

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

31 de diciembre de 2007
(Con cifras correspondientes de 2006)

(Con el Informe de los Auditores Independientes)



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

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

Informe de los Auditores Independientes

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

Hemos efectuado la auditoría del balance de situación sin consolidar adjunto del Banco Hipotecario de la Vivienda (en adelante “el BANHVI”) al 31 de diciembre de 2007, y de los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración del BANHVI. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en nuestra auditoría.

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

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

En nuestra opinión, los estados financieros sin consolidar antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Banco Hipotecario de la Vivienda al 31 de diciembre de 2007, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la base de contabilidad que se indica en la nota 1-b.

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

KPMG

31 de enero de 2008

San José, Costa Rica
Erick Brenes F.
Miembro No. 2520
Póliza No. R-1153
Vence el 30/09/2008

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



BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
BALANCE DE SITUACION
(sin consolidar)
 Al 31 de diciembre de 2007
 (Con cifras correspondientes de 2006)
 (En colones sin céntimos)

		<u>2007</u>	<u>2006</u>
ACTIVOS	Nota		
Disponibilidades	3	522.721.617	4.377.745.577
Inversiones en valores y depósitos a plazo	4	2.733.660.135	21.553.901.837
Mantenidos hasta el vencimiento		2.733.660.135	21.553.901.837
Cartera de créditos	5	34.739.160.596	22.514.274.097
Créditos vigentes		35.475.330.990	23.177.745.276
Estimación por incobrabilidad de cartera de créditos	5-c	(736.170.394)	(663.471.179)
Cuentas y productos por cobrar	6-a	7.369.102.316	8.936.916.872
Otras cuentas por cobrar		8.754.957.419	10.225.698.597
Productos por cobrar		262.638.808	382.728.110
Estimación por incobrabilidad de cuentas y productos por cobrar	6-b	(1.648.493.911)	(1.671.509.835)
Bienes realizables, neto	7	1.021.299	1.021.299
Participaciones en el capital de otras empresas	9	2.038.689.193	1.734.546.789
Propiedad, mobiliario y equipo en uso, neto	10	1.382.986.901	1.172.330.626
Otros activos	11	5.116.693.661	4.573.363.867
Activos intangibles, neto		40.568.399	47.440.084
Otros activos		5.076.125.262	4.525.923.783
TOTAL DE ACTIVOS		53.904.035.718	64.864.100.964
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones con el público		7.608.078.000	23.850.078.000
Captaciones a plazo	12	7.608.078.000	23.850.078.000
Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica	13	378.018.345	431.732.137
Otras obligaciones financieras	14	941.885.018	1.553.859.665
Otras cuentas por pagar y provisiones	15	8.154.743.908	5.117.223.210
Cargos financieros por pagar		164.443.889	954.676.780
Provisiones		5.018.479.990	3.885.615.816
Otras cuentas por pagar diversas		2.971.820.029	276.930.614
Otros pasivos	16	62.457.198	58.537.266
Estimación para incobrables de créditos contingentes		31.750.000	14.950.000
Otros pasivos		30.707.198	43.587.266
TOTAL DE PASIVOS		17.145.182.469	31.011.430.278
PATRIMONIO			
Capital Social	17-a	32.660.076.449	28.925.141.702
Capital pagado		23.734.934.747	20.000.000.000
Capital donado		8.925.141.702	8.925.141.702
Aportes patrimoniales no capitalizados	17-b	730.087.526	365.008.415
Ajustes al patrimonio		1.001.585.185	822.281.217
Superávit por revaluación de propiedad	17-c	1.001.585.185	822.281.217
Reservas patrimoniales		5.304.605	5.304.605
Resultados acumulados de años anteriores		2.361.799.484	3.734.934.747
TOTAL DEL PATRIMONIO		36.758.853.249	33.852.670.686
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		53.904.035.718	64.864.100.964
CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS	18	6.350.000.000	2.990.000.000
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	19	422.890.183.351	332.990.358.408

Ennio Rodríguez
 Gerente General
 Ennio Rodríguez



José Pablo Durán
 Contador
 José Pablo Durán



Rodolfo Hernández
 Auditor Interno
 Rodolfo Hernández



Véase la notas que acompañan a los estados financieros sin consolidar.

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

ESTADO DE RESULTADOS

(sin consolidar)

Año terminado el 31 de diciembre de 2007

(Con cifras correspondientes de 2006)

(En colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Ingresos financieros:			
Por disponibilidades		101.286.989	327.406.234
Por inversiones en valores y depósitos a plazo	20	865.137.211	1.277.319.433
Por cartera de créditos	21	2.903.376.543	4.740.296.144
Por diferencial cambiario		44.881.243	20.256.730
Por otros ingresos financieros		41.965.358	-
Total de ingresos financieros		3.956.647.344	6.365.278.541
Gastos financieros:			
Por obligaciones con el público	23	1.361.893.926	2.507.679.881
Por obligaciones con el Banco Central de Costa Rica		57.375.147	65.091.742
Por obligaciones financieras		31.236.061	38.545.438
Por otras cuentas por pagar y provisiones		113.776.977	92.050.306
Por diferencial cambiario		11.370.029	58.949.524
Total de gastos financieros		1.575.652.140	2.762.316.891
Gastos por deterioro de inversiones en valores y estimación de incobrabilidad de la cartera de crédito	25	456.141.861	960.052.004
Ingresos por recuperación de activos financieros	26	578.221.321	1.006.613.347
RESULTADO FINANCIERO		2.503.074.664	3.649.522.993
Otros ingresos de operación:			
Por bienes realizables		57.364.317	76.656.004
Por participaciones en el capital de otras empresas	22	1.345.525.403	1.186.264.854
Otros ingresos por partes relacionadas	8	1.088.107.773	591.643.559
Por otros ingresos operativos		149.021.094	73.001.783
Total otros ingresos de operación	24	2.640.018.587	1.927.566.200
Otros gastos de operación:			
Por comisiones por servicios		175.363.044	210.223.334
Por bienes realizables		43.136.184	21.418.203
Por participaciones en el capital de otras empresas		122.947.591	142.502.131
Por bienes diversos		-	315.053
Por amortización de activos intangibles		41.035.857	33.818.686
Por otros gastos operativos		13.210.359	4.151.822
Total otros gastos de operación		395.693.035	412.429.229
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		4.747.400.216	5.164.659.964
Gastos administrativos:			
Gastos del personal		1.925.600.448	1.786.539.966
Impuestos, patentes y contribuciones obligatorias		2.860.137	1.135.438
Otros gastos de administración		386.509.432	292.615.807
Total gastos administrativos	27	2.314.970.017	2.080.291.211
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		2.432.430.199	3.084.368.753
Participaciones sobre la utilidad		70.630.715	92.531.063
Impuesto sobre la renta	1-t	-	-
RESULTADO DEL PERIODO		2.361.799.484	2.991.837.690

Gerente General
Ennio RodríguezContador
José Pablo DuránAuditor Interno
Rodolfo Hernández

Véase las notas que acompañan a los estados financieros sin consolidar.

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
(sin consolidar)

Año terminado el 31 de diciembre de 2007

(Con cifras correspondientes de 2006)

(En colones sin céntimos)

Nota	Aportes		Ajustes al Patrimonio				Resultados acumulados de años anteriores	Total Patrimonio
	Capital Social	Patrimoniales no capitalizados	Superávit por Revaluación	Ganancia o pérdida no realizada	Total Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales		
Saldos al 31 de diciembre de 2005	18.925.141.702	7.000.000.000	596.322.822	-	596.322.822	5.304.605	3.716.582.227	30.243.351.356
Revaluación de bienes de uso	-	-	252.473.225	-	252.473.225	-	-	252.473.225
Realización del superávit de revaluación por uso de activos	-	-	(26.514.830)	-	(26.514.830)	-	26.514.830	-
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	2.991.837.690	2.991.837.690
Aumento de capital social por capitalización	10.000.000.000	(7.000.000.000)	-	-	-	-	(3.000.000.000)	-
Aporte correspondiente de la lotería instantánea de la Junta Protección Social	-	365.008.415	-	-	-	-	-	365.008.415
Saldos al 31 de diciembre de 2006	28.925.141.702	365.008.415	822.281.217	-	822.281.217	5.304.605	3.734.934.747	33.852.670.686
Revaluación de bienes de uso	-	-	205.818.798	-	205.818.798	-	-	205.818.798
Realización del superávit de revaluación por uso de activos	-	-	(26.514.830)	-	(26.514.830)	-	-	(26.514.830)
Resultado neto del período	-	-	-	-	-	-	2.361.799.484	2.361.799.484
Aumento de capital social por capitalización de resultados acumulados	3.734.934.747	-	-	-	-	-	(3.734.934.747)	-
Aporte correspondiente de la lotería instantánea de la Junta Protección Social	-	365.079.111	-	-	-	-	-	365.079.111
Saldos al 31 de diciembre de 2007	32.660.076.449	730.087.526	1.001.585.185	-	1.001.585.185	5.304.605	2.361.799.484	36.758.853.249


Gerente General
Ennio Rodríguez


Contador
José Pablo Durán


Auditor Interno
Rodolfo Hernández



Véase las notas que acompañan a los estados financieros sin consolidar.

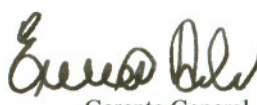
BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(sin consolidar)

Año terminado el 31 de diciembre de 2007

(Con cifras correspondientes de 2006)

(En colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Resultado del periodo		2.361.799.484	2.991.837.690
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos:			
Gasto por estimación de incobrabilidad de la cartera de crédito		381.777.804	780.194.900
Reversión de estimación de incobrabilidad de la cartera de crédito		(309.078.589)	(931.304.528)
Ajustes a estimación de incobrabilidad de la cartera de crédito		-	11.016.609
Estimación para créditos contingentes		16.800.000	14.950.000
Estimación para incobrabilidad de cuentas por cobrar		56.864.057	97.985.314
Ganancia en venta de bienes adjudicados		-	(1.114.396)
Depreciaciones y amortizaciones		112.749.812	95.261.874
Gastos por provisión para prestaciones sociales		182.737.059	186.928.021
(Ganancias) pérdidas no realizadas por diferencial cambiario		(33.511.214)	38.692.794
Ingresos por intereses		(3.768.513.754)	(6.345.021.811)
Gastos por intereses		1.450.505.134	2.611.317.061
Variación en los activos (aumento) disminución:			
Otras cuentas y productos por cobrar		1.390.861.197	1.519.434.939
Cartera de créditos		(12.297.585.714)	(3.795.161.629)
Intereses cobrados		3.888.603.056	6.409.826.872
Bienes realizables		-	6.117.842
Otros activos		2.109.434.349	(2.827.526.246)
Variación en los pasivos aumento (disminución):			
Obligaciones a la vista y a plazo		(16.874.177.225)	8.034.773.501
Intereses pagados		(2.240.738.025)	(2.157.102.206)
Otras cuentas por pagar y provisiones utilizadas		951.216.530	573.657.073
Otros pasivos		(12.880.068)	-
Efectivo neto (usado) provisto por las actividades de operación		<u>(22.633.136.107)</u>	<u>7.314.763.674</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Compra de inversiones en valores y depósitos		-	(44.346.730.000)
Venta de inversiones en valores y depósitos		9.857.220.000	35.945.773.090
Adquisición de propiedad, mobiliario y equipo		(115.498.953)	(35.566.437)
Producto de disposición de mobiliario y equipo		12.432.691	4.640.371
Participaciones en el capital de otras empresas		(304.142.404)	576.466.350
Efectivo neto provisto (usado) por las actividades de inversión		<u>9.450.011.334</u>	<u>(7.855.416.626)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aporte Junta Protección Social por lotería instantánea		365.079.111	365.008.415
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>365.079.111</u>	<u>365.008.415</u>
Disminución neta en el efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(12.818.045.662)</u>	<u>(175.644.537)</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		<u>16.074.427.414</u>	<u>16.250.071.951</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3	<u>3.256.381.752</u>	<u>16.074.427.414</u>


Gerente General
Ennio Rodríguez




Contador
José Pablo Durán




Auditor Interno
Rodolfo Hernández



Véase las notas que acompañan a los estados financieros sin consolidar.

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros (Sin consolidar)

31 de diciembre de 2007
(Con cifras correspondientes de 2006)

(1) Resumen de operaciones y políticas importantes de contabilidad

(a) Operaciones

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2007 y de 2006, el BANHVI no tiene sucursales, agencias ni cajeros automáticos. La dirección del sitio web del BANHVI es: www.banhvi.fi.cr.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

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

Al 31 de diciembre de 2007, el BANHVI mantiene un total de 112 trabajadores (116 en el 2006).

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

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

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

(b) Base de contabilidad

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

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)(c) Participaciones en el capital de otras empresasValuación de entidades de propósito especial por el método de participación patrimoniali. *Entidades de propósito especial*

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

El BANHVI reconoce estas inversiones por el valor del derecho patrimonial de cada fideicomiso y se afecta con las variaciones que originen los patrimonios de los fideicomisos, de acuerdo a la política establecida por la SUGEF en la circular SUGEF-1715/200302303 con fecha de 5 de mayo de 2003.

(d) Moneda extranjerai- Transacciones en moneda extranjera

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

ii- Unidad monetaria y regulaciones cambiarias

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

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

A partir del 17 de octubre de 2006, entró en vigencia una reforma al régimen cambiario por parte del Banco Central de Costa Rica, mediante la cual se reemplaza el esquema cambiario de mini devaluaciones por un sistema de bandas cambiarias. Producto de lo anterior, la Junta Directiva de dicho órgano acordó establecer un piso y un techo, los cuales se van a modificar dependiendo de las condiciones financieras y macroeconómicas del país. Conforme a lo establecido en el Plan de Cuentas emitido por la SUGEF, los activos y pasivos en moneda extranjera deben expresarse en colones utilizando el tipo de cambio de compra de referencia que divulga el Banco Central de Costa Rica. Al 31 de diciembre de 2007, el tipo de cambio de referencia se estableció en ₡495,23 y ₡500,97 por US\$1,00 para la compra y venta de divisas, respectivamente (₡515,84 y ₡519,95 por US\$1,00, respectivamente para el 2006).

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

Al 31 de diciembre de 2007, los activos y pasivos monetarios denominados en dólares de los Estados Unidos de América, excepto las obligaciones con el Banco Central de Costa Rica, fueron valuados al tipo de cambio de ₡495,23 por US\$1,00 (₡515,84 por US\$1,00 para el 2006), el cual corresponde al tipo de cambio de referencia para la compra, según el Banco Central de Costa Rica.

Como resultado de esa valuación en colones de los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera, durante el año terminado el 31 de diciembre de 2007, se generaron pérdidas por diferencias cambiarias por ₡11.370.029 y ganancias por ₡44.881.243 (₡58.949.524 y ₡20.256.730, respectivamente, para el 2006).

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

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)(e) Base para la preparación de los estados financieros

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

(f) Instrumentos financieros

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

(i) Clasificación

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

Valores para negociar

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)Préstamos originados y cuentas por cobrar

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

Valores mantenidos hasta su vencimiento

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

Valores disponibles para la venta

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

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

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)(ii) Reconocimiento

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

Los activos mantenidos hasta el vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar originados por el BANHVI se reconocen a la fecha en que se transfieren al Banco o se originan, según corresponda.

(iii) Medición

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

Los instrumentos negociables y los activos disponibles para la venta, posterior al reconocimiento inicial, se miden a su valor razonable, menos las pérdidas por deterioro. Las inversiones en fondos de inversión a la vista se mantienen al costo. El valor razonable se determina mediante la aplicación de una metodología de valoración de precios de mercado establecida por la Bolsa Nacional de Valores, S.A. La metodología descrita es aplicable para todos los títulos de renta variables y de renta fija.

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

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)(iv) Principios de medición del valor razonable

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

(v) Ganancias y pérdidas en mediciones posteriores

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

(vi) Dar de baja

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

(vii) Compensación

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

(viii) Instrumentos específicosEfectivo y equivalentes de efectivo

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

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)Inversiones en valores y depósitos

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

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar originados por el BANHVI se clasifican como préstamos y cuentas por cobrar. Los préstamos y cuentas por cobrar recibidos por el BANHVI en recuperación de activos y que han sido trasladados a fideicomisos, se registran como Participaciones en el Capital de Empresas, conforme el requerimiento de la SUGEF.

Los préstamos y cuentas por cobrar se presentan netos de estimaciones para reflejar los montos recuperables estimados.

(g) Cartera de crédito

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

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

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Mediante oficio SUGEF 3537-200606943 del 18 de octubre de 2006 la Superintendencia le solicitó al Banco reclasificar los saldos que mantenía en la cuenta “Cartera de crédito entregada en fideicomiso y en otros vehículos para propósito especial”, a la cuenta “Participaciones en el capital de otras empresas”.

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

La SUGEF define crédito como toda operación, bajo cualquiera modalidad de instrumentación o documentación, excepto inversiones en valores, mediante la cual se asume un riesgo de crédito ya sea que se provee o se obliga a proveer fondos o facilidades crediticias, se adquiere derechos de cobro o se garantiza frente a terceros el cumplimiento de obligaciones como por ejemplo: préstamos, garantías otorgadas, cartas de crédito, líneas de crédito de utilización automática y créditos pendientes de desembolsar.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, la cartera de créditos se valúa de conformidad con las disposiciones establecidas por la SUGEF en el Acuerdo SUGEF 1-05, “Reglamento para la Calificación de Deudores”, aprobado por el CONASSIF, el 24 de noviembre del 2005, publicado en el diario oficial “La Gaceta” número 238, del 9 de diciembre de 2005 que rige a partir del 9 de octubre de 2006. Tales disposiciones se resumen como sigue:

Las operaciones de crédito otorgadas a personas físicas o jurídicas cuyo saldo de total adeudado es mayor a \$50.000.000 (grupo 1 según Acuerdo SUGEF 1-05), son clasificadas según el riesgo crediticio. Esta calificación considera lo siguiente:

- capacidad de pago, que incluye el análisis de la situación financiera y flujos de efectivo proyectados, considera la experiencia en el giro del negocio, la calidad de la administración, entorno empresarial, análisis de estrés de las variables críticas, análisis de la capacidad de pago de las personas físicas, intermediarios financieros supervisados e instituciones públicas, vulnerabilidad a cambios en la tasa de interés y el tipo de cambio y análisis de otros factores que incidan sobre la capacidad de pago del deudor.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

- el comportamiento de pago histórico, donde la entidad debe determinar el comportamiento de pago histórico del deudor con base en el nivel de comportamiento de pago histórico asignado al deudor por el Centro de Información Crediticia de la SUGEF con base en la conducta de pago del deudor durante los últimos 48 meses, considerando la atención de sus operaciones crediticias directas tanto vigentes como extintas en todo el Sistema Financiero Nacional. La entidad puede complementar lo anterior con referencias crediticias, comerciales o ambas. Estas referencias pueden ser generadas por la misma entidad, su grupo o conglomerado financiero o suministradas por otras entidades financieras, centrales de crédito u otros proveedores de información crediticia y comercial costarricenses o extranjeros. La SUGEF es responsable de calcular el nivel del comportamiento de pago histórico para los deudores reportados por las entidades en el mes anterior.
- la morosidad del deudor con el BANHVI.

Las categorías de riesgo se resumen como sigue:

<u>Categoría de riesgo</u>	<u>Morosidad</u>	<u>Comportamiento de pago histórico</u>	<u>Capacidad de pago</u>
A1	igual o menor a 30 días	Nivel 1	Nivel 1
A2	igual o menor a 30 días	Nivel 2	Nivel 1
B1	igual o menor a 60 días	Nivel 1	Nivel 1 o Nivel 2
B2	igual o menor a 60 días	Nivel 2	Nivel 1 o Nivel 2
C1	igual o menor a 90 días	Nivel 1	Nivel 1 o Nivel 2
C2	igual o menor a 90 días	Nivel 1 o Nivel 2	Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3
D	igual o menor a 120 días	Nivel 1 o Nivel 2	Nivel 1, Nivel 2 o Nivel 3

Las operaciones de préstamo restantes, aquellas cuyo saldo total adeudado es menor o igual a ₡50.000.000, (grupo 2 según Acuerdo SUGEF 1-05), se clasifican según su comportamiento de pago histórico y su morosidad, en las categorías siguientes:

<u>Categoría de riesgo</u>	<u>Morosidad</u>	<u>Comportamiento de pago histórico</u>
A1	igual o menor a 30 días	Nivel 1
A2	igual o menor a 30 días	Nivel 2
B1	igual o menor a 60 días	Nivel 1
B2	igual o menor a 60 días	Nivel 2
C1	igual o menor a 90 días	Nivel 1
C2	igual o menor a 90 días	Nivel 1 o Nivel 2
D	igual o menor a 120 días	Nivel 1 o Nivel 2

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Se debe calificar en categoría de riesgo E al deudor que no cumpla con las condiciones para poder ser calificado en alguna de las categorías de riesgo de A a la D mencionadas anteriormente, ó se encuentre en estado de quiebra, en concurso de acreedores, en administración por intervención judicial, esté intervenido administrativamente o que la entidad juzgue que debe calificarse en esta categoría de riesgo.

Las categorías de clasificación y los porcentajes de estimación requeridos para cada categoría se detallan a continuación:

<u>Categoría de riesgo</u>	<u>Porcentaje de estimación</u>
A1	0,5%
A2	2%
B1	5%
B2	10%
C1	25%
C2	50%
D	75%
E	100%

Como excepción para la categoría de riesgo E, las operaciones crediticias con un deudor cuyo nivel de Comportamiento de Pago Histórico está en Nivel 3, se debe calcular el monto mínimo de la estimación para dichos deudores como sigue:

<u>Morosidad</u>	<u>Porcentaje de estimación</u>
De 0 a 30 días	20%
De 31 a 60 días	50%
Más de 61 días	100%

La garantía, la cual se puede utilizar como mitigador del riesgo para efectos del cálculo de la estimación de crédito. Se debe considerar tanto el valor de mercado y su actualización al menos una vez al año. Adicionalmente, existen porcentajes de aceptación de las garantías como mitigador y deben depreciarse después de seis meses desde el último avalúo.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Sin embargo la SUGEF define un monto mínimo de estimación sobre la cartera de créditos, la cual es la mayor que resulte entre:

- la estimación estructural, (que se explica en los párrafos anteriores)
- la estimación ajustada (que corresponde a la estimación que resulta de la última revisión de la SUGEF) y
- La menor entre la estimación registrada en la entidad al 30 de setiembre de 2004 ajustada mensualmente por la variación del Índice de Precios al Consumidor, y el porcentaje que representa la estimación registrada en la entidad al 30 de setiembre de 2004 en relación al saldo total de las operaciones crediticias sujetas a estimación.

Para las entidades que no remitan la totalidad de la información de Operaciones Crediticias o que remitan la información fuera del plazo, por razones no atribuibles a fallas en los equipos informáticos de la SUGEF, el monto de la estimación por deterioro e incobrabilidad de la cartera de crédito y la estimación por incobrabilidad de créditos contingentes debe calcularse de la siguiente manera:

- a) Determinar para el último mes de envío completo de la información, el porcentaje que representa el monto de la estimación estructural respecto de la cartera de crédito sujeta a estimación de ese mismo mes.
- b) El monto de las estimaciones a registrar contablemente debe ser igual o mayor al monto que resulta de multiplicar: el porcentaje determinado en el punto anterior por el saldo en el mes de no envío de información de las cuentas, a este saldo se le suma el monto que resulte de multiplicar el saldo de la cartera A1 y A2 del último mes de envío completo de la información por un 0,25% y por cada mes consecutivo de no envío de información debe adicionarse un 0,25% acumulativo mensualmente. En el momento en que la entidad cumpla con el envío de la totalidad de la información, se deja de aplicar la acumulación del 0,25% mensual. En el siguiente mes, cuando se cumpla con el envío de la información, la entidad puede reversar el monto de las estimaciones adicionales originadas, y que excedan el monto de la estimación estructural en ese momento.

No obstante, la metodología indicada para el cálculo del monto de la estimación por incobrabilidad de la cartera de créditos cuando las entidades no remitan la totalidad de la información de Operaciones Crediticias o que remitan la información fuera del plazo, se encuentra suspendido por una resolución de la Sala Constitucional.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

En cumplimiento con las disposiciones del Acuerdo SUGEF 1-05, al 31 de diciembre de 2007, el BANHVI debe mantener una estimación mínima por la suma de ¢739.143.333 (¢663.471.179 en el 2006), la cual corresponde a la estimación menor entre la estimación registrada en la entidad al 30 de setiembre de 2004 ajustada mensualmente por la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) y el porcentaje que representa la estimación registrada en la entidad al 30 de setiembre de 2004 en relación al saldo total de las operaciones crediticias sujetas a estimación. Al 31 de diciembre de 2007, el total de la estimación estructural, asciende a un monto total de ¢391.815.706 (¢184.373.179 en el 2006). El monto del gasto por estimación de deterioro e incobrabilidad de la cartera de crédito corresponde a la suma necesaria para alcanzar la estimación mínima requerida. Los excesos de estimación respecto a la estimación mínima requerida deben contar con una justificación técnica debidamente documentada la cual debe ser remitida en conjunto con la solicitud de autorización a la SUGEF y no podrá exceder un 15%.

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

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

Cuentas y productos por cobrar

Para calificar el riesgo crediticio de las cuentas por cobrar el BANHVI considera en primera instancia la probabilidad de cobro de los saldos y luego se considera la morosidad, conforme los rangos establecidos para la cartera de crédito en la normativa SUGEF 1-05, “Reglamento para la calificación de Deudores”. Las estimaciones deben hacerse de acuerdo con el tratamiento contable de la cuenta que los originó.

De acuerdo a la normativa, los porcentajes de estimación que se aplican a las cuentas y productos por cobrar no relacionados con operaciones crediticias según la morosidad son las siguientes:

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

<u>Mora</u>	<u>Porcentaje de estimación</u>
igual o menor a 30 días	2%
igual o menor a 60 días	10%
igual o menor a 90 días	50%
igual o menor a 120 días	75%
más de 120 días	100%

(i) Valores comprados bajo acuerdos de recompra

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

(j) Valores comprados bajo acuerdos de reventa

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

(k) Propiedades, mobiliario y equipo en uso

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

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

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

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

i. Desembolsos subsiguientes

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

ii. Depreciación

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

	<u>Vida útil</u>
Edificio	50 años
Vehículos	10 años
Mobiliario y equipo	10 años
Equipo de cómputo	5 años

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)(l) Activos intangiblesi. Medición

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

ii. Desembolsos posteriores

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

iii. Amortización

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

(m) Otros activos restringidos

El BANHVI registra las inversiones en títulos valores pertenecientes al Fondo de Garantías y a los recursos del Programa Bonos Tasa Real (BTR) al costo amortizado en la cuenta de otros activos restringidos, de acuerdo con la circular SUGEF-1564-2003 del 22 de abril de 2003.

(n) Bienes realizables

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

El BANHVI considera prudente mantener una estimación para reconocer los riesgos asociados con la pérdida del valor de mercado de los bienes que no han podido ser vendidos, la cual se registra contra los resultados del período.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

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

(o) Deterioro del valor de los activos

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

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

Si en un período posterior disminuye el monto de una pérdida por deterioro y tal disminución se puede relacionar bajo criterios objetivos a una situación que ocurrió después del castigo, el castigo se reversa a través del estado de resultados o de patrimonio, según sea el caso.

(p) Otras cuentas por pagar

Las otras cuentas por pagar se registran al costo amortizado.

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)(q) Provisiones

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

Beneficios a empleadosPrestaciones sociales (cesantía)

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

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

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

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

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)Vacaciones

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

(r) Superávit por revaluación

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

(s) Participaciones sobre la utilidad

Como resultado de la modificación de la Ley No.8488 “Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo”, publicada en el diario oficial La Gaceta del 11 de enero de 2006, el BANHVI debe cancelar el 3% sobre sus utilidades, según el artículo 46. De acuerdo con esta Ley, el BANHVI debe girar este dinero al Fondo Nacional de Emergencias en los primeros tres meses del año inmediato siguiente a aquel en que se produjeron las utilidades y depositarlo en el Fondo Nacional de Emergencias. Esta disposición fue comunicada por la SUGEF mediante el oficio SUGEF 3058-2006 del 31 de agosto de 2006.

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

(t) Impuesto sobre la renta

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

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)(u) Uso de estimaciones

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

(v) Reconocimientos de ingresos y gastos*i. Ingresos y gastos financieros por intereses*

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

ii. Ingreso por honorarios y comisiones

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

iii. Ingreso neto sobre inversión en valores

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

(w) Ingresos por recuperación de activos financieros

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

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)(x) Recursos provenientes de la recaudación de lotería instantánea

Mediante el oficio SUGEF 499-200600368 del 7 de febrero de 2006, la SUGEF le indicó al Banco que los recursos provenientes de la Junta Protección Social por concepto de la lotería instantánea debían ser reconocidos como aportes patrimoniales no capitalizados. La recaudación de lotería instantánea procede del 50% de la utilidad neta del juego Lotería Instantánea de acuerdo al artículo 11 de la Ley 7342 Lotería Popular Tiempos. Hasta el 31 de diciembre de 2005, el BANHVI tenía la política de reconocer estos recursos como ingreso del período.

(2) Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

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

<u>Activo</u> <u>Restringido</u>		<u>Valor Contable</u> <u>31 de diciembre de</u>		<u>Causa de la</u> <u>Restricción</u>
		<u>2007</u>	<u>2006</u>	
Disponibilidades	¢	148.569.000	3.650.106.267	Encaje mínimo legal
				Disponibilidades del
				Fondo de Bonos Tasa
				Real
Disponibilidades		-	21.997.024	Disponibilidades de
Disponibilidades		1.628.783	1.370.651	Fondo de Garantías
Inversiones en				Inversiones del Fondo
valores y depósitos		4.621.905.270	3.337.131.362	de Garantías
Inversiones en				Inversiones en Fondo
valores y depósitos		-	427.752.484	Bonos Tasa Real
Productos por				Productos por cobrar
cobrar sobre				sobre inversiones del
inversiones		22.211.491	140.332.766	Fondo de Garantías
Productos por				Productos por cobrar
Cobrar sobre				sobre inversiones de
inversiones		-	3.225.790	BTR
Depósitos en				Depósitos en garantía
garantía				por derechos
				telefónicos
		2.445.610	2.237.920	
	¢	<u>4.796.760.154</u>	<u>7.584.154.264</u>	

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

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

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

(3) Disponibilidades

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

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Efectivo en bóveda	¢	1.500.000	1.328.872
Banco Central de Costa Rica		148.569.000	3.742.193.367
Entidades financieras del país		372.652.617	634.223.338
	¢	<u>522.721.617</u>	<u>4.377.745.577</u>

De acuerdo con la legislación bancaria vigente, el BANHVI debe mantener un monto de efectivo depositado en el Banco Central de Costa Rica como encaje legal. Al 31 de diciembre de 2007, el monto del encaje legal depositado asciende a ¢148.569.000 (¢3.742.193.367 en el 2006).

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

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

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Disponibilidades	¢	522.721.617	4.377.745.577
Inversiones en valores y depósitos con vencimiento de dos meses o menos (véase nota 4)		<u>2.733.660.135</u>	<u>11.696.681.837</u>
	¢	<u>3.256.381.752</u>	<u>16.074.427.414</u>

(4) Inversiones en valores y depósitos

Las inversiones en valores y depósitos se detallan a continuación:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Mantenidas hasta el vencimiento	¢	<u>2.733.660.135</u>	<u>21.553.901.837</u>
	¢	<u>2.733.660.135</u>	<u>21.553.901.837</u>

Al 31 de diciembre de 2007, las inversiones mantenidas al vencimiento se detallan como sigue:

<u>Emisores del país:</u>		<u>Costo</u> <u>Amortizado</u>	<u>Valor</u> <u>Razonable</u>
Certificado de depósito en colones, emitido por el Banco de Costa Rica, con rendimientos del 6,80% anual	¢	830.148.769	830.148.769
Inversiones a corto plazo en colones, con vencimiento en enero de 2008, emitidas por el Banco Central de Costa Rica, con rendimientos que oscilan entre 5,52%, 5,90% y 6,50% anual		<u>1.903.511.366</u>	<u>1.903.511.366</u>
	¢	<u>2.733.660.135</u>	<u>2.733.660.135</u>

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Al 31 de diciembre de 2006, las inversiones mantenidas al vencimiento se detallan como sigue:

<u>Emisores del país:</u>	<u>Costo</u> <u>Amortizado</u>	<u>Valor</u> <u>Razonable</u>
Certificado de depósito en colones, emitido por el Banco de Costa Rica, con rendimientos que oscilan entre 10,50% y 12,75% anual	¢ 9.857.220.000	9.857.220.000
Inversiones a corto plazo en colones, con vencimiento en enero de 2007, emitidas por el Banco Central de Costa Rica, con rendimientos del 9,75% anual	11.696.681.837	11.696.681.837
	¢ <u>21.553.901.837</u>	<u>21.553.901.837</u>

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

(5) Cartera de crédito(a) Cartera de crédito por sector

La cartera de crédito por sector se detalla como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u> <u>2007</u>	<u>2006</u>
A entidades financieras, para Vivienda y Construcción	¢ 35.475.330.990	23.177.745.276
Estimación para incobrables	(736.170.394)	(663.471.179)
	¢ <u>34.739.160.596</u>	<u>22.514.274.097</u>

Al 31 de diciembre de 2007 y de 2006, la totalidad de la cartera de préstamos a entidades autorizadas es originada por el BANHVI.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)(b) Cartera de crédito por morosidad

La cartera de crédito por morosidad se detalla como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Al día	¢ 35.475.330.990	23.177.745.276
De 1 hasta 30 días	-	-
De 31 a 60 días	-	-
De 61 a 90 días	-	-
De 91 a 120 días	-	-
De 121 a 180 días	-	-
Más de 181 días	-	-
	¢ <u>35.475.330.990</u>	<u>23.177.745.276</u>

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

Al 31 de diciembre de 2007, las tasas de interés que devengaban los préstamos oscilaban entre 5,00% y 15,50% anual para las operaciones (entre 9,75% y 19,25% anual en el 2006).

(c) Estimación por incobrabilidad de cartera de créditos

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

Saldo al 31 de diciembre de 2005	¢ 763.849.198
Gasto del año por evaluación de la cartera	780.194.900
Reclasificación a la estimación de créditos contingentes	39.715.000
Reversión por valuación de cartera	(931.304.528)
Ajustes efectuados a la estimación	<u>11.016.609</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2006	663.471.179
Gasto del año por valuación de la cartera	381.777.804
Reversión por valuación de cartera	<u>(309.078.589)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2007	¢ <u>736.170.394</u>

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

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

(6) Cuentas y productos por cobrar, neto

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Cuentas por cobrar al Ministerio de Hacienda	¢ 8.674.806.488	10.161.403.478
Otras partidas por cobrar	80.150.931	64.295.119
Productos por cobrar	262.638.808	382.728.110
Estimación por incobrabilidad de cuentas y productos por cobrar	<u>(1.648.493.911)</u>	<u>(1.671.509.835)</u>
	<u>¢ 7.369.102.316</u>	<u>8.936.916.872</u>

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

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Coovivienda R.L.	¢ 7.185.218.787	8.671.815.777
Vivierendacoop R.L.	1.227.082.452	1.227.082.452
Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo	<u>262.505.249</u>	<u>262.505.249</u>
	<u>¢ 8.674.806.488</u>	<u>10.161.403.478</u>

Al 31 de diciembre de 2007, la tasa de interés que devenga la cuenta por cobrar al Ministerio de Hacienda por la Asistencia Financiera a Coovivienda, R.L. es de 3,00% anual (7,25% anual en el 2006). El plazo de la cuenta por cobrar es de 10 años.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, el saldo por cobrar al Ministerio de Hacienda incluye partidas originadas por el resultado final de la liquidación de la Operación de Asistencia Financiera a Viviendacoop, R.L. y a Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo, una vez que se efectuó la depuración contable y la cuantificación de los saldos netos de los activos recibidos en dación de pago.

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

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

Como resultado de lo anterior, al 31 de diciembre de 2007, el balance de situación del BANHVI refleja otras cuentas por cobrar por montos de ₡1.227.082.452 y ₡262.505.249, por el cobro final al Ministerio de Hacienda, originadas por la asistencia financiera provista a Viviendacoop, R.L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamos, respectivamente, más un monto de ₡102.982.180 que corresponden al Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI), los cuales se reflejan en cuentas de orden.

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, el Ministerio de Hacienda no ha definido los términos y condiciones de ese saldo por cobrar. Sin embargo mediante la nota DM-403 del 23 de marzo de 2005, ese Ministerio reconoció esta acreencia con el BANHVI. Posteriormente, mediante oficios TN-2305 del 21 de diciembre de 2005 y DVM-218-2005 del 18 de noviembre de 2005, el Ministerio se pronunció adicionalmente en torno a la forma de hacer efectivo este reconocimiento.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Las otras partidas por cobrar se detallan como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Recursos del DESAF	¢ -	273.787
Comisión de FOSUVI	69.308.199	59.627.446
Otros	10.842.732	4.393.886
	<u>¢ 80.150.931</u>	<u>64.295.119</u>

Los recursos por cobrar al Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares (DESAF) corresponden al valor de los intereses que paga el BANHVI por cuenta de ese organismo por los Bonos de Tasa Real de corto y largo plazo. Al 31 de diciembre de 2007, el BANHVI no mantiene saldos por cobrar al Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares.

El rubro de otras partidas por cobrar originada por comisión de FOSUVI se compone principalmente por la comisión del 2% (2% en el 2006) que la fuente de recursos FOSUVI debe trasladar al BANHVI producto de la formalización de bonos en las entidades autorizadas y por la contribución al gasto administrativo del BANHVI.

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

Saldo al 31 de diciembre de 2005	¢ 1.573.524.521
Más gasto del año por evaluación de las cuentas y productos por cobrar	134.192.104
Disminución por evaluación de las cuentas y productos por cobrar	(19.392.155)
Ajustes efectuados a la estimación	<u>(16.814.635)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2006	¢ 1.671.509.835
Más gasto del año por evaluación de las cuentas y productos por cobrar	56.864.057
Disminución por evaluación de las cuentas y productos por cobrar	(85.417.365)
Ajustes efectuados a la estimación	<u>5.537.384</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2007	<u>¢ 1.648.493.911</u>

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)(7) Bienes realizables, neto

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Bienes inmuebles	51.127.607	35.960.193
Propiedad, mobiliario y equipo fuera de uso	1.021.299	1.021.299
Estimación para valuación de bienes realizables	<u>(51.127.607)</u>	<u>(35.960.193)</u>
	¢ <u>1.021.299</u>	<u>1.021.299</u>

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Saldo al inicio del año	¢ 35.960.193	38.898.164
Gasto por estimación del año	22.173.404	3.991.704
Reversiones en la estimación	(7.005.990)	(5.815.279)
Liquidación de bienes realizables	-	(1.114.396)
Saldo al final del año	¢ <u>51.127.607</u>	<u>35.960.193</u>

(8) Operaciones con partes relacionadas

Las operaciones con partes relacionadas se detallan como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Activos:		
Otras cuentas por cobrar – Comisión de FOSUVI (véase nota 6)	¢ 69.303.199	59.627.446
Total activo	¢ <u>69.303.199</u>	<u>59.627.446</u>
Pasivos:		
Cuenta por pagar al Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI)	¢ 197.950.800	197.950.800
Cuenta por pagar al Fondo de Garantías (véase nota 15)	2.693.800.000	-
Total pasivos	¢ <u>2.891.750.800</u>	<u>197.950.800</u>

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Ingresos:			
Comisión por colocación de Fondo de			
subsidio para la Vivienda FOSUVI	¢	<u>1.088.107.773</u>	<u>591.643.559</u>
Total ingresos	¢	<u><u>1.088.107.773</u></u>	<u><u>591.643.559</u></u>

Durante el período 2005, la comisión por colocación de Bonos Familiares para Vivienda del Fondo de subsidio para la Vivienda (FOSUVI) correspondiente a un 3%, tal y como se establece en la Ley No. 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, era trasladado directamente al Banco, y posteriormente se distribuía un 1% en comisiones a las entidades autorizadas sobre los bonos formalizados y el 2% restante se utilizaba para cubrir gastos administrativos. Durante el período 2006, se modificó la forma de cancelación del 1% de comisiones a las entidades autorizadas, debido a que el Fondo de subsidio para la Vivienda (FOSUVI) efectúa directamente el pago a esas entidades. El ingreso por comisiones de la colocación de Fondo de subsidio para la Vivienda FOSUVI sobre Bonos Familiares para Vivienda corresponde únicamente al 2%.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)(9) Participación en el capital de otras empresas

Mediante oficio SUGEF 3537-200606943 del 18 de octubre de 2006, la Superintendencia le solicitó al Banco reclasificar los saldos que mantenía en la cuenta “Cartera de crédito entregada en fideicomiso y en otros vehículos para propósito especial”, a la cuenta “Participaciones en el capital de otras empresas”.

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

	Número de Fideicomiso		<u>31 de diciembre de</u>	
			<u>2007</u>	<u>2006</u>
Mutual Cartago	010-99	¢	63.678.033	92.245.415
Mutual Cartago	038-99		6.998.810	6.003.172
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda	004-99		52.810.526	104.461.273
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda	008-2002		1.186.821.583	638.132.832
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda	009-2002		212.366.276	169.576.855
Fideicomiso Mucap-Viviendacoop-BANHVI	Sin número		57.826.798	93.511.063
Banco Promérica, S.A.	007-2002		431.394.180	608.569.774
Banco Promérica, S.A.	010-2002		26.792.987	22.046.405
		¢	<u>2.038.689.193</u>	<u>1.734.546.789</u>

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

(b) Al 31 de diciembre de 2007, un detalle de los activos y pasivos de los fideicomisos, se detalla a continuación

		Fideicomiso 009-2002	Fideicomiso 007-2002	Fideicomiso 010-2002	Fideicomiso 004-99	Fideicomiso Mucap- Viviendacoop	Fideicomiso 010-99	Fideicomiso 008-2002	Fideicomiso 038-99	Total Combinado
Activo										
Disponibilidades	¢	16.341.244	33.734.627	1.113.186	10.009.412	6.799.621	5.224.943	85.852.907	542.942	159.618.882
Inversiones en valores		30.903.388	7.569.212	-	19.435.341	4.448.550	322.985	295.610.444	7.374.165	365.664.085
Cartera de crédito, neto		110.218.394	402.796.958	21.863.947	43.006.305	57.660.895	61.909.684	461.700.376	-	1.159.156.559
Otras cuentas por cobrar y productos por cobrar		8.331.587	19.758.038	5.280.416	2.782.099	1.309.338	999.666	22.084.068	-	60.545.212
Bienes realizables, neto		64.758.882	1.813.178	-	16.651.909	-	-	345.496.189	-	428.720.158
Otros activos		-	-	-	-	3.033	-	-	-	3.033
Total de activos	¢	<u>230.553.495</u>	<u>465.672.013</u>	<u>28.257.549</u>	<u>91.885.066</u>	<u>70.221.437</u>	<u>68.457.278</u>	<u>1.210.743.984</u>	<u>7.917.107</u>	<u>2.173.707.929</u>
Pasivo										
Otras cuentas por pagar y provisiones	¢	18.159.133	34.277.833	1.464.562	39.051.684	12.394.639	4.779.245	23.775.490	918.297	134.820.883
Otros pasivos		28.087	-	-	22.856	-	-	146.911	-	197.854
Total de pasivos		<u>18.187.220</u>	<u>34.277.833</u>	<u>1.464.562</u>	<u>39.074.540</u>	<u>12.394.639</u>	<u>4.779.245</u>	<u>23.922.401</u>	<u>918.297</u>	<u>135.018.737</u>
Patrimonio										
Aportaciones de los fideicomitentes		363.709.846	929.468.861	72.585.787	932.797.690	630.568.351	465.414.365	680.139.605	517.521.975	4.592.206.480
Resultados de años anteriores		(280.511.212)	(697.294.960)	(72.402.401)	(1.000.690.249)	(603.395.941)	(404.893.252)	(11.125.858)	(517.894.928)	-
Resultado del periodo		<u>129.167.641</u>	<u>199.220.279</u>	<u>26.609.601</u>	<u>120.703.084</u>	<u>30.654.388</u>	<u>3.156.920</u>	<u>517.807.836</u>	<u>7.371.763</u>	<u>1.034.691.512</u>
Total Patrimonio		<u>212.366.275</u>	<u>431.394.180</u>	<u>26.792.987</u>	<u>52.810.526</u>	<u>57.826.798</u>	<u>63.678.033</u>	<u>1.186.821.583</u>	<u>6.998.810</u>	<u>2.038.689.192</u>

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Al 31 de diciembre de 2006, un detalle de los activos y pasivos de los fideicomisos, se detalla a continuación

		Fideicomiso 009-2002	Fideicomiso 007-2002	Fideicomiso 010-2002	Fideicomiso 004-0099	Fideicomiso Mucap- Viviendacoop	Fideicomiso 010-0099	Fideicomiso 008-2002	Fideicomiso 038-99	Total Combinado
Activo										
Disponibilidades	₡	5.658.472	40.776.110	1.643.114	50.021.904	4.143.452	1.071.216	13.205.992	1.072.029	117.592.289
Inversiones en valores		34.853.543	-	-	-	1.245.823	3.783.040	97.036.692	5.545.717	142.464.815
Cartera de Crédito, neto		134.561.981	565.938.184	17.246.121	85.146.303	91.934.993	88.402.763	535.440.356	-	1.518.670.701
Otras cuentas por cobrar y productos por cobrar		8.403.661	34.145.875	3.844.874	5.127.790	2.208.785	1.652.613	49.653.234	1.764	105.038.596
Bienes realizables, neto		882.300	2.414.757	1.378.011	22.647.110	-	-	10.650.053	-	37.972.231
Total de activos	₡	<u>184.359.957</u>	<u>643.274.926</u>	<u>24.112.120</u>	<u>162.943.107</u>	<u>99.533.053</u>	<u>94.909.632</u>	<u>705.986.327</u>	<u>6.619.510</u>	<u>1.921.738.632</u>
Pasivo										
Otras cuentas por pagar y provisiones	₡	14.673.354	-	2.065.715	58.481.834	6.021.990	2.664.217	67.316.043	616.338	151.839.491
Otros pasivos		109.748	34.705.152	-	-	-	-	537.452	-	35.352.352
Total de pasivos		<u>14.783.102</u>	<u>34.705.152</u>	<u>2.065.715</u>	<u>58.481.834</u>	<u>6.021.990</u>	<u>2.664.217</u>	<u>67.853.495</u>	<u>616.338</u>	<u>187.191.843</u>
Patrimonio										
Aportaciones de los fideicomitentes		393.799.934	1.142.448.674	83.867.269	1.028.399.347	674.762.906	483.379.374	686.841.988	521.709.688	5.015.209.180
Resultados de años anteriores		<u>(224.223.079)</u>	<u>(533.878.900)</u>	<u>(61.820.864)</u>	<u>(923.938.074)</u>	<u>(581.251.843)</u>	<u>(391.133.959)</u>	<u>(48.709.156)</u>	<u>(515.706.516)</u>	<u>(3.280.662.391)</u>
Total Patrimonio		<u>169.576.855</u>	<u>608.569.774</u>	<u>22.046.405</u>	<u>104.461.273</u>	<u>93.511.063</u>	<u>92.245.415</u>	<u>638.132.832</u>	<u>6.003.172</u>	<u>1.734.546.789</u>

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Al 31 de diciembre de 2007, el BANHVI mantiene el Fideicomiso No. 1113 administrado por Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda de Ahorro y Préstamo, cuyo activo neto a esa fecha no mantiene saldo, debido a que su cartera de crédito por un monto de ₡8.047.113 (₡8.547.283 en el 2006) reflejada en el balance de situación del fideicomiso se encuentra estimada en su totalidad.

(10) Propiedades, mobiliario y equipo en uso

Al 31 de diciembre de 2007, un detalle de las propiedades, mobiliario y equipo en uso es como sigue:

		Terrenos	Edificios	Mobiliario y equipo de oficina	Vehículos	Total
Costo:						
Saldo al 31 de diciembre de 2006	₡	174.947.242	1.148.475.213	304.173.345	74.328.326	1.701.924.126
Adiciones		-	-	30.789.663	84.709.290	115.498.953
Retiros		-	-	-	(46.551.955)	(46.551.955)
Revaluaciones		31.318.440	205.595.991	-	-	236.914.431
		<u>206.265.682</u>	<u>1.354.071.204</u>	<u>334.963.008</u>	<u>112.485.661</u>	<u>2.007.785.555</u>
Depreciación acumulada:						
Saldo al 31 de diciembre de 2006		-	297.865.055	181.262.211	50.466.234	529.593.500
Gasto por depreciación del año		-	28.239.176	34.292.565	9.182.214	71.713.955
Retiros		-	-	-	(34.119.264)	(34.119.264)
Revaluaciones		-	57.610.463	-	-	57.610.463
		<u>-</u>	<u>383.714.694</u>	<u>215.554.776</u>	<u>25.529.184</u>	<u>624.798.654</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2007	₡	<u>206.265.682</u>	<u>970.356.510</u>	<u>119.408.232</u>	<u>86.956.477</u>	<u>1.382.986.901</u>

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Al 31 de diciembre de 2006, un detalle de las propiedades, mobiliario y equipo en uso es como sigue:

		Terrenos	Edificios	Mobiliario y equipo de oficina	Vehículos	Total
Costo:						
Saldos al 31 de diciembre de 2005	¢	154.193.306	773.345.218	274.686.522	74.328.326	1.276.553.372
Adiciones		-	-	35.566.437	-	35.566.437
Retiros		-	-	(6.079.614)	-	(6.079.614)
Revaluaciones		20.753.936	375.129.995	-	-	395.883.931
		<u>174.947.242</u>	<u>1.148.475.213</u>	<u>304.173.345</u>	<u>74.328.326</u>	<u>1.701.924.126</u>
Depreciación acumulada:						
Saldos al 31 de diciembre de 2005		-	131.713.051	150.800.100	43.625.103	326.138.254
Gasto por depreciación del año		-	22.700.702	31.901.354	6.841.131	61.443.187
Retiros		-	-	(1.439.243)	-	(1.439.243)
Revaluaciones		-	143.451.302	-	-	143.451.302
		<u>-</u>	<u>297.865.055</u>	<u>181.262.211</u>	<u>50.466.234</u>	<u>529.593.500</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2006	¢	<u>174.947.242</u>	<u>850.610.158</u>	<u>122.911.134</u>	<u>23.862.092</u>	<u>1.172.330.626</u>

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)(11) Otros activos

Los otros activos se detallan como sigue:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Gastos pagados por anticipado	¢	8.364.317	10.304.167
Bienes diversos		419.154.051	508.108.648
Operaciones pendientes de imputación		415.740	3.060.472
Activos intangibles, neto		40.568.399	47.440.084
Otros activos restringidos		<u>4.648.191.154</u>	<u>4.004.450.496</u>
	¢	<u>5.116.693.661</u>	<u>4.573.363.867</u>

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

		<u>Sistemas de Cómputo</u>
<u>Costo original:</u>		
Saldo al 31 de diciembre de 2006	¢	284.930.385
Adiciones		34.164.173
Retiros		-
Saldos al 31 de diciembre de 2007	¢	<u>319.094.558</u>
<u>Amortización acumulada:</u>		
Saldo al 31 de diciembre de 2006	¢	237.490.301
Gasto por amortización del año		41.035.857
Retiros		-
Saldos al 31 de diciembre de 2007	¢	<u>278.526.159</u>
<u>Saldos, netos:</u>		
Al 31 de diciembre de 2006	¢	<u>47.440.084</u>
Al 31 de diciembre de 2007	¢	<u>40.568.399</u>

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Los otros activos restringidos corresponden principalmente a inversiones en certificados de depósito a plazo en colones emitidos por Banco Central de Costa Rica, Banco de Costa Rica, Banco Crédito Agrícola de Cartago y Banco Popular y de Desarrollo Comunal, así como inversiones mantenidas en el Fondo de Garantías denominadas Transferencias Temporales de Fondos (TTF), pertenecientes al Fondo de Garantías y a recursos del programa Bonos Tasa Real (BTR).

Al de 31 de diciembre de 2007, el BANHV mantiene una inversión con el Fondo de Garantías (fuente propia del FONAVI) por un monto de ₡2.450.000.000 y ₡243.800.000 con vencimiento al 11 de abril del 2008 y 3 de abril del 2008 respectivamente, y devenga una tasa de interés del 6,80% anual. Esta inversión se efectuó de conformidad con el “Procedimiento General para Contingencias de Liquidez P-UPI-RIE-10”, el cual fue aprobado por la Junta Directiva del BANHVI mediante la sesión 25-2007 del 23 de abril de 2007, en cumplimiento con lo establecido en el Plan de Contingencias de Liquidez del BANHVI.

Estas inversiones son contabilizadas en la cuenta de otros activos restringidos debido a que los rendimientos generados no tienen efecto en el estado de resultados del BANHVI. Estos rendimientos de los títulos pertenecientes al Fondo de Garantías se capitalizan en el Fondo de Garantías y los rendimientos de los recursos BTR son trasladados al FOSUVI (véase nota 2).

En relación con los recursos BTR, a partir del 30 de junio de 2007, se dio por canceladas todas las obligaciones del Programa de Reactivación del FOSUVI (véase nota 14), así como todas las cuentas asociadas al mismo, incluyendo los recursos que se mantenían a nivel de otros activos restringidos, razón por la cual al cierre del año 2007 no muestra saldo alguno.

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Fondo de Garantías (véase nota 2)	₡	4.645.745.544	3.478.834.778
Recursos Fondo B.T.R.		-	523.377.798
Depósitos en garantía		<u>2.445.610</u>	<u>2.237.920</u>
	₡	<u><u>4.648.191.154</u></u>	<u><u>4.004.450.496</u></u>

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)(12) Obligaciones con el público

Las obligaciones con el público se detallan como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Certificados de depósito a plazo con tasas de interés fijas	¢ -	16.000.000.000
Certificados de depósito a plazo con tasas de interés ajustables	5.500.000.000	5.737.000.000
Certificados de depósito a plazo Coovivienda R.L.	<u>2.108.078.000</u>	<u>2.113.078.000</u>
	<u>¢ 7.608.078.000</u>	<u>23.850.078.000</u>

Al 31 de diciembre de 2007, el número de clientes son 358 (362 en el 2006). Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 el BANHVI no mantiene depósitos de otros bancos.

Al 31 de diciembre de 2007, el BANHVI mantiene depósitos a plazo según se presenta de la siguiente manera:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Certificados de depósito a plazo con tasas de interés fijas	¢ -	16.000.000.000
Certificados de depósito a plazo con tasas de interés ajustables	<u>5.500.000.000</u>	<u>5.737.000.000</u>
	5.500.000.000	21.737.000.000
Otras obligaciones financieras	<u>-</u>	<u>61.250.000</u>
	<u>¢ 5.500.000.000</u>	<u>21.798.250.000</u>

Las obligaciones con el público a plazo corresponden a aquellos pasivos que se originan de la captación de recursos por medio de la emisión de certificados de depósito en colones. Los depósitos denominados en colones, devengan intereses que oscilan entre 7,25% y 14,00% anual (entre 13% y 15% anual en el 2006).

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)(13) Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica

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

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Bonos serie A Principal	¢	3.338.363	4.673.709
Bonos serie B Principal		37.556.594	42.564.140
Recursos externos		337.123.388	384.494.288
	¢	<u>378.018.345</u>	<u>431.732.137</u>

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, las obligaciones con el Banco Central de Costa Rica devengan intereses fijos que oscilan entre 6,75% y 14,71% anual.

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

(14) Otras obligaciones financieras

Las otras obligaciones financieras se detallan como sigue:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Bonos Tasa Real (BTR)	¢	-	469.350.000
Bonos de Mejoramiento Social		940.937.000	1.083.264.000
Otras obligaciones financieras		948.018	1.245.665
	¢	<u>941.885.018</u>	<u>1.553.859.665</u>

Las otras obligaciones financieras denominadas en US dólares devengan intereses fijos del 3% anual (21% anual en el 2006 para las obligaciones en colones), y los Bonos de Mejoramiento Social denominados en US dólares, devengan intereses fijos del 3% anual.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)(15) Otras cuentas por pagar y provisiones

Las otras cuentas por pagar y provisiones se detallan como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Cargos por pagar por obligaciones con el BCCR ¢	14.557.693	16.750.115
Cargos por pagar por otras obligaciones financieras	1.185.737	16.990.665
Cargos por pagar por obligaciones con el público	133.435.592	920.936.000
Cargos por pagar por otras cuentas por pagar	15.264.867	-
	<u>164.443.889</u>	<u>954.676.780</u>
Provisiones:		
Por prestaciones legales	99.138.042	112.755.007
Por aguinaldo	16.023.438	14.606.507
Por salario escolar	94.832.837	84.848.473
Por vacaciones	74.002.726	54.387.192
Por litigios	7.000.000	9.000.000
Sobre Fondo de Garantías	4.653.440.816	3.513.335.656
Por pago comisiones	4.151.918	4.151.918
Por participación en Comisión Nacional de Emergencias - Ley No. 8488	69.890.214	92.531.063
	<u>5.018.479.991</u>	<u>3.885.615.816</u>
Otras cuentas por pagar diversas:		
Por pagar al Fondo de Garantías (véase nota 8)	2.693.800.000	-
Otras cuentas por pagar	278.020.028	276.930.614
	<u>2.971.820.028</u>	<u>276.930.614</u>
¢	<u><u>8.154.743.908</u></u>	<u><u>5.117.223.210</u></u>

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

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Durante el 2007, se trasladaron recursos temporales del Fondo de Garantías, con el propósito de efectuar un desembolso de crédito de largo plazo a la fuente de recursos FONAVI, por un monto total de ¢2.693.800.000, emitiéndose por tanto dos transferencias temporales de fondos (TTF) por ¢243.800.000 y ¢2.450.000.000 (véase nota 11).

Durante el año terminado el 31 de diciembre de 2007, el movimiento de las provisiones por salario escolar y prestaciones legales se detalla como sigue:

		Salario Escolar	Prestaciones Legales
Saldos al 31 de diciembre de 2006	¢	84.848.473	112.755.007
Provisión efectuada		94.832.878	87.904.181
Provisión utilizada		(84.848.514)	(101.521.146)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	¢	<u>94.832.837</u>	<u>99.138.042</u>

(16) Otros pasivos

El detalle de los otros pasivos se muestra a continuación:

		<u>31 de diciembre de</u> <u>2007</u>	<u>2006</u>
Estimación para incobrables de créditos contingentes	¢	31.750.000	14.950.000
Otros		<u>30.707.198</u>	<u>43.587.266</u>
	¢	<u>62.457.198</u>	<u>58.537.266</u>

(17) Capital Social(a) Capital Social

La Junta Directiva en sesión ordinaria No. 47-2007, celebrada el 16 de julio del 2007, acuerda aumentar el capital social del BANHVI en la suma de ¢3.734.934.747 mediante la capitalización de utilidades acumuladas de ejercicios anteriores. El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero autorizó capitalizar dicho incremento el 10 de setiembre de 2007 mediante oficio C.N.S. 842-07, ascendiendo a la suma de ¢32.660.076.449.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

La Junta Directiva en sesión ordinaria No. 59-2005, celebrada el 13 de octubre del 2005, acuerda por unanimidad aumentar el capital social del Banco Hipotecario de la Vivienda en la suma de ¢7.000.000.000. El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero autorizó capitalizar dicho incremento como capital social el 23 de febrero de 2006 mediante oficio C.N.S. 184-06

La Junta Directiva en sesión ordinaria No. 33-2006, celebrada el 4 de mayo del 2006, acuerda por unanimidad aumentar el capital social del Banco Hipotecario de la Vivienda en la suma de ¢3.000.000.000 mediante la capitalización de utilidades acumuladas de ejercicios anteriores. El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero autorizó capitalizar dicho incremento el 16 de junio de 2006 mediante oficio C.N.S. 573-06, ascendiendo a la suma de ¢28.925.141.702.

(b) Aporte patrimoniales no capitalizados

Durante el período 2007, el BANHVI registró como aportes patrimoniales no capitalizados los ingresos que percibe de la Junta de Protección Social procedente del 50% de la utilidad neta del juego Lotería Instantánea de acuerdo al artículo 11 de la Ley 7342 Lotería Popular Tiempos por un monto de ¢365.079.111 (¢365.008.415 en el 2006). Esta disposición de reconocimiento fue establecida por la SUGEF mediante el oficio SUGEF 499-200600368 del 7 de febrero de 2006.

(c) Superávit por revaluación de propiedad

El superávit por revaluación corresponde a la revaluación del edificio y el terreno por el Índice de Precios al Productor Industrial (IPPI), según lo establece la SUGEF en el Plan de Cuentas.

Durante el 2007, la revaluación del edificio y terreno aumento en un monto de ¢179.303.968 (¢225.958.395 durante el 2006). Al 31 de diciembre de 2007, el saldo de superávit por revaluación asciende a un monto de ¢1.001.585.185 (¢822.281.217 en el 2006).

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)(18) Cuentas contingentes

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

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Coopealianza R.L.	¢	3.500.000.000	-
Banco Popular y de Desarrollo Comunal		2.850.000.000	2.990.000.000
	¢	<u>6.350.000.000</u>	<u>2.990.000.000</u>

(19) Otras cuentas de orden

Las otras cuentas de orden se detallan como sigue:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Garantías recibidas en poder de terceros	¢	12.589.168.426	1.702.139.191
Cuentas castigadas		293.660.883	457.464.034
Productos en suspenso		342.569.721	418.771.501
Contratos de descuento de hipotecas		29.517.742.788	27.349.566.761
Convenios con AID		196.528.265	251.112.778
Activos totales de recursos FOSUVI		33.861.820.212	31.831.695.831
Valores en custodia		21.374.679.687	25.978.302.956
Garantías sobre captaciones de entidades		322.976.452.814	244.643.726.757
Otras cuentas de orden		1.737.560.555	357.578.599
	¢	<u>422.890.183.351</u>	<u>332.990.358.408</u>

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, los estados financieros del Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI) muestran los siguientes saldos:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2007</u>	<u>2006</u>
<u>Balance de situación</u>			
Activos	¢	<u>33.861.820.212</u>	<u>31.831.695.831</u>
Pasivos	¢	<u>6.975.536.631</u>	<u>6.855.039.922</u>
Activo neto		<u>26.886.283.581</u>	<u>24.976.655.909</u>
Total pasivo y activo neto	¢	<u>33.861.820.212</u>	<u>31.831.695.831</u>
Cuentas de orden	¢	<u>322.585.330.850</u>	<u>285.417.110.620</u>

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)(20) Ingresos financieros por inversiones en valores y depósitos

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Productos por inversiones en valores y depósitos mantenidos hasta el vencimiento	¢ 865.137.211	1.277.319.433
	¢ <u>865.137.211</u>	<u>1.277.319.433</u>

(21) Ingresos financieros por créditos vigentes y vencidos

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Por créditos vigentes	¢ 2.516.937.608	3.666.773.867
Por créditos vencidos	80.087.951	141.597.364
Por otras cuentas y productos por cobrar	306.350.984	931.924.913
	¢ <u>2.903.376.543</u>	<u>4.740.296.144</u>

(22) Ingresos por participación en el capital de otras empresas

Los ingresos por participación en el capital de otras empresas se detallan como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	¢ 78.137.738	112.664.022
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda	121.298.449	136.568.554
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda	866.418.016	667.966.821
Banco Promérica, S.A.	279.671.200	269.065.457
	¢ <u>1.345.525.403</u>	<u>1.186.264.854</u>

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Estos ingresos representan los resultados generados por la cartera de crédito administrada a través de la figura de Fideicomisos por las entidades fiduciarias. Hasta el mes de octubre de 2006, el BANHVI reconoció los resultados generados por este concepto en la cuenta “Otros ingresos financieros”; sin embargo, a partir de ese mes, los resultados se registran en las cuentas de ingresos y gastos por participación en el capital de otras empresas. Este cambio se originó a solicitud de la SUGEF, mediante oficio SUGEF 3537-200606943 del 18 de octubre de 2006, de reclasificar el valor del activo neto de los fideicomisos que el BANHVI mantenía reflejados en la cuenta contable “Cartera de crédito entregada en fideicomiso y en otros vehículos para propósito especial”, código 138, a la cuenta contable “Participaciones en el capital de otras empresas”, código contable 161-01.

(23) Gastos financieros por obligaciones con el público

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Certificados de depósito a plazo con tasa fija	¢	712.947.137	1.582.581.908
Certificados de depósito a plazo con tasa ajustable		648.946.789	925.097.973
	¢	<u>1.361.893.926</u>	<u>2.507.679.881</u>

(24) Otros ingresos operativos

Los otros ingresos operativos se detallan como sigue:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Ingresos por bienes realizables	¢	57.364.317	76.656.004
Comisión por colocación de FOSUVI		1.088.107.773	591.643.559
Ingresos diversos por fideicomisos		2.092.905	15.233.827
Participación en el capital de otras empresas (véase nota 22)		1.345.525.403	1.186.264.854
Otros		146.928.189	57.767.956
	¢	<u>2.640.018.587</u>	<u>1.927.566.200</u>

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)(25) Gastos por deterioro de inversiones en valores y estimación de incobrabilidad de la cartera de crédito

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

		31 de diciembre de	
		2007	2006
Por cartera de crédito	¢	381.777.804	780.194.900
Por otras cuentas por cobrar y productos por cobrar		56.864.057	134.192.104
Por créditos contingentes		17.500.000	45.665.000
	¢	<u>456.141.861</u>	<u>960.052.004</u>

(26) Ingresos por recuperación de activos financieros

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2007, los ingresos por recuperación de activos financieros ascienden a un monto de ¢578.221.321, los cuales se relacionan principalmente con la recuperación de créditos castigados del INVU, una vez refinanciadas las operaciones de corto plazo y cancelación de proyectos de corto plazo con Mutual Cartago y Grupo Mutual Alajuela La Vivienda, además a la disminución de estimaciones sobre cartera de crédito y cuentas por cobrar con base en la aplicación del Transitorio I-05

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2006, los ingresos por recuperación de activos financieros ascienden a un monto de ¢1.006.613.347, los cuales se relacionan principalmente con la recuperación de la cartera de Banco ELCA, S.A. y a la reversión del excedente en las estimaciones de incobrables que el BANHVI mantenía el año anterior.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)(27) Gastos administrativos

Los gastos administrativos se detallan como sigue:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Sueldos y bonificaciones al personal permanente	¢ 1.155.797.663	1.116.151.549
Remuneraciones a directivos y fiscales	62.943.360	56.312.380
Tiempo extraordinario	4.696.700	3.557.204
Décimo tercer sueldo	104.271.616	99.464.577
Preaviso y cesantía	146.207.711	52.181.920
Cargas sociales patronales	283.549.997	269.125.173
Otros	168.133.401	189.747.163
Gastos por servicios externos	79.357.727	65.045.399
Gastos de movilidad y comunicaciones	48.508.728	46.679.129
Gastos de infraestructura	146.099.185	122.686.908
Gastos generales	112.543.792	58.204.371
Impuestos, patentes y contribuciones obligatorias	2.860.137	1.135.438
	¢ <u>2.314.970.017</u>	<u>2.080.291.211</u>

(28) Valor razonable de los instrumentos financieros

Al 31 de diciembre de 2007, la comparación de los valores en libros y los valores razonables de todos los activos y pasivos financieros que no son llevados al valor razonable se muestra en la siguiente tabla:

	<u>2007</u>	<u>2007</u>
	<u>Valor en libros</u>	<u>Valor razonable</u>
Activos financieros		
Disponibilidades	¢ 522.721.617	522.721.617
Inversiones en valores y depósitos	2.733.660.135	2.733.660.135
Cartera de crédito	35.475.330.990	35.921.035.640
Otras cuentas por cobrar	9.017.596.227	7.202.096.686
	¢ <u>47.749.308.969</u>	<u>46.379.514.078</u>
Pasivos financieros		
Obligaciones con el público:		
Captaciones a plazo	¢ 7.608.078.000	7.795.594.079
Otras obligaciones financieras	941.885.018	863.056.154
	¢ <u>8.549.963.018</u>	<u>8.658.650.233</u>

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Al 31 de diciembre de 2006, la comparación de los valores en libros y los valores razonables de todos los activos y pasivos financieros que no son llevados al valor razonable se muestra en la siguiente tabla:

		<u>2006</u> <u>Valor en libros</u>	<u>2006</u> <u>Valor razonable</u>
Activos financieros			
Disponibilidades	¢	4.377.745.577	4.377.745.577
Inversiones en valores y depósitos		21.553.901.837	21.553.901.837
Cartera de crédito		23.177.745.276	25.116.382.382
Otras cuentas por cobrar		10.608.426.707	8.671.815.776
	¢	<u>59.717.819.397</u>	<u>59.719.845.572</u>
Pasivos financieros			
Obligaciones con el público:			
Captaciones a plazo	¢	23.850.078.000	26.130.382.928
Otras obligaciones financieras		1.553.859.665	1.414.464.488
	¢	<u>25.403.937.665</u>	<u>27.544.847.416</u>

Estimación del valor razonable

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

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

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

- (b) Inversiones en valores y depósitos

Para estos valores, el valor razonable de las inversiones en valores mantenidas hasta el vencimiento está basado en cotizaciones de precios de mercado.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

(c) Cartera de créditos

El valor razonable de los préstamos es calculado basado en los flujos de efectivo de principal e intereses futuros esperados descontados. Los pagos de los préstamos son asumidos para que ocurran en la fechas de pagos contractuales. Los flujos de efectivo futuros esperados para los préstamos son descontados a las tasas de interés vigentes 31 de diciembre de 2007 y 2006, ofrecidas para préstamos similares a nuevos prestatarios.

(d) Captaciones a plazo y otras obligaciones financieras

El valor razonable de las captaciones a plazo y otras obligaciones financieras está basado sobre flujos de efectivo descontados usando tasas de interés vigentes al 31 de diciembre de 2007 y 2006 ofrecidas para depósitos de plazos similares.

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

(29) Administración de riesgos

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

Riesgo de liquidez y financiamiento:

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

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Los indicadores del calce de plazos hasta un mes y hasta tres meses al 31 de diciembre 2007, mantienen su nivel normal de riesgo, presentando un adecuado nivel de liquidez para el BANHVI.

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

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Al 31 de diciembre de 2007, el calce de plazos de los activos y pasivos (en miles de colones) del BANHVI es como sigue:

		Días						<u>Vencidas más de 30</u>	<u>Total</u>
		<u>A la Vista</u>	<u>De 1 a 30</u>	<u>De 31 a 60</u>	<u>De 61 a 90</u>	<u>De 91 a 180</u>	<u>De 181 a 365</u>	<u>Más de 365</u>	
Efectivo	¢ 1500		-	-	-	-	-	-	1500
Depósitos en bancos	372.653	-	-	-	-	7.428	7.429	133.712	521.222
Inversiones	-	2.739.808	-	-	-	-	-	2.038.689	4.778.497
Préstamos y productos por cobrar	50	475.463	222.803	226.120	688.439	1.422.322	32.696.625	-	35.731.822
Total Vencimiento Activos	¢ <u>374.203</u>	<u>3.215.271</u>	<u>222.803</u>	<u>226.120</u>	<u>695.867</u>	<u>1.429.751</u>	<u>34.869.026</u>	<u>-</u>	<u>41.033.041</u>
Depósitos recibidos	¢ -	19.373	7.939	64.464	92.358	2.049.523	6.449.969	-	8.683.626
Financiamientos recibidos	-	-	10.411	162	31.004	27.011	324.946	-	393.534
Total Vencimiento Pasivos	¢ <u>-</u>	<u>19.373</u>	<u>18.350</u>	<u>64.626</u>	<u>123.362</u>	<u>2.076.534</u>	<u>6.774.915</u>	<u>-</u>	<u>9.077.160</u>

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Al 31 de diciembre de 2006, el calce de plazos de los activos y pasivos (en miles de colones) del BANHVI es como sigue:

		Días							Total
	<u>A la Vista</u>	<u>De 1 a 30</u>	<u>De 31 a 60</u>	<u>De 61 a 90</u>	<u>De 91 a 180</u>	<u>De 181 a 365</u>	<u>Más de 365</u>	<u>Vencidas más de 30</u>	
Efectivo	¢ 1.329	-	-	-	-	-	-	-	1.329
Depósitos en bancos	634.223	-	-	106.703	7.738	7.738	3.620.015	-	4.376.417
Inversiones	1.000.000	10.772.632	-	1.860.000	7.997.220	-	1.734.547	-	23.364.399
Préstamos y productos por cobrar	43.632	513.672	223.365	228.593	700.834	1.129.164	20.645.263	-	23.484.523
Total Vencimientos de Activos	¢ <u>1.679.184</u>	<u>11.286.304</u>	<u>223.365</u>	<u>2.195.296</u>	<u>8.705.792</u>	<u>1.136.902</u>	<u>25.999.825</u>	<u>-</u>	<u>51.226.668</u>
Depósitos recibidos	¢ -	25.747	14.698	1.513.092	132.067	51.584	24.588.174	15.243	26.340.605
Financiamientos recibidos	-	-	11.298	-	32.470	27.007	378.966	-	449.741
Total Vencimientos de Pasivos	¢ <u>-</u>	<u>25.747</u>	<u>25.996</u>	<u>1.513.092</u>	<u>164.537</u>	<u>78.591</u>	<u>24.967.140</u>	<u>15.243</u>	<u>26.790.346</u>

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)Riesgos de mercadoRiesgo de tasas de interés

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

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

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

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

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Al 31 de diciembre de 2007, el calce de plazos de tasas de interés sobre los activos y pasivos del BANHVI se detalla como sigue:

	Tasa de Interés		Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 Meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	Total
Activos									
Inversiones	7,53%	¢	2.750.364.428	-	-	-	-	-	2.750.364.428
Préstamos y producto	10,30%		35.728.697.024	57.349	86.023	172.047	297.837	145.314	35.729.455.594
Total Activos		¢	38.479.061.452	57.349	86.023	172.047	297.837	145.314	38.479.820.022
Pasivos									
Depósitos recibidos	8,035%	¢	789.240.670	4.271.303.186	2.861.632.845	63.013.590	123.794.415	833.565.600	8.942.550.306
Financiamientos recibos	11,90%		-	10.540.878	38.750.093	47.704.907	90.651.622	360.867.015	548.514.515
Total Pasivos		¢	789.240.670	4.281.844.064	2.900.382.938	110.718.497	214.446.037	1.194.432.615	9.491.064.821
Diferencia Recuperación Activos - Vencimiento Pasivos		¢	37.689.820.782	(4.281.786.715)	(2.900.296.915)	(110.546.450)	(214.148.200)	(1.194.287.301)	28.988.755.201

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Al 31 de diciembre de 2006, el calce de plazos de tasas de interés sobre los activos y pasivos del BANHVI se detalla como sigue:

	Tasa de Interés	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 Año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	Total
Activos								
Inversiones	10,86%	13.685.841.291	3.965.308.461	8.294.445.017	-	-	-	25.945.594.769
Préstamos y producto por cobrar	16,29%	547.199.026	23.591.522.942	21.792.345	370.449	739.623	1.385.071	24.163.009.456
Total Activos	¢	14.233.040.317	27.556.831.403	8.316.237.362	370.449	739.623	1.385.071	50.108.604.225
Pasivos								
Depósitos recibidos	13,94%	¢ 800.190.107	6.248.502.800	2.948.582.960	1.187.059.200	18.371.797.120	995.313.280	30.551.445.467
Financiamientos recibos	11,90%	-	11.261.159	41.201.939	50.877.034	96.995.876	451.518.637	651.854.645
Total Pasivos	¢	800.190.107	6.259.763.959	2.989.784.899	1.237.936.234	18.468.792.996	1.446.831.917	31.203.300.112
Diferencia Recuperación Activos - Vencimiento Pasivos	¢	13.432.850.210	21.297.067.444	5.326.452.463	(1.237.565.785)	(18.468.053.373)	(1.445.446.846)	18.905.304.113

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)Riesgo de tipo de cambio

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

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

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

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

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2007</u>	<u>2006</u>
Activos:			
Disponibilidades	US\$	328.399	330.137
Total activos		<u>328.399</u>	<u>330.137</u>
Pasivos:			
Obligaciones con el BCCR		4.788.637	5.531.364
Otras obligaciones financieras:			
Obligaciones con entidades financieras		1.900.000	2.100.000
Obligaciones con organismos internacionales		143.205	188.167
Cargos financieros por pagar:			
Cargos por pagar por obligaciones con el BCCR		16.565	31.114
Cargos por pagar a entidades financieras		2.375	2.625
Cargos por pagar a organismos internacionales		1.432	2.038
Total pasivos		<u>6.852.213</u>	<u>7.855.308</u>
Exceso de pasivos sobre activos monetarios denominados en US dólares	US\$	<u>6.523.815</u>	<u>7.525.171</u>

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

El BANHVI efectúa análisis estrictos antes de otorgar un crédito y requiere de garantías para los clientes, antes de desembolsar los préstamos, aproximadamente el 100,00% (99,99% en 2006) de la cartera de créditos está garantizada.

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

Al 31 de diciembre de 2007, el BANHVI no mantiene préstamos sin acumulación de intereses a (₡3.374.197 en el 2006, no acumulaban intereses y el número de préstamos era de 4).

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Al 31 de diciembre de 2007 y de 2006, el BANHVI no tiene préstamos en cobro judicial.

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

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Hipotecaria	¢ 22.886.162.564	21.475.606.085
Títulos valores	<u>12.589.168.426</u>	<u>1.702.139.191</u>
	<u>¢ 35.475.330.990</u>	<u>23.177.745.276</u>

Al 31 de diciembre de 2007, la concentración en deudores individuales o por grupos de interés económicos se detalla a continuación:

Rango	<u>2007</u>	
	<u>Número Deudores</u>	<u>Monto</u>
De ¢1 hasta ¢1.633.269.053	5	¢ 2.668.421.573
De ¢1.633.269.053 hasta ¢3.266.538.105	2	4.713.565.488
De ¢3.266.538.105 hasta ¢4.899.807.158	1	4.625.201.069
De ¢4.899.807.158 hasta ¢6.533.076.211	-	-
De ¢6.533.076.211 hasta ¢8.166.345.264	-	-
De ¢8.166.345.264 hasta ¢9.799.614.316	-	-
De ¢9.799.614.316 hasta ¢11.432.883.369	1	10.761.305.744
De ¢11.432.883.369 hasta ¢13.066.152.422	1	12.706.837.116
	<u>10</u>	<u>¢ 35.475.330.990</u>

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

Al 31 de diciembre de 2006, la concentración en deudores individuales o por grupos de interés económicos se detalla a continuación:

Rango	2006	
	Número Deudores	Monto
De ¢1 hasta ¢1.446.522.315	6	¢ 1.081.739.563
De ¢1.446.522.315 hasta ¢2.893.044.631	2	4.762.272.058
De ¢2.893.044.631 hasta ¢4.339.566.946	1	2.947.599.787
De ¢4.339.566.946 hasta ¢5.786.089.261	-	-
De ¢5.786.089.261 hasta ¢7.232.611.577	1	6.968.813.099
De ¢7.232.611.577 hasta ¢8.679.133.892	1	7.417.320.769
	<u>11</u>	<u>¢ 23.177.745.276</u>

(30) Contingencias

Al 31 de diciembre de 2007, existen 19 juicios (21 juicios en el 2006) en contra del BANHVI para los cuales, según el criterio del Departamento Legal del BANHVI, es poco probable que se de una salida de recursos en el futuro; sin embargo la Administración del BANHVI ha efectuado una provisión de ¢7.000.000 correspondiente a dos juicios que a criterio de la asesoría legal del BANHVI tienen una posibilidad mayor de repercusión debido a que existe un fallo en contra del BANHVI.

(31) Arrendamientos operativos

Los arrendamientos operativos no cancelables serán pagados de la siguiente forma:

	<u>31 de diciembre</u>	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Menos de un año	¢ 19.848.338	14.835.000
Entre uno y dos años	12.221.954	661.250
	<u>¢ 32.070.292</u>	<u>15.496.250</u>

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)(32) Transición a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Mediante varios acuerdos el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (el Consejo), acordó implementar parcialmente a partir del 1 de enero de 2004 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad. Para normar la implementación, el Consejo emitió los Términos de la Normativa Contable Aplicable a las Entidades Supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los Emisores no Financieros. Durante los últimos años la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad modificó prácticamente todas las normas vigentes y emitió nuevas normas.

Todas esas modificaciones y además las excepciones a la aplicación de los NIIF que se indican en la normativa indicada, constituyen diferencias entre la base de contabilidad establecida por el CONASSIF y las NIIF.

El 18 de diciembre de 2007, mediante oficio C.N.S. 1116-07 el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero dispuso reformar el reglamento denominado “*Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los emisores no financieros*” (la Normativa), en el cual se han definido las NIIF y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) como de aplicación para los entes supervisados de conformidad con los textos vigentes al primero de enero de 2007; con la excepción de los tratamientos especiales indicados en el capítulo II de la Normativa anteriormente señalada.

Como parte de la Normativa, y al aplicar las NIIF vigentes al primero de enero de 2007, la emisión de nuevas NIIF o interpretaciones emitidas por el IASB, así como cualquier modificación a las NIIF adoptadas que aplicarán los entes supervisados, requerirá de la autorización previa del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF).

La aplicación por parte de los entes supervisados del reglamento denominado “*Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los emisores no financieros*” será de aplicación a partir del 1 de enero de 2008.

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

La Administración del Banco no ha cuantificado el impacto económico por el alejamiento de las disposiciones legales, reglamentarias y normativa contable emitida por el Banco Central de Costa Rica (BCCR), la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), con respecto a las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

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

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

(34) Cifras del 2006

Algunas cifras del 2006 han sido reclasificadas para efectos de comparación con las cifras del 2007, según se explica a continuación:

- a) El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero de conformidad con el artículo 7 del acta de la Sesión 659-2007 del 16 de julio del 2007, comunicó mediante la nota C.N.S. 653-07 del 23 de julio del 2007, el acuerdo para modificar el modelo del estado de resultados establecido por el Acuerdo SUGEF 31-04 “Reglamento relativo a la información financiera de entidades, grupos y conglomerados financieros”. Mediante este acuerdo se requieren las siguientes modificaciones:

(Continúa)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Notas a los Estados Financieros
(Sin consolidar)

- Por el año terminado el 31 de diciembre del 2006, el ingreso por diferencial cambiario se presenta en la sección de ingresos financieros y el gasto por diferencial cambiario se presenta en la sección de gastos financieros. En los estados financieros auditados del período 2006, esta cuenta se presentó por su resultado neto, como gasto por diferencial cambiario. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2006, el ingreso y el gasto por diferencial cambiario asciende a un monto de ¢20.256.730 y ¢58.949.524, respectivamente.
- Por el año terminado el 31 de diciembre del 2006, la cuenta de impuestos, patentes y contribuciones obligatorias asciende a un monto de ¢1.135.438, la cual se presenta en la sección de gastos administrativos. En los estados financieros auditados del período 2006, esta cuenta se presentó como parte de la sección de otros gastos de operación.