

Banco Hipotecario de la Vivienda
(BANHVI)

**Estados Financieros
Intermedios**

al 30 de Setiembre 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	10
Nota 4 Efectivo y equivalente de efectivo	10
Nota 5 Inversiones en valores	10
Nota 6 Cartera de crédito	11
Nota 7 Activos cedidos en garantía o sujetos a Restricciones	13
Nota 8 Posición monetaria en moneda extranjera	13
Nota 9 Depósitos a clientes a la vista y a plazo	14
Nota 10 Composición de los rubros de los Estados Financieros	14
Nota 11 Otras concentraciones de activos y pasivos ..	32
Nota 12 Riesgo de liquidez y de mercado	32
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 30 de Setiembre 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 30 de Setiembre 2007 el número de empleados es de 114.

Al 30 de Setiembre 2006 el número de empleados era de 111.

Número de cajeros automáticos: ninguno

Número de sucursales y agencias: ninguno

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

2.1. Base de preparación

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

2.2 Principales políticas contables utilizadas

2.2.1 Efectivo y equivalentes a efectivo

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

2.2.2 Inversiones en valores y depósitos a plazo

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

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

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

2.2.3 Cartera de créditos

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

La cartera de crédito al 30 de Setiembre 2006 se valúa de conformidad con las disposiciones establecidas por la SUGEF en el acuerdo SUGEF I-95 y sus actualizaciones.

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

Cartera criterio 1 y 2

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

Cartera criterio 3

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

La cartera de crédito al 30 de Setiembre 2007 se valúa de conformidad con las disposiciones establecidas por la SUGEF en el acuerdo SUGEF I-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 al vencimiento se realiza por el método de interés efectivo a partir del 31 de enero del año 2005.

2.2.4.3 Gastos financieros por obligaciones

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

2.2.5 Ingresos por comisión

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

2.2.6 Bienes realizables y estimación para bienes realizables

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

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

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

2.2.7 Participaciones en el capital de otras empresas

El banco no mantiene participaciones de capital en otras empresas, 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 en un mercado cambiario libre, bajo la supervisión del Banco Central de Costa Rica. Al 30 de Setiembre del 2007 y 2006 para efectos de revelación en los Estados Financieros del BANHVI, este tipo de cambio se estableció en ¢516.39 y ¢519.73 respectivamente, a excepción de las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica, que se registran al tipo de cambio histórico de ¢6.62, ¢6.68, 8.60 y ¢8.54 por \$1 en ambos periodos.

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

2.2.10 Cambios en Políticas Contables

Los cambios en las políticas contables se reconocen retrospectivamente a menos que los importes de cualesquiera ajustes resultantes relacionados con periodos 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 periodos anteriores.

2.2.11 Errores fundamentales

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

2.2.12 Beneficios a empleados

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

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

2.2.13 Impuesto sobre la renta

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

2.2.14 Valuación de otras cuentas por cobrar

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

2.2.15 Arrendamientos

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

2.2.16 Costos por intereses

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

2.2.17 Valuación de activos intangibles

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

2.2.18 Acumulación de vacaciones

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

2.2.19 Provisión para prestaciones legales

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

2.2.20 Uso de estimaciones

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

2.2.21 Valuación de cargos diferidos

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

2.2.22 Deterioro de los activos

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

generen por este concepto se registran en los resultados del año en que se determinan.

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

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

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

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

Nota 4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de Setiembre del 2007 y 2006, se componía de los siguientes rubros:

	<u>septiembre-2007</u>	<u>septiembre-2006</u>
Depósito en bancos (a)	¢4,327,956,419	¢6,151,101,941
Inversiones (b)	3,867,524,868	2,100,394,391
Total	<u>¢8,195,481,287</u>	<u>¢8,251,496,332</u>

Notas:

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

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

Nota 5. Inversiones en valores

Las inversiones se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en el plan de cuentas para entidades financieras vigentes (Inversiones en valores negociables, disponibles para la venta e inversiones mantenidas hasta el vencimiento). Al 30 de Setiembre del 2007 y 2006, la composición corresponde a:

Inversiones cuyo emisor es del país:

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Banco Central de Costa Rica (ICP)	¢491,324,868	¢1,100,394,391
Depósitos en Bancos Comerciales del Estado (CDP)	3,376,200,000	17,124,760,000
Total	<u>¢3,867,524,868</u>	<u>¢18,225,154,391</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 semestre de Setiembre del 2007 y 2006.

Saldo al final de diciembre 2005	¢803,564,198
+ Aumento contra el gasto del año	200,489,635
- Reversión contra ingresos	-890,990,645
+/- Ajustes varios	11,016,609
Saldo al final de setiembre 2006	<u>¢124,079,797</u>
 Saldo al final de diciembre 2006	 ¢663,471,179
+ Aumento contra el gasto del año	300,983,272
- Reversión contra ingresos	-248,682,809
Saldo al final de setiembre 2007	<u>¢715,771,642</u>

6.3 Intereses no reconocidos en el estado de resultados

Se mantiene intereses acumulados por cobrar en cuentas de orden “Productos en Suspense” por ¢342,569,721 y ¢412,698,431 al 30 de Setiembre 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>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Certificados de Inversión	¢2,925,835,461	¢3,024,134,543
Hipotecaria	24,055,765,723	20,941,226,466
Total Cartera	¢26,981,601,184	¢23,965,361,009

6.4.2 Concentración de la cartera por tipo de actividad económica

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

6.4.3 Morosidad de la cartera de crédito

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
A día	¢26,981,601,184	¢23,965,361,009
Total cartera	¢26,981,601,184	¢23,965,361,009

6.4.4 Concentración en deudores individuales

Saldos al 30 de Setiembre de 2007

<u>Rango</u>	<u>Saldo</u>	<u>N. Clientes</u>
De 1 hasta ¢1,633,269,053	656,447,512	4
De 1,633,269,053 hasta 3,266,538,105	7,486,116,091	3
De 4,899,807,158 hasta 6,533,076,211	5,911,022,939	1
De 11,432,883,369 hasta 13,066,152,422	12,928,014,642	<u>1</u>
Total	26,981,601,184	9

Saldos al 30 de Setiembre de 2006

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

Nota 7 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Los saldos de los activos del Banco al 30 de Setiembre del 2007 y 2006, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	¢1,298,544,464	¢4,309,441,263
Depósitos en Garantía	2,445,610	2,237,920
Disponibilidades Fondo de Garantías	87,809	46,858,135
Inversiones Fondo de Garantías	4,289,049,240	3,184,726,749
Productos por Cobrar Fondo Garantías	10,672,968	62,998,571
Disponibilidades BTR	0	2,503,274,038
Total	¢5,600,800,091	¢10,109,536,676

Nota 8 Posición monetaria en moneda extranjera

Los activos y las obligaciones con entidades financieras, son valorados al tipo de cambio establecido por el Banco Central de Costa Rica, para efectos de revelación de estados financieros del Banco, mientras que las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica y el financiamiento en organismos internacionales, se valoran al tipo de cambio histórico. Al 30 de Setiembre del 2007 y 2006, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

	<u>T.C.</u>	<u>Septiembre-2007</u>	<u>T.C.</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Activos Monetarios:				
Depósitos en Encaje Mínimo Legal	516.39	\$300,000	519.73	\$330,000
Depósitos en Cuenta Corriente	516.39	29,522	519.73	3,045
Total Activos Monetarios		\$329,522		\$333,045
Pasivos Monetarios:				
Obligaciones financieras en BCCR	8.54	\$5,160,000	8.54	\$5,902,728
Cargos por pagar por Obligaciones BCCR	8.60	126,471	8.60	132,811
Financiamiento Org. Internacionales (AID 515-L-021)	6.62	143,205	6.62	188,167
Cargos por pagar en financiamiento org. Internac.	6.68	358	6.68	627
Obligaciones con Ent. Fin. a plazo (BMS)	516.39	2,000,000	519.73	2,200,000
Cargos por pagar por Otras Obligaciones BMS	516.39	17,500	519.73	19,250
Total Pasivos Monetarios		\$7,447,535		\$8,443,583
Posición Neta en Moneda Extranjera		-\$7,118,013		-\$8,110,538

Nota 9 Depósitos a clientes a la vista y a plazo

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

<u>Segregación</u>	<u>Saldo</u>	<u>Clientes</u>
Depósitos del Público a Setiembre 2007	¢7,608,078,000	351
Depósitos del Público a Setiembre 2006	¢24,850,078,000	357

Nota 10 Composición de los rubros de los Estados Financieros

10.1 Disponibilidades

El detalle disponibilidades en tesorería al 30 de Setiembre del 2007 y 2006 es el siguiente:

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Moneda nacional:		
Caja	¢1,500,000	¢875,000
Banco Central de Costa Rica (a)	1,143,627,464	3,730,695,363
Otros bancos del país	3,012,667,141	2,246,438,303
Moneda extranjera:		
Banco Central de Costa Rica	154,917,000	171,510,900
Otros bancos del país	15,244,814	1,582,375
Total	¢4,327,956,419	¢6,151,101,941

Nota:

(a) Al 30 de Setiembre 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 30 de Setiembre 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 30 de Setiembre del 2007 y 2006, en colones y dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

A-) Inversiones Sector Público al 30 de Setiembre de 2007

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
A-1) Colones:					
Mantenidos hasta su vencimiento	BCCR	ICP	5.98%	Oct.2007	13,506,963
	BPDC	CDP	7.00%	oct.y nov. 07	2,176,200,000
	BCR	CDP	6.70%	oct.07	1,200,000,000
	BCCR	Recompra	5.49%	oct. 2007	477,817,905
Total colones y dólares al 30 de Setiembre de 2007					<u>¢3,867,524,868</u>

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

B-1) Colones:					
Mantenidos hasta su vencimiento	BCCR	ICP	10.50%	oct.2007	1,100,394,391
	BPDC	CDP	15.00%	Oct. 2006	1,000,000,000
	BCR	CDP	12.75%	mar-07 y oct.-06	16,124,760,000
Total colones y dólares al 30 de Setiembre de 2006					<u>¢18,225,154,391</u>

10.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito Al 30 de Setiembre del 2007 y 2006 se compone de la siguiente forma:

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Créditos vigentes	¢26,981,601,184	¢23,965,361,009
Cartera de crédito entregada en fideicomiso	0	1,842,362,556
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos	-715,771,642	-124,079,797
Total	<u>¢26,265,829,542</u>	<u>¢25,683,643,768</u>

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

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Cartera Vigente	¢168,921,968	¢297,685,919
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos	-2,696,353	-1,497,485
Total	<u>¢166,225,615</u>	<u>¢296,188,435</u>

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo, al 30 de Setiembre del 2007 y 2006:

Cartera de Crédito al 30 de Setiembre de 2007:

<u>Categoría de</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por</u>	<u>Total</u>
A	¢26,720,141,427	¢166,992,370	¢26,887,133,797
E	261,459,757	1,929,598	263,389,355
Total	<u>¢26,981,601,184</u>	<u>¢168,921,968</u>	<u>¢27,150,523,152</u>

Cartera de Crédito al 30 de Setiembre de 2006:

<u>Categoría de</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por</u>	<u>Total</u>
A	¢23,822,166,413	¢295,874,876	¢24,118,041,289
B	139,621,850	1,811,043	141,432,893
E	3,572,746	0	3,572,746
Total	<u>¢23,965,361,009</u>	<u>¢297,685,919</u>	<u>¢24,263,046,928</u>

La cartera de crédito entregada en fideicomiso de administración al 30 de Setiembre del 2007 y 2006, que obedece a la participación patrimonial en cada uno de los fideicomisos, se compone de la siguiente manera:

Fiduciario	Número de Fideicomiso	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Mutual Cartago	010-99	¢0	¢93,701,226
Mutual Cartago	038-99	¢0	0
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	004-99	¢0	105,006,826
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	008-2002	¢0	720,893,544
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	009-2002	¢0	187,609,424
Fideicomiso Mucap-Viviendacoop-BANHVI	Mucap-Viviend	¢0	90,103,890
Banca Promérica	007-2002	¢0	634,633,039
Banca Promérica	010-2002	¢0	10,414,607
Total		¢0	¢1,842,362,556

Nota:

La cartera dada en administración es reclasificada al cierre de octubre 2006 a la cuenta de Participaciones en el capital de otras empresas, lo anterior de acuerdo a disposiciones de la SUGEF.

10.4 Cuentas y productos por cobrar

Al 30 de Setiembre del 2007 y 2006, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Gastos por recuperar (a)	¢9,170,338,818	¢10,656,935,808
Otras partidas por cobrar (b)	183,797,357	49,535,991
Productos por Cobrar (c)	198,742,907	468,578,869
Estimación de cuentas y productos por cobrar (d)	-1,665,428,770	-1,541,168,579
TOTAL	¢7,887,450,312	¢9,633,882,089

Notas:

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

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Cooperativa R.L.	¢7,680,751,117	¢9,167,348,107
Viviendacoop R.L.	1,227,082,452	1,227,082,452
Mutual Guanacaste	262,505,249	262,505,249
Total por Cobrar al		
Ministerio de Hacienda	¢9,170,338,818	¢10,656,935,808

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

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Recursos del Desaf (b.1)	0	3,448,217
Otros (b.2)	183,797,357	46,087,774
Total	¢183,797,357	¢49,535,991

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 por la contribución al gasto administrativo del Banco.

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

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

Saldo al final de diciembre 2005	¢1,573,524,521
+ Aumento contra el gasto del año	3,292,538
- Reversión contra ingresos	-19,327,267
+/- Ajustes varios	-16,321,213
Saldo al final de setiembre 2006	1,541,168,579
 Saldo al final de diciembre 2006	 ¢1,671,509,835
+ Aumento contra el gasto del año	14,802,107
- Reversión contra ingresos	-26,420,555
+/- Ajustes varios	5,537,383
Saldo al final de setiembre 2007	¢1,665,428,770

10.5 Bienes Realizables

Al 30 de Setiembre del 2007 y 2006, la cuenta de bienes realizables presenta la siguiente composición:

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	¢55,829,191	¢33,501,497
Propiedad, mobiliario y equipo fuera de uso	1,021,299	1,021,299
Bienes realizables entregados en fideicomiso	0	5,883,474
Menos: estimación para pérdidas	-55,829,191	-33,501,497
Neto	¢1,021,299	¢6,904,773

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

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Saldo al final de diciembre (*)	¢36,981,492	¢44,922,909
+ Activos Recuperados	0	0
+ Activos en Desuso	0	61,606
- Activos Vendidos	-2,284,790	-5,396,667
+/- Ajustes	22,153,788	818,422
Saldo al final del periodo (*)	56,850,490	40,406,270

(*) No incluye cuenta 159

Estimación por deterioro de bienes realizables (159)

Saldo al final de diciembre 2005	¢38,898,164
- Activos vendidos	-5,396,667
Saldo al final de setiembre 2006	¢33,501,497
 Saldo al final de diciembre 2006	 ¢35,960,193
- Activos vendidos	-2,284,790
+/- Ajustes	22,153,788
Saldo al final de setiembre 2007	¢55,829,191

10.6. Participaciones en el capital de otras empresas

Los fideicomisos administrados por las Entidades Autorizados, registrados en la cuenta de participaciones en el capital de otras empresas al 30 de Setiembre del 2007 y 2006 son las siguientes:

Fiduciario	Número de Fideicomiso	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Mutual Cartago	010-99	¢68,470,165	¢0
Mutual Cartago	038-99	¢7,379,011	0
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	004-99	¢58,093,405	0
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	008-2002	¢853,297,429	0
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	009-2002	¢152,054,141	0
Fideicomiso Mucap-Viviendacoop-BANHVI	Mucap-Viviend	¢67,634,359	0
Banca Promérica	007-2002	¢440,050,596	0
Banca Promérica	010-2002	¢26,240,828	0
Total		<u>¢1,673,219,934</u>	<u>¢0</u>

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, tal y como se puede observar en la nota 10.3.

10.7. Propiedad, mobiliario y equipo en uso

Al 30 de Setiembre del 2007 y 2006, los activos del Banco en propiedad, mobiliario y equipo, se detallan de la siguiente forma:

	<u>Vida útil estimada</u>	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Terrenos		¢12,629,240	¢12,629,240
Revaluación de Terrenos		162,318,002	141,564,066
Edificios	50 años	306,499,259	306,499,259
Revaluación de Edificios	50 años	841,975,954	466,845,959
Equipo y Mobiliario	10 años	86,140,034	77,511,332
Equipo de Cómputo	5 años	231,506,953	201,619,824
Vehículo	10 años	112,485,661	74,328,326
Sub-total		<u>1,753,555,103</u>	<u>1,280,998,006</u>
Menos:			
Depreciación acumulada		545,629,480	418,549,691
Total		<u>¢1,207,925,623</u>	<u>¢862,448,315</u>

El movimiento de la depreciación acumulada de bienes de uso durante el semestre de Setiembre 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	93,810,084
- Activos dados de baja	-15,908
- Activos trasladados en Desuso	-1,361,521
+/- Ajustes varios	-21,217
Saldo al final de setiembre 2006	¢418,549,691
Saldo al final de diciembre 2006	¢529,593,501
+ Aumento contra el gasto	50,155,242
- Activos dados de baja	-34,119,263
Saldo al final de setiembre 2007	¢545,629,480

10.8. Otros Activos

Al 30 de Setiembre del 2007 y 2006, el detalle de los otros activos es el siguiente:

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Gastos pagados por anticipado	¢9,978,663	¢10,842,239
Bienes Diversos	421,693,945	510,704,580
Operaciones Pendientes de Imputación	13,900	1,044,844
Activos Intangibles (a)	34,827,919	44,108,185
Otros Activos Restringidos (b)	4,302,255,627	6,207,330,412
Total	¢4,768,770,054	¢6,774,030,260

Notas:

(a) La partida de otros activos intangibles corresponde al efecto neto del registro de software y licencias. Al 30 de Setiembre del 2007 y 2006, el Banco tiene contabilizado un total de ¢302,969,016 y ¢271,091,711 en valor de origen del software respectivamente, y una amortización acumulada del mismo por ¢268,141,097 y ¢226,983,527 respectivamente.

(b) La partida de otros activos restringidos la componen inversiones valores, disponibilidades en cuentas corrientes con el Banco de Costa Rica y Encaje Mínimo Legal con el Banco Central de Costa Rica, además de productos por cobrar sobre inversiones en valores. Estas partidas pertenecen al Fondo de Garantías y a recursos B.T.R., los cuales se detallan en la nota 7 “Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones”. Estas partidas se contabilizan en esta cuenta, debido a que 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>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Depósitos en garantía	2,445,610	2,237,920
Recursos Fondo de Garantías	4,299,810,017	3,294,583,456
Recursos BTR	0	2,910,509,036
Total	<u>¢4,302,255,627</u>	<u>¢6,207,330,412</u>

10.9. Obligaciones con el Público

Las obligaciones con el público al 30 de Setiembre del 2007 y 2006 son las siguientes:

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Certificados de Depósito a Plazo	¢0	¢16,000,000,000
Certificados de Depósito a Plazo Ajustables	5,500,000,000	6,737,000,000
Certificados de Depósito a Plazo Coovivienda	<u>2,108,078,000</u>	<u>2,113,078,000</u>
Total	<u>¢7,608,078,000</u>	<u>¢24,850,078,000</u>

Los certificados de depósitos a plazo presentan tasas de interés que van del 14.30% al 17.00% en Setiembre de 2006 y han sido emitidos con vencimientos que oscilan entre un mes y un año plazo. Mientras que para los certificados de depósitos ajustables correspondientes al periodo de Setiembre 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 referidos al periodo de Setiembre 2007, la tasa de interés obedece a la tasa básica pasiva sin margen adicional.

10.10 Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica

Al 30 de Setiembre del 2007 y 2006 las obligaciones financieras del Banco con el Banco Central de Costa Rica se distribuyen de la siguiente forma:

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Financiamiento Recursos Internos		
Bonos A Principal e Intereses	4,006,036	5,341,381
Bonos B Principal e Intereses	40,060,366	45,067,913
Financiamiento Recursos Externos		
AID 515-HG I-Desembolso	72,633,443	84,739,016
AID 515-HG II-Desembolso	282,122,609	317,387,935
Saldo al final	<u>¢398,822,454</u>	<u>¢452,536,245</u>

10.11 Otras Obligaciones Financieras

Al 30 de Setiembre del 2007 y 2006, la cuenta de otras obligaciones financieras se detalla a continuación:

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Bonos Tasa Real (a)	¢0	¢469,350,000
Bonos Tasa Real Vencidos (a)	0	2,245,550,000
Bonos de Mejoramiento Social (a)	1,032,780,000	1,143,406,000
Otras Obligaciones Financieras	948,018	1,245,665
Total	<u>¢1,033,728,018</u>	<u>¢3,859,551,665</u>

Notas:

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

10.12 Otras Cuentas por Pagar y Provisiones

El detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 30 de Setiembre del 2007 y 2006, se presenta a continuación:

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Aportaciones patronales por pagar (a)	¢41,208,399	¢38,225,562
Retenciones por orden judicial	343,207	333,671
Impuestos retenidos por pagar (b)	6,662,962	6,592,062
Aportaciones laborales retenidas por pagar (c)	9,913,445	9,330,980
Acreedores varios (d)	209,049,249	227,008,390
Provisiones para obligaciones patronales (e)	331,031,218	268,474,963
Otras provisiones (f)	4,366,752,828	3,398,378,387
Provisiones por litigios	7,000,000	9,000,000
Cargos Financieros por pagar (g)	170,396,804	589,010,247
Total	<u>¢5,142,358,112</u>	<u>¢4,546,354,262</u>

Notas:

(a) Las aportaciones patronales por pagar corresponden al gasto por cargas patronales, calculado a los salarios pagados a los empleados en Setiembre del 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 Setiembre 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 del traslado en administración de proyectos de adelanto de bono en el fideicomiso Viviendacoop.

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

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

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

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Cargos por pagar sobre obligaciones con el público	¢138,280,697	¢409,548,415
Cargos por pagar sobre obligaciones con el BCCR	23,076,890	26,519,798
Cargos por pagar sobre otras obligaciones financieras	9,039,217	152,942,034
Total	¢170,396,804	¢589,010,247

10.13 Otros Pasivos

El detalle de otros pasivos al 30 de Setiembre del 2007 y 2006 se presenta a continuación:

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Estimación para incobrabilidad de créditos contingentes	14,250,000	17,920,000
Otras operaciones pendientes de imputación	32,004,092	26,352,675
Total	¢46,254,092	¢44,272,675

10.14 Cuentas de Orden

Al 30 de Setiembre del 2007 y 2006, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Garantías recibidas en poder de terceros	2,925,835,461	3,024,134,543
Cuentas Castigadas (a)	294,416,116	507,536,885
Productos en Suspense	342,569,721	412,698,431
Garantías otorgadas por BANHVI (Ley N° 7052)	301,841,816,130	236,667,669,525
Otras Cuentas de Registro (b)	79,038,941,391	83,565,369,406
Total	¢384,443,578,819	¢324,177,408,790

Notas:

(a) La partida de cuentas castigadas se compone de aquellas operaciones, que por su condición de antigüedad y por ende, su difícil recuperación, han sido estimadas por incobrables en un 100%, lo que a la postre, ha incidido en el traslado a esta partida. Al 30 de Setiembre del 2007 y 2006, esta partida se compone de la siguiente forma:

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Créditos castigados	¢208,385,157	¢358,892,027
Otras cuentas por cobrar castigadas	16,413,434	21,369,150
Inversiones castigadas	50,395,995	66,878,720
Productos por cobrar castigados	19,221,530	60,396,988
Total	¢294,416,116	¢507,536,885

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

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Garantías en Contratos de descuento de hipotecas	¢29,985,585,824	¢16,208,546,347
Activos de recursos Fosuvi (b.1)	30,657,900,799	26,200,754,026
Valores en custodia	16,699,069,149	40,917,125,092
Amortizaciones pendientes	197,830,484	196,283,847
Fideicomisos	30,776,081	25,734,779
Otras cuentas de orden	¢1,467,779,054	16,925,315
Total	¢79,038,941,391	¢83,565,369,406

Nota:

b.1 Al 30 de Setiembre 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>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
<i>Activos No Productivos</i>		
Caja Y Bancos (Cuentas Corrientes)	¢2,002,671	¢16,300,941
Inversiones en Valores y Depósitos Comprometidos	0	5,851,467,785
Préstamos	8,049,738,502	8,425,546,973
Cuentas por Cobrar	51,095,733	334,303,366
<i>Activos Productivos</i>		
Bancos (Cuentas Platino)	2,862,871,641	849,925,800
Valores Negociables	17,115,212,037	10,521,612,581
<i>Otros Activos</i>		
Otros bienes diversos	2,576,980,214	201,596,580
Total Activo	<u>30,657,900,798</u>	<u>26,200,754,026</u>
<i>Pasivo y Patrimonio</i>		
Cuentas por pagar diversas	7,032,328,301	6,824,661,617
Operaciones pendientes de imputación	4,705,599	1,325,236
Total Pasivo	<u>7,037,033,900</u>	<u>6,825,986,853</u>
<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	-1,699,239,940	1,922,149,966
Total Patrimonio	<u>23,620,866,898</u>	<u>19,374,767,173</u>
Total Pasivo y Patrimonio	<u>30,657,900,798</u>	<u>26,200,754,026</u>
 Cuentas de Orden	 ¢304,955,052,762	 ¢273,112,948,431

Estado de Resultados

Ingresos Financieros	¢270,414,574	¢589,234,974
Ingresos por recuperación activos financieros castigados	5,041,770	0
Gastos Financieros	0	-21,064,832
Gasto por estimación de incobrabilidad	0	0
Resultado Financiero	<u>275,456,344</u>	<u>568,170,142</u>
Otros Ingresos	159,823,319	349,674,546
Otros Gastos	-602,996,538	-222,892,826
Resultado Operacional Bruto	<u>-167,716,875</u>	<u>694,951,862</u>
Resultado Operacional Neto	<u>-167,716,875</u>	<u>694,951,862</u>
Ingresos Bonos Familiar de Vivienda	10,205,781,795	8,467,023,954
Egresos Bonos Familiar de Vivienda	-11,737,304,860	-7,239,825,850
Resultados del Periodo	<u>¢1,699,239,940</u>	<u>¢1,922,149,966</u>

10.15 Ingresos por Inversiones en valores y depósitos

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

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Productos por inversiones en valores y depósitos mantenidos hasta el vencimiento	826,472,982	808,029,612
	<u>¢826,472,982</u>	<u>¢808,029,612</u>

10.16 Ingresos Cartera de Crédito

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

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Ingresos por créditos vigentes	¢1,763,882,222	¢2,756,510,254
Ingresos por créditos vencidos	79,781,943	139,686,523
Ingresos por otras cuentas y productos por cobrar (a)	249,514,105	751,831,155
Total	<u>¢2,093,178,270</u>	<u>¢3,648,027,932</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 semestre de Setiembre 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>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-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		37,505,396	0
Total		¢37,505,396	¢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 Otros ingresos de operación (Nota 10.19).

10.18 Gastos financieros por Obligaciones con el Público

El detalle de gastos financieros por el trimestre terminado al 30 de Setiembre del 2007 y 2006, es el siguiente:

Fiduciario	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Certificados Depósito a Plazo	¢481,724,552	¢677,845,090
Certificados Depósito a Plazo Ajustable	548,838,462	705,624,291
Certificados Depósito a Plazo Coovivienda	179,852,842	252,291,266
Total	¢1,210,415,856	¢1,635,760,647

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 trimestre terminado al 30 de Setiembre del 2007 y 2006, es el siguiente:

Fiduciario	Número de	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
	Fideicomiso		
Mutual Cartago	010-99	¢27,557,346	¢0
Mutual Cartago	038-99	8,148,151	0
Grupo Mutual Alajuela y La Vivienda	004-99	81,886,385	0
Grupo Mutual Alajuela y La Vivienda	CEV	50,909,925	0
Grupo Mutual Alajuela y La Vivienda	008-2002	262,337,598	0
Grupo Mutual Alajuela y La Vivienda	009-2002	95,019,193	0
Fideicomiso Mucap-Viviendacoop-BANHVI		24,674,513	0
Banca Promérica	007-2002	165,381,115	0
Banca Promérica	010-2002	33,536,208	0
Total		¢749,450,434	¢0

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 30 de Setiembre del 2007 y 2006, es el siguiente:

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Comisión por colocación de FOSUVI	¢854,325,534	¢409,125,838
Ingresos diversos fideicomisos	1,325,680	15,233,827
Recursos del Fondo de Garantías	0	20,389,905
Otros Ingresos	39,400,236	49,524,276
Total	¢895,051,450	¢494,273,846

10.21 Gastos Administrativos

El detalle de los gastos de administración por el semestre terminado al 30 de Setiembre del 2007 y 2006 es el siguiente:

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Gastos de personal (a)	¢1,335,096,175	¢1,239,248,689
Gastos de servicios externos	51,326,263	49,710,276
Gastos de movilidad y comunicacion	36,125,032	30,713,697
Gastos de infraestructura	100,385,302	134,443,775
Gastos Generales	72,683,658	32,576,931
Total	¢1,595,616,430	¢1,486,693,368

Nota:

(a) El rubro de gastos de personal al 30 de Setiembre del 2007 y 2006, se compone de las siguientes partidas:

	<u>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Sueldos y bonificaciones al personal permanente	¢839,277,480	¢741,223,780
Remuneraciones a directores y fiscales	40,682,260	37,119,600
Tiempo extraordinario	3,195,572	2,656,342
Décimo tercer sueldo	76,489,559	74,498,070
Preaviso y cesantía	44,441,659	39,194,810
Cargas sociales patronales	208,213,379	201,835,830
Refrigerio	3,463,822	4,188,790
Vestimenta	1,019,484	94,352
Capacitación	6,489,647	11,937,340
Seguros para el personal	1,697,090	1,526,947
Salario escolar	69,475,290	62,101,747
Fondo de capitalización laboral	26,897,475	26,326,413
Otros gastos de personal	13,753,458	36,544,668
Total	¢1,335,096,175	¢1,239,248,689

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 registra durante el primer semestre del 2007 la suma de ¢25,898,551.

Nota 10.23 Capital Social

Al 30 de Setiembre 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>Septiembre-2007</u>	<u>Septiembre-2006</u>
Capital donado	¢8,925,141,702	¢8,925,141,702
Capital pagado	23,734,934,747	20,000,000,000
Total	¢32,660,076,449	¢28,925,141,702

Nota 10.24 Aportes patrimoniales no capitalizados

Al 30 de Setiembre del 2007 y 2006, este rubro se compone de ¢602,696,230 y ¢158,833,846 respectivamente, cifras que corresponden 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.

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.

Los resultados del análisis de los aspectos mencionados se exponen 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 30 de setiembre 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	3,042.92	3,353.90	1,065.03	199.40	583.77	1,335.43	27,448.08	37,028.53
Vencimiento de Pasivos	0.00	152.24	14.38	62.55	19.87	878.50	8,083.48	9,211.03
Brecha de Liquidez por banda	3,042.92	3,201.66	1,050.65	136.84	563.90	456.94	19,364.59	27,817.51
Brecha de Liquidez Acumulada		6,244.58	7,295.23	7,432.08	7,995.97	8,452.91	27,817.51	

De acuerdo con los datos mostrados en el cuadro anterior, se evidencia que a un año no se proyectan problemas de liquidez por cuanto se estima una brecha de liquidez acumulada por el orden de ¢27,817.51 millones.

Asimismo, valorando la liquidez desde el punto de vista de la normativa de supervisión bancaria establecida en el Acuerdo SUGEF 24-00, se determina que el BANHVI mantiene una posición holgada de liquidez, ya que los indicadores a uno y tres meses se mantienen por encima de los límites de normalidad definidos en la normativa correspondiente, situación que permanece aún cuando se realiza la sensibilización incorporando el efecto de los ingresos y gastos operativos estimados para dichos periodos.

Cuadro No. 2
Calce de plazos a uno y tres meses
Al 30 de setiembre de 2007
- número de veces -

DESCRIPCION	INDICADOR		INDICE NORMALIDAD
	SUGEF	SENSIB.	
Calce de Plazos a un mes	42.02	23.81	> 1.00
Calce de Plazos a tres meses	33.43	13.80	> 0.85

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, aspectos que se detallan a continuación.

1. ACTIVOS

El activo total del Banco a finales de setiembre 2007 presentaba un saldo equivalente a ¢49,999.70 millones, siendo las partidas más representativas las de cartera de crédito, cuentas y productos por cobrar y otros activos, tal como se detalla en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 3
Composición del Activo Total del Banco
Al 30 de setiembre de 2007
(en millones de colones)

	Monto	%
Disponibilidades	4,327.96	8.66%
Inversiones en valores y depósitos a plazo	3,867.52	7.74%
Cartera de Créditos	26,265.83	52.53%
Cuentas y productos por cobrar	7,887.45	15.77%
Bienes Realizables	1.02	0.00%
Participación en el capital de otras empresas	1,673.22	3.35%
Propiedad, mobiliario y equipo	1,207.93	2.42%
Otros Activos	4,768.77	9.54%
TOTAL DE ACTIVOS	49,999.70	100.00%

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

a. Disponibilidades

La partida de disponibilidades registró a finales del mes de setiembre 2007 un saldo de ₡4,327.96 millones, compuesto en su mayoría por cuentas corrientes y depósitos a la vista (cuentas platino) tal como se muestra en el cuadro No. 4.

Cuadro No. 4
Disponibilidades al 30 de setiembre de 2007
- en millones de colones -

	TOTAL	%
Efectivo	1.50	0.03%
Depósitos a la vista en el Banco Central	1,298.54	30.00%
Cuentas Corrientes y Depósitos a la vista	3,027.91	69.96%
TOTAL DISPONIBILIDADES	4,327.96	100.00%

El monto de la partida de cuentas corrientes y depósitos a la vista se incrementó con respecto al mes anterior 118.69%, principalmente porque para este mes se registraron mayores montos como inversiones a la vista, dada la necesidad de mantener recursos disponibles para atender la demanda de créditos por parte de las Entidades Autorizadas.

El 30.00% de los fondos que registra el rubro de disponibilidades corresponde a recursos comprometidos por concepto de Encaje Mínimo Legal, que se registra en la cuenta de depósitos a la vista con el Banco Central de Costa Rica.

b. Inversiones

Al cierre del mes de setiembre 2007 la cartera de inversiones presentó un saldo equivalente a ₡3,867.52 millones, sin considerar las inversiones restringidas (Fondo de Garantías), las cuales ascienden a ₡4,289.05 millones. Esta cartera mantiene la característica de ser altamente líquida, pues el 87.30% del monto total invertido se encuentra colocado en títulos a seis meses plazo en el Banco Popular y de Desarrollo Comunal. De acuerdo con la programación de vencimientos, se espera que para octubre 2007 se recupere el 77% del total de la cartera registrada para este mes.

El rendimiento promedio ponderado de las inversiones para el mes en análisis fue de 6.73%; 0.44 puntos porcentuales más que el promedio calculado para el mes anterior (6.29%) ya que como se indicó, durante este periodo hubo una mayor concentración en títulos de más largo plazo (6 meses), los cuales generan mayores rendimientos.

Por otro lado, el saldo de esta cartera registra una disminución de 67.24%, pues se utilizaron recursos de esta cuenta para colocación de créditos por un monto de ₡6,000.00 millones. La disminución del saldo de esta cartera afectó el monto registrado en la cuenta de ingresos por inversiones, la cual disminuyó un 39%.

El siguiente cuadro muestra el detalle de la composición del portafolio de inversiones del BANHVI, según datos reportados al 30 de setiembre 2007:

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

Emisor	Clase de título				Total	%
	ICP	CDP	BEM	Recompa		
Banco de Costa Rica	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0%
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	0.00	3,376.20	0.00	0.00	3,376.20	87.30%
Banco Central de Costa Rica	13.51	0.00	105.74	0.00	119.24	3.08%
Gobierno	0.00	0.00	0.00	372.08	372.08	9.62%
Total	13.51	3,376.20	105.74	372.08	3,867.52	100%
Concentración por clase de título	0.35%	87.30%	2.73%	9.62%	100.00%	
Rendimiento promedio	5.98%	6.92%	5.62%	5.35%	6.73%	

Con respecto a la Tasa Básica Pasiva, la cual al último día del mes en análisis se reportó en 7.25%, para lo que resta del 2007 se mantienen las expectativas de disminución de hasta 0.5 puntos porcentuales en su valor.

c. Cartera de crédito

La cartera de crédito al 30 de setiembre 2007 asciende a ₡27,150.53 millones, monto que corresponde en su totalidad a los créditos vigentes, sin incluir los contingentes. El saldo de la cartera incorpora los intereses correspondientes (registrados en la banda de 1 a 30 días), los cuales ascienden a ₡168.92 millones.

El detalle de los montos de recuperación de esta cartera, presentado en el cuadro No. 6, muestra que la misma se caracteriza por ser de largo plazo, dado que solo el 9.35% 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 30 de setiembre 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)	366.78	188.83	191.65	583.77	1,207.69	24,611.81	27,150.53
Porcentaje de recuperación	1.35%	0.70%	0.71%	2.15%	4.45%	90.65%	100.00%
Porcentaje de recuperación acumulada	1.35%	2.05%	2.75%	4.90%	9.35%	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 por el orden de ₡9,170.34 millones, de los cuales ₡1,227.08 millones corresponden al caso Vivierendacoop, ₡262.50 millones al caso Mutual Guanacaste y ₡7,680.75 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 ₡14,229.24 millones, compuesto principalmente por Obligaciones con el Público y otras cuentas por pagar y provisiones, como se muestra a continuación:

Cuadro No. 7
Composición del pasivo total del Banco
Al 30 de setiembre de 2007
- en millones de colones -

	Monto	%
Obligaciones con el público	7,608.08	53.47%
Obligaciones con el BCCR	398.82	2.80%
Otras Obligaciones Financieras	1,033.73	7.26%
Otras Cuentas por Pagar y Prov.	5,142.36	36.14%
Otros Pasivos	46.25	0.33%
Pasivos totales	14,229.24	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 setiembre 2007 el saldo de dichas partidas asciende a ₡8,640.96 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
CAPTACIONES TOTALES AL 31 DE AGOSTO DE 2007
(en millones)

CLASE DE TITULO	VIGENTES	%
TITULOS EN COLONES		
Certificados de Depósitos a Plazo Ajustables	¢5,500.00	72.29%
Emisión Coovivienda	¢2,108.08	27.71%
TOTAL EN COLONES	¢7,608.08	88.05%
TITULOS EN DOLARES		
BONOS DE MEJORAMIENTO SOCIAL	\$2.00	
TOTAL EN DOLARES	\$2.00	
Equivalente en colones al 31 de agosto 2007	¢1,032.88	11.95%
TOTAL CAPTACIONES	¢8,640.96	100.00%

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, dado que las fechas de vencimiento de estas obligaciones no contemplan desembolso antes de esa fecha.

En el caso de los títulos en moneda extranjera se presenta una leve variación con respecto al saldo del mes anterior, básicamente por diferencial cambiario. De estos títulos se tiene programado el pago de un Bono de Mejoramiento Social, cuyo vencimiento es en diciembre 2007 por el orden de ¢51,64 millones, expresados al tipo de cambio registrado al final del mes de setiembre 2007.

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 cuentras por pagar y provisiones
Al 30 de setiembre de 2007
- en millones de colones -

	TOTAL	%
Cuentas por pagar diversas	267.18	5.20%
Provisiones	4,704.78	91.49%
Cargos financieros por pagar	170.40	3.31%
TOTAL	5,142.36	100.00%

Tal como se aprecia en el cuadro No. 9, a finales de setiembre 2007 esta cuenta reportó un saldo de ¢5,142.36 millones, siendo el rubro más representativo el de provisiones, mismo que se compone principalmente por las provisiones sobre el Fondo de Garantías

C. FLUJO DE CAJA PROYECTADO

La proyección del flujo de efectivo para los meses de octubre 2007 a enero 2008 no evidencia problemas de liquidez durante esos periodos, por cuanto se estiman resultados positivos, tal como se detalla:

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

	Oct-07	Nov-07	Dec-07	Jan-08
Disponibilidades al inicio del periodo	2,965.32	536.10	514.40	440.79
INGRESOS				
Recuperación de cartera de crédito	197.83	181.63	199.13	220.28
Ingresos financieros sobre cartera de créditos	163.08	171.51	214.06	265.74
Recuperación de inversiones	4,111.55	1,192.15	1,055.99	1,506.42
Ingresos financieros sobre inversiones	84.57	87.19	86.59	51.18
Fondos liberados por concepto de Encaje Legal	0.00	0.00	7.76	0.00
Obligaciones con Entidades Financieras	3,993.20	0.00	0.00	0.00
Aporte para aumento de Capital	25.00	25.00	50.00	0.00
Otros Ingresos	368.79	87.37	376.19	75.48
TOTAL DE INGRESOS	8,944.02	1,744.85	1,989.70	2,119.11
EGRESOS				
Créditos Concedidos	7,270.00	330.00	0.00	0.00
Egresos por prestación de servicios	13.43	13.43	13.43	4.67
Cancelación de Obligaciones con el Público	0.00	0.00	51.70	0.00
Egresos Financieros por Obligaciones con el Público	123.33	16.26	16.73	18.70
Cancelación de Obligaciones con el BCCR	17.63	3.19	0.00	0.00
Egresos Financieros por Obligaciones con el BCCR	17.93	1.50	0.00	0.00
Cancelación de obligaciones con Entidades Financieras	0.00	0.00	51.70	0.00
Egresos Financieros por Obligaciones con Ent.	0.00	22.63	38.14	22.63
Erogaciones por muebles e inmuebles	12.06	0.00	0.00	0.00
Gastos de Administración	159.69	260.54	288.15	217.10
Otros Egresos	125.32	121.29	121.29	85.56
TOTAL DE EGRESOS	7,739.38	768.85	581.14	348.65
FLUJO DE EFECTIVO	4,169.96	1,512.10	1,922.96	2,211.24
COLOCACION DE INVERSIONES	3,633.86	997.70	1,482.18	1,891.06
DISPONIBILIDADES AL FINAL DEL PERIODO	536.10	514.40	440.79	320.18

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

- La proyección para octubre 2007 considera el ingreso de recursos por concepto de Obligaciones con Entidades Financieras por un monto de ₡3,993.20 millones, con el fin de atender los desembolsos de créditos aprobados, los cuales según la programación de ese mes ascienden a ₡7,270.0 millones (₡5,000.00 millones para Grupo Mutual, ₡2,000.00 millones para Mutual Cartago y ₡270.00 millones para la Fundación CR-Canadá).

- Para noviembre 2007 se proyecta un menor monto de colocación de créditos (¢330.00 millones en la Fundación CR-Canadá) y para los dos meses siguientes no proyectan colocaciones ni ingreso de recursos adicionales; por tanto, el flujo de efectivo disminuye a partir de este periodo, manteniendo una tendencia creciente para el resto de la proyección.
- Para todos los periodos considerados en el horizonte de proyección, la partida de mayor relevancia dentro del rubro de ingresos es el de recuperación de inversiones.
- En los meses de octubre y noviembre 2007, los egresos se componen en su mayoría por el rubro de créditos concedidos. Para los dos periodos siguientes, la partida de gastos administrativos adquiere mayor relevancia

D. TASAS DE INTERÉS

El 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.

Cabe resaltar que la tasa promedio ponderada calculada para las obligaciones con el público disminuyó 0.52 puntos porcentuales, por cuanto el comportamiento de la Tasa Básica Pasiva favoreció la revisión semestral del interés asociado a los títulos cuyos cupones vence en los meses de marzo y setiembre, ya que los respectivos costos disminuyeron de 8.00% y 9.25% a 7.25%.

Se evidencia un incremento en el rendimiento promedio ponderado de las operaciones activas (inversiones y créditos), mientras que el costo promedio asociado a las operaciones pasivas (captaciones y obligaciones con el BCCR en moneda nacional y extranjera) disminuye en 0.50 puntos porcentuales, como se muestra en el siguiente gráfico:

Cuadro No. 11
Rango de oscilación de las tasas de interés
Al 30 de setiembre de 2007
- en porcentaje -

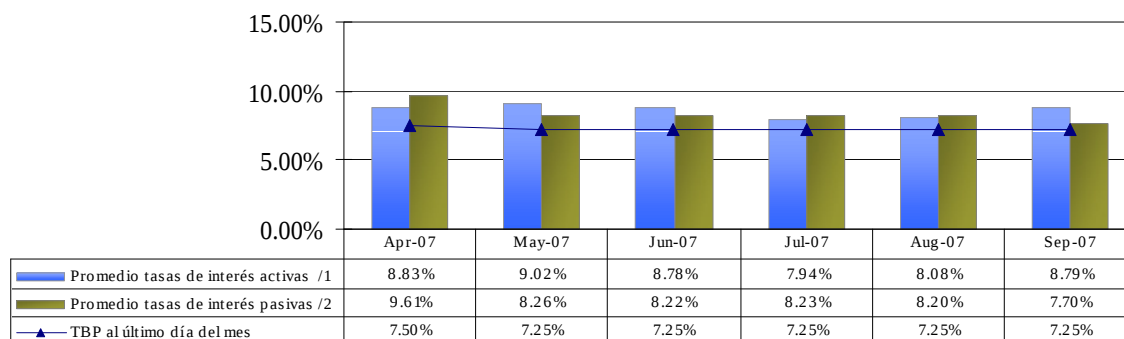
	Mínima	Máxima	Promedio /1
Tasas de interés activas			
Inversiones /2	5.62%	7.20%	6.73%
Créditos	5.25%	14.61%	9.08%
Tasas de interes pasivas			
Captaciones	2.88%	10.67%	7.51%
Obligaciones con el BCCR MN	11.90%	12.71%	12.54%
Obligaciones en ME /3	3.00%	6.75%	6.44%

/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 Corresponde a los Bonos de Deuda con el Banco Central de Costa Rica (BCCR) y a los títulos de deuda con el AID. El promedio se expresa en moneda nacional.

Gráfico No. 1
Promedio de las tasas activas y pasivas del BANHVI vrs la TBP
Al 30 de setiembre de 2007
-en porcentaje-



/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 16 de octubre, muestra que las tasas ofrecidas por las entidades consultadas oscilan entre 14.75% y 7.25% para créditos en moneda nacional, tal como se muestra:

Cuadro No. 12
Tasas de Interés vigentes en el mercado para préstamos de vivienda
Al 16 de octubre de 2007
- en porcentaje-

Entidad financiera	Colones	Dólares
MUCAP	14.75%	9.50%
CoopeAlianza	12.75%	n/a
CoopeMex	12.00%	n/a
Coocique	11.75%	n/a
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	11.75%	8.50%
HSBC	11.75%	7.25%
CoopeServidores	10.95%	n/a
CoopeNae	10.75%	n/a
Banco Nacional	10.75%	9.00%
Banco Crédito Agrícola de Cartago	10.25%	8.25%
Banco de Costa Rica	10.25%	8.00%
BAC SAN JOSÉ	9.50%	7.75%
SCOTIABANK	9.25%	7.00%
CUSCATLAN	8.25%	7.75%
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	7.25%	7.50%

n/a: No aplica

En promedio, el BANHVI ofrece una tasa de 9.08%; sin embargo, ésta varía dependiendo del tipo de crédito al que se haga referencia. Debe considerarse además, que este Banco realiza operaciones de intermediación de segundo piso, por lo que las entidades autorizadas suman un margen adicional a la tasa que se les ofrece en los planes de financiamiento.

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 -0.23%, como se muestra en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 13
Margen de Intermediación Financiera
Al 30 de setiembre 2007
- en millones de colones y porcentaje -

	Jun-07	Jul-07	Aug-07	Sep-07	Variación mensual
Ingresos por intermediación financiera acum 12 meses	5,392	5,297	5,261	5,149	-2.13%
Activo productivo promedio 12 meses	37,391	37,513	37,718	36,912	-2.14%
Gastos por intermediación financiera acum 12 meses	2,786	2,659	2,542	2,398	-5.66%
Pasivo con costo promedio 12 meses	19,424	18,891	18,358	16,907	-7.90%
Margen de intermediación financiera acum 12 meses	0.08%	0.04%	0.10%	-0.23%	-328.69%
Margen de intermediación financiera mensual	0.14%	0.12%	0.24%	-0.13%	-152.25%
Utilidad Financiera neta acumulada 12 meses	3183.77	2226.19	2245.17	1969.20	-12.29%
Utilidad Financiera neta mensual	196.81	171.48	418.23	165.51	-60.43%

A pesar de que la disminución en el acumulado de los ingresos es menor a la del acumulado de los gastos, la relación proporcional de estos últimos con respecto al monto promedio del pasivo con costo es mayor que la relación proporcional entre el monto acumulado de ingresos y el activo productivo promedio. Dado que la metodología de cálculo de este indicador considera la diferencia entre dichas relaciones, el indicador adquiere un valor negativo, ubicándose por debajo del límite inferior definido en la política antes citada (0%).

¹ Aprobada mediante acuerdo No. 1 de la sesión 25-2007 de Junta Directiva celebrada el 23 de abril 2007.

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

La utilidad financiera neta mensual registrada para este mes disminuye en 12.29%, ya que los ingresos mensuales se reducen 17.62 puntos porcentuales más que los gastos financieros.

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, pasivos y patrimonio 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

La exposición del patrimonio ante variaciones en la tasa de interés se determina mediante el índice de Sensibilidad de la Brecha, que mide la probable variación porcentual en el valor del patrimonio por cada 1% de variación en la tasa de interés de referencia.

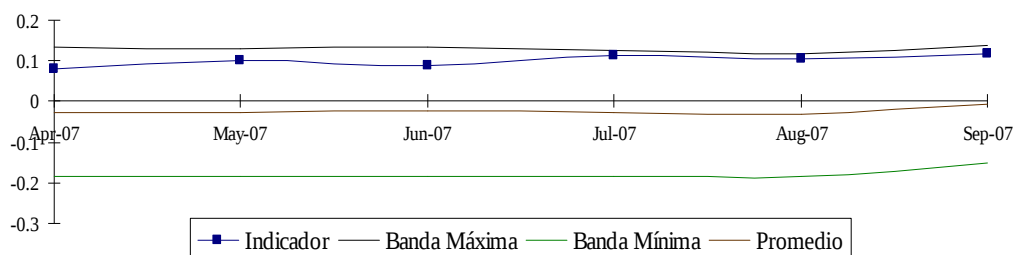
Para setiembre 2007, el patrimonio en riesgo o posible pérdida en el valor del patrimonio se calcula en ₡33.27 millones, representando esto un 0.10% del patrimonio total del Banco. De esta manera, como se observa en el siguiente gráfico, el indicador se calculó para este periodo en 0.1172%, valor que se ubica levemente por debajo de la banda máxima de tolerancia³ (0.1396%):

Cuadro No. 16
Riesgo de Tasa
Exposición del Patrimonio - MN
- en millones de colones y porcentajes -

	Sep-07
Valor Actual	
Activos	49,843.37
Pasivos	8,288.64
Duración Promedio Ponderada	
Activos	0.17375
Pasivos	0.28893
Tasa Básica Pasiva	7.25%
Brecha de Duración -años-	0.1257
Máxima Variación Estimada de la Tasa Básica	0.5696%
Sensibilidad de Brecha	0.1172%
Patrimonio en Riesgo - 1 mes -	33.27

³ Sensibilidad de la brecha promedio de los últimos 12 meses, $\pm$ la desviación estándar calculada para dicho periodo.

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



A pesar de que esto, no se determina una alta exposición al riesgo de tasa a un mes, por cuanto presenta un valor 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.

Para este mes, el indicador de sensibilidad de brecha presenta un incremento de 15.52% por las siguientes razones:

- La Tasa Básica Pasiva no presenta variaciones desde mayo 2007, por lo que el resultado que se calcula para el indicador depende en mayor medida del acomodo de los activos, pues se mantiene una alta sensibilidad a este componente.
- Para este mes se presenta un incremento en los flujos de la cartera de crédito en bandas de corto plazo (predominan las condiciones de crédito en las que la tasa de interés se revisan mensual o trimestralmente), por lo que el valor actual de los activos aumenta y a su vez disminuye la duración de estos. En el caso de los pasivos se genera una variación muy leve que no afecta significativamente el resultado. Esto genera un aumento en la brecha de duración y en la sensibilidad de la brecha, que se refleja en el incremento del patrimonio en riesgo.

En virtud de lo anterior, se mantienen las consideraciones del efecto del comportamiento de la Tasa Básica Pasiva (TBP) sobre este indicador de riesgo, en el sentido que de materializarse las proyecciones de disminución de la TBP hasta en 0.5 puntos porcentuales, bajo una estructura de calce de plazos similar a la reportada para este mes, el indicador de sensibilidad de la brecha podría aumentar, pues esto provocaría una reducción en el valor actual de los activos, causando por ende un incremento en 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.

En vista de lo anterior, se considera una baja exposición al riesgo de tasa en moneda extranjera –exposición del patrimonio- considerando además que exista un comportamiento relativamente estable en la devaluación del colón respecto al dólar, dado que estos pasivos deben ser cancelados en dólares al tipo de cambio vigente al momento de su pago.

El riesgo que podría representar esta estructura para la entidad se minimiza en el hecho de que se cuenta con una reserva en moneda nacional para atender las obligaciones correspondientes que ascienden a \$2.00 millones. Dicha reserva al 30 de setiembre 2007 registraba un monto equivalente a \$86,666.67 (cuyo valor en moneda nacional es de ₡45.11 millones), monto que es cubierto en su totalidad por las inversiones, de acuerdo con lo comunicado por la Dirección Administrativa Financiera mediante oficio DAF-OF-0270-2007.

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, ₡516.39), el monto neto del patrimonio en riesgo es de ₡38.99 millones, el cual representa un 0.11% del patrimonio total del Banco. En el siguiente cuadro se presentan los resultados del valor patrimonial de los últimos seis meses:

Cuadro No. 17
Patrimonio en Riesgo Consolidado BANHVI
- en millones de colones -

	Apr-07	May-07	Jun-07	Jul-07	Aug-07	Sep-07
Patrimonio en Riesgo Colones	25.98	28.89	24.63	31.05	28.80	33.27
Patrimonio en Riesgo Dólares	7.47	7.16	6.55	5.67	5.35	5.71
Patrimonio en Riesgo Total	33.45	36.05	31.17	36.72	34.14	38.99

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. 18
Riesgo de Tasa
Exposición del Margen a más de 360 días - MN
- en millones de colones y porcentajes -

Para setiembre 2007 el índice de brecha acumulada tuvo un valor de 96.98%, manteniéndose la posición de utilizar más recursos en operaciones activas que en operaciones pasivas. Asimismo, se evidencia un adecuado manejo del activo productivo del Banco a lo largo de 360

	Sep-07
Activo Productivo	42,804.45
Brecha Simple Periódica	1,614.39
Brecha Acumulada	41,511.96
Max. Variación Esperada Acumulada	1.97%
Margen Financiero Diferencial Acumulado	819.06
Indice Brecha Acumulada / Activo Productivo Promedio	96.98%

días, generándose un margen financiero acumulado que asciende a ¢819.06 millones.
En virtud de lo anterior, se considera una baja exposición del margen ante el riesgo de tasa.

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

a) Al 30 de Setiembre 2007 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

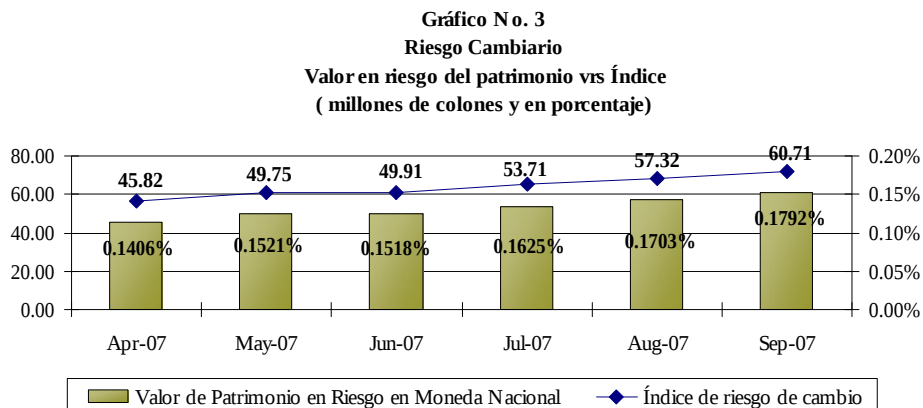
		Activos 2007						
		Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	Total
Inversiones	¢	5,184,809,901	15,109,105	3,057,631,961	0	0	0	8,257,550,967
Préstamos y producto		27,148,853,033	59,074	88,611	177,223	333,508	179,886	27,149,691,335
Total Activos	¢	32,333,662,934	15,168,179	3,057,720,572	177,223	333,508	179,886	35,407,242,302
		Pasivos 2007						
Depósitos recibidos	¢	3,713,810,533	4,242,327,993	0	66,356,115	130,388,475	931,567,560	9,084,450,676
Financiamientos recibos		35,327,344	4,648,672	10,540,877	48,930,828	93,103,467	395,939,341	588,490,529
Total Pasivos	¢	3,749,137,877	4,246,976,665	10,540,877	115,286,943	223,491,942	1,327,506,901	9,672,941,205
Diferencia Recuperación								
Activos - Vencimiento Pasivos	¢	28,584,525,057	-4,231,808,486	3,047,179,695	-115,109,720	-223,158,434	-1,327,327,015	25,734,301,097

b) Al 30 de Setiembre 2006 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

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

III. RIESGO CAMBIARIO

A setiembre 2007 el indicador de riesgo cambiario fue de 0.1792%, con una posición neta en moneda extranjera equivalente a -¢871.65 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 2.99%, lo que expone al Banco a un patrimonio en riesgo de ¢60.71 millones (0.16% 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 considera que la exposición al riesgo cambiario es baja.

IV. RESUMEN DE LOS INDICADORES DE RIESGO EN LOS ÚLTIMOS SEIS MESES

En el cuadro No. 20 se muestra el detalle de los indicadores de riesgo de liquidez, de mercado y de crédito, correspondiente a seis meses. De acuerdo a los resultados obtenidos se concluye que el Banco presenta niveles bajos de exposición al riesgo.

Cuadro N° 20
Resumen de indicadores de riesgos de Mercado, Liquidez y Crédito
Comparación semestral
- en millones de colones y en porcentajes -

Indicador de Riesgo	Apr-07	May-07	Jun-07	Jul-07	Aug-07	Sep-07
Riesgo de Tasa						
Exposición al Patrimonio						
Moneda Nacional						
Sensibilidad de la Brecha	0.0806%	0.0999%	0.0899%	0.1113%	0.1043%	0.1172%
Patrimonio en Riesgo	25.98	28.89	24.63	31.05	28.80	33.27
Exposición al Margen						
Moneda Nacional	76.67%	87.15%	85.80%	87.54%	87.01%	96.98%
Moneda Extranjera	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Riesgo Cambiario	0.1406%	0.1521%	0.1518%	0.1625%	0.1703%	0.1792%
Normalidad según SUGEF	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%
Riesgo de Liquidez						
Calce de Plazos a 1 mes (veces)	81.37	25.05	73.41	62.86	38.37	23.81
Normalidad según SUGEF	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Calce de Plazos a 3 meses (veces)	36.90	20.81	22.13	21.60	21.82	13.80
Normalidad según SUGEF	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85	0.85
Riesgo de Crédito						
Cartera de Crédito	24,230.34	23,849.25	23,595.90	24,331.95	24,331.95	30,000.52
Estimaciones Requeridas	687.45	697.79	702.96	708.13	708.13	718.47
Estimaciones Registradas	701.70	718.47	717.21	722.38	722.38	732.72
Suficiencia de Estimaciones	14.25	20.67	14.25	14.25	14.25	14.25
Indice de Morosidad < 3%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

Nota 13 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 30 de Setiembre 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		3,027,911,955	0	0	7,745,850	0	127,745,850	1,163,052,764	0	4,326,456,419
Inversiones		13,506,963	2,987,121,769	876,200,000	0	0	0	1,673,219,934	0	5,550,048,666
Préstamos más producto		3,572	366,777,940	188,830,626	191,649,063	583,770,912	1,207,686,537	24,611,804,502	0	27,150,523,152
Total Vencimiento Activos	¢	3,042,922,490	3,353,899,709	1,065,030,626	199,394,913	583,770,912	1,335,432,387	27,448,077,200	0	37,028,528,237
		Vencimiento pasivos								
Depósitos recibidos	¢	0	114,364,041	10,118,528	62,551,731	11,922,223	851,639,000	7,737,579,999	0	8,788,175,522
Financiamientos recibidos		0	37,878,696	4,259,100	0	7,950,561	26,856,896	345,904,501	0	422,849,754
Total Vencimiento Pasivos	¢	0	152,242,737	14,377,628	62,551,731	19,872,784	878,495,896	8,083,484,500	0	9,211,025,276

b) Al 30 de Setiembre de 2006, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

		Vencimiento activos								
		A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Partidas Venc. más de 30 días	Total
Efectivo	¢	875,000	0	0	0	0	0	0	0	875,000
Depósitos en bancos		2,248,020,678	0	150,000,000	7,795,950	106,702,500	7,795,950	3,629,911,863	0	6,150,226,941
Inversiones		0	16,464,466,678	0	0	1,860,000,000	0	0	0	18,324,466,678
Préstamos más producto		5,403,125	490,502,209	205,580,752	212,327,515	647,717,400	1,297,583,322	23,246,295,161	0	26,105,409,484
Total Vencimiento Activos	¢	2,254,298,803	16,954,968,887	355,580,752	220,123,465	2,614,419,900	1,305,379,272	26,876,207,024	0	50,580,978,103
		Vencimiento pasivos								
Depósitos recibidos	¢	2,245,550,000	204,648,478	1,069,490,829	63,597,155	845,413,540	51,973,000	24,647,538,001	142,659,260	29,270,870,263
Financiamientos recibidos		0	40,976,547	4,313,624	0	8,238,426	27,006,827	399,770,470	0	480,305,894
Total Vencimiento Pasivos	¢	2,245,550,000	245,625,025	1,073,804,453	63,597,155	853,651,966	78,979,827	25,047,308,471	142,659,260	29,751,176,157

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.