

Banco Hipotecario de la Vivienda
(BANHVI)

**Estados Financieros
Intermedios**

Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006

Banco Hipotecario de la Vivienda
(BANHVI)

Índice de contenido

	Página
Notas a los estados financieros	
Nota 1 Información General	3
Nota 2 Base de preparación y principales políticas contables	3
Nota 3 Principales diferencias entre base Contable y las normas	9
Nota 4 Efectivo y equivalente de efectivo	9
Nota 5 Inversiones en valores	10
Nota 6 Cartera de crédito	10
Nota 7 Activos cedidos en garantía o sujetos a Restricciones	12
Nota 8 Posición monetaria en moneda extranjera	12
Nota 9 Depósitos a clientes a la vista y a plazo	13
Nota 10 Composición de los rubros de los Estados Financieros	13
Nota 11 Otras concentraciones de activos y pasivos ..	33
Nota 12 Riesgo de liquidez y de mercado	33
Nota 13 Vencimiento de activos y pasivos	50
Nota 14 Fideicomiso y comisiones de confianza	52
Nota 15 Impuesto sobre la renta	52

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006
(en colones sin céntimos)

Nota 1 Información general

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

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

Al 31 de Diciembre 2007 el número de empleados es de 112.
Al 31 de Diciembre 2006 el número de empleados era de 116.

Número de cajeros automáticos: ninguno
Número de sucursales y agencias: ninguno

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

2.1. Base de preparación

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

2.2 Principales políticas contables utilizadas

2.2.1 Efectivo y equivalentes a efectivo

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

2.2.2 Inversiones en valores y depósitos a plazo

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

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

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

2.2.3 Cartera de créditos

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

La cartera de crédito al 31 de Diciembre 2007 y 2006 se valúa de conformidad con las disposiciones establecidas por la SUGEF en el acuerdo SUGEF 1-05 y sus actualizaciones.

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

Categoría	Porcentaje
A1	0.5%
A2	2%
B1	5%
B2	10%
C1	25%
C2	50%
D	75%
E	100%

2.2.4 Reconocimiento de los principales tipos de ingresos y gastos

2.2.4.1 Ingresos financieros por créditos

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

2.2.4.2 Ingresos financieros por inversiones

Los ingresos financieros sobre inversiones se reconocen sobre la base de devengado. La amortización de descuentos sobre inversiones mantenidas hasta el vencimiento se realiza por el método de interés efectivo a partir del 31 de enero del año 2005.

2.2.4.3 Gastos financieros por obligaciones

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

2.2.5 Ingresos por comisión

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

2.2.6 Bienes realizables y estimación para bienes realizables

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

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

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

2.2.7 Participaciones en el capital de otras empresas

El Banco no mantiene participaciones de capital en otras empresas, sin embargo por disposiciones de la SUGEF, se contabilizan en esta partida los fideicomisos administrados por las Entidades Autorizadas.

2.2.8 Propiedad, mobiliario y equipo en uso

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

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

2.2.9 Transacciones en moneda extranjera

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

La paridad del colón con el dólar de los Estados Unidos de América se determina hasta diciembre 2006 en un mercado cambiario libre, bajo la supervisión del Banco Central de Costa Rica. A partir del 17 de octubre 2006, se establece un régimen de bandas cambiarias, debiendo intervenir el Banco Central de Costa Rica cuando las condiciones financieras y macroeconómicas así lo ameriten. Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006 para efectos de revelación en los Estados Financieros del BANHVI, este tipo de cambio se estableció en ¢495.23 y ¢515.84 respectivamente, a excepción de las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica, que se registran al tipo de cambio histórico de ¢6.62, ¢6.68, 8.60 y ¢8.54 por \$1 y las obligaciones que se mantienen con la Agency For International Development-AID que se registran a aun tipo de cambio histórico ¢8.60 por \$1, en ambos periodos.

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

2.2.10 Cambios en Políticas Contables

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

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

2.2.11 Errores fundamentales

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

2.2.12 Beneficios a empleados

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

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

2.2.13 Impuesto sobre la renta

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

2.2.14 Valuación de otras cuentas por cobrar

Independiente de la probabilidad de cobro, si una partida no es recuperada en un lapso de 120 días desde la fecha de su exigibilidad, se debe contabilizar una estimación de 100% del valor de registro.

2.2.15 Arrendamientos

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

2.2.16 Costos por intereses

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

2.2.17 Valuación de activos intangibles

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

2.2.18 Acumulación de vacaciones

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

2.2.19 Provisión para prestaciones legales

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

2.2.20 Uso de estimaciones

Los estados financieros son preparados de conformidad con las disposiciones reglamentarias y normativas emitidas por el CONASSIF y la SUGEF, y en consecuencia incluyen cifras basadas en el mejor estimado y juicio de la administración. Los resultados reales pueden diferir de tales estimados hechos por la administración que incluyen, entre otros provisiones, estimados para cuentas de cobro dudoso, vida útil de los inmuebles, mobiliario, equipo y vehículos, periodo de amortización de activos intangibles y otros.

2.2.21 Valuación de cargos diferidos

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

2.2.22 Deterioro de los activos

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

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

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

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

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

Nota 4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, se componía de los siguientes rubros:

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Depósito en bancos (a)	¢522,721,617	¢4,377,745,577
Inversiones (b)	2,733,660,135	11,696,681,837
Total	<u>¢3,256,381,752</u>	<u>¢16,074,427,414</u>

Notas:

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

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

Nota 5. Inversiones en valores

Las inversiones se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en el plan de cuentas para entidades financieras vigentes (Inversiones en valores negociables, disponibles para la venta e inversiones mantenidas hasta el vencimiento). Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, la composición corresponde a:

Inversiones cuyo emisor es del país:

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Valores en el Banco Central de Costa Rica	¢1,903,511,366	¢11,696,681,837
Depósitos en Bancos Comerciales del Estado (CDP)	830,148,769	9,857,220,000
Total	<u>¢2,733,660,135</u>	<u>¢21,553,901,837</u>

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

El Banco no mantiene Inversiones cuyo emisor sea del exterior.

Nota 6 Cartera de crédito

6.1 Cartera de crédito originada por la entidad y comprada

Todos los préstamos son originados por la entidad. Esta información se puede ver con mayor detalle en la Nota 10.3

6.2 Estimación para créditos incobrables

El cuadro que se presenta a continuación, muestra la variación en las estimaciones relacionadas con riesgos de crédito, para el periodo de Diciembre del 2007 y 2006.

Saldo al final de diciembre 2005	¢803,564,198
+ Aumento contra el gasto del año	780,194,900
- Reversión contra ingresos	-931,304,528
+/- Ajustes varios	11,016,609
Saldo al final de diciembre 2006	¢663,471,179
Saldo al final de diciembre 2006	¢663,471,179
+ Aumento contra el gasto del año	381,777,804
- Reversión contra ingresos	-309,078,589
Saldo al final de diciembre 2007	¢736,170,394

6.3 Intereses no reconocidos en el estado de resultados

Se mantiene intereses acumulados por cobrar en cuentas de orden “Productos en Suspense” por ¢342,569,721 y ¢418.771.501 al 31 de Diciembre del 2007 y 2006 respectivamente.

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

6.4.1 Concentración de la cuenta por tipo de garantía

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Certificados de Inversión	¢12,589,168,426	¢1,702,139,191
Hipotecaria	22,886,162,564	21,475,606,085
Total Cartera	<u>¢35,475,330,990</u>	<u>¢23,177,745,276</u>

6.4.2 Concentración de la cartera por tipo de actividad económica

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

6.4.3 Morosidad de la cartera de crédito

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
A día	¢35,475,330,990	¢23,177,745,276
Total cartera	<u>¢35,475,330,990</u>	<u>¢23,177,745,276</u>

6.4.4 Concentración en deudores individuales

Saldos al 31 de Diciembre de 2007

<u>Rango</u>	<u>Saldo</u>	<u>N. Clientes</u>
De 1 hasta ₡1,633,269,053	2,668,421,573	5
De 1,633,269,053 hasta 3,266,538,105	4,713,565,488	2
De 3,266,538,105 hasta 4,899,807,158	4,625,201,069	1
De 9,799,614,316 hasta 11,432,883,369	10,761,305,744	1
De 11,432,883,369 hasta 13,066,152,422	12,706,837,116	<u>1</u>
Total	35,475,330,990	10

Saldos al 31 de Diciembre de 2006

De 1 hasta ₡1,446,522,315	1,081,739,563	6
De 1,446,522,315 hasta 2,893,044,631	4,762,272,058	2
De 2,893,044,631 hasta 4,339,566,946	2,947,599,787	1
De 5,786,089,261 hasta 7,232,611,577	6,968,813,099	1
De 7,232,611,577 hasta 8,679,133,892	7,417,320,769	<u>1</u>
Total	23,177,745,276	11

Nota 7 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Los saldos de los activos del Banco al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	₡148,569,000	₡3,812,595,867
Depósitos en Garantía	2,445,610	2,237,920
Disponibilidades Fondo de Garantías	1,628,783	1,370,651
Inversiones Fondo de Garantías	4,621,905,270	3,337,131,362
Productos por Cobrar Fondo Garantías	22,211,491	140,332,766
Disponibilidades BTR	0	21,997,024
Inversiones BTR	0	427,752,484
Productos por Cobrar BTR	0	3,225,790
Total	₡4,796,760,154	₡7,746,643,864

Nota 8 Posición monetaria en moneda extranjera

Los activos y las obligaciones con entidades financieras, son valorados al tipo de cambio establecido por el Banco Central de Costa Rica, para efectos de revelación de estados financieros del Banco, mientras que las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica y el financiamiento en organismos internacionales, se valoran al tipo de cambio histórico. Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

	T.C.	<u>diciembre-2007</u>	T.C.	<u>diciembre-2006</u>
Activos Monetarios:				
Depósitos en Encaje Mínimo Legal	495.23	\$300,000	515.84	\$315,000
Depósitos en Cuenta Corriente	495.23	28,399	515.84	15,137
Total Activos Monetarios		<u>\$328,399</u>		<u>\$330,137</u>
Pasivos Monetarios:				
Obligaciones financieras en BCCR	8.54	\$4,788,637	8.54	\$5,531,364
Cargos por pagar por Obligaciones BCCR	8.60	16,565	8.60	31,114
Financiamiento Org. Internacionales (AID 515-L-021)	6.62	143,205	6.62	188,167
Cargos por pagar en financiamiento org. Internac.	6.68	1,432	6.68	2,038
Obligaciones con Ent. Fin. a plazo (BMS)	495.23	1,900,000	515.84	2,100,000
Cargos por pagar por Otras Obligaciones BMS	495.23	2,375	515.84	2,625
Total Pasivos Monetarios		<u>\$6,852,213</u>		<u>\$7,855,308</u>
Posición Neta en Moneda Extranjera		<u>-\$6,523,815</u>		<u>-\$7,525,171</u>

Nota 9 Obligaciones con el Público

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

	<u>Segregación</u>	<u>Saldo</u>	<u>Clientes</u>
Depósitos del Público a Diciembre 2007		¢7,608,078,000	350
Depósitos del Público a Diciembre 2006		¢23,850,078,000	355

Nota 10 Composición de los rubros de los Estados Financieros

10.1 Disponibilidades

El detalle disponibilidades en el Banco al 31 de Diciembre del 2007 y 2006 es el siguiente:

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Moneda nacional:		
Caja	¢1,500,000	¢1,328,872
Banco Central de Costa Rica (a)	0	3,579,703,767
Otros bancos del país	358,588,654	626,415,027
Moneda extranjera:		
Banco Central de Costa Rica (a)	148,569,000	162,489,600
Otros bancos del país	14,063,963	7,808,311
Total	<u>¢522,721,617</u>	<u>¢4,377,745,577</u>

Nota:

(a) Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, existen fondos depositados en el Banco Central de Costa Rica, para cubrir el encaje mínimo legal. Según la Ley

Orgánica del Banco Central de Costa Rica, el BANHVI está sujeto a constituir el encaje mínimo legal, calculado sobre el monto total de las captaciones, el cual debe ser calculado en forma gradual. Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006 el porcentaje requerido de encaje es del 15%, para las captaciones en colones y en dólares.

10.2 Inversiones en valores y depósitos

La composición de las inversiones en valores y depósitos del Banco al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, en colones y dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

A-) Inversiones Sector Público al 31 de Diciembre de 2007

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
A-1) Colones:					
Mantenidos hasta su vencimiento	BCCR	DEP	5.52%	ene.2008	1,553,588,425
	BCR	CDP	6.80%	ene.2008	830,148,769
	BCCR	Recompra	5.90%	ene. 2008	349,922,941
Total colones y dólares al 31 de Diciembre de 2007					<u>¢2,733,660,135</u>

B-) Inversiones Sector Público al 31 de Diciembre de 2006

B-1) Colones:					
Mantenidos hasta su vencimiento	BCR	CDP	12.75%	Mar-07	1,860,000,000
	BCR	CDP	12.25%	Abr-07	6,728,500,000
	BCR	CDP	10.50%	May-07	818,720,000
	BCR	CDP	11.25%	May-07	450,000,000
	BCCR	ICP	9.75%	Ene-07	11,696,681,837
Total colones y dólares al 31 de Diciembre de 2006					<u>¢21,553,901,837</u>

10.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006 se compone de la siguiente forma:

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Créditos vigentes	¢35,475,330,990	¢23,177,745,276
Estimación por deterioro e		
Incobrabilidad de créditos	-736,170,394	-663,471,179
Total	<u>¢34,739,160,596</u>	<u>¢22,514,274,097</u>

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

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Cartera Vigente	¢256,490,918	¢306,777,827
Estimación por deterioro e		
Incobrabilidad de créditos	-2,972,938	-3,007,468
Total	<u>¢253,517,980</u>	<u>¢303,770,360</u>

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo, al 31 de Diciembre del 2007 y 2006:

Cartera de Crédito al 31 de Diciembre de 2007:

<u>Categoría de</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por</u>	<u>Total</u>
A	¢35,230,099,205	¢254,706,410	¢35,484,805,615
E	245,231,785	1,784,508	247,016,293
Total	<u>¢35,475,330,990</u>	<u>¢256,490,918</u>	<u>¢35,731,821,908</u>

Cartera de Crédito al 31 de Diciembre de 2006:

<u>Categoría de</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por</u>	<u>Total</u>
A	¢23,051,556,846	¢305,139,118	¢23,356,695,964
E	126,188,430	1,638,709	127,827,139
Total	<u>¢23,177,745,276</u>	<u>¢306,777,827</u>	<u>¢23,484,523,103</u>

10.4 Cuentas y productos por cobrar

Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Gastos por recuperar (a)	¢8,674,806,488	¢10,161,403,478
Otras partidas por cobrar (b)	80,150,931	64,295,119
Productos por Cobrar (c)	262,638,808	382,728,110
Estimación de cuentas y productos por cobrar (d)	-1,648,493,911	-1,671,509,835
TOTAL	<u>¢7,369,102,316</u>	<u>¢8,936,916,872</u>

Notas:

(a) Esta cuenta se compone de las cuentas por cobrar al Ministerio de Hacienda, las cuales se muestran en el próximo cuadro. Dichas sumas se originan a raíz de la asistencia financiera que el Banco dio a Coovivienda R.L., Vivierendacoop R.L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo, y por las sumas al descubierto en la liquidación de operaciones al Banco, por parte de estas Entidades. Con respecto a las operaciones de Vivierendacoop y Mutual Guanacaste, estas se encuentran estimadas por incobrables al 100%, de acuerdo a disposiciones de la SUGEF.

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-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	262,505,249	262,505,249
Total por Cobrar al Ministerio de Hacienda	<u>¢8,674,806,488</u>	<u>¢10,161,403,478</u>

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

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Recursos del Desaf (b.1)	0	273,787
Otros (b.2)	80,150,931	64,021,332
Total	<u>¢80,150,931</u>	<u>¢64,295,119</u>

Notas:

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

(b.2) La cuenta por cobrar de Otros, se compone principalmente por la comisión del 2%, que la fuente de recursos Fosuvi debe trasladar al Banhvi, producto de la formalización de bonos en las Entidades y como contribución al gasto administrativo del Banco.

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

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

Saldo al final de diciembre 2005	¢1,573,524,521
+ Aumento contra el gasto del año	134,192,104
- Reversión contra ingresos	-19,392,155
+/- Ajustes varios	-16,814,635
Saldo al final de diciembre 2006	<u>1,671,509,835</u>
 Saldo al final de diciembre 2006	 ¢1,671,509,835
+ Aumento contra el gasto del año	56,864,057
- Reversión contra ingresos	-85,417,365
+/- Ajustes varios	5,537,384
Saldo al final de diciembre 2007	<u>¢1,648,493,911</u>

10.5 Bienes Realizables

Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, la cuenta de bienes realizables presenta la siguiente composición:

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	¢51,127,607	¢35,960,193
Propiedad, mobiliario y equipo fuera de uso	1,021,299	1,021,299
Menos: estimación para pérdidas	-51,127,607	-35,960,193
Neto	<u>¢1,021,299</u>	<u>¢1,021,299</u>

El movimiento de bienes realizables y de estimación por deterioro de bienes realizables durante periodo terminado a Diciembre del 2007 y 2006, es el siguiente:

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Saldo al final de diciembre (*)	¢36,981,492	¢44,922,909
+ Activos en Desuso	0	61,606
- Activos Vendidos	-7,005,990	-5,815,279
- Activos Dados de baja	0	-1,114,396
+/- Ajustes	22,173,404	-1,073,348
Saldo al final del periodo (*)	<u>52,148,906</u>	<u>36,981,492</u>

(*) No incluye cuenta 159

Estimación por deterioro de bienes realizables (159)

Saldo al final de diciembre 2005	¢38,898,164
- Activos vendidos	-5,815,279
- Activos dados de baja	-1,114,396
+/- Ajustes	3,991,704
Saldo al final de diciembre 2006	¢35,960,193
Saldo al final de diciembre 2006	¢35,960,193
- Activos vendidos	-7,005,990
+/- Ajustes	22,173,404
Saldo al final de diciembre 2007	¢51,127,607

10.6. Participaciones en el capital de otras empresas

Los fideicomisos administrados por las Entidades Autorizadas, registrados en la cuenta de participaciones en el capital de otras empresas al 31 de Diciembre del 2007 y 2006 son las siguientes:

Fiduciario	Número de Fideicomiso	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Mutual Cartago	010-99	¢63,678,033	¢92,245,415
Mutual Cartago	038-99	¢6,998,810	6,003,173
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	Mucap-Viviend	57,826,798	93,511,063
Banca Promérica	007-2002	431,394,180	608,569,774
Banca Promérica	010-2002	26,792,987	22,046,404
Total		¢2,038,689,193	¢1,734,546,789

El registro de la cartera de fideicomisos en la partida de Participaciones en el capital de otras empresas, obedece a reclasificación solicitada por la SUGEF en el mes de octubre de 2006, misma que hasta ese periodo se encontraba registrada en la cuenta de Cartera de Crédito.

10.7. Propiedad, mobiliario y equipo en uso

Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, los activos del Banco en propiedad, mobiliario y equipo, se detallan de la siguiente forma:

	Vida útil		
	<u>estimada</u>	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Terrenos		¢12,629,240	¢12,629,240
Revaluación de Terrenos		193,636,441	162,318,002
Edificios	50 años	306,499,259	306,499,259
Revaluación de Edificios	50 años	1,047,571,945	841,975,954
Equipo y Mobiliario	10 años	98,947,953	82,542,298
Equipo de Cómputo	5 años	236,015,056	221,631,048
Vehículo	10 años	112,485,661	74,328,326
Sub-total		<u>2,007,785,555</u>	<u>1,701,924,127</u>
Menos:			
Depreciación acumulada		624,798,654	529,593,501
Total		<u>¢1,382,986,901</u>	<u>¢1,172,330,626</u>

El movimiento de la depreciación acumulada de bienes de uso durante el periodo de Diciembre del 2007 y 2006 se presenta a continuación:

Depreciación acumulada de bienes de uso

Saldo al final de diciembre 2005	¢326,138,253
+ Aumento contra el gasto	61,443,187
- Activos dados de baja	-15,908
- Activos trasladados en Desuso	-1,361,521
+/- Ajustes varios	143,389,490
Saldo al final de diciembre 2006	<u>¢529,593,501</u>
 Saldo al final de diciembre 2006	 ¢529,593,501
+ Aumento contra el gasto	71,713,954
- Activos dados de baja	-34,119,263
+/- Ajustes varios	57,610,462
Saldo al final de diciembre 2007	<u>¢624,798,654</u>

10.8. Otros Activos

Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, el detalle de los otros activos es el siguiente:

	<u>Diciembre-2007</u>	<u>Diciembre-2006</u>
Gastos pagados por anticipado	¢8,364,317	¢10,304,167
Bienes Diversos (a)	419,154,051	508,108,648
Operaciones Pendientes de Imputación	415,740	3,060,472
Activos Intangibles (b)	40,568,399	47,440,084
Otros Activos Restringidos (c)	4,648,191,154	4,004,450,496
Total	¢5,116,693,661	¢4,573,363,867

Notas:

(a) La partida de Bienes Diversos la compone Papelería, útiles y otros materiales, Biblioteca y Obras de Arte (estas partidas le pertenecen a Cuenta general), y Otros Bienes Diversos la cual le pertenece a la Dirección FONAVI

(b) La partida de otros activos intangibles corresponde al efecto neto del registro de software y licencias. Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, el Banco tiene contabilizado un total de ¢319,094,558 y ¢284.930.385 en valor de origen del software respectivamente, y una amortización acumulada del mismo por ¢278,526,159 y ¢237.490.301 respectivamente.

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

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Depósitos en garantía	¢2,445,610	¢2,237,920
Recursos Fondo de Garantías	4,645,745,544	3,478,834,780
Recursos BTR	0	523,377,796
Total	¢4,648,191,154	¢4,004,450,496

10.9. Obligaciones con el Público

Las obligaciones con el público al 31 de Diciembre del 2007 y 2006 son las siguientes:

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Certificados de Depósito a Plazo	¢0	¢16,000,000,000
Certificados de Depósito a Plazo Ajustables	5,500,000,000	5,737,000,000
Certificados de Depósito a Plazo Coovivienda	2,108,078,000	2,113,078,000
Total	¢7,608,078,000	¢23,850,078,000

Los certificados de depósitos a plazo presentan tasas de interés que van del 13.00% al 15.00% en Diciembre de 2006 y fueron emitidos con vencimientos que oscilan entre un mes y un año plazo. Mientras que para los certificados de depósitos ajustables correspondientes al periodo de Diciembre 2006, la tasa de interés corresponde a la tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica más un margen del 0.50% a un plazo de 10 meses a cinco años, y los captados durante el periodo 2007, la tasa de interés obedece a la tasa básica pasiva sin margen adicional. Con respecto a las Obligaciones de Coovivienda, la tasa de interés se aplica de igual forma para todos los periodos, dicha tasa corresponde a la Tasa Básica Pasiva menos impuestos (8%) más el margen que ronda el rango de 3.04% y el 4%.

10.10 Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica

Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006 las obligaciones financieras del Banco con el Banco Central de Costa Rica se distribuyen de la siguiente forma:

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Financiamiento Recursos Internos		
Bonos A Principal e Intereses	¢3,338,363	¢4,673,709
Bonos B Principal e Intereses	37,556,594	42,564,140
Financiamiento Recursos Externos		
AID 515-HG I-Desembolso	72,633,443	84,739,016
AID 515-HG II-Desembolso	264,489,945	299,755,272
Saldo al final	¢378,018,345	¢431,732,137

10.11 Otras Obligaciones Financieras

Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, la cuenta de otras obligaciones financieras se detalla a continuación:

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Bonos Tasa Real (a)	¢0	¢469,350,000
Bonos de Mejoramiento Social (a)	940,937,000	1,083,264,000
Otras Obligaciones Financieras	948,018	1,245,665
Total	¢941,885,018	¢1,553,859,665

Notas:

(a) Como producto de la implantación del programa de reactivación del FOSUVI, el Banco requirió en su momento de la captación de recursos, y para los cuales se pusieron a disposición de inversionistas, títulos denominados Bonos Tasa Real y

Bonos de Mejoramiento Social, mismos que a la fecha presentan el saldo que se detalla en el cuadro inmediato anterior.

10.12 Otras Cuentas por Pagar y Provisiones

El detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, se presenta a continuación:

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Aportaciones patronales por pagar (a)	¢49,387,582	¢45,193,113
Retenciones por orden judicial	258,407	350,471
Impuestos retenidos por pagar (b)	9,011,956	7,909,422
Aportaciones laborales retenidas por pagar (c)	10,498,326	9,727,938
Acreedores varios (d)	2,902,663,758	213,749,670
Provisiones para obligaciones patronales (e)	283,997,042	266,597,179
Otras provisiones (f)	4,727,482,948	3,610,018,637
Provisiones por litigios	7,000,000	9,000,000
Cargos Financieros por pagar (g)	164,443,889	954,676,780
Total	<u>¢8,154,743,908</u>	<u>¢5,117,223,210</u>

Notas:

(a) Las aportaciones patronales por pagar corresponden al gasto por cargas patronales, calculado a los salarios pagados a los empleados en Diciembre del 2007 y 2006.

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

(c) Aportaciones laborales retenidas por pagar corresponden a deducciones aplicadas en planillas de Diciembre del 2007 y 2006, a empleados del Banco, por conceptos de préstamos, fondos de pensiones, aportaciones a la CCSS y otros.

(d) En la cuenta de acreedores varios se registra las obligaciones diversas, en que incurre el Banco ante terceros. Principalmente, esta cuenta está compuesta por la suma de ¢197,950,801 a pagar al FOSUVI,. Producto de la dación en pago de Activos de Viviendacoop por adelanto de proyectos, activos que fueron trasladados en Fideicomiso a MUCAP y que se encuentra pendiente de cancelación. Además, durante el periodo 2007 se trasladaron recursos temporalmente del Fondo de Garantías, con el fin de hacer frente al desembolso de Cartera de Largo Plazo de la fuente de recursos FONAVI, por una suma de ¢2,693,8 millones, emitiéndose por tanto dos Transferencias Temporales de Fondos (TTF) por ¢243.8 millones y ¢2,450.0 millones.

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

(f) La suma de otras provisiones lo compone el fondo de garantías aportado por el Banco, las Entidades y los rendimientos generados por este. Además este rubro está compuesto por la estimación para la provisión de Participación de la Comisión Nacional de Emergencias Ley 8488.

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

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Cargos por pagar sobre obligaciones con el público	¢133,435,592	¢920,936,000
Cargos por pagar sobre obligaciones con el BCCR	14,557,693	16,750,115
Cargos por pagar sobre otras obligaciones financieras	1,185,737	16,990,665
Cargos por pagar por otras cuentas por pagar	15,264,867	0
Total	<u>¢164,443,889</u>	<u>¢954,676,780</u>

10.13 Otros Pasivos

El detalle de otros pasivos al 31 de Diciembre del 2007 y 2006 se presenta a continuación:

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Estimación para incobrabilidad de créditos contingentes	¢31,750,000	¢14,950,000
Otras operaciones pendientes de imputación	30,707,198	43,587,266
Total	<u>¢62,457,198</u>	<u>¢58,537,266</u>

10.14 Cuentas de Orden

Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	<u>Diciembre-2007</u>	<u>Diciembre-2006</u>
Garantías recibidas en poder de terceros	¢12,589,168,426	¢1,702,139,191
Cuentas Castigadas (a)	293,660,883	457,464,034
Productos en Suspenso	342,569,721	418,771,501
Garantías otorgadas por BANHVI (Ley N° 7052) (b)	322,976,452,814	244,643,726,757
Otras Cuentas de Registro (c)	86,688,331,507	85,768,256,925
Total	¢422,890,183,351	¢332,990,358,408

Notas:

- (a) La partida de cuentas castigadas se compone de aquellas operaciones, que por su condición de antigüedad y por ende, su difícil recuperación, han sido estimadas por incobrables en un 100%, lo que a la postre, ha incidido en el traslado a esta partida. Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, esta partida se compone de la siguiente forma:

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Créditos castigados	¢207,629,924	¢357,930,075
Otras cuentas por cobrar castigadas	16,413,434	21,369,150
Inversiones castigadas	50,395,995	58,943,278
Productos por cobrar castigados	19,221,530	19,221,531
Total	¢293,660,883	¢457,464,034

- (b) Con base en Oficio que remite la Dirección Supervisión de Entidades, se realiza el registro contable de las Obligaciones Financieras de MUCAP y GRUPO MUTUAL ALAJUELA- LA VIVIENDA sobre las cuales el Banco tiene garantía ilimitada.

- (c) La partida de Otras Cuentas de Registro está compuesta por los Contratos de Participaciones, Amortización e intereses por cobrar sobre Tarjetas de Crédito, Sentencias de Coovivienda, Contratos de Descuento de Hipotecas, Valores en Custodia y Seguros Contratados.

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

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Garantías en contratos de		
descuento de hipotecas	¢29,714,271,053	¢27,600,679,539
Seguros contratados	16,108,744	0
Activos de recursos Fosuvi (b.1)	33,861,820,212	31,831,695,831
Valores en custodia	21,374,679,687	25,978,302,956
Amortizaciones pendientes	219,012,093	250,475,392
Fideicomisos	30,776,081	25,734,779
Sentencia de Coovivienda	1,345,678,343	0
Otras cuentas de orden	125,985,294	81,368,428
Total	¢86,688,331,507	¢85,768,256,925

:

b.1 Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006 los Estados Financieros del Fondo de Subsidio para la Vivienda, muestran los saldos que a continuación se presentan, cuyo valor de los activos totales, corresponden a la contabilización en cuentas de orden del Banco.

Balance de Situación

	<u>Diciembre-2007</u>	<u>Diciembre-2006</u>
<i>Activos No Productivos</i>		
Caja Y Bancos (Cuentas Corrientes)	¢39,509,077	¢5,265,649
Préstamos	9,284,455,938	9,083,550,706
Cuentas por Cobrar	225,464,145	296,100,986
<i>Activos Productivos</i>		
Bancos (Cuentas Platino)	468,751,472	94,953,142
Valores Negociables	20,472,473,065	18,350,228,767
<i>Otros Activos</i>		
Otros bienes diversos	3,371,166,515	4,001,596,580
Total Activo	33,861,820,212	31,831,695,830
<i>Pasivo y Patrimonio</i>		
Cuentas por pagar diversas	6,975,536,631	6,855,039,922
Total Pasivo	6,975,536,631	6,855,039,922
<i>Patrimonio</i>		
Utilidades Acumuladas	24,976,655,908	15,246,743,928
Utilidades del Periodo (acumulado a Junio)	343,450,930	2,205,873,279
Utilidades del Periodo	1,566,176,743	7,524,038,701
Total Patrimonio	26,886,283,581	24,976,655,908
Total Pasivo y Patrimonio	33,861,820,212	31,831,695,830
Cuentas de Orden	¢322,585,330,850	¢285,417,110,620

Estado de Resultados

Ingresos Financieros	¢382,186,608	¢1,003,085,080
Ingresos por recuperación activos financieros castigados	478,895,852	34,902,680
Gastos Financieros	0	-21,064,832
Gasto por estimación de incobrabilidad	-282,172,731	-748,001
Resultado Financiero	578,909,729	1,016,174,927
Otros Ingresos	431,712,774	562,756,588
Otros Gastos	-910,565,282	-334,726,423
Resultado Operacional Bruto	100,057,221	1,244,205,092
Resultado Operacional Neto	100,057,221	1,244,205,092
Ingresos Bonos Familiar de Vivienda	23,901,831,309	22,810,056,658
Egresos Bonos Familiar de Vivienda	-22,435,711,787	-16,530,223,049
Resultados del Periodo	¢1,566,176,743	¢7,524,038,701

10.15 Ingresos por Inversiones en valores y depósitos

La composición de los ingresos de inversiones en valores y depósitos registrados durante el periodo a Diciembre del 2007 y 2006, se muestra a continuación:

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-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>

10.16 Ingresos Cartera de Crédito

La composición de los ingresos de cartera de crédito registrados durante el periodo de Diciembre del 2007 y 2006, se muestra a continuación:

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Ingresos por créditos vigentes	¢2,516,937,608	¢3,666,773,867
Ingresos por créditos vencidos	80,087,951	141,597,364
Ingresos por otras cuentas y productos por cobrar (a)	306,350,984	931,924,913
Total	<u>¢2,903,376,543</u>	<u>¢4,740,296,144</u>

Notas:

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

10.17 Otros Ingresos Financieros

La composición de otros ingresos financieros registrados durante el periodo de Diciembre del 2007 y 2006, corresponden a recuperaciones de los fideicomisos administrados por las Entidades, los cuales se muestra a continuación:

Fiduciario	Número de Fideicomiso	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Mutual Cartago	010-99	¢0	¢33,636,740
Grupo Mutual	004-99	0	86,050,422
Grupo Mutual	1113-CEV	0	83,383,085
Grupo Mutual	008-2002	0	315,237,180
Grupo Mutual	009-2002	0	143,261,489
Fideicomiso Mucap-Viviendacoop-BANHVI		0	58,129,300
Banca Promérica (a)	007-2002	0	162,001,924
Banca Promérica (a)	010-2002	0	16,510,216
Operaciones Banco Elca		41,965,358	0
Total		¢41,965,358	¢898,210,356

Nota:

A partir de octubre de 2006, con base en recomendación de la SUGEF, la cartera de Fideicomisos se reclasifica a la cuenta de Participación en el capital de otras empresas. Con base en lo anterior, el reconocimiento de resultados se contabiliza a partir de este mes en la cuenta de “Por participación en el capital de otras empresas” (Nota 10.19).

10.18 Gastos financieros por Obligaciones con el Público

El detalle de gastos financieros por el periodo terminado al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, es el siguiente:

Fiduciario	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Certificados Depósito a Plazo	¢481,724,552	¢1,237,845,090
Certificados Depósito a Plazo Ajustable	648,946,789	925,097,972
Certificados Depósito a Plazo Coovivienda	231,222,585	344,736,819
Total	¢1,361,893,926	¢2,507,679,881

10.19 Ingresos por participaciones en el capital de otras empresas

El detalle de los ingresos por participaciones en el capital de otras empresas por el periodo terminado al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, es el siguiente:

Fiduciario	Número de	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
	Fideicomiso		
Mutual Cartago	010-99	¢33,988,389	¢7,020,771
Mutual Cartago	038-99	8,233,314	119,699
Grupo Mutual Alajuela y La Vivienda	004-99	121,298,449	50,518,132
Grupo Mutual Alajuela y La Vivienda	CEV	76,944,259	23,286,448
Grupo Mutual Alajuela y La Vivienda	008-2002	595,861,752	58,566,210
Grupo Mutual Alajuela y La Vivienda	009-2002	193,612,005	44,232,409
Fideicomiso Mucap-Viviendacoop-BANHVI		35,916,035	13,757,512
Banca Promérica	007-2002	243,639,397	76,495,688
Banca Promérica	010-2002	36,031,803	14,057,629
Total		¢1,345,525,403	¢288,054,498

Nota:

A partir de octubre 2006 la cartera de fideicomiso fue reclasificada por recomendaciones de la SUGEF, a la partida de Participaciones en el capital de otras empresas, de ahí que a partir de ese periodo se contabilizan los resultados en la cuenta de Ingresos por participaciones en el capital de otras empresas.

10.20 Otros ingresos operativos

El detalle de los ingresos operativos diversos por el trimestre terminado al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, es el siguiente:

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Comisión por colocación de FOSUVI	¢1,088,107,773	¢591,643,559
Ingresos diversos fideicomisos	2,092,905	15,233,827
Otros Ingresos	44,382,864	57,478,959
Total	¢1,134,583,542	¢664,356,345

10.21 Gastos Administrativos

El detalle de los gastos de administración por el periodo terminado al 31 de Diciembre del 2007 y 2006 es el siguiente:

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Gastos de personal (a)	¢1,925,600,448	¢1,786,539,966
Gastos de servicios externos	79,357,727	65,045,399
Gastos de movilidad y comunicacion	48,508,728	46,679,129
Gastos de infraestructura	146,099,185	122,686,908
Gastos Generales	112,543,792	58,204,371
Total	¢2,312,109,880	¢2,079,155,773

Nota:

(a) El rubro de gastos de personal al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, se compone de las siguientes partidas:

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Sueldos y bonificaciones al personal permanente	¢1,155,797,663	¢1,116,151,549
Remuneraciones a directores 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
Refrigerio	4,795,926	5,467,430
Vestimenta	1,085,003	234,329
Capacitación	7,820,657	17,932,758
Seguros para el personal	2,262,787	2,019,630
Salario escolar	94,832,878	84,849,704
Fondo de capitalización laboral	36,723,990	35,103,284
Otros gastos de personal	20,612,160	44,140,028
Total	¢1,925,600,448	¢1,786,539,966

Nota 10.22 Participación sobre la utilidad

Con base en el artículo 46 de la Ley N.8488 denominada Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, el Banco Hipotecario debe aprovisionar un 3% sobre las Ganancias, para ser pagadas durante los tres primeros meses siguientes al periodo de acumulación. Con base en lo anterior se registró durante el periodo terminado al 31 de diciembre 2007 y 2006 los siguientes rubros:

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Impuesto y participaciones sobre la Utilidad	¢70,630,715	¢92,531,063
Total	¢70,630,715	¢92,531,063

Nota 10.23 Ingresos por corrección de errores fundamentales y otros cambios

Se realiza reintegro de recursos que debió hacer la Dirección FOSUVI a la Dirección FONAVI, producto del ajuste al valor contable del terreno conocido del Proyecto San Buenaventura del Fideicomiso 010-99 Administrado por Mutual Cartago, en atención a la recomendación 4.1 del Informe AI-OF-0335-2007 del 21 de agosto del 2007.

	<u>Diciembre-2007</u>	<u>Diciembre-2006</u>
Ingresos por otros Cambios en Políticas Contables	¢102,545,325	¢0
Total	¢102,545,325	¢0

Nota 10.24 Capital Social

Al 31 de Diciembre del 2007 y 2006, el patrimonio del Banco está formado por el traspaso del patrimonio de la Caja Central de Ahorro y Préstamo del Banco Crédito Agrícola de Cartago, por un aporte inicial del Estado de mil millones de

colones, por los recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) y por las asignaciones de capital posteriores que el Estado, los organismos internacionales, las instituciones Internacionales u otras personas físicas o jurídicas les entreguen en cualquier forma, además de la capitalización de utilidades acumuladas. A continuación se presenta los rubros que componen esta partida:

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Capital donado	¢8,925,141,702	¢8,925,141,702
Capital pagado	23,734,934,747	20,000,000,000
Total	<u>¢32,660,076,449</u>	<u>¢28,925,141,702</u>

Nota 10.25 Aportes patrimoniales no capitalizados

Al 31 de Diciembre de 2007 y 2006, este rubro corresponde al ingreso de recursos provenientes de la Junta de Protección Social de San José, por concepto de recaudaciones de Lotería Instantánea, y cuyo registro se realiza en esta partida, de acuerdo a recomendaciones de la Superintendencia General de Entidades Financieras, consignándose en dicha partida las sumas que a continuación se muestran:

	<u>diciembre-2007</u>	<u>diciembre-2006</u>
Aportes Patrimoniales		
No Capitalizados	¢730,087,526	¢365,008,415
Total	¢730,087,526	¢365,008,415

Nota 11 Otras concentraciones de activos y pasivos

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

Nota 12 Riesgo de Liquidez y de Mercado

I. Riesgo de Liquidez

El riesgo de liquidez determina la capacidad de la entidad para atender con recursos líquidos las obligaciones con terceros, considerando la relación existente entre los activos y pasivos de la entidad, para lo cual se evalúa el calce de plazos, la composición de la estructura financiera, el flujo de caja proyectado, las tasas de interés activas y pasivas y el margen de intermediación financiera, aspectos que se analizan con detalle en los siguientes apartados:

A. Calce de plazos

Mediante el calce de plazos se determina la relación entre los montos de recuperación de activos y de vencimiento de pasivos, con el fin de calcular la diferencia que se presenta entre ambos rubros, la cual se expresa como una brecha de liquidez calculada por bandas de tiempo, como se detalla:

Cuadro No. 1
Riesgo de Liquidez
Calce de plazos al 31 de diciembre de 2007
- en millones de colones -

	A la vista	de 1 a 30 días	de 31 a 60 días	de 61 a 90 días	de 91 a 180 días	de 181 a 365 días	a más de 365 días	Total
Recuperación de Activos	374.20	3,215.27	222.80	226.12	695.87	1,429.75	34,869.03	41,033.04
Vencimiento de Pasivos	0.00	19.37	18.35	64.63	123.36	2,076.53	6,774.91	9,077.16
Brecha de Liquidez por banda	374.20	3,195.90	204.45	161.49	572.51	-646.78	28,094.11	31,955.88
Brecha de Liquidez Acumulada		3,570.10	3,774.55	3,936.05	4,508.55	3,861.77	31,955.88	

De acuerdo con los datos mostrados en el cuadro anterior, a seis meses no se proyectan problemas de liquidez; sin embargo, en la banda de 181 a 365 días se estima una brecha negativa por el orden de ¢646.78 millones, debido a que para este periodo, específicamente en setiembre y octubre 2008, se proyecta el vencimiento de captaciones por un monto total de ¢2,000.00 millones. La brecha negativa es cubierta con el acumulado de liquidez de las bandas anteriores, el cual al finalizar el horizonte de proyección asciende a ¢31,955.88 millones.

En el cuadro No. 2 se presentan los resultados del indicador de liquidez según el calce de plazos a uno y tres meses plazo, calculado según la normativa del Acuerdo SUGEF 24-00 y sensibilizado incorporando los ingresos y egresos operativos. Ambos resultados evidencian que desde el punto de vista de riesgo de liquidez se presentan niveles de normalidad.

Cuadro No. 2
Calce de plazos a uno y tres meses
Al 31 de diciembre de 2007
- número de veces -

DESCRIPCION	INDICADOR		INDICE NORMALIDAD
	SUGEF	SENSIB.	
Calce de Plazos a un mes	185.28	41.39	> 1.00
Calce de Plazos a tres meses	39.46	15.00	> 0.85

La diferencia que se presenta entre los resultados del indicador calculado según normativa y el sensibilizado, se debe a que al cálculo de este último se le suman a la recuperación de activos (numerador) los ingresos operativos y al vencimiento de pasivos (denominador) los egresos operativos. Al mes en análisis, la incorporación de los egresos operativos (¢74.01 millones y ¢222.02 millones) incrementa el denominador en 382.01% y 216.92% respectivamente; mientras que la incorporación de los ingresos operativos (¢275.88 millones y ¢827.65 millones) aumenta el numerador en 7.69% a un mes y 20.49% a tres. Esta relación provoca que el resultado obtenido de la sensibilización sea menor, pues el efecto de los gastos operativos no es superado por el de los ingresos operativos.

B. Análisis de activos y pasivos

Mediante la evaluación de la estructura de activos y pasivos se identifican las partidas más líquidas de ambos rubros y su respectiva composición.

1. Activos

El activo total del Banco, a finales de diciembre 2007, mantenía un saldo equivalente a ¢53,904.04 millones, presentándose una mayor concentración en el rubro de cartera de crédito, seguido por las cuentas y productos por cobrar y otros activos, tal como se detalla:

Cuadro No. 3
Composición del Activo Total del Banco
Al 31 de diciembre de 2007
(en millones de colones)

	Monto	%
Disponibilidades	522.72	0.97%
Inversiones en valores y depósitos a plazo	2,733.66	5.07%
Cartera de Créditos	34,739.16	64.45%
Cuentas y productos por cobrar	7,369.10	13.67%
Bienes Realizables	1.02	0.00%
Participación en el capital de otras empresas	2,038.69	3.78%
Propiedad, mobiliario y equipo	1,382.99	2.57%
Otros Activos	5,116.69	9.49%
TOTAL DE ACTIVOS	53,904.04	100.00%

a. Disponibilidades

Esta partida registró a finales del mes en análisis un saldo de ¢522.72 millones, cuya mayoría corresponde a los recursos invertidos en cuentas corrientes.

La disminución del 68.14% que presenta esta cuenta con respecto al mes de noviembre anterior, se genera por la reducción del monto correspondiente al Encaje Mínimo Legal (EML), debido a que mediante la revisión del respectivo cálculo se determinó que mantener los recursos captados del público -sobre los cuales se calcula este rubro- en entidades sujetas de supervisión y autorizadas a captar, principalmente mutuales, favorecía el cálculo del monto a depositar por ese concepto al Banco Central de Costa Rica, reduciéndose en un 88.50%. El saldo restante corresponde al encaje calculado sobre las captaciones en moneda extranjera (Bonos de Mejoramiento Social).

Cuadro No. 4
Disponibilidades al 31 de diciembre de 2007
- en millones de colones -

	TOTAL	%
Efectivo	1.50	0.29%
Depósitos a la vista en el Banco Central	148.57	28.42%
Cuentas Corrientes y Depósitos a la vista	372.65	71.29%
TOTAL DISPONIBILIDADES	522.72	100.00%

b. Inversiones

Al cierre de diciembre 2007 la cartera de inversiones presentó un saldo equivalente a ¢2,733.66 millones, sin considerar las inversiones restringidas (Fondo de Garantías), las cuales ascendieron a ¢4,621.91 millones. El periodo de vencimiento de los títulos no superaba los 30 días, por lo que se constituyó en una cartera altamente líquida que concentró inversiones en Depósitos Electrónicos a Plazo y que generó durante el mes un rendimiento promedio ponderado de 5.97%.

El siguiente cuadro muestra el detalle de la composición del portafolio de inversiones del BANHVI, según datos reportados al cierre del mes de diciembre 2007, indicándose para cada título el respectivo rendimiento promedio:

Cuadro No. 5
Inversiones por emisor y clase de título
Al 31 de diciembre de 2007
- en millones de colones -

Emisor	Clase de título			Total	%
	CDP	BEM	DEP		
Banco de Costa Rica	830.15	0.00	0.00	830.15	30%
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
Banco Central de Costa Rica	0.00	349.92	1,553.59	1,903.51	69.63%
Gobierno	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
Total	830.15	349.92	1,553.59	2,733.66	100%
Concentración por clase de título	30.37%	12.80%	56.83%	100.00%	
Rendimiento promedio	6.80%	5.75%	5.58%	5.97%	

c. Cartera de crédito

La cartera de crédito al 31 de diciembre 2007 ascendió a ₡35,731.82 millones, monto que correspondía en su totalidad a los créditos vigentes, sin incluir los contingentes (₡6,350 millones). El saldo de la cartera incorpora los intereses correspondientes por un monto de ₡256.49 millones, registrados en la banda de 1 a 30 días.

El detalle de los montos de recuperación de esta cartera, presentado en el cuadro No. 6, muestra que ésta se caracteriza por ser de largo plazo, dado que sólo el 8.49% del total de la cartera se espera recuperar en un periodo de 1 año o menos.

Cuadro No. 6
Recuperación de la cartera de crédito
Al 31 de diciembre de 2007
- en millones de colones -

	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Total
Cartera de crédito (principal + intereses)	475.51	222.80	226.12	688.44	1,422.32	32,696.63	35,731.82
Porcentaje de recuperación	1.33%	0.62%	0.63%	1.93%	3.98%	91.51%	100.00%
Porcentaje de recuperación acumulada	1.33%	1.95%	2.59%	4.51%	8.49%	100.00%	

d. Cuentas y productos por cobrar

El rubro más representativo de la partida de cuentas y productos por cobrar es el de Gastos por Recuperar, compuesto en su totalidad por las cuentas por cobrar al Ministerio de

Hacienda las cuales ascendían a ¢8,674.80 millones, de los cuales ¢1,227.08 millones corresponden al caso Viviendacoop, ¢262.50 millones al caso Mutual Guanacaste y ¢7,185.21 millones al caso Coovivienda, cuya recuperación es de ¢247.76 millones cada dos meses y su vencimiento es hasta el 2012.

2. Pasivos

A la fecha el total de pasivos asciende a ¢17,145.18 millones, compuesto principalmente por los rubros de cuentas por pagar y provisiones y de Obligaciones con el Público, como se muestra:

Cuadro No. 7
Composición del pasivo total del Banco
Al 31 de diciembre de 2007
- en millones de colones -

	Monto	%
Obligaciones con el público	7,608.08	44.37%
Obligaciones con el BCCR	378.02	2.20%
Otras Obligaciones Financieras	941.89	5.49%
Otras Cuentas por Pagar y Prov.	8,154.74	47.56%
Otros Pasivos	62.46	0.36%
Pasivos totales	17,145.18	100.00%

Con respecto a las partidas más relevantes del pasivo se indica lo siguiente:

a. Obligaciones con el público y otras obligaciones financieras

En las Obligaciones con el Público se registran las captaciones que incluyen los Certificados de Depósito a Plazo Ajustables a nombre del INVU y las emisiones de Coovivienda; y en la cuenta de Otras Obligaciones Financieras, los Bonos de Mejoramiento Social correspondientes al Banco Centroamericano de Integración Económica.

Para el mes de diciembre 2007 el saldo de dichas partidas ascendió a ¢8,549.02 millones, predominando los títulos en moneda nacional, concentrados en operaciones con el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, como se muestra en el cuadro No. 8.

Cuadro No. 8
Concentración de las captaciones totales por cliente
Al 31 de diciembre de 2007
- en millones de colones -

Cliente	Monto	Tasa promedio /1	% concentración
Títulos en colones			
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	¢5,500.00	7.25%	64.33%
Coovivienda R.L.	¢2,108.08	10.08%	24.66%
TOTAL EN COLONES	¢7,608.08	8.04%	88.99%
Títulos en dólares			
Banco Centroamericano de Integración Econ.	\$1.90	3.00%	11.01%
Equivalente en colones al 30 de noviembre 2007 /1	¢940.94	0.66%	11.01%
TOTAL CAPTACIONES	¢8,549.02	7.15%	100.00%

/1 Expresado en moneda nacional

Con respecto al mes anterior, el saldo de los títulos en moneda nacional no presenta variación, situación que se mantendrá hasta el mes de setiembre 2008, fecha en la que se estima el vencimiento de obligaciones con el INVU.

Por otro lado, el comportamiento que presenta el tipo de cambio -que tiende a la baja- produjo una variación en el saldo de las obligaciones en moneda extranjera, el cual expresado al tipo de cambio de compra al último día del mes (¢495.23), ascendió a ¢940,94 millones (5.18% menos que el mes anterior).

b. Otras cuentas por pagar y provisiones

En esta partida se registran los montos correspondientes a las cuentas por pagar, originadas en las operaciones de la entidad, que no se derivan directamente de la actividad de intermediación o prestación de servicios financieros, los cargos financieros pendientes de pagos derivados de estas operaciones y las provisiones para obligaciones de la entidad.

Cuadro No. 9
Otras cuentas por pagar y provisiones
Al 31 de diciembre de 2007
- en millones de colones -

	TOTAL	%
Cuentas por pagar diversas	2,971.82	36.44%
Provisiones	5,018.48	61.54%
Cargos financieros por pagar	164.44	2.02%
TOTAL	8,154.74	100.00%

Tal como se aprecia en el cuadro No. 9, a finales de diciembre 2007 esta cuenta reportó un saldo de ¢8,154.74 millones, siendo el rubro más representativo el de provisiones, que se compone principalmente por los aportes al Fondo de Garantías.

C. Flujo de caja proyectado

La proyección del flujo de efectivo para los meses de enero a abril 2008 no evidencia problemas de liquidez durante esos periodos, por cuanto se estiman resultados positivos, tal como se detalla en el cuadro No. 10. Sin embargo, los principales rubros de esta proyección, relacionados con obligaciones con el público y créditos concedidos se basan en expectativas.

Entre las consideraciones respecto a esta proyección se resaltan las siguientes:

- Se proyecta la colocación de créditos por ₡3,500.00 millones; ₡11,250.00 millones y ₡6,100.00 millones durante los meses de febrero, marzo y abril 2008, respectivamente, en las siguientes entidades: Coopemex R.L. (₡7,000.00 millones), Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda (₡3,600.00 millones), Coopealianza R.L. (₡4,500.00 millones), MUCAP (₡2,500.00 millones), Banca Promérica (₡200.00 millones), Fundación Costa Rica-Canadá (₡500.00 millones), Coopeservidores (₡500.00 millones) y Coopeacosta R.L. (₡300.00 millones).

Asimismo, se tiene programado el desembolso de ₡2,000.00 millones a CoopeAlianza R.L. a finales de enero 2008, monto que a pesar de no estar considerado en la proyección, es cubierto con el saldo del flujo de efectivo esperado para ese periodo.

- Para atender los desembolsos programados en los primeros meses del 2008, se proyecta la captación de recursos por un monto total de ₡23,200.00 millones, por lo que los rubros de cancelación de obligaciones con el Banco Central y cancelación de obligaciones con entidades financieras se incrementan a partir de esos periodos.
- Para el mes de enero 2008, la partida de mayor relevancia dentro del rubro de ingresos es el de recuperación de inversiones y los gastos administrativos constituyen el monto más representativo de los egresos. En los meses de febrero, marzo y abril 2008 las proyecciones de colocación y captación ubican, respectivamente, las partidas de obligaciones con el público y créditos concedidos como las de mayor relevancia dentro de los ingresos y gastos.

Cuadro No. 10
Flujo de caja proyectado
- en millones de colones -

	Jan-08	Feb-08	Mar-08	Apr-08
Disponibilidades al inicio del periodo	257.76	378.87	398.26	386.47
INGRESOS				
Recuperación de cartera de crédito	219.01	224.79	226.45	238.02
Ingresos financieros sobre cartera de créditos	256.44	258.77	281.36	372.94
Recuperación de inversiones	3,068.14	3,242.63	840.80	1,987.51
Ingresos financieros sobre inversiones	48.17	53.47	46.85	47.42
Obligaciones con el Público	0.00	1,600.00	11,000.00	10,600.00
Aporte para aumento de Capital	35.00	35.00	30.00	35.00
Otros Ingresos	55.77	343.05	58.68	332.76
TOTAL DE INGRESOS	3,682.53	5,757.71	12,484.13	13,613.65
EGRESOS				
Créditos Concedidos	0.00	3,500.00	11,250.00	6,100.00
Egresos por prestación de servicios	4.67	4.66	4.66	4.66
Egresos Financieros por Obligaciones con el Público	18.26	44.03	133.77	134.95
Cancelación de Obligaciones con el BCCR	0.00	6.05	0.00	17.63
Egresos Financieros por Obligaciones con el BCCR	0.00	4.32	0.00	16.81
Fondos comprometidos por concepto de Encaje Legal	0.00	0.00	130.25	1,301.61
Cancelación de obligaciones con Entidades Financieras	0.00	0.00	0.00	3,993.80
Egresos Financieros por Obligaciones con Ent.	22.63	22.63	22.63	22.63
Gastos de Administración	235.80	177.34	179.67	144.22
Otros Egresos	61.67	62.74	61.67	65.48
TOTAL DE EGRESOS	343.03	3,821.77	11,782.65	11,801.78
FLUJO DE EFECTIVO	3,597.25	2,314.81	1,099.74	2,198.33
COLOCACION DE INVERSIONES	3,218.38	1,916.55	713.27	1,809.46
DISPONIBILIDADES AL FINAL DEL PERIODO	378.87	398.26	386.47	388.88

D. Tasas de interés

Cuadro No. 11
Rango de oscilación de las tasas de interés
Al 31 de diciembre de 2007
- en porcentaje -

El cuadro No. 11 muestra el rango de oscilación de los rendimientos promedio ponderados, generados por las inversiones y la cartera de crédito, así como la tasa de interés promedio ponderada de las captaciones y las obligaciones con el Banco Central.

	Mínima	Máxima	Promedio /1
Tasas de interés activas			
Inversiones /2	5.52%	6.80%	5.97%
Créditos	5.00%	14.61%	8.84%
Tasas de intereses pasivas			
Captaciones /3	0.66%	10.67%	7.15%
Obligaciones con el BCCR MN	11.90%	12.71%	12.30%
Obligaciones en ME /4	3.00%	6.75%	6.67%

/1 Promedio ponderado de los rendimientos o costos. Se considera la clase de título u operación, montos y rendimientos registrados a fin de mes.

/2 No incorpora lo correspondiente a las inversiones comprometidas.

/3 Las tasas de interés se expresan en moneda nacional.

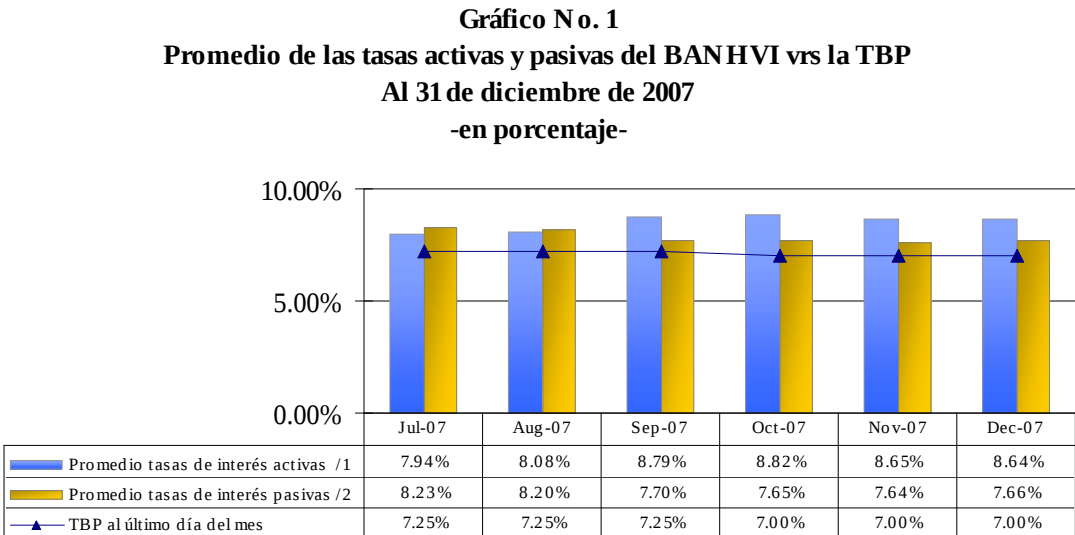
/4 Corresponde a los Bonos de Deuda con el Banco Central de Costa Rica (BCCR) y a los títulos de deuda con el AID. Tasas de interés expresadas en dólares americanos.

Con respecto a las tasas de interés promedio ponderadas activas (inversiones y créditos) y pasivas (captaciones y obligaciones con el BCCR en moneda nacional y extranjera), no se evidencian

variaciones significativas con respecto al mes anterior y los cambios presentados se generan por el incremento en el saldo de la cartera de crédito y por las variaciones en los montos de las obligaciones producto del diferencial cambiario.

La Tasa Básica Pasiva (TBP) no presentó variación durante este periodo y se mantuvo al último día del mes en 7.00%.

El siguiente gráfico muestra la relación histórica entre ambos promedios calculados:



/1 Incluye solo inversiones y créditos
/2 Incluye captaciones, obligaciones con el BCCR en MN y ME

Con respecto a las condiciones del mercado de créditos para vivienda, el sondeo realizado con corte al 18 de enero 2008 muestra que las tasas ofrecidas por las entidades consultadas para créditos en moneda nacional oscilan entre 7.25% y 13.00% y en dólares entre el 7.40% y el 10.00%, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 12
Tasas de Interés vigentes en el mercado para préstamos de vivienda
Al 18 de enero de 2007
- en porcentaje-

Entidad	Colones	Dólares
Banco de Costa Rica	13.00%	7.50%
CoopeAlianza	12.75%	n/a
CoopeMex	12.00%	n/a
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	12.00%	10.00%
Coocique	11.75%	n/a
SCOTIABANK	11.00%	7.50%
MUCAP	10.50%	8.25%
Banco Nacional	10.25%	7.40%
Banco Crédito Agrícola de Cartago	10.25%	7.50%
CoopeServidores	9.75%	n/a
BAC SAN JOSÉ	9.75%	7.75%
Banca Promérica	9.25%	7.00%
CoopeNae	9.00%	n/a
HSBC	8.75%	7.50%
CUSCATLAN	8.25%	7.50%
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	7.25%	n/a
BANHVI (Tasa promedio)	8.84%	n/a

n/a: No aplica

Las tasas en colones y dólares corresponden a la tasa establecida para el primer año de vigencia del crédito.

Fuente: Sondeo telefónico y mediante páginas web de las entidades.

Para este periodo se determinó que las entidades no realizaron ajustes significativos a los esquemas para la definición de sus tasas de interés; sin embargo, dado que la Tasa Básica Pasiva presentó un incremento de 0.25 puntos porcentuales durante enero 2008, las tasas de interés en colones se modificaron hacia el alza en la mayoría de las entidades.

Se mantiene la preferencia por el ofrecimiento de créditos para vivienda de tipo escalonado o variable (cuota nivelada) en moneda nacional, cuyas tasas son revisables mensualmente en la mayoría de los casos. Para aquellos programas cuya tasa de interés está referenciada a la Tasa Básica Pasiva, se suma a esta base (7.25% a la fecha de corte del sondeo) entre 1 y 5 puntos porcentuales. En cuanto a los plazos, las entidades ofrecen planes de crédito con plazos entre 15 y hasta 30 años con posibilidad de financiar hasta el 100% sobre el monto del avalúo.

Para el caso específico del BANHVI, las mismas oscilan entre 5.00% y 14.61%, tal como se detalló en el cuadro No.11; no obstante, en este caso debe considerarse que la operación de intermediación es de segundo piso, lo cual implica que sobre la tasa ofrecida por el BANHVI, existe un margen adicional establecido por la entidad autorizada y que determina la tasa de interés final aplicada a las operaciones de crédito para vivienda.

E. Margen de intermediación

El índice de margen de intermediación financiera refleja el grado de eficiencia en la utilización de los recursos para la generación de la Utilidad Financiera Bruta del Banco y se calcula con base en lo dispuesto en la política de riesgos Margen de Intermediación Financiera, código UPI-ME-RIE-151, considerando lo siguiente:

- Ingresos financieros: corresponden a los generados por las inversiones, la cartera de crédito y los ingresos por participación en el capital de otras empresas.
- Activo productivo de intermediación promedio: incluye la cuenta de inversiones, la cartera de crédito al día y con atraso hasta 90 días y el rubro de Participación en el capital de otras empresas.
- Gastos financieros: incluye los gastos asociados a las obligaciones con el público, con el Banco Central de Costa Rica y con entidades financieras, así como los gastos relacionados con la participación en el capital de otras empresas.
- Pasivo con costo: contempla lo relacionado con las captaciones a plazo con el público, la deuda con el BCCR y obligaciones con entidades financieras.

De acuerdo a lo anterior y aplicando la metodología para el cálculo del indicador², se obtiene un resultado de margen de intermediación financiera acumulado de 2.81%, como se muestra en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 13
Margen de Intermediación Financiera
Al 31 de diciembre de 2007
- en millones de colones y porcentaje -

	Oct-07	Nov-07	Dec-07	Variación mensual
Ingresos por intermediación financiera acum 12 meses	5,166	5,171	5,356	3.57%
Activo productivo promedio 12 meses	36,329	36,551	36,033	-1.42%
Gastos por intermediación financiera acum 12 meses	2,149	1,870	1,533	-18.01%
Pasivo con costo promedio 12 meses	15,458	14,088	12,718	-9.72%
Margen de intermediación financiera acum 12 meses	0.32%	0.87%	2.81%	221.05%
Margen de intermediación financiera mensual	0.86%	1.25%	1.23%	-2.15%
Utilidad Financiera neta acumulada 12 meses	1982.11	1959.91	2503.07	27.71%
Utilidad Financiera neta mensual	205.28	184.98	243.21	31.48%

De esta manera, el resultado del indicador a diciembre 2007 supera el límite inferior definido en la política citada (0%), presentando una mejora con respecto al mes anterior, debido principalmente a la disminución en el promedio de los últimos 12 meses en el rubro de pasivo con costo y gastos por intermediación financiera por la cancelación paulatina correspondiente al principal e intereses y la disminución que presentó la Tasa Básica Pasiva

¹ Aprobada mediante acuerdo No. 1 de la sesión 74-2007 de Junta Directiva celebrada el 7 de noviembre 2007.

² (Ingresos financieros/Activo productivo) – (Gastos financieros/Pasivo con costo)

durante el 2007 lo que repercutió positivamente en las tasas de interés pagadas durante ese periodo.

Asimismo, el resultado financiero del Banco registrado al último día de diciembre 2007, el cual ascendió a ₡243.21 millones representó un 31.48% más que el mes anterior, ya que para este periodo se registró un incremento en el rubro de ingresos por activos financieros castigados.

II. Riesgo de Tasa

Para el análisis del riesgo de tasa se calcula el índice de exposición del patrimonio y de exposición del margen, tanto en moneda nacional como extranjera, sensibilizando la estructura actual de activos y pasivos ante variaciones en la tasa de interés de referencia.

En este análisis se excluye el cálculo del indicador de exposición del margen en moneda extranjera, dado que la Institución no posee activos productivos valorados en dólares, por lo que se determina que el Banco no se encuentra expuesto a este tipo de riesgo.

A. Exposición del Patrimonio – moneda nacional

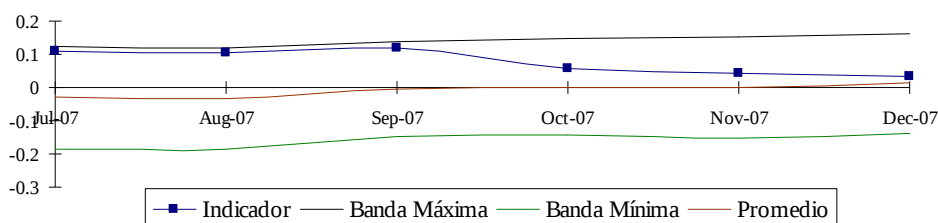
Para diciembre 2007, el patrimonio en riesgo o posible pérdida en el valor del patrimonio se calcula en ₡8.35 millones, representando esto un 0.02% del patrimonio total del Banco. De esta manera, el indicador se calculó en 0.0318%, valor que se ubica dentro de los límites de tolerancia establecidos.

Para este mes el incremento en la cartera de crédito afectó de igual forma el valor actual de los activos, siendo ésta la variación más significativa en la estructura financiera sujeta a variaciones de tasas de interés, lo que en conjunto con una disminución de la duración tanto de los activos como de los pasivos (se presentan mayores flujos de revalorización en bandas de corto plazo), genera el movimiento hacia la baja en el indicador de sensibilidad, tal como se aprecia en el siguiente gráfico:

Cuadro No. 14
Riesgo de Tasa
Exposición del Patrimonio - MN
- en millones de colones y porcentajes -

	Dec-07
Valor Actual	
Activos	48,763.95
Pasivos	8,162.70
Duración Promedio Ponderada	
Activos	0.10257
Pasivos	0.40934
Tasa Básica Pasiva	7.00%
Brecha de Duración -años-	0.0341
Máxima Variación Estimada de la Tasa Básica	0.5380%
Sensibilidad de Brecha	0.0318%
Patrimonio en Riesgo - 1 mes -	8.35

Grafico No. 2
Riesgo de Tasa - Exposición del Patrimonio MN -
Estructura de Límites de Tolerancia



Con base en lo anterior, no se determina una alta exposición al riesgo de tasa a un mes ya que el indicador presenta un valor muy por debajo del límite máximo tolerable (0.5%), definido en la política Gestión de Riesgo de Tasa en Moneda Nacional, código M-UPI-RIE-04.

Al cierre del 2007, la Tasa Básica Pasiva (TBP) se mantuvo en 7.00% y para el 2008, según los resultados de la Encuesta Trimestral sobre Perspectivas Económicas IV-2007 que aplica el Banco Central de Costa Rica a consultores, académicos, empresarios y analistas financieros y bursátiles, las expectativas señalan leves alzas en dicha tasa, lo que podría ubicar su valor en 7.6% para finales de marzo 2008 y en 8.00% para setiembre de este mismo año.

De materializarse estas proyecciones, manteniéndose una estructura financiera similar a la reportada para el mes en análisis, es probable que el indicador de sensibilidad de brecha se deteriore levemente, sin que se vea afectado de manera significativa el patrimonio en riesgo.

B. Exposición del Patrimonio – moneda extranjera

La estructura financiera que posee el BANHVI en moneda extranjera (dólares americanos) se compone principalmente de pasivos constituidos a una tasa de interés fija (Bonos de Mejoramiento Social), cuyo monto registrado a la fecha es relativamente pequeño respecto al patrimonio total del Banco y las ganancias que se generan sobre el rendimiento de las operaciones de crédito que se formalizaron con dichos pasivos compensan el pago de estos.

Por tanto, se considera una baja exposición al riesgo de tasa en moneda extranjera - exposición al patrimonio- tomando en cuenta además que para el pago de esta obligación el Banco mantiene un reserva³ de recursos disponibles en inversiones para la cobertura del diferencial cambiario, generado por los Bonos de Mejoramiento Social y para atender los pagos semestrales por concepto del principal e intereses de estas obligaciones.

Riesgo de tasa total –exposición del patrimonio-

Consolidando los resultados, tanto en moneda nacional y moneda extranjera (expresado en moneda nacional al tipo de cambio de compra para el último día del mes; es decir, ₡495.23), el monto neto del patrimonio en riesgo es de ₡15.56 millones, el cual representa un 0.04% del patrimonio total del Banco. En el siguiente cuadro se presentan los resultados del valor patrimonial de los últimos seis meses:

³ La Dirección Administrativa Financiera mediante oficio DAF-OF-015-2008 del 21 de enero 2008 señala el estado de dicha reserva y su disponible en inversiones para cubrir el próximo pago de esta obligación.

Cuadro No. 15
Patrimonio en Riesgo Consolidado BANHVI
- en millones de colones -

	Jul-07	Aug-07	Sep-07	Oct-07	Nov-07	Dec-07
Patrimonio en Riesgo Colones	31.05	28.80	33.27	14.72	12.07	8.35
Patrimonio en Riesgo Dólares	5.67	5.35	5.71	5.07	5.19	7.21
Patrimonio en Riesgo Total	36.72	34.14	38.99	19.79	17.25	15.56

C. Exposición del Margen – moneda nacional

El riesgo de tasa-exposición del margen en moneda nacional mide el grado de compromiso del margen financiero bruto frente a variaciones en la tasa de interés de referencia.

Cuadro No. 16
Riesgo de Tasa
Exposición del Margen a más de 360 días - MN
- en millones de colones y porcentajes -

Para diciembre 2007 el índice de brecha acumulada tuvo un valor de 84.92%, para un margen financiero acumulado de \$748.95 millones.

	Dec-07
Activo Productivo	47,319.88
Brecha Simple Periódica	-96.99
Brecha Acumulada	40,185.63
Max. Variación Esperada Acumulada	1.86%
Margen Financiero Diferencial Acumulado	748.95
Indice Brecha Acumulada / Activo Productivo Promedio	84.92%

Esto indica que las obligaciones en moneda nacional representan 0.1508 veces el activo productivo y que ante incrementos en la tasa de interés se experimentarían ganancias adicionales sobre el margen bruto esperado al cierre de diciembre 2007. Se considera un indicador de riesgo bajo.

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

a) Al 31 de Diciembre 2007 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

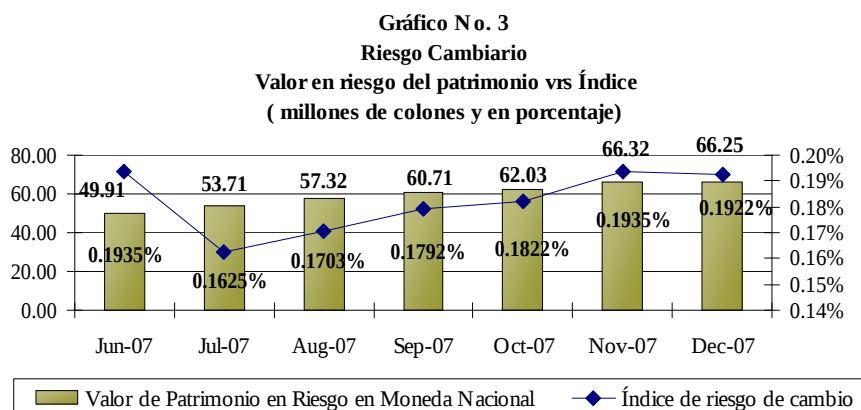
Activos 2007							
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	Total
Inversiones	¢ 2,750,364,428	0	0	0	0	0	2,750,364,428
Préstamos y producto	35,728,697,024	57,349	86,023	172,047	297,837	145,314	35,729,455,594
Total Activos	¢ 38,479,061,452	57,349	86,023	172,047	297,837	145,314	38,479,820,022
Pasivos 2007							
Depósitos recibidos	¢ 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	0	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

b) Al 31 de Diciembre 2006 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

Activos 2006							
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	Total
Inversiones	¢ 13,685,841,291	3,965,308,461	8,294,445,017	0	0	0	25,945,594,769
Préstamos y producto	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 2006							
Depósitos recibidos	¢ 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	0	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

III. RIESGO CAMBIARIO

A diciembre 2007 el indicador de riesgo cambiario fue de 0.1922%, con una posición neta en moneda extranjera equivalente a -¢779.48 millones, ésto por cuanto la entidad no posee activos en moneda extranjera. Además, se estima a un mes plazo una variación máxima esperada del tipo de cambio aproximadamente de 8.50%, lo que expone al Banco a un patrimonio en riesgo de ¢66.25 millones (0.19% del patrimonio total de la Institución).



Dada la posición de pasivos en moneda extranjera que mantiene el Banco, la cual se considera mínima dentro de la estructura financiera de la entidad, se determina una baja exposición al riesgo cambiario.

Nota 13 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 31 de Diciembre de 2007, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

		Vencimiento activos								
		A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Partidas Venc. más de 30 días	Total
Efectivo	¢	1,500,000	0	0	0	0	0	0	0	1,500,000
Depósitos en bancos		372,652,617	0	0	0	7,428,450	7,428,450	133,712,100	0	521,221,617
Inversiones		0	2,739,808,025	0	0	0	0	2,038,689,193	0	4,778,497,218
Préstamos más producto		49,837	475,463,368	222,802,524	226,120,493	688,438,897	1,422,321,708	32,696,625,081	0	35,731,821,908
Total Vencimiento Activos	¢	374,202,454	3,215,271,393	222,802,524	226,120,493	695,867,347	1,429,750,158	34,869,026,374	0	41,033,040,743
		Vencimiento pasivos								
Depósitos recibidos	¢	0	19,373,054	7,939,025	64,464,268	92,358,417	2,049,523,000	6,449,969,003	0	8,683,626,767
Financiamientos recibidos		0	0	10,410,793	161,746	31,003,795	27,011,359	324,945,925	0	393,533,618
Total Vencimiento Pasivos	¢	0	19,373,054	18,349,818	64,626,014	123,362,212	2,076,534,359	6,774,914,928	0	9,077,160,385

b) Al 31 de Diciembre de 2006, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

Vencimiento activos									
	A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Partidas Venc. más de 30 días	Total
Efectivo	1,328,872	0	0	0	0	0	0	0	1,328,872
Depósitos en bancos	634,223,338	0	0	106,702,500	7,737,600	7,737,600	3,620,015,667	0	4,376,416,705
Inversiones	1,000,000,000	10,772,632,120	0	1,860,000,000	7,997,220,000	0	1,734,546,789	0	23,364,398,909
Préstamos más producto	43,631,712	513,671,592	223,364,916	228,593,290	700,834,516	1,129,164,288	20,645,262,789	0	23,484,523,103
Total Vencimiento Activos	1,679,183,922	11,286,303,712	223,364,916	2,195,295,790	8,705,792,116	1,136,901,888	25,999,825,245	0	51,226,667,589
Vencimiento pasivos									
Depósitos recibidos	0	25,747,368	14,697,506	1,513,091,747	132,067,248	51,584,000	24,588,173,999	15,243,183	26,340,605,051
Financiamientos recibidos	0	0	11,298,458	0	32,469,882	27,006,827	378,966,364	0	449,741,531
Total Vencimiento Pasivos	0	25,747,368	25,995,964	1,513,091,747	164,537,130	78,590,827	24,967,140,363	15,243,183	26,790,346,582

Nota 14 Fideicomiso y Comisiones de Confianza

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

Nota 15 Impuesto sobre la Renta

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

