

Banco Hipotecario de la Vivienda
(BANHVI)

**Notas a los Estados Financieros
Intermedios**

al 30 de Setiembre del 2006 y 2005

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	49
Nota 14 Fideicomiso y comisiones de confianza	51
Nota 15 Impuesto sobre la renta	51

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

Notas a los estados financieros

Al 30 de Setiembre del 2006 y 2005
(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 2006 el número de empleados es de 111.

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

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 año 2005.

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 2006 y 2005 para efectos de revelación en los Estados Financieros del BANHVI, este tipo de cambio se estableció en ₡519.73 y ₡486.40 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 del 2006 y 2005, se componía de los siguientes rubros:

	<u>Septiembre-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Depósito en bancos (a)	¢6,151,101,941	¢9,787,100,410
Inversiones (b)	16,365,154,391	12,580,556,800
Total	<u>¢22,516,256,332</u>	<u>¢22,367,657,210</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 del 2006 y 2005, la composición corresponde a:

Inversiones cuyo emisor es del país:

	<u>Septiembre-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Banco Central de Costa Rica (ICP)	¢1,100,394,391	¢7,185,000,000
Depósitos en Bancos Comerciales del Estado (CDP)	17,124,760,000	5,395,556,800
Total	<u>¢18,225,154,391</u>	<u>¢12,580,556,800</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 del 2006 y 2005.

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	 625,651,948
+ Aumento contra el gasto del año	384,206,177
- Reversión contra ingresos	(896,790,128)
+/- Ajustes varios	<u>11,011,800</u>
 Saldo al final de Setiembre 2006	 <u>¢124,079,797</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 ¢412,698,431 y ¢453,282,862 al 30 de Setiembre del 2006 y 2005 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-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Certificados de Inversión	¢3,024,134,543	¢754,881,227
Hipotecaria	20,941,226,466	13,390,196,465
Total Cartera	<u>¢23,965,361,009</u>	<u>¢14,145,077,692</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-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
A día	¢23,965,361,009	¢13,529,336,189
Más de 180 días	0	615,741,503
Total cartera	¢23,965,361,009	¢14,145,077,692

6.4.4 Concentración en deudores individuales

Saldos al 30 de Setiembre de 2006

<u>Rango</u>	<u>Saldo</u>	<u>N. Clientes</u>
De 1 hasta ¢1,446,522,315	3,108,707,038	9
De 1,446,522,315 hasta 2,893,044,631	7,197,456,470	3
De 5,786,089,261 hasta 7,232,611,577	6,120,982,723	1
De 7,232,611,577 hasta 8,679,133,892	7,538,214,778	1
Total	23,965,361,009	14

Saldos al 30 de Setiembre de 2005

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 4,732,611,576 hasta 5,679,133,892	6,529,843,317	1
Total	14,145,077,692	19

Nota 7 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Los saldos de los activos del Banco Al 30 de Setiembre del 2006 y 2005, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

	<u>Septiembre-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	¢4,309,441,263	¢2,916,513,696
Disponibilidades BTR	2,503,274,038	1,076,155,660
Disponibilidades Fondo de Garantías	46,858,135	2,200,000,217
Inversiones Fondo de Garantías	3,184,726,749	302,349,000
Inversiones BTR	0	1,917,039,739
Intereses x Cobrar s/ Invers. F.G.	62,998,571	0
Total	¢10,107,298,756	¢8,412,058,312

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 2006 y 2005, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

	T.C.	<u>Septiembre-2006</u>	T.C.	<u>Septiembre-2005</u>
Activos Monetarios:				
Depósitos en Encaje Mínimo Legal	519.73	\$330,000	486.40	\$360,000
Depósitos en Cuenta Corriente	519.73	3,045	486.40	2,462
Valores y depósitos en entidades financieras del país	519.73	0	486.40	124,500
Productos x Cobrar s/ inversiones en valores y depósitos	519.73	0	486.40	569
Total Activos Monetarios		<u>\$333,045</u>		<u>\$487,531</u>
Pasivos Monetarios:				
Obligaciones financieras en BCCR	8.54	\$5,902,728	8.54	\$6,645,455
Cargos por pagar por Obligaciones BCCR	8.60	132,811	8.60	149,523
Financiamiento Org. Internacionales (AID 515-L-021)	6.62	188,167	6.62	231,810
Cargos por pagar en financiamiento org. Internac.	6.68	627	6.68	681
Obligaciones con Ent. Fin. a plazo (BMS)	519.73	2,200,000	486.40	2,400,000
Cargos por pagar por Otras Obligaciones BMS	519.73	19,250	486.40	21,000
Total Pasivos Monetarios		<u>\$8,443,583</u>		<u>\$9,448,468</u>
Posición Neta en Moneda Extranjera		<u>(\$8,110,538)</u>		<u>(\$8,960,938)</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 2006		¢24,850,078,000	2
Depósitos del Público a Setiembre 2005		¢14,482,578,000	2

Nota 10 Composición de los rubros de los Estados Financieros

10.1 Disponibilidades

El detalle disponibilidades en tesorería Al 30 de Setiembre del 2006 y 2005 es el siguiente:

	<u>Septiembre-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Moneda nacional:		
Caja	₡875,000	₡875,000
Banco Central de Costa Rica (a)	3,730,695,363	2,741,409,696
Otros bancos del país	2,246,438,303	6,868,514,246
Moneda extranjera:		
Banco Central de Costa Rica	171,510,900	175,104,000
Otros bancos del país	1,582,375	1,197,468
Total	<u>₡6,151,101,941</u>	<u>₡9,787,100,410</u>

Nota:

(a) Al 30 de Setiembre del 2006 y 2005, 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 del 2006 y 2005 el porcentaje requerido de encaje es del 15% y 15% 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 del 2006 y 2005, en colones y dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

A-) Inversiones Sector Público al 30 de Setiembre de 2006

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
A-1) Colones:					
Mantenidos hasta su vencimiento	BPDC	CDP	15.00%	24.10.2006	1,000,000,000
	BCCR	ICP	10.50%	Oct.	1,100,394,391
	BCR	CDP	10.50%	Mar.07	16,124,760,000
Total colones y dólares al 30 de Setiembre de 2006					<u>¢18,225,154,391</u>

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

B-1) Colones:					
Mantenidos hasta su vencimiento	B.P.D.C.	CDP	16.00%	20-Oct-05	5,335,000,000
	BCCR	ICP	14.00%	Oct-05	7,185,000,000
B-2) Dólares:					
Para negociación	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>

10.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito Al 30 de Setiembre del 2006 y 2005 se compone de la siguiente forma:

	<u>Septiembre-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Créditos vigentes	¢23,965,361,009	¢13,529,336,189
Créditos vencidos	0	615,741,503
Cartera de crédito entregada en fideicomiso	1,842,362,556	2,535,151,717
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos	(124,079,797)	(625,651,948)
Total	<u>¢25,683,643,768</u>	<u>¢16,054,577,461</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-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Cartera Vigente	¢297,685,919	¢193,761,606
Cartera Vencida	0	55,083,040
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos	(1,497,485)	(19,464,066)
Total	<u>¢296,188,434</u>	<u>¢229,380,580</u>

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo, Al 30 de Setiembre del 2006 y 2005:

Cartera de Crédito al 30 de Setiembre de 2006:

<u>Categoría de</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por</u>	<u>Total</u>
A	¢23,822,166,414	¢295,874,876	¢24,118,041,290
B	139,621,850	1,811,043	141,432,893
C	0	0	0
E	3,572,745	0	3,572,745
Total	<u>¢23,965,361,009</u>	<u>¢297,685,919</u>	<u>¢24,263,046,928</u>

Cartera de Crédito al 30 de Setiembre de 2005:

<u>Categoría de</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por</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	¢14,145,077,692	¢248,844,646	¢14,393,922,338

La cartera de crédito entregada en fideicomiso de administración al 30 de Setiembre del 2006 y 2005, 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-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Mutual Cartago	010-99	¢93,701,226	¢116,930,880
Mutual la Vivienda	004-99	105,006,826	130,349,484
Mutual Alajuela	008-2002	720,893,544	901,307,637
Mutual Alajuela	009-2002	187,609,424	239,790,388
Fideicomiso Mucap- Vivierendacoop-BANHVI	Mucap- Vivierend	90,103,890	145,689,167
Banca Promérica (a)	007-2002	634,633,041	971,460,317
Banca Promérica (a)	010-2002	10,414,607	29,623,844
Total		¢1,842,362,556	¢2,535,151,717

Nota:

(a) A raíz de la intervención de Banco Elca, a partir de noviembre de 2004, los fideicomisos 007-2002 y 010-2002, administrados hasta entonces por esta Entidad, fueron trasladados para efectos de administración a Banca Promérica.

10.4 Cuentas y productos por cobrar

Al 30 de Setiembre del 2006 y 2005, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

	<u>Septiembre-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Gastos por recuperar (a)	10,656,935,808	12,143,532,798
Otras partidas por cobrar (b)	49,535,991	318,049,844
Productos por Cobrar (c)	468,578,869	565,393,879
Estimación de cuentas y productos por cobrar (d)	(1,541,168,579)	(88,634,697)
TOTAL	¢9,633,882,089	¢12,938,341,824

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., Viviendacoop R.L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo, y por las sumas al descubierto en la liquidación de operaciones al Banco, por parte de estas Entidades.

	<u>Septiembre-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Coovivienda R.L.	¢9,167,348,107	¢10,653,945,097
Viviendacoop 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	¢10,656,935,808	¢12,143,532,798

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

	<u>Septiembre-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Recursos del Desaf (b.1)	3,448,217	241,027,472
Programa de reactivación Fosuvi (b.2)	0	9,629,326
Otros (b.3)	46,087,774	67,393,046
Total	¢49,535,991	¢318,049,844

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 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
+ Aumento contra el gasto del año	1,488,001,635
- Reversión contra ingresos	(19,467,733)
+ Ajustes varios	(16,000,020)
Saldo al final de Setiembre 2006	¢1,541,168,579

10.5 Bienes Realizables

Al 30 de Setiembre del 2006 y 2005, la cuenta de bienes realizables presenta la siguiente composición:

	<u>Septiembre-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	¢33,501,497	¢43,794,542
Propiedad, mobiliario y equipo fuera de uso	1,021,299	959,693
Bienes realizables entregados en fideicomiso	5,883,474	5,781,629
Menos: estimación para pérdidas	(33,501,497)	(47,644,065)
Neto	¢6,904,773	¢2,891,799

El movimiento de bienes realizables y de estimación por deterioro de bienes realizables durante Setiembre del 2006 y 2005, es el siguiente:

	<u>Septiembre-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Saldo al inicio del periodo (*)	¢50,535,864	¢222,915,369
+ Activos Recuperados	0	381,227
+ Activos en Desuso	61,606	387,589
- Activos Vendidos	(10,293,046)	(178,929,950)
- Activos Dados de baja	0	0
+/- Ajustes a fideicomisos y Otros	101,846	5,781,629
Saldo al final del periodo (*)	¢40,406,270	¢50,535,864

(*) No incluye cuenta 159

Estimación por deterioro de bienes realizables (159)

Saldo al final de Setiembre 2004	¢222,343,265
- Activos vendidos	<u>(175,080,427)</u>
Saldo al final de Setiembre 2005	47,644,065
- Activos vendidos	<u>(14,142,568)</u>
Saldo al final de Setiembre 2006	<u>¢33,501,497</u>

10.6. Propiedad, mobiliario y equipo en uso

Al 30 de Setiembre del 2006 y 2005, los activos del Banco en propiedad, mobiliario y equipo, se detallan de la siguiente forma:

	Vida útil	Septiembre-2006	Septiembre-2005
	<u>estimada</u>		
Terrenos		¢12,629,240	¢12,629,240
Revaluación de Terrenos		141,564,066	48,529,402
Edificios	50 años	306,499,259	306,499,259
Revaluación de Edificios	50 años	466,845,959	245,624,863
Equipo y Mobiliario	10 años	77,511,332	74,302,691
Equipo de Cómputo	5 años	201,619,824	128,083,464
Vehículo	10 años	74,328,326	74,328,326
Sub-total		<u>1,280,998,006</u>	<u>889,997,245</u>
Menos:			
Depreciación acumulada		<u>418,549,691</u>	<u>316,182,509</u>
Total		<u>¢862,448,315</u>	<u>¢573,814,736</u>

El movimiento de la depreciación acumulada de bienes de uso durante el período de Setiembre del 2006 y 2005 se presenta a continuación:

Depreciación acumulada de bienes de uso

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	316,182,509
+ Aumento contra el gasto	103,744,611
- Activos dados de baja	<u>(1,377,429)</u>
Saldo al final de Setiembre 2006	<u>¢418,549,691</u>

10.7. Otros Activos

Al 30 de Setiembre del 2006 y 2005, el detalle de los otros activos es el siguiente:

	<u>Septiembre-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Gastos pagados por anticipado	¢10,842,239	¢8,684,544
Cargos diferidos	0	4,203,831
Bienes Diversos	510,704,580	15,987,965
Operaciones Pendientes de Imputación	1,044,844	3,423,786
Activos Intangibles (a)	44,108,185	10,571,484
Otros Activos Restringidos (b)	<u>6,207,330,412</u>	<u>2,219,388,739</u>
Total	<u>¢6,774,030,260</u>	<u>¢2,262,260,349</u>

Notas:

(a) La partida de otros activos intangibles corresponde al efecto neto del registro de software y licencias. Al 30 de Setiembre del 2006 y 2005, el Banco tiene contabilizado un total de ¢271,091,712 y ¢211,403,111 en valor de origen del software respectivamente, y una amortización acumulada del mismo por ¢226,983,527 y ¢200,831,627 respectivamente.

(b) La partida de otros activos restringidos la componen inversiones valores, disponibilidades en cuentas corrientes con el Banco de Costa Rica y Encaje Mínimo Legal con el Banco Central de Costa Rica, además de productos por cobrar sobre inversiones en valores. Estas partidas pertenecen al Fondo de Garantías y a recursos B.T.R., los cuales se detallan en la nota 7 “Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones”. Estas partidas se contabilizan en esta cuenta, debido a que al no tener efecto en cuentas de resultados, por la capitalización de sus rendimientos en el Fondo de Garantías, y al registro de los resultados de los recursos B.T.R. en cuenta por pagar al FOSUVI, además de cumplir con la característica que corresponden a recursos destinados para un fin específico. Esta cuenta se detalla a continuación:

	<u>Septiembre-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Depósitos en Garantía	2,237,920	0
Recursos Fondo de Garantías	3,294,583,454	302,349,000
Recursos BTR	2,910,509,038	1,917,039,739
Total	¢6,207,330,412	¢2,219,388,739

10.8. Obligaciones con el Público

Las obligaciones con el público Al 30 de Setiembre del 2006 y 2005 son las siguientes:

	<u>Septiembre-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Certificados de Depósito a Plazo	¢16,000,000,000	¢7,130,000,000
Certificados de Depósito a Plazo Ajustables	6,737,000,000	5,237,000,000
Certificados de Depósito a Plazo Coovivienda	2,113,078,000	2,113,078,000
Certificados de Depósito a Plazo Vencidos	0	2,500,000
Total	¢24,850,078,000	¢14,482,578,000

Los certificados de depósitos a plazo presentan tasas de interés que van del 13.75% al 16.65% en Setiembre de 2006 y del 14.00% y 15.75% en Setiembre de 2005 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 del 2006 y 2005 las obligaciones financieras del Banco con el Banco Central de Costa Rica se distribuyen de la siguiente forma:

	<u>Septiembre-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Financiamiento Recursos Internos		
Bonos A Principal e Intereses	5,341,381	6,676,727
Bonos B Principal e Intereses	45,067,913	50,075,459
Financiamiento Recursos Externos		
AID 515-HG I-Desembolso	84,739,016	96,844,590
AID 515-HG II-Desembolso	317,387,935	352,653,261
Saldo al final	¢452,536,245	¢506,250,037

10.10 Otras Obligaciones Financieras

Al 30 de Setiembre del 2006 y 2005, la cuenta de otras obligaciones financieras se detalla a continuación:

	<u>Septiembre-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Bonos Tasa Real (a)	¢469,350,000	¢3,740,150,000
Bonos Tasa Real Vencidos (a)	2,245,550,000	0
Bonos de Mejoramiento Social (a)	1,143,406,000	1,167,360,000
Otras Obligaciones Financieras	1,245,665	1,534,579
Total	<u>¢3,859,551,665</u>	<u>¢4,909,044,579</u>

Notas:

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

10.11 Otras Cuentas por Pagar y Provisiones

El detalle de otras cuentas por pagar y provisiones Al 30 de Setiembre del 2006 y 2005, se presenta a continuación:

	<u>Septiembre-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Aportaciones patronales por pagar (a)	¢38,225,562	¢21,373,966
Retenciones por orden judicial	333,671	426,401
Impuestos retenidos por pagar (b)	6,592,062	6,917,228
Aportaciones laborales retenidas por pagar (c)	9,330,980	8,693,623
Acreedores varios (d)	227,008,390	217,515,987
Provisiones para obligaciones patronales (e)	268,474,963	224,068,327
Otras provisiones (f)	3,398,378,387	2,708,071,231
Provisiones por litigios	9,000,000	0
Cargos Financieros por pagar (g)	589,010,247	569,076,407
Total	<u>¢4,546,354,262</u>	<u>¢3,756,143,170</u>

Notas:

(a) Las aportaciones patronales por pagar corresponden al gasto por cargas patronales, calculado a los salarios pagados a los empleados en Setiembre del 2006 y 2005.

(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 del 2006 y 2005, 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-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Cargos por pagar sobre obligaciones con el público	¢409,548,415	¢491,451,776
Cargos por pagar sobre obligaciones con el BCCR	26,519,798	29,547,815
Cargos por pagar sobre otras obligaciones financieras	152,942,034	48,076,816
Total	¢589,010,247	¢569,076,407

10.12 Otros Pasivos

El detalle de otros pasivos Al 30 de Setiembre del 2006 y 2005 se presenta a continuación:

	<u>Septiembre-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Liquidación de acreencias Vivierendacoop (a)	¢0	¢1,183,961,651
Estimación para incobrabilidad de créditos	17,920,000	0
Otras operaciones pendientes de imputación	26,352,675	46,102,514
Total	¢44,272,675	¢1,230,064,165

Nota:

(a) El registro de las acreencias de Vivierendacoop 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 fue imputada a las cuentas respectivas, en el momento que se estimó la cuenta por cobrar al Ministerio de Hacienda en un 100%, con base en recomendaciones de la Superintendencia.

10.13 Cuentas de Orden

Al 30 de Setiembre del 2006 y 2005, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	<u>Septiembre-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Garantías recibidas en poder de terceros	3,024,134,543	754,881,227
Cuentas Castigadas (a)	507,536,885	697,355,101
Productos en Suspense	412,698,431	453,282,862
Garantías otorgadas por BANHVI - Ley 7052	236,667,669,525	0
Otras Cuentas de Registro (b)	83,565,369,406	245,592,177,689
Total	¢324,177,408,790	¢247,497,696,879

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 del 2006 y 2005, esta partida se compone de la siguiente forma:

	<u>Septiembre-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Créditos castigados	¢358,892,027	¢504,655,577
Otras cuentas por cobrar castigadas	21,369,150	51,954,577
Inversiones castigadas	66,878,720	87,385,353
Productos por cobrar castigados	60,396,988	53,359,594
Total	¢507,536,885	¢697,355,101

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

	<u>Septiembre-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Garantías en Contratos de descuento de hipotecas	¢16,208,546,347	¢16,193,540,846
Activos de recursos Fosuvi (b.1)	26,200,754,026	20,014,880,265
Valores en custodia	40,917,125,092	24,209,361,175
Garantías sobre captaciones en Entidades	0	185,000,021,769
Amortizaciones pendientes	196,283,847	137,735,977
Fideicomisos	25,734,779	25,734,779
Otras cuentas de orden	16,925,315	10,902,878
b Total	¢83,565,369,406	¢245,592,177,689

b.1 Al 30 de Setiembre del 2006 y 2005 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:

Balance de Situación

	<u>Septiembre-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
<i>Activos No Productivos</i>		
Caja Y Bancos (Cuentas Corrientes)	¢16,300,941	¢534,893
Inversiones en Valores y Depósitos Comprometidos	5,851,467,785	5,126,000,000
Préstamos	8,425,546,973	9,120,245,393
Cuentas por Cobrar	334,303,366	471,801,576
<i>Activos Productivos</i>		
Bancos (Cuentas Platino)	849,925,800	3,357,380,711
Valores Negociables	10,521,612,581	1,700,000,000
<i>Otros Activos</i>		
Cuentas a Liquidar	0	37,321,112
Otros bienes diversos	201,596,580	201,596,580
Total Activo	<u>26,200,754,026</u>	<u>20,014,880,265</u>
<i>Pasivo y Patrimonio</i>		
Otras Obligaciones Financieras	0	9,629,326
Cuentas por pagar diversas	6,824,661,617	6,091,654,426
Operaciones pendientes de imputación	1,325,236	253,160,647
Total Pasivo	<u>6,825,986,853</u>	<u>6,354,444,399</u>
<i>Patrimonio</i>		
Utilidades Acumuladas	15,246,743,928	14,043,030,124
Utilidades del Periodo (acumulado a Junio)	2,205,873,279	(1,995,133,314)
Utilidades del Periodo	1,922,149,966	1,612,539,056
Total Patrimonio	<u>19,374,767,173</u>	<u>13,660,435,866</u>
Total Pasivo y Patrimonio	<u>26,200,754,026</u>	<u>20,014,880,265</u>
 Cuentas de Orden	 ¢273,112,948,431	 ¢236,051,007,272

Estado de Resultados

Ingresos Financieros	¢589,234,974	¢118,902,726
Gastos Financieros	(21,064,832)	(14,202,820)
Gasto por estimación de incobrabilidad	0	0
Resultado Financiero	<u>568,170,142</u>	<u>104,699,906</u>
Otros Ingresos	349,674,546	253,224,029
Otros Gastos	(222,892,826)	(194,937,548)
Resultado Operacional Bruto	<u>694,951,862</u>	<u>162,986,387</u>
Resultado Operacional Neto	<u>694,951,862</u>	<u>162,986,387</u>
Ingresos Bonos Familiar de Vivienda	8,467,023,954	7,946,378,182
Egresos Bonos Familiar de Vivienda	(7,239,825,850)	(6,496,825,513)
Resultados del Periodo	<u>¢1,922,149,966</u>	<u>¢1,612,539,056</u>

10.14 Ingresos Cartera de Crédito

La composición de los ingresos de cartera de crédito registrados durante el periodo de Setiembre del 2006 y 2005, se muestra a continuación:

	<u>Septiembre-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Ingresos por créditos vigentes	¢912,051,834	¢573,611,512
Ingresos por créditos vencidos	1,910,840	1,919,600
Ingresos por otras cuentas y productos por cobrar (a)	227,510,433	311,469,222
Total	¢1,141,473,107	¢887,000,334

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 del 2006 y 2005, corresponden a recuperaciones de los fideicomisos administrados por las Entidades, los cuales se muestra a continuación:

Fiduciario	Número de Fideicomiso	<u>Septiembre-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Mutual Cartago	010-99	¢17,214,431	¢10,985,353
Mutual la Vivienda	004-99	32,219,040	74,232,140
Mutual Alajuela	CEV	24,847,648	42,283,650
Mutual Alajuela	008-2002	107,730,249	149,389,629
Mutual Alajuela	009-2002	55,661,887	75,527,114
Fideicomiso Mucap-Viviendacoop-BANHVI		29,994,513	118,257,062
Banca Promérica (a)	007-2002	76,467,364	15,247,654
Banca Promérica (a)	010-2002	4,209,181	11,868,970
Total		¢348,344,313	¢497,791,572

Nota:

(a) A partir de noviembre de 2004, y a raíz de la intervención de Banco Elca, estos 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 del 2006 y 2005, es el siguiente:

	Septiembre-2006	Septiembre-2005
Comisión por colocación de FOSUVI	¢144,796,517	¢194,687,574
Recaudación Lotería Instantánea	0	42,649,153
Recursos del Fondo de Garantías	20,389,905	0
Otros Ingresos	30,513,394	1,797,742
Total	¢195,699,816	¢239,134,469

10.17 Gastos Administrativos

El detalle de los gastos de administración por el período terminado Al 30 de Setiembre del 2006 y 2005 es el siguiente:

	Septiembre-2006	Septiembre-2005
Gastos de personal (a)	¢404,490,001	¢364,402,021
Gastos de servicios externos	15,826,350	13,269,210
Gastos de movilidad y comunicacion	10,503,935	11,419,222
Gastos de infraestructura	79,464,406	24,628,991
Gastos Generales	8,371,771	8,938,441
Total	¢518,656,463	¢422,657,885

Nota:

(a) El rubro de gastos de personal Al 30 de Setiembre del 2006 y 2005, se compone de las siguientes partidas:

	Septiembre-2006	Septiembre-2005
Sueldos y bonificaciones al personal permanente	¢249,426,583	¢234,553,637
Sueldos y bonificaciones al personal contratado	-	-
Remuneraciones a directores y fiscales	15,417,400	8,041,760
Tiempo extraordinario	1,060,134	953,202
Décimo tercer sueldo	23,052,138	19,203,354
Preaviso y cesantía	12,135,129	11,311,039
Cargas sociales patronales	62,428,284	52,346,394
Refrigerio	1,368,592	874,708
Vestimenta	7,270	334,051
Capacitación	4,756,477	6,792,028
Seguros para el personal	492,683	435,669
Salario escolar	20,940,606	18,811,150
Fondo de capitalización laboral	8,142,820	6,827,791
Otros gastos de personal	5,261,885	3,917,238
Total	¢404,490,001	¢364,402,021

Nota 10.18 Capital Social

Al 30 de Setiembre del 2006 y 2005, 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-2006</u>	<u>Septiembre-2005</u>
Capital donado	¢8,925,141,702	¢8,925,141,702
Capital pagado	<u>20,000,000,000</u>	<u>10,000,000,000</u>
Total	<u>¢28,925,141,702</u>	<u>¢18,925,141,702</u>

Nota 11 Otras concentraciones de activos y pasivos

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

Nota 12 Riesgo de Liquidez y de Mercado

I. RIESGO DE LIQUIDEZ

Para analizar el riesgo de liquidez del Banco mensualmente se analizan las herramientas como son el calce de plazos, el análisis de activos y pasivos a una fecha determinada, el flujo de caja proyectado y también el análisis de tasas de interés, incluyendo éste el margen de intermediación financiera.

Los resultados de dichos análisis se detallan a continuación:

A CALCE DE PLAZOS

El calce de plazos refleja la recuperación de activos, la cual se compone de las partidas de disponibilidades, las inversiones y la cartera de crédito; así mismo, contiene el vencimiento de los pasivos el que incluye las obligaciones con el público, con el Banco Central, con las Entidades Financieras y los cargos por pagar; todo lo anterior, distribuido en 7 bandas: a la vista, de 1 a 30, 31 a 60, 61 a 90, 91 a 180, 181 a 365, más de 365 días.

La composición de dicho cálculo corresponde al definido por la normativa SUGEF – Acuerdo 24-00; no obstante, para efectos de análisis se realiza una sensibilización considerando las cuentas que generan ingresos y egresos no financieros, a fin de incorporar las partidas que afectan la operación del BANHVI.

Tal y como se observa en el cuadro No 1, únicamente en la banda de 31 a 60 días se muestra una brecha de liquidez negativa de ₡718.22; debido al vencimiento en el mes de noviembre del certificado de depósito a plazo ajustable del Instituto Nacional de Seguros por ₡1,000.00 millones. No obstante, esta brecha negativa se logra cubrir con el acumulado de los saldos positivos de las bandas anteriores.

En resumen, el total de recuperación de activos asciende a ₡50,588.77 millones; siendo el rubro más representativo la cartera de crédito con un 51.60% e inversiones con un 36.22%. Por su parte, el total de vencimiento de pasivos asciende a ₡29,608.68 millones, que corresponde principalmente a Obligaciones con el Público con un 83.93% y Obligaciones con Entidades Financieras con un 13.04%; siendo el resultado de la diferencia de dicha recuperación de activos y vencimiento de pasivos, una brecha de liquidez positiva de ₡20,980.09 millones, para el período citado.

CUADRO No. 1
RIESGO DE LIQUIDEZ
CALCE DE PLAZOS AL 30 DE SETIEMBRE 2006
(En millones de colones)

	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	a más de 365 días	Total
Recuperación de Activos	2,254.30	16,962.77	355.58	220.12	2,614.42	1,305.38	26,876.21	50,588.77
Vencimiento de Pasivos	2,245.55	245.79	1,073.81	63.60	853.65	78.98	25,047.31	29,608.68
Brecha de Liquidez Mensual	8.75	16,716.97	-718.22	156.53	1,760.77	1,226.40	1,828.90	20,980.09
Brecha de Liquidez Acumulada		16,725.72	16,007.50	16,164.02	17,924.79	19,151.19	20,980.09	

En el caso de los indicadores de Calce de Plazos de la SUGEF, de 1 y a 3 meses, éstos son de 7.71 y 5.45 veces respectivamente; los cuales se encuentran por encima de los límites de normalidad definidos por esa Superintendencia.

Ahora bien, al sensibilizar los indicadores de calces de plazos, con la incorporación de los ingresos y egresos no financieros, no se refleja una variación considerable; no obstante, se mantienen en un nivel de normalidad, tomando en consideración los límites definidos por la SUGEF, situación que se puede observar en el cuadro No. 2.

CUADRO No 2
RIESGO DE LIQUIDEZ
CALCE DE PLAZOS

DESCRIPCION	INDICADOR		INDICE NORMALIDAD
	SUGEF	SENSIB.	
Calce de Plazos a un mes	7.71	7.27	> 1.00
Calce de Plazos a tres meses	5.45	4.91	> 0.85

B ANÁLISIS DE ACTIVOS Y PASIVOS

A continuación se resume la composición y liquidez de los principales activos del Banco, así también la estructura de los principales pasivos y su vencimiento.

➤ ACTIVOS

Al cierre del mes de setiembre el activo total del Banco asciende a ₡67.337.17 millones, siendo la cartera de crédito la partida de mayor relevancia, puesto que representa el 38.14% del activo total. Seguido de esta cartera se encuentran las inversiones con un 27.07%, cuentas y productos por cobrar con un 14.31%, otros activos con un 10.06% y finalmente el rubro de disponibilidades con un 9.13%.

En cuanto a la liquidez de las partidas más relevantes que componen los activos se puede indicar lo siguiente:

Disponibilidades: Es el activo más líquido puesto que se compone de Efectivo, Depósitos a la vista en el Banco Central (Encaje Mínimo Legal, EML) y cuentas corrientes incluyendo éstas las cuentas platino.

Las disponibilidades ascienden a ₡6.151.10 millones, de los cuales un 63.44% corresponde al Encaje Mínimo Legal (EML) y un 36.55%, a cuentas corrientes y depósitos a la vista. De este último rubro, ₡149.59 millones son de Cuenta General y ₡2,062.68 millones de FONAVI, FONAVI VIVIENDACOOOP y FONAVI COOVIENDA, ambos rubros se encuentran invertidos en cuentas platino del Banco de Costa Rica.

CUADRO No. 3
DISPONIBILIDADES AL 30 DE SETIEMBRE 2006
(En millones de colones)

	TOTAL	%
Efectivo	0.88	0.01%
Depósitos a la vista en el Banco Central	3,902.21	63.44%
Cuentas Corrientes y Depósitos a la vista	2,248.02	36.55%
TOTAL DISPONIBILIDADES	6,151.10	100.00%

Inversiones: Las inversiones totales ascienden a ₡21.409.88 millones, las cuales se distribuyen en diferentes fuentes de fondos, a saber: un 16.19% a Cuenta General, un 46.71% a FONAVI, un 18.47% a FONAVI Coovivienda, un 3.76% a FONAVI Viviendacoop, y un 14.88% FONAVI Garantías; tal y como se muestra en el cuadro No. 4.

CUADRO No. 4
TOTAL DE INVERSIONES AL 30 DE SETIEMBRE 2006
(En millones de Colones)

Clase de Título	CUENTA GENERAL	FONAVI	FONAVI COOVIENDA	FONAVI VIVIENDACOOOP	FONAVI GARANTIAS	TOTAL INV.	%
Inversión de Corto Plazo (ICP)	605.46	0.00	494.93	0.00	0.00	1,100.39	5.14%
Certificado de Deposito a Plazo Colones (CDP)	2,860.00	10,000.00	3459.76	805.00	3,184.73	20,309.49	94.86%
TOTAL	3,465.46	10,000.00	3,954.69	805.00	3,184.73	21,409.88	100.00%
PORCENTAJE	16.19%	46.71%	18.47%	3.76%	14.88%	100.00%	

Respecto a la clase de títulos, un 5.14% de los recursos se encuentra en Inversiones de Corto Plazo (ICP) cuyo emisor es el Banco Central de Costa Rica y un 94.86% está invertido en Certificados de Depósito a Plazo del Banco Popular y del Banco de Costa Rica.

Tal y como se muestra en el cuadro No. 5, del total de vencimientos de inversiones al cierre de setiembre 2006, un 76.44% corresponde al próximo mes de octubre, y el resto de vencimientos mas significativos son para los meses de enero 2007 y marzo 2007 que corresponde a un 11.77% y 9.65% respectivamente.

Se aclara que contable y operativamente un 14.88% de las inversiones (¢3.184.73 millones) se identifica como comprometidas o restringidas. Estas corresponden a la Fuente FONAVI Garantías (¢3.184.73 millones, que pertenecen a las inversiones de FONAVI Garantías).

CUADRO No. 5
VENCIMIENTO DE LAS INVERSIONES
AL 30 DE SETIEMBRE 2006
(en millones de colones)

FECHA DE VENCIMIENTO	MONTO	%
oct-06	16,365.15	76.44%
nov-06	123.64	0.58%
ene-07	2,520.76	11.77%
feb-07	334.33	1.56%
mar-07	2,066.00	9.65%
TOTAL	21,409.88	100.00%

En conclusión, la mayoría de las inversiones vigentes al 30 de setiembre 2006 se encuentra en inversiones a plazo. El rango del plazo de su vencimiento fluctúa entre uno y diez meses, por lo que se puede afirmar que el portafolio de inversiones del Banco es altamente líquido.

Cartera de Crédito: La cartera de crédito, sin deducir estimaciones, asciende a ¢25.807.72 millones, de los cuales ¢23.965.36 millones corresponden a cartera propia del Banco y ¢1.842,36 millones a cartera entregada en fideicomisos.

La cartera del Banco se caracteriza por ser de largo plazo. Su recuperación en un año es de un 10.95%, mientras que la mayor parte (89.05%) se recupera en un plazo superior a los 365 días.

Cuentas y Productos por Cobrar: El saldo de esta partida a la fecha de corte es de ¢9.633.88 millones, siendo el rubro principal los Gastos por Recuperar que corresponde a la cuenta por cobrar al Ministerio de Hacienda. Esta última corresponde al caso Coovivienda, cuya recuperación es de ¢247.76 millones cada dos meses y su vencimiento es hasta el 2012.

➤ PASIVOS

El pasivo total del Banco asciende a ¢33.752.79 millones, compuesto principalmente por las siguientes cuentas: 73.62% corresponde a Obligaciones con el Público, 13.47% a Otras Cuentas por Pagar y Provisiones y un 11.43% a Otras Obligaciones Financieras.

Obligaciones con el Público y Otras Obligaciones Financieras:

Contablemente las captaciones se reflejan en los rubros de Obligaciones con el Público y Otras Obligaciones Financieras. Dentro de la primera cuenta se registran los Certificados de Depósito a Plazo, los Certificados de Depósito a Plazo Ajustables y las emisiones COOVIVIENDA. En la segunda cuenta se incluyen los Bonos de Mejoramiento Social y los Bonos Tasa Real.

Al cierre del mes de setiembre 2006, tal y como se muestra en el cuadro No. 6, la captación total asciende a ₡28.708.38 millones, distribuida de la siguiente forma: un 58.04% en Certificados de Depósito a Plazo, un 24.44% en Certificados de Depósito a Plazo Ajustables, un 7.67% de las emisiones realizadas por COOVIVIENDA, un 9.85% de Bonos Tasa Real y un 3.99% en Bono de Mejoramiento Social, siendo esta última la única en moneda extranjera.

CUADRO No. 6
CAPTACIONES TOTALES AL 30 DE SETIEMBRE 2006
(En millones de colones)

CLASE DE TITULO	VIGENTES	%
TITULOS EN COLONES		
Certificados de Depósitos a Plazo	₡16,000.00	58.04%
Certificados de Depósitos a Plazo Ajustables	₡6,737.00	24.44%
Emisión Coovivienda	₡2,113.08	7.67%
Bonos Tasa Real	₡2,714.90	9.85%
TOTAL EN COLONES	₡27,564.98	96.02%
TITULOS EN DOLARES		
BONOS DE MEJORAMIENTO SOCIAL	\$2.20	
TOTAL EN DOLARES	\$2.20	
Equivalente en colones al 30 de Setiembre 06	₡1,143.41	3.98%
TOTAL CAPTACIONES	₡28,708.38	100.00%

En cuanto a los vencimientos del período 2006, tal y como se muestra en el cuadro No. 7, la concentración se da en: C.C.S.S. 47.76% y el INS 30.33%. En cuanto a los vencimientos de los BTR (que en total representa el 68.10% de los vencimientos del 2006), correspondientes al Programa de Reactivación del FOSUVI; sobre la que existe una reserva de amortización, la cual se aplica para la atención de estos vencimientos, que además cubrirán los vencimientos de marzo 2007, fecha en que finalizaría el programa citado.

CUADRO No. 7
VENCIMIENTO DE CAPTACIONES PERIODO 2006
(En millones de colones)

CLASE	CLIENTE	VENCIMIENTO	MONTO	%
BTR	CENTRAL DE VALORES S.A.	30/09/2006	¢137.30	4.16%
BTR	CAJA COSTARRICENSE DE SEGURO SOCIAL	30/09/2006	¢1,575.00	47.76%
BTR	BANCO DE COSTA RICA	30/09/2006	¢175.00	5.31%
BTR	INSTITUTO NACIONAL DE SEGUROS	30/09/2006	¢175.00	5.31%
BTR	BANCO CREDITO AGRICOLA DE CARTAGO	30/09/2006	¢17.50	0.53%
BTR	FUNDACION OMAR DENGÓ	30/09/2006	¢45.50	1.38%
BTR	AL PORTADOR	30/09/2006	¢120.25	3.65%
CDPA-COO	INSTITUTO NACIONAL DE SEGUROS	21/11/2006	¢1,000.00	30.33%
BMS	BANCO CENTROAMERICANO DE INTEGRACION ECONOMICA	16/12/2006	¢52.03	1.58%
TOTAL			¢3,297.58	100.00%

C FLUJOS DE CAJA

A continuación se presenta el análisis del Flujo de Efectivo Proyectado por fuente de fondos y consolidado para los meses de noviembre, diciembre 2006 y enero 2007, en el cual se detallan las principales partidas que componen los ingresos y egresos para cada uno de esos meses.

Cuenta General:

Para el mes de noviembre 2006 se inicia con una disponibilidad de ¢200.00 millones; además, se proyectan ingresos para ese mes por ¢730.34 millones, siendo el rubro más representativo la recuperación de inversiones de ¢523.87 millones. Además, los gastos para ese mes ascienden a ¢73.78 millones, reflejando un flujo de efectivo de ¢856.55 millones de los cuales se tiene proyectado colocar en inversiones la suma de ¢555.69 millones, quedando un saldo de disponibilidades al final del periodo por ¢300,86 millones.

Para los meses de noviembre y diciembre 2006 se presenta una estructura similar, en donde los ingresos corresponden a ¢629.95 y ¢466.34 millones respectivamente, representando la recuperación de Inversiones la partida más representativa. Así mismo, los egresos para esos meses son de ¢36.10 y ¢248.31 millones. De lo anterior, se obtiene un flujo de efectivo de ¢894.14 y ¢518.89 millones para los meses de noviembre y diciembre respectivamente; de los cuales se estima colocar en inversiones ¢263.61 y ¢318.03 millones para esos mismos meses. La disponibilidad al final del periodo es de ¢300.86 y ¢200.83 millones.

En conclusión, no se evidencian problemas de liquidez en los flujos proyectados de Cuenta General.

FONAVI:

En el caso de la fuente del FONAVI, el cual arranca con un saldo de disponibilidades al inicio de noviembre 2006 por ¢2,086.73 millones, considerando para ese mes ingresos por ¢11,718.50 millones, siendo las partidas más representativas la recuperación de inversiones con un 92.61%.

Por su parte, el total de egresos a noviembre 2006 asciende a ¢3,404.47 millones, dentro de los cuales se considera el pago de Obligaciones por ¢1,000.00 millones; reflejando un flujo de efectivo de ¢10,400.76 millones de los cuales se estima colocar en inversiones la suma de ¢8,307.00 millones, quedando una disponibilidad del periodo de ¢2,093.76 millones.

Para el mes de diciembre, el total de ingresos es de ¢9,521.90 millones, siendo las recuperaciones de inversiones el rubro más representativo (87.24%). En cuanto al total de egresos, éstos ascienden a ¢3,438.25 millones. El flujo de efectivo resultante es por la suma de ¢8,177.42 millones y de este se espera colocar ¢6,075.00 millones, quedando una disponibilidad al final del periodo de ¢2,102.42 millones.

Con respecto al mes de enero 2007, el ingreso total asciende a ¢6,836.77 millones, que al igual que los meses anteriores, la colocación de inversiones es la partida más significativa con un 88.86%. El total de egresos asciende a ¢1,862.58 millones, representado principalmente por colocación de créditos nuevos por la suma de ¢1,666.67 millones. Lo anterior generó un flujo de efectivo de ¢7,076.62 millones y se proyecta una colocación en inversiones por ¢5,398.00 millones y un saldo final de disponibilidades de ¢1,678.62 millones.

De acuerdo a lo anterior, no se muestran problemas de liquidez en los meses proyectados del flujo de efectivo de noviembre 2006 a enero 2007.

Consolidado:

Tal y como se muestra en el cuadro No. 8, el total de ingresos para los meses de noviembre, diciembre 2006 y enero 2007 corresponde a ¢12,331.42, ¢10,070.59 y ¢7,188.06 millones respectivamente; a su vez los egresos totales ascienden a ¢3,456.32, ¢3,723.33 y ¢1,995.83 millones.

Lo anterior, genera un flujo de efectivo de ¢11,161.83, ¢8,741.89 y ¢7,595.51 millones para esos mismos meses, estimándose una colocación de inversiones de ¢8,767.20, ¢6,338.61, ¢5,716.03 millones y finalmente una Disponibilidad del periodo de ¢2,394.63, ¢2,403.28 y ¢1,879.48 millones.

CUADRO No 8
RIESGO DE LIQUIDEZ
FLUJO DE CAJA PROYECTADO
- En millones de colones -

	nov-06	dic-06	ene-07
Total de Disponibilidades	14,618.15	12,465.22	9,591.34
Disponibilidades al inicio del periodo	2,286.73	2,394.63	2,403.28
INGRESOS			
Recuperación de cartera de crédito	264.12	274.09	288.00
Ingresos financieros sobre cartera de créditos	357.23	382.24	421.56
Recuperación de inversiones	11,376.87	8,767.20	6,338.61
Ingresos financieros sobre inversiones	130.73	107.87	87.43
Obligaciones con el Público	0.00	0.00	0.00
Fondos liberados por concepto de Encaje Legal	150.00	8.18	0.00
Aporte para aumento de Capital	0.00	85.63	0.00
Otros Ingresos	52.46	445.38	52.46
TOTAL DE INGRESOS	12,331.42	10,070.59	7,188.06
EGRESOS			
Créditos Concedidos	2,098.00	3,198.00	1,666.67
Cancelación de Obligaciones con el Publico	1,000.00	54.53	0.00
Egresos Financieros por Obligaciones con el Publico	122.55	37.96	36.87
Cancelación de Obligaciones con el BCCR	3.19	0.00	0.00
Egresos Finaciones por Obligaciones con B.C.C.R	1.71	0.00	0.00
Fondos comprometidos por concepto de Encaje Legal	0.00	0.00	0.00
Cancelación de obligaciones con Entidades Financieras	0.00	0.00	0.00
Egreos Financieros por Obligaciones con Ent. Financieras	0.00	0.00	0.00
Erogaciones por muebles e inmuebles	0.75	100.75	0.75
Gastos de Adminitración	115.49	115.49	115.49
Otros Egresos	114.63	216.60	176.06
TOTAL DE EGRESOS	3,456.32	3,723.33	1,995.83
FLUJO DE EFECTIVO	11,161.83	8,741.89	7,595.51
COLOCACION DE INVERSIONES	8,767.20	6,338.61	5,716.03
DISPONIBILIDADES AL FINAL DEL PERIODO	2,394.63	2,403.28	1,879.48

D TASAS DE INTERÉS Y MARGEN DE INTERMEDIACIÓN

Respecto a las tasas de interés activas, éstas las conforman los rendimientos que generan las inversiones los cuales fluctúan entre un 9.75% y un 12.75%. Así mismo, los intereses sobre la cartera de crédito van de un 11.75% a un 17.50% dependiendo ésto de las características de cada uno de los créditos. Por último, dentro de dichas tasas también se considera el rendimiento de la cuenta por cobrar al Ministerio de Hacienda que es la Tasa Básica Pasiva menos 4 puntos; es decir, un 9.50% para el mes de setiembre.

En cuanto a las tasas pasivas, están compuestas por las tasas de las captaciones que en promedio tienen un costo de un 17.53%; así como también la de las obligaciones con el BCCR que van de un 13.90% a un 14.71% en moneda nacional y entre un 3 y un 6.75 puntos porcentuales en dólares.

Referente al margen de intermediación financiera, éste se puede definir como un indicador que mide la eficiencia mediante la cual el Banco utiliza los recursos necesarios para desempeñar su papel de intermediación; es decir, el rendimiento del activo productivo en la generación de la Utilidad Financiera Bruta.

La metodología para calcular el margen de intermediación del Banco, considera ingresos financieros menos los gastos financieros sobre los activos productivos, tal y como se muestra en la siguiente ecuación:

$$\text{M.I.F} = \frac{(\text{Ingresos financieros} - \text{Gastos financieros})}{\text{Activo productivo de intermediación promedio}}$$

Dentro de ingresos financieros se incluyen los generados por las disponibilidades, inversiones, cartera de crédito, cuenta por cobrar Ministerio de Hacienda y la recuperación de fideicomisos. En el caso de los gastos financieros se consideran los incurridos por las captaciones, la deuda con el BCCR y otros gastos financieros.

Así mismo, en el activo productivo se contemplan las cuentas de inversiones, cartera de crédito al día y la cuenta por cobrar al Ministerio de Hacienda, específicamente a lo correspondiente al rubro de Coovivienda.

La razón por el cual se incluye tanto las disponibilidades y la cuenta por cobrar al ministerio, es dado que para efectos del BANHVI, es un activo generador de ingresos.

En el caso de las disponibilidades, esto se refiere estrictamente a el saldo de las cuentas platino, las cuales son un mecanismo de inversión a la vista, que generan rendimientos por los saldos que se mantengan superiores a los ₡100.00 millones (a la fecha genera un rendimiento de 9.75%).

Con respecto a la Cuenta por Cobrar al Ministerio de Hacienda, esta corresponde a una asistencia financiera que el Banco le otorgó a Coovivienda; dicho Ministerio reconoce un rendimiento, el cual es equivalente a la Tasa Básica Pasiva menos cuatro puntos porcentuales.

Al cierre de setiembre 2006, los ingresos financieros y gastos financieros ascienden a ₡7,363.93 y ₡2,505.48 millones respectivamente; en cuanto al activo productivo del Banco mostró un saldo a esa fecha de ₡54,937.58 millones.

Como resultado de lo anterior, el margen de intermediación al cierre de setiembre 2006 es de un 8.84%, tal y como se observa en el cuadro No. 9.

CUADRO No. 9
RIESGO DE LIQUIDEZ
MARGEN DE INTERMEDIACION FINANCIERA
Al 30 de Setiembre 2006

Ingresos Financieros	7,363.93
Gastos Financieros	2,505.48
Activos Productivo	54,937.58
Margen de Intermediación	8.84%

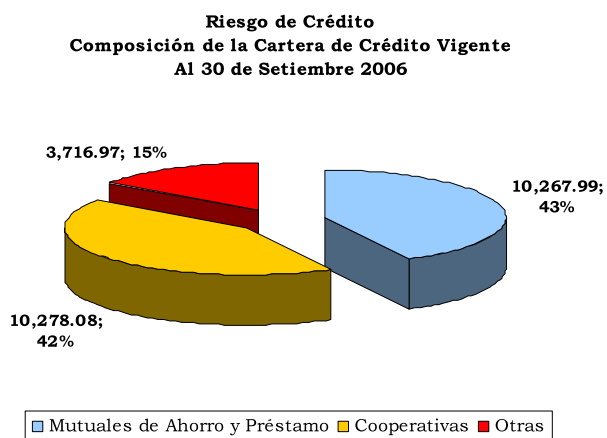
El resultado de dicho indicador se considera satisfactorio, lo que refleja una buena administración del activo productivo de la Institución.

Conclusión Riesgo de Liquidez: Del análisis realizado del calce de plazos, del estudio de las principales partidas de activos y pasivos al 30 de setiembre 2006, flujo de caja proyectado para los meses de octubre 2006 a enero 2007 y margen de intermediación, podemos concluir que no se evidencian problemas de liquidez en el corto plazo.

II. RIESGO DE CRÉDITO

La exposición al riesgo de crédito en el Banco se mide considerando aspectos relacionados con: la clasificación de la cartera total del Banco, el índice de morosidad de ésta, el monto de las estimaciones registradas para cubrir pérdidas esperadas en la cartera de crédito, así como elementos adicionales relacionados con el control de Garantías de dicha cartera.

De acuerdo a lo anterior; al mes de setiembre 2006, el monto de la cartera total (principal más intereses) asciende a ₡24.263.85 millones, de la cual un 99.40% se encuentra registrada en categoría de riesgo A y un 0.58% en B1. Del total de esta cartera, un 43% corresponde a cartera colocada en Mutuales de Ahorro y Préstamo, un 42% en Cooperativas y el restante 15% está colocado en el Banco Popular, Fundación Costa Rica Canadá y el



INVU.

Así mismo, el índice de morosidad al cierre de setiembre 2006 es del 0% y las estimaciones registradas es por un monto de \$125.58 millones.

Finalmente, de conformidad con el análisis trimestral sobre la calidad y suficiencia de las garantías otorgadas en respaldo de las operaciones de créditos vigentes, cuyo último estudio se realizó en los meses de mayo y junio 2006, no se evidencian anomalías en las garantías existentes.

Conclusión: Nivel de exposición bajo

Cuadro No. 10
Riesgo de Crédito
Cuadro Histórico de Cartera de Crédito

	jul-06	ago-06	sep-06	Var. Rel
Cartera de Crédito	24,538.04	23,116.16	24,263.05	4.96%
Estimaciones Requeridas	127.06	119.89	123.79	3.25%
Estimaciones Registradas	131.23	124.06	124.08	0.02%
Suficiencia de Estimaciones	4.17	4.17	0.29	0.00%
Indice de Morosidad < 3%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

III. Riesgo de Tasa -Exposición del Patrimonio- moneda nacional

Al 30 de setiembre 2006, el resultado del indicador¹ de riesgo de tasa en moneda nacional fue de -0.2755% (Sensibilidad de la Brecha); dicho índice representa o mide la variación que sufriría el patrimonio del Banco -expuesto a tasa- por cada 1% de variación en la tasa de interés de referencia.

El resultado anterior indica que de materializarse el riesgo de tasa, la exposición de riesgo a setiembre 2006 sería de \$76.21 millones (0.23% del patrimonio total del Banco).

Lo anterior de acuerdo a la

Cuadro No. 11
Riesgo de Tasa - Exposición del Patrimonio
- En Moneda Nacional -

	sep-06
Valor Actual	
Activos	63,144.92
Pasivos	28,686.86
Duración Promedio Ponderada	
Activos	0.21401
Pasivos	1.15931
Tasa Básica Pasiva	13.50%
Brecha de Duración -años-	-0.3127
Máxima Variación Estimada de la Tasa Básica	0.4381%
Sensibilidad de Brecha	-0.2755%
Patrimonio en Riesgo - 1 mes -	76.21

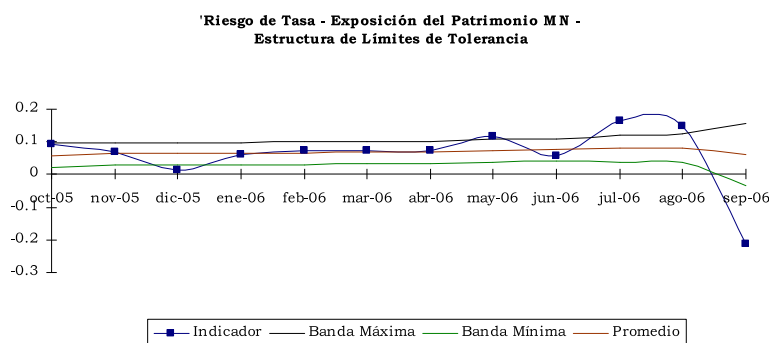
¹ Sensibilidad, elasticidad o maduración modificada. Mide la variación en porcentaje del valor actual del flujo (de la cartera de activos y pasivos sensibles a tasa) por cada 1% de variación de las tasas de interés prevalecientes en el mercado.

composición y a la duración² de los activos y pasivos que posee el Banco sensibles a tasa al mes de setiembre 2006; tal y como se muestra en el cuadro adjunto y considerando una máxima variación estimada de la tasa de interés (a un mes plazo) de 0.4381%.

Este resultado, al cierre de setiembre 2006, presenta un crecimiento considerable en el Patrimonio en Riesgo a 1 mes plazo (¢76.21 millones), dado específicamente por la incorporación de la nueva captación de ¢16,000.00 millones a 2 años plazo a una tasa de interés del 14% anual con pagos semestrales versus a un incremento en los activos colocados a 1 mes plazo.

El efecto que produce esta colocación, es un incremento en los pasivos en la banda de 2 años, que dentro de un esquema de flujo de efectivo traído a valor presente, refleja un descalce entre activos y pasivos manifestado en una Brecha de Duración Negativa³; posición que resulta favorable en condiciones donde la tasa de interés de referencia va hacia la baja.

Por lo tanto, tal y como se muestra en el siguiente gráfico, esta condición impacto de modo que el índice de sensibilidad de la brecha se ubicará por debajo del límite inferior de tolerancia



Conclusión: Nivel de exposición bajo.

Riesgo de Tasa -Exposición del Patrimonio- moneda extranjera

La sensibilidad de la brecha o indicador de riesgo al 30 de setiembre 2006 fue de -3,136.58% *-valor porcentual en que variaría el valor actual del patrimonio de la Institución por cada 1% de variación en las tasas de interés-*, equivalente a un monto de patrimonio en riesgo de \$26.160.64 (un 0.04% del patrimonio total del Banco), tal y como se muestra

**Cuadro No. 12
Riesgo de Tasa
Exposición del Patrimonio
- En Moneda Extranjera -**

	sep-06
Valor Actual	
Activos	2,956.51
Pasivos	1,956,891.42
Duración Promedio Ponderada	
Activos	0.54050
Pasivos	4.99409
Interés de activos y pasivos -medición más precisa del vencimiento-	5.37%
Brecha de Duración -años-	-3305.0102
Máxima Variación Estimada de la Tasa Básica	0.2821%
Sensibilidad de Brecha	-3136.5760%
Patrimonio en Riesgo - 1 mes -	26,160.64

² Medición del tiempo promedio de los flujos de la cartera de activos y pasivos -medición más precisa del vencimiento-

³ Se origina cuando los pasivos exceden los activos.

en el cuadro adjunto.

El resultado negativo de este indicador no ha representado un nivel de riesgo alto para la Institución, porque a pesar de que la estructura de activos que se posee en moneda extranjera no garantizaría el pago de los pasivos (independientemente del comportamiento de las tasas de interés en el mercado), el Banco posee las reservas en moneda nacional, para atender estas obligaciones que corresponden a captaciones constituidas por Bonos de Mejoramiento Social, bajo el entendido de que exista un comportamiento relativamente estable en la devaluación del colón respecto al dólar.

Además, el Banco posee una reserva para la cobertura del diferencial cambiario generado por los BMS, que al mes de julio el monto de dicha reserva garantiza el monto equivalente al próximo pago semestral en dólares de principal e intereses, lo anterior según lo reportado por la Dirección Administrativa Financiera en su oficio DAF-OF-0335-2006 del 03 de octubre 2006.

Conclusión: Nivel de exposición bajo

Riesgo de Tasa Consolidado -exposición del patrimonio-

El resultado de consolidar ambos riesgos, tanto en moneda nacional como en moneda extranjera, nos da una exposición del patrimonio de ¢89.84 millones, (0.27% del patrimonio total del Banco).

Conclusión: Nivel de exposición bajo

Riesgo de Tasa -Exposición del Margen- moneda nacional

Al cierre de setiembre 2006, los activos productivos promedios del periodo sobre el cual se calcula el indicador de riesgo, son por la suma de ¢54.538.75 millones, tal y como se muestra en el cuadro adjunto. El valor del margen bruto que se

Cuadro No. 13
Riesgo de Tasa - Exposición del Margen a más de 360 días
- En Moneda Nacional -

	ago-06	sep-06
Activo Productivo	47,327.64	54,538.75
Brecha Simple Periódica	3,261.21	-12,572.41
Brecha Acumulada	36,445.29	32,719.22
Max. Variación Esperada Acumulada	1.56%	1.52%
Margen Financiero Diferencial Acumulado	568.04	496.60
Indice Brecha Acumulada / Activo Productivo Promedio	77.01%	59.99%

espera registrar y que es sensible a la variación de las tasas de interés, es por la suma de ¢496.61 millones.

Ahora bien, de acuerdo con el comportamiento histórico de la tasa básica pasiva del BCCR a 6 meses plazo, se espera que ésta varíe en un horizonte de 360 días en 1.52 puntos porcentuales (variación máxima esperada con un 97% de confianza). Al multiplicar la variación del margen sensible por la máxima variación esperada de la tasa de interés, se obtiene el valor monetario de la sensibilidad del margen financiero acumulado en un horizonte de 360 días.

De acuerdo a lo anterior, a setiembre 2006, el margen financiero⁴ sensible es por la suma de \$496.61 millones, para un índice de brecha acumulada al 30 de setiembre 2006 de 60%. Dicho indicador nos dice que las obligaciones en moneda nacional representan un 0.40 veces del activo productivo y que ante incrementos en la tasa de interés se experimentarían ganancias adicionales sobre el margen bruto esperado y si las tasas bajan, el efecto contrario.

Conclusión: Nivel de exposición bajo

Riesgo de Tasa -Exposición del Margen Financiero- moneda extranjera

No se presenta una exposición de riesgo de tasa -exposición del margen- desde el mes de enero 2006, dado que no se registran activos productivos -en moneda extranjera-, sobre los cuales se referencia la exposición total del margen de la Institución a lo largo de un periodo de 12 meses, para obtener el indicador de riesgo; y además los pasivos que se registran se mantienen a una tasa de interés fija. Lo anterior ha generado un activo productivo de cero y a su vez un índice de brecha 0%.

⁴Estará definido por la *brecha acumulada* (que determina la exposición total del margen de la Institución a lo largo de un periodo específico -12 meses- indicado por la banda correspondiente) y referenciará a los activos productivos promedios del periodo sobre el cual se calcula el riesgo, con el objetivo de evaluar el grado de compromiso del margen frente a variaciones en la tasa de interés.

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 2006 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

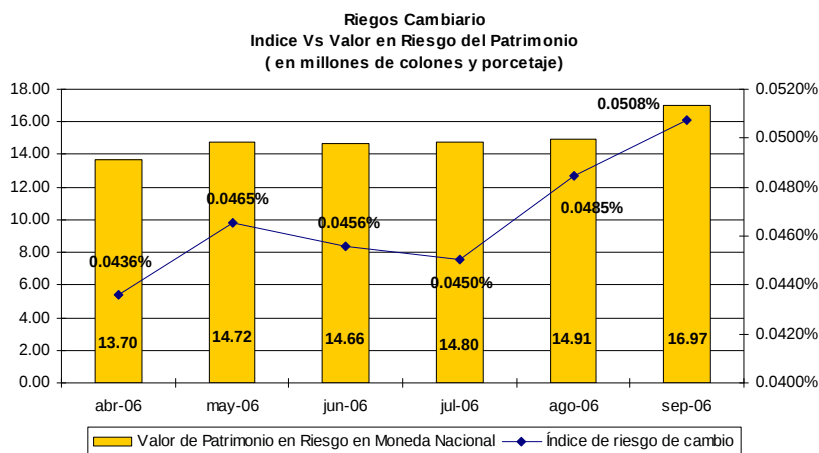
Activos 2006							
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	Total
Inversiones	¢ 16,567,132,370	180,714,955	5,143,241,799	0	0	0	21,891,089,124
Préstamos y producto	23,140,729,888	1,140,102,540	185,247	370,493	713,352	1,102,648	24,283,204,168
Total Activos	¢ 39,707,862,258	1,320,817,495	5,143,427,046	370,493	713,352	1,102,648	46,174,293,292
Pasivos 2006							
Depósitos recibidos	¢ 6,094,560,445	3,030,373,424	4,365,793,750	1,188,344,495	18,374,350,205	1,068,824,745	34,122,247,064
Financiamientos recibos	37,568,455	4,859,406	11,261,159	52,102,956	99,447,722	489,042,808	694,282,506
Total Pasivos	¢ 6,132,128,900	3,035,232,830	4,377,054,909	1,240,447,451	18,473,797,927	1,557,867,553	34,816,529,570
Diferencia Recuperación							
Activos - Vencimiento Pasivos	¢ 33,575,733,358	(1,714,415,335)	766,372,137	(1,240,076,958)	(18,473,084,575)	(1,556,764,905)	11,357,763,722

b) 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

IV. RIESGO CAMBIARIO

A setiembre 2006 el indicador de riesgo cambiario fue de 0.0508%, dada la posición neta del Banco en moneda extranjera que fue de -¢980.32 millones, y considerando un tipo de cambio de compra de ¢519.73 y una variación máxima esperada de éste a un mes plazo de 1.73%. Dicho indicador representa un monto de patrimonio en riesgo a un mes plazo de ¢16.97 millones equivalente a un 0.05% del patrimonio.



Conclusión: Nivel de exposición bajo

V. INDICADORES DE RIESGOS FINANCIEROS DEL MODELO CAMELS

Al cierre de setiembre 2006, la calificación de cada una de las 5 áreas que conforman la calificación cuantitativa, del modelo de Riesgo CAMELS, a saber: Capital, Activo, Evaluación de Rendimientos, Liquidez y Sensibilidad a Riesgos de Mercado, mantiene niveles de normalidad con una calificación cuantitativa de 1.00.

Así mismo, la calificación cualitativa se mantiene en riesgo normal con un índice de 1.75, para una calificación global de 1.15 (Riesgo Normal).

Adicionalmente, el resultado del indicador de Suficiencia Patrimonial, al cierre de setiembre se ubica muy superior al límite del 10% establecido por la normativa SUGEF 03-06, normativa aplicada a partir del pasado mes de Julio 2006, mostrando un índice de 66.73%, compuesto por un Capital Base de ¢33,429.99 millones y Activos Ponderados por Riesgo de ¢50,096.15 millones.

La reducción de este indicador, obedece principalmente al crecimiento del volumen de activos ponderados por riesgo, específicamente el rubro de inversiones, como producto de la nueva captación originada en el mes de setiembre 2006.

A continuación se detallan los indicadores que conforman el modelo CAMELS con sus respectivos indicadores al cierre del mes en evaluación:

INDICADORES	NORMAL SUGEF SET- 06	jul-06	ago-06	sep-06	GRADO AL MES DE SET- 06
Acuerdo SUGEF 03-06 Suficiencia Patrimonial	10%	84.33%	77.10%	66.73%	Normal
<i>CAPITAL</i>					
Compromiso patrimonial	5%	-0.11%	-0.11%	-0.06%	Normal
<i>CALIDAD DE ACTIVOS</i>					
Coefficiente de morosidad	3%	0.00%	0.00%	0.00%	Normal
Pérdida esperada/cartera total	1.70%	0.51%	0.51%	0.51%	Normal
<i>MANEJO</i>					
Activo productivo/pasivo con costo	1.00v.	2.24	2.22	1.66	Normal
Gasto administrativo/Utilidad operacional bruta	78.08%	34.56%	35.14%	36.14%	Normal
<i>RENTABILIDAD</i>					
Rentabilidad s/activo productivo	1.40%	12.87%	12.06%	11.50%	Normal
Rentabilidad Nominal s/patrimonio promedio	11.23%	13.36%	12.65%	12.29%	Normal
<i>LIQUIDEZ</i>					
Calce de plazos a un mes ajustado por la volatilidad	1v.	204.37	1.61	7.71	Normal
Calce de plazos a tres meses ajustado por la volatilidad	0,85v.	1.50	1.57	5.45	Normal
<i>SENSIBILIDAD A RIESGO DE MERCADO</i>					
Riesgo cambiario	5%	0.02%	0.01%	0.02%	Normal
Riesgo de tasas de interés	5%	0.02%	0.15%	2.06%	Normal
CALIFICACION CUANTITATIVA		1.00	1.00	1.00	NORMAL
CALIFICACION CUALITATIVA		1.75	1.75	1.75	NORMAL
CALIFICACION GLOBAL		1.15	1.15	1.15	NORMAL

Resumen de los resultados de los indicadores de riesgo en los últimos seis meses

Tal y como se puede observar en el siguiente cuadro, donde se presenta un detalle de los indicadores de riesgo de la Institución y su comportamiento en los últimos seis meses, se concluye que el Banco no evidencia niveles de exposición a riesgo al cierre de setiembre 2006.

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA RESUMEN DE INDICADORES DE RIESGOS DE MERCADO - LIQUIDEZ - CRÉDITO

Indicador de Riesgo	abr-06	may-06	jun-06	jul-06	ago-06	sep-06
Riesgo de Tasa						
Exposición al Patrimonio						
Moneda Nacional						
Sensibilidad de la Brecha	0.0729%	0.1183%	0.0585%	0.1643%	0.1469%	-0.2755%
Patrimonio en Riesgo	9.98	28.98	13.88	40.76	37.20	76.21
Moneda Extranjera						
Sensibilidad de la Brecha	-1821.79%	-1526.52%	-1369.34%	-1572.86%	-1568.90%	-3136.58%
Patrimonio en Riesgo	40,447.45	37,828.78	31,932.43	29,544.19	28,680.06	26,160.64
Exposición al Margen						
Moneda Nacional	67.43%	73.31%	73.98%	71.93%	77.01%	59.99%
Moneda Extranjera	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Riesgo Cambiario	0.0436%	0.0465%	0.0456%	0.0450%	0.0485%	0.0508%
Normalidad según SUGEF	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Riesgo de Liquidez						
Calce de Plazos a 1 mes (veces)	3.78	6.37	35.76	37.19	1.61	7.27
Normalidad según SUGEF	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Calce de Plazos a 3 meses (veces)	4.75	5.27	1.33	1.49	1.55	4.90
Normalidad según SUGEF	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Riesgo de Crédito						
Cartera de Crédito	24,377.91	24,193.56	24,749.87	24,538.04	23,116.16	24,263.05
Estimaciones Requeridas	258.52	256.31	128.20	127.06	119.89	123.79
Estimaciones Registradas	994.02	986.29	874.87	131.23	124.06	124.08
Suficiencia de Estimaciones	735.51	729.98	746.67	4.17	4.17	0.29
Índice de Morosidad < 3%	2.36%	2.39%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Nota 13 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 30 de Setiembre de 2006, 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		2,248,020,678	0	150,000,000	7,795,950	106,702,500	7,795,950	3,629,911,863	0	6,150,226,941
Inversiones		0	16,464,466,678	0	0	1,860,000,000	0	0	0	18,324,466,678
Préstamos más producto		5,403,125	490,502,209	205,580,752	212,327,515	647,717,400	1,297,583,322	23,246,295,161	0	26,105,409,484
Total Vencimiento Activos	¢	2,254,298,803	16,954,968,887	355,580,752	220,123,465	2,614,419,900	1,305,379,272	26,876,207,024	0	50,580,978,103
		Vencimiento pasivos								
Depósitos recibidos	¢	2,245,550,000	204,648,478	1,069,490,829	63,597,155	845,413,540	51,973,000	24,647,538,000	142,659,260	29,270,870,262
Financiamientos recibidos		0	40,976,547	4,313,624	0	8,238,426	27,006,827	399,770,471	0	480,305,895
Total Vencimiento Pasivos	¢	2,245,550,000	245,625,025	1,073,804,453	63,597,155	853,651,966	78,979,827	25,047,308,471	142,659,260	29,751,176,157

b) 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 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		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

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.