al personal contratado	-	1.227.735
Remuneraciones a directores y fiscales	8.041.760	11.130.350
Tiempo extraordinario	953.202	1.605.580
Décimo tercer sueldo	19.203.354	17.078.677
Preaviso y cesantía	11.311.039	10.567.341
Cargas sociales patronales	52.346.394	46.369.147
Refrigerio	874.708	1.151.755

Vestimenta	334.051	7.972
Capacitación	6.792.028	3.413.658
Seguros para el personal	435.669	376.506
Salario escolar	18.811.150	16.760.080
Fondo de capitalización laboral	6.827.791	6.048.150
Otros gastos de personal	3.917.238	21.636
Total	¢364.402.021	¢319.375.557

Nota 10.18 Capital Social

Al 30 de Setiembre de 2005 y 2004, el patrimonio del Banco está formado por el traspaso del patrimonio de la Caja Central de Ahorro y Préstamo del Banco Crédito Agrícola de Cartago, por un aporte inicial del Estado de mil millones de colones, por los recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) y por las asignaciones de capital posteriores que el Estado, los organismos internacionales, las instituciones Internacionales u otras personas físicas o jurídicas les entreguen en cualquier forma, además de la capitalización de utilidades acumuladas. A continuación se presenta los rubros que componen esta partida:

	<u>Septiembre-2005</u>	<u>Septiembre-2004</u>
Capital donado	¢8.925.141.702	¢8.925.141.702
Capital pagado	10.000.000.000	5.000.000.000
Total	¢18.925.141.702	¢13.925.141.702

Nota 11 Otras concentraciones de activos y pasivos

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

Nota 12 Riesgo de Liquidez y de Mercado

I- Riesgos de Liquidez

La medición de los riesgos de liquidez que se analiza considerando las cuentas activos y pasivos de alta liquidez para el BANHVI, mediante dos enfoques:

1. El estipulado en la Acuerdo SUGEF 24-00, con la medición del Calce de Plazos a uno y tres meses.
2. Sensibilizando el Acuerdo SUGEF 24-00, con la incorporación de las cuentas que generan ingresos y egresos no financieros que afectan la operación del BANHVI.

Para ambos enfoques al cierre de setiembre 2005 se obtuvieron resultados, que de acuerdo al modelo de Calificación CAMELS, se ubican en Riesgo Normal al ser superiores a 1 vez

y 0.85 veces para el calce a uno y tres meses respectivamente, tal y como muestra el siguiente cuadro resumen.

Riesgo de Liquidez
Calce de Plazos a Uno y Tres Meses
- En Millones de Colones -

	1 mes	3 meses
Total de recuperación de Activos	19,961.82	20,702.20
Ingresos no Financieros de 1 a 30 días	150.79	452.37
Total de vencimientos de Pasivos	155.02	3,697.37
Egresos no Financieros de 1 a 30 días	89.42	268.25
Límite de Normalidad BANHVI	82.28	5.33
Límite de Normalidad SUGEF	128.77	5.60

II- Riesgos de Mercado

La medición y control de este indicador se realiza con base a la información de activos y pasivos sensibles a las tasas de interés que afectan al Patrimonio y el Margen de Intermediación, considerando para ello las siguientes cuentas del Manual de Información del Sistema Financiero:

- Activos:
 - Otras Disponibilidades
 - Inversiones en Títulos Valores
 - Cartera de Créditos
 - Cuentas por Cobrar Hacienda
- Pasivos:
 - Obligaciones con el Público
 - Obligaciones con el BCCR
 - Obligaciones con Entidades Financieras

Así mismo, el BANHVI realiza la medición y control de los índices de riesgo mediante el cálculo de los siguientes indicadores:

i. Riesgos de Tasas – Exposición al Patrimonio –

Para el Riesgo de Tasas Exposición al Patrimonio en moneda nacional y extranjera se consideran 30 bandas de tiempo, donde se colocan los saldos de las cuentas de activos y pasivos que son sensibles a tasas, calculando el valor actual y la maduración del portafolio, obteniendo la reprecación y posteriormente generando entre ellos una diferencia de tiempo que se conoce como brecha de duración, para ligarlo a las tasas de interés, obteniendo como

resultado el índice de riesgo bajo un nivel de confianza establecido a la fecha del 95% y utilizando la Tasa Básica Pasiva de 15.25% de referencia.

Indicador de Riesgo de Tasa - exposición al Patrimonio- M.N.

Al mes de setiembre 2005, como se muestra en el cuadro #1, la composición del portafolio activos y pasivos trasladados a valor actual es por la suma de ¢53,178.00 millones y ¢19,144.60 millones respectivamente, obteniendo una duración promedio ponderada de activos de 0.22272 (2,71 meses) y 0.52701 (6,41 meses) para los pasivos.

Cuadro #1
Riesgo de Tasa
Exposición del Patrimonio
- En Moneda Nacional -

	Sep-05
Valor Actual	
Activos	53,178.00
Pasivos	19,144.60
Duración Promedio Ponderada	
Activos	0.22272
Pasivos	0.52701
Tasa Básica Pasiva	15.25%
Brecha de Duración -años-	0.0330
Sensibilidad de Brecha	0.0286%
Patrimonio en Riesgo - 1 mes -	5.98

Dada la composición anterior, se obtiene la Sensibilidad de la Brecha, la cual es positiva en 0.0286%, la que indica que ante una variación de tasas de interés en $\pm 1\%$, el patrimonio sensible a tasa puede verse afectado con una disminución (ante aumento en la tasa básica) o aumento (ante disminución de la tasa básica) de ¢5.98 millones, monto que representa un 0.02% del Patrimonio total del Banco.

Por lo tanto, y de acuerdo a los resultados mostrados a Setiembre 2005, se considera como un indicador de riesgo bajo, así mismo, se ubicó entre los límites de tolerancia de $\pm$ una desviación estándar sobre el promedio histórico de 12 meses establecidos.

Indicador de Riesgo de Tasa - exposición al Patrimonio – M.E.

Al mes de setiembre 2005, como se muestra en el cuadro #2, la composición de activos y pasivos es de \$127,310.71 y \$2,249,360.63 respectivamente, con duraciones promedio ponderadas de 0.11059 (1,35 meses) para los activos y 5.45802 (5,53 años) para los pasivos.

Dada la sensibilidad de la brecha negativa de -92.4135% y de materializarse el riesgo, considerando la Tasa Libor a seis meses a setiembre de 4.23 puntos porcentuales, la exposición patrimonial en moneda extranjera sería \$42.813,33 dólares (¢20.86 millones) representando un 0.07% sobre el patrimonio total del Banco, por lo que se considera un indicador bajo.

Cuadro #2
Riesgo de Tasa
Exposición del Patrimonio
- En Moneda Extranjera -

	Sep-05
Valor Actual	
Activos	127,310.71
Pasivos	2,249,360.63
Duración Promedio Ponderada	
Activos	0.11059
Pasivos	5.45802
Tasa Libor a 6 meses	4.23%
Brecha de Duración -años-	-96.3232
Sensibilidad de Brecha	-92.4135%
Patrimonio en Riesgo - 1 mes -	42,813.33

ii. Riesgo de Tasas – Exposición al Margen –

El índice de riesgos sobre margen financiero esta fundamentado en las diferencias existentes entre los activos y pasivos sujetos a variaciones en las tasas de interés, el cual pretende controlar los cambios que se puedan presentar sobre los márgenes financieros del Banco, para esto los activos y pasivos sensibles a tasas se distribuyen en 14 bandas de tiempo con el objetivo de calcular la brecha acumulada a 360 días, la cual es producto de la diferencia de los activos y pasivos multiplicado por la máxima variación de la tasa de interés.

Indicador de Riesgo de Tasa – exposición al Margen Financiero- M.N.

Al cierre de setiembre 2005 se tiene una brecha acumulada de ¢38.894,08 millones, esta brecha positiva evidencia que existe mayor cantidad de inversiones respecto a las obligaciones como se muestra en el cuadro resumen #3. Así mismo, muestra un índice de brecha acumulada por 78.68%, para un margen financiero sensible por la suma de ¢416.52 millones. Dicho indicador nos dice que las obligaciones en moneda nacional, representan 0.2132 veces del activo productivo y que ante incrementos en la tasa de interés se experimentarán ganancias adicionales sobre el margen bruto esperado al cierre de setiembre 2005.

Cuadro #3
Riesgo de Tasa
Exposición del Margen a más de 360 días
- En Moneda Nacional -

	Sep-05
Activo Productivo	38,894.08
Brencha Simple Periódica	3,795.92
Brecha Acumulada	30,601.85
Max. Variación Esperada Acumulada	1.36%
Margen Financiero Diferencial Acumulado	416.52
Indice Brecha Acumulada / Activo Productivo Promedio	78.68%

Así mismo, el Margen Financiero está dado directamente por la variación de la Brecha Acumulada, la cual es producto de la diferencia de los activos y pasivos sensibles a tasa colocados en las distintas bandas de tiempo hasta 360 días, multiplicado por la máxima variación de la tasa de interés, que al cierre de Setiembre es de 1.36% a 360 días y dada la brecha acumulada positiva de activos y pasivos, el Banco es menos sensible al "spread de tasas" (diferencial entre la tasa media de rentabilidad del activo y el costo medio del pasivo oneroso), lo que indica que parte de nuestros activos productivos están siendo financiados por recursos sin costo explícito, lo cual genera ganancias en la intermediación financiera positiva ante el aumento en las tasas de interés.

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

Al cierre de setiembre 2005, el BANHVI muestra un en moneda extranjera una composición del margen financiero en dólares atípica, donde la brecha acumulada entre los activos y pasivos es negativa por -\$2.27 millones, sin embargo esta diferencia es originada por la constitución de obligaciones con el público (Bonos de Mejoramiento Social) a una tasa fija del 3%, cuyo rendición de pagos es dada por transferencias fijas de recursos en moneda nacional.

Al estar el pasivo en una tasa fija la obligación será siempre la misma, no obstante, las fluctuaciones en las tasas hacen que la institución gane o pierda ante los ajustes en las tasas, esto produciría que un aumento de estas en un periodo de 12 meses del 1.26%, generaría una disminución en el margen financiero de \$28,653.93, reflejando un índice de -1825,73 veces por las obligaciones en moneda extranjera.

No obstante, se considera un riesgo bajo por cuanto el BANHVI posee reservas en colones para atender estas obligaciones, lo que permite mitigar la exposición a este riesgo.

Cuadro #4
Riesgo de Tasa
Exposición del Margen a más de 360 días
- En Moneda Extranjera -

	Sep-05
Activo Productivo	124,500.00
Brencha Simple Periódica	-2.20
Brecha Acumulada	-2.27
Max. Variación Esperada Acumulada	1.26%
Margen Financiero Diferencial Acumulado	-28,653.93
Indice Brecha Acumulada / Activo Productivo Promedio	-1825.73%

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

a) Al 30 de Setiembre de 2005 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

Activos 2005							
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	Total
Inversiones	¢ 14.068.946.246	21.562.112	1.075.400.000	0	0	0	15.165.908.358
Préstamos y producto	11.901.404.970	1.858.778.798	185.247	370.493	740.987	1.816.020	13.763.296.515
Total Activos	¢ 25.970.351.216	1.880.340.910	1.075.585.247	370.493	740.987	1.816.020	28.929.204.873
Pasivos 2005							
Depósitos recibidos	¢ 2.100.806.876	8.923.193.094	3.271.663.750	5.793.393.022	128.652.800	1.126.016.000	21.343.725.542
Financiamientos recibos	39.809.567	5.070.140	11.981.441	55.275.083	105.791.977	588.490.529	806.418.737
Total Pasivos	¢ 2.140.616.443	8.928.263.234	3.283.645.191	5.848.668.105	234.444.777	1.714.506.529	22.150.144.279
Diferencia Recuperación Activos - Vencimiento Pasivos	¢ 23.829.734.773	(7.047.922.324)	(2.208.059.944)	(5.848.297.612)	(233.703.790)	(1.712.690.509)	6.779.060.595

b) Al 30 de Setiembre de 2004 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

Activos 2004							
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	Total
Inversiones	¢ 6.894.078.489	10.070.689.089	4.851.000.000	0	0	0	21.815.767.578
Préstamos y producto	6.349.839.661	2.471.339.780	222.605	396.012	740.987	2.557.005	8.825.096.050
Total Activos	¢ 13.243.918.150	12.542.028.869	4.851.222.605	396.012	740.987	2.557.005	30.640.863.628
Pasivos 2004							
Depósitos recibidos	¢ 4.998.422.459	8.909.644.782	6.059.299.566	61.459.749	120.908.090	1.152.984.910	21.302.719.556
Financiamientos recibos	42.384.766	4.385.642	13.026.915	55.858.936	112.136.231	694.282.506	922.074.996
Total Pasivos	¢ 5.040.807.225	8.914.030.424	6.072.326.481	117.318.685	233.044.321	1.847.267.416	22.224.794.552
Diferencia Recuperación Activos - Vencimiento Pasivos	¢ 8.203.110.925	3.627.998.445	(1.221.103.876)	(116.922.673)	(232.303.334)	(1.844.710.411)	8.416.069.076

III- Riesgo Cambiario

De acuerdo a los resultados de este indicador a setiembre 2005 y considerando un tipo de cambio de compra de ₡486.40, la posición neta del Banco – expresada en moneda nacional- (PNMN) es de -₡940.72 millones.

Según el comportamiento histórico del tipo de cambio, se espera que éste varíe – se deprecie- a un mes plazo en 1.30 puntos porcentuales (variación máxima esperada con un 99% de confianza). Al multiplicar la PNMN por la máxima variación esperada del tipo de cambio, se obtiene el valor en riesgo del patrimonio el cual, como muestra el cuadro adjunto, a un mes plazo sería de ₡12.21 millones, para un indicador de riesgo de 0.0414%, grado de normalidad según los límites definidos por SUGEF ($\leq 5\%$).

Cuadro #3
Riesgo Cambiario
Cifras en Millones de Colones

	Sep-05
Posición neta moneda extranjera expresada en Moneda Nacional	-940.72
Tipo de Cambio al 31 de Mayo 2005	486.40
Posición neta moneda extranjera expresada en M.E.	-1.93
Volatilidad del tipo de cambio en un mes	0.5579%
Máxima Variación esperada porcentaje del tipo de cambio a un mes	1.30%
Máxima Variación esperada en el tipo de cambio en un mes en moneda nacional	6.3124
Patrimonio Técnico en Moneda Nacional	29,512.55
Valor de Patrimonio en Riesgo en Moneda Nacional	12.21
Índice de riesgo de cambio	0.0414%

Nota 13 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 30 de Setiembre de 2005, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

Vencimiento activos		A la	De 1 a	De 31 a	De 61 a	De 91 a	De 181 a	Más de	Partidas Venc. más de 30 días	Total
		Vista	30 días	60 días	90 días	180 días	365 días	365 días		
Efectivo	¢	875.000	0	0	0	0	0	0	0	875.000
Depósitos en bancos		6.869.711.714	0	150.000.000	326.796.000	3.787.500	1.094.128.500	1.341.801.696	0	9.786.225.410
Inversiones		0	12.779.438.902	21.469.372	0	0	0	0	0	12.800.908.274
Préstamos más producto		0	311.789.523	120.011.457	122.111.378	376.042.534	794.804.916	14.533.489.704	670.824.543	16.929.074.055
Total Vencimiento Activos	¢	6.870.586.714	13.091.228.425	291.480.829	448.907.378	379.830.034	1.888.933.416	15.875.291.400	670.824.543	39.517.082.739
Vencimiento pasivos										
Depósitos recibidos	¢	2.500.000	111.451.904	1.110.251.772	2.427.637.012	51.458.952	7.332.717.778	8.889.507.999	4.086.626	19.929.612.043
Financiamientos recibidos		0	43.570.312	4.457.342	0	8.524.987	20.949.642	459.834.697	0	537.336.980
Total Vencimiento Pasivos	¢	2.500.000	155.022.216	1.114.709.114	2.427.637.012	59.983.939	7.353.667.420	9.349.342.696	4.086.626	20.466.949.023

b) Al 30 de Setiembre de 2004, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

Vencimiento activos										
		A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Partidas Venc. más de 30 días	Total
Efectivo	¢	875.000	0	0	0	0	0	0	0	875.000
Depósitos en bancos		164.114.267	292.683.875	11.000.000	225.158.780	19.096.000	297.822.262	1.346.120.255	0	2.355.995.439
Inversiones		0	2.746.307.412	6.973.452.656	36.884.863	1.981.338.614	4.329.279.215	0	0	16.067.262.760
Préstamos más producto		26.960.350	195.397.889	87.861.248	89.130.701	271.534.120	565.569.805	11.244.721.008	0	12.481.175.121
Total Vencimiento Activos	¢	191.949.617	3.234.389.176	7.072.313.904	351.174.344	2.271.968.734	5.192.671.282	12.590.841.263	0	30.905.308.320
Vencimiento pasivos										
Depósitos recibidos	¢	2.500.000	2.993.489.370	210.384.021	2.128.848.645	221.207.668	2.707.475.111	12.162.979.999	6.639.756	20.433.524.570
Financiamientos recibidos		0	46.495.303	1.429.039	0	9.715.886	24.957.285	509.060.493	0	591.658.006
Total Vencimiento Pasivos	¢	2.500.000	3.039.984.673	211.813.060	2.128.848.645	230.923.554	2.732.432.396	12.672.040.492	6.639.756	21.025.182.576

Nota 14 Fideicomiso y Comisiones de Confianza

El BANHVI no administra fideicomisos o comisiones de confianza, por lo cual no existen activos en los cuales se encuentren invertidos los capitales fideicometidos o administrados.

Nota 15 Impuesto sobre la Renta

El Banco Hipotecario de la Vivienda está exonerado del pago de tributos según el Artículo número 38 de la Ley 7052 del 13 de noviembre de 1986.