

Banco Hipotecario de la Vivienda
(BANHVI)

**Estados Financieros
Intermedios**

al 31 de Marzo 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	49
Nota 14 Fideicomiso y comisiones de confianza	51
Nota 15 Impuesto sobre la renta	51

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de Marzo 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 Marzo de 2007 el número de empleados es de 118.

Al 31 de Marzo de 2006 el número de empleados era de 113.

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 31 de Marzo de 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 31 de Marzo de 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 31 de Marzo del 2007 y 2006 para efectos de revelación en los Estados Financieros del BANHVI, este tipo de cambio se estableció en ¢516.91 y ¢504.84 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 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 31 de Marzo del 2007 y 2006, se componía de los siguientes rubros:

	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Depósito en bancos (a)	¢4,400,124,047	¢4,252,769,518
Inversiones (b)	11,481,767,983	4,631,539,926
Total	<u>¢15,881,892,030</u>	<u>¢8,884,309,444</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 Marzo del 2007 y 2006, la composición corresponde a:

Inversiones cuyo emisor es del país:

	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Banco Central de Costa Rica (ICP)	¢3,484,547,983	¢4,631,539,926
Depósitos en Bancos Comerciales del Estado (CDP)	9,297,220,000	2,500,000,000
Total	¢12,781,767,983	¢7,131,539,926

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 trimestre de Marzo del 2007 y 2006.

Saldo al final de diciembre 2005	¢803,564,198
+ Aumento contra el gasto del año	160,550,904
- Reversión contra ingresos	-2,561,243
Saldo al final de marzo 2006	¢961,553,859
 Saldo al final de diciembre 2006	 ¢663,471,179
+ Aumento contra el gasto del año	73,838,441
- Reversión contra ingresos	-57,237,590
+/- Ajustes varios	-15,461
Saldo al final de marzo 2007	¢680,056,569

6.3 Intereses no reconocidos en el estado de resultados

Se mantiene intereses acumulados por cobrar en cuentas de orden “Productos en Suspense” por ¢418.622.788 y ¢519.192.735 al 31 de Marzo 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>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Certificados de Inversión	¢1,702,139,191	¢3,024,134,543
Hipotecaria	19,729,186,526	20,731,837,431
Total Cartera	¢21,431,325,717	¢23,755,971,974

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>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
A día	¢21,431,325,717	¢23,140,230,471
Más de 180 días	0	615,741,503
Total cartera	¢21,431,325,717	¢23,755,971,974

6.4.4 Concentración en deudores individuales

Saldos al 31 de Marzo de 2007

<u>Rango</u>	<u>Saldo</u>	<u>N. Clientes</u>
De 1 hasta ¢1,446,522,315	780,097,069	5
De 1,446,522,315 hasta 2,893,044,631	4,700,799,278	2
De 2,893,044,631 hasta 4,339,566,946	3,048,977,300	1
De 4,339,566,946 hasta 5,786,089,261	5,626,726,678	1
De 7,232,611,577 hasta 8,679,133,892	7,274,725,392	<u>1</u>
Total	21,431,325,717	10

Saldos al 31 de Marzo de 2006

De 1 hasta ¢1,296,522,315	2,324,326,772	9
De 1,296,522,315 hasta 2,593,044,630	5,233,369,922	3
De 2,593,044,630 hasta 3,889,566,945	2,902,717,642	1
De 3,889,566,945 hasta 5,186,089,260	4,709,624,053	1
De 5,186,089,260 hasta 6,482,611,575	8,585,933,585	<u>1</u>
Total	23,755,971,974	15

Nota 7 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

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

	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	¢3,753,560,164	¢2,591,439,310
Disponibilidades Fondo de Garantías	29,086	755
Inversiones Fondo de Garantías	3,724,371,940	2,876,981,235
Productos por Cobrar Fondo Garantías	10,516,699	37,735,951
Disponibilidades BTR	14,914,774	183,833
Inversiones BTR	0	2,351,450,100
Productos por Cobrar BTR	0	20,370,031
Total	¢7,503,392,664	¢7,878,161,215

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 Marzo del 2007 y 2006, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

	T.C.	<u>Marzo-2007</u>	T.C.	<u>Marzo-2006</u>
Activos Monetarios:				
Depósitos en Encaje Mínimo Legal	516.91	\$315,000	504.84	\$345,000
Depósitos en Cuenta Corriente	516.91	14,020	504.84	5,738
Total Activos Monetarios		\$329,020		\$350,738
Pasivos Monetarios:				
Obligaciones financieras en BCCR	8.54	\$5,531,364	8.54	\$6,274,091
Cargos por pagar por Obligaciones BCCR	8.60	134,827	8.60	141,167
Financiamiento Org. Internacionales (AID 515-L-021)	6.62	165,853	6.62	210,151
Cargos por pagar en financiamiento org. Internac.	6.68	415	6.68	627
Obligaciones con Ent. Fin. a plazo (BMS)	516.91	2,100,000	504.84	2,300,000
Cargos por pagar por Otras Obligaciones BMS	516.91	18,375	504.84	20,125
Total Pasivos Monetarios		\$7,950,834		\$8,946,161
Posición Neta en Moneda Extranjera		-\$7,621,814		-\$8,595,423

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 Marzo 2007	¢13,336,050,222	332
Depósitos del Público a Marzo 2006	¢13,350,078,000	337

Nota 10 Composición de los rubros de los Estados Financieros

10.1 Disponibilidades

El detalle disponibilidades en tesorería Al 31 de Marzo del 2007 y 2006 es el siguiente:

	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Moneda nacional:		
Caja	¢875,000	¢875,000
Banco Central de Costa Rica (a)	3,590,733,514	2,417,269,510
Otros bancos del país	638,441,893	1,657,558,648
Moneda extranjera:		
Banco Central de Costa Rica	162,826,650	174,169,800
Otros bancos del país	7,246,990	2,896,560
Total	<u>¢4,400,124,047</u>	<u>¢4,252,769,518</u>

Nota:

(a) Al 31 de Marzo 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 Marzo 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 Marzo del 2007 y 2006, en colones y dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

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

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
A-1) Colones:					
Mantenidos hasta su vencimiento	BPDC	CDP	7.20%	Oct. 2007	1,300,000,000
	BCCR	ICP	10.50%	Abr-07	1,608,000,000
	BCR	CDP	12.25%	Abr-07	7,997,220,000
	BCCR	Recompra	6.60%	Abr-07	1,876,547,983
	BCCR	ICP	9.75%	Ene-07	0
Total colones y dólares al 31 de Marzo de 2007					<u><u>¢12,781,767,983</u></u>

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

B-1) Colones:					
Mantenidos hasta su vencimiento	BPDC	CDP	15.00%	Oct. 2006	1,000,000,000
	BCR	CDP	14.05%	Set. 2006	1,500,000,000
	BCCR	ICP	14.00%	Abr-06	4,631,539,926
Total colones y dólares al 31 de Marzo de 2006					<u><u>¢7,131,539,926</u></u>

10.3 Cartera de crédito

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

	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Créditos vigentes	¢21,431,325,717	¢23,140,230,471
Créditos vencidos	0	615,741,503
Cartera de crédito entregada en fideicomiso	0	2,151,853,245
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos	-680,056,569	-961,553,860
Total	<u>¢20,751,269,148</u>	<u>¢24,946,271,359</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>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Cartera Vigente	¢236,096,692	¢300,912,586
Cartera Vencida	0	55,083,040
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos	-2,229,585	-23,212,765
Total	<u>¢233,867,107</u>	<u>¢332,782,862</u>

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

Cartera de Crédito al 31 de Marzo de 2007:

<u>Categoría de</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por</u>	<u>Total</u>
A	¢21,319,515,238	¢234,788,273	¢21,554,303,511
E	111,810,479	1,308,419	113,118,898
Total	<u>¢21,431,325,717</u>	<u>¢236,096,692</u>	<u>¢21,667,422,409</u>

Cartera de Crédito al 31 de Marzo de 2006:

<u>Categoría de</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por</u>	<u>Total</u>
A	¢22,967,150,963	¢298,567,421	¢23,265,718,384
B	168,022,051	2,345,165	170,367,216
C	615,741,503	55,083,040	670,824,543
E	5,057,457	0	5,057,457
Total	¢23,755,971,974	¢355,995,626	¢24,111,967,600

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

<u>Fiduciario</u>	<u>Número de Fideicomiso</u>	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Mutual Cartago	010-99	¢0	¢92,403,679
Mutual Cartago	038-99	0	0
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	004-99	0	121,816,264
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	008-2002	0	801,708,196
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	009-2002	0	217,301,625
Fideicomiso Mucap-Viviendacoop-BANHVI	Mucap-Viviend	0	113,645,105
Banca Promérica	007-2002	0	789,681,235
Banca Promérica	010-2002	0	15,297,141
Total		¢0	¢2,151,853,245

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

	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Gastos por recuperar (a)	¢9,913,637,313	¢11,400,234,303
Otras partidas por cobrar (b)	89,390,872	67,763,358
Productos por Cobrar (c)	295,089,914	545,630,097
Estimación de cuentas y productos por cobrar (d)	-1,667,638,523	-1,575,209,543
TOTAL	¢8,630,479,576	¢10,438,418,215

Notas:

(a) Esta cuenta se compone principalmente de las cuentas por cobrar al Ministerio de Hacienda, las cuales se muestran en el próximo cuadro. Dichas sumas se originan a raíz de la asistencia financiera que el Banco dio a Coovivienda R.L., Vivierendacoop R.L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo, y por las sumas al descubierto en la liquidación de operaciones al Banco, por parte de estas Entidades. 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>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Coovivienda R.L.	¢8,424,049,612	¢9,910,646,602
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	¢9,913,637,313	¢11,400,234,303

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

	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Recursos del Desaf (b.1)	22,692,675	10,083,687
Otros (b.2)	66,698,197	57,679,671
Total	¢89,390,872	¢67,763,358

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 trimestre de revisión, es el siguiente:

Saldo al final de diciembre 2005	¢1,573,524,521
+ Aumento contra el gasto del año	1,710,907
- Reversión contra ingresos	-25,885
Saldo al final de marzo 2006	<u>1,575,209,543</u>
 Saldo al final de diciembre 2006	 ¢1,671,509,835
+ Aumento contra el gasto del año	313,401
- Reversión contra ingresos	-10,323,782
+/- Ajustes varios	6,139,069
Saldo al final de marzo 2007	<u>¢1,667,638,523</u>

10.5 Bienes Realizables

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

	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	¢42,931,746	¢34,274,625
Propiedad, mobiliario y equipo fuera de uso	1,021,299	1,021,299
Bienes realizables entregados en fideicomiso	0	657,963
Menos: estimación para pérdidas	-42,931,746	-34,274,625
Neto	<u>¢1,021,299</u>	<u>¢1,679,262</u>

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

	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Saldo al final de diciembre (*)	¢36,981,492	¢44,922,909
+ Activos Recuperados	3,806,306	0
+ Activos en Desuso	0	61,606
- Activos Vendidos	0	-4,719,203
+/- Ajustes	3,165,247	-4,311,425
Saldo al final del periodo (*)	<u>43,953,045</u>	<u>35,953,887</u>

(*) No incluye cuenta 159

Estimación por deterioro de bienes realizables (159)

Saldo al final de diciembre 2005	¢38,898,164
- Activos vendidos	-4,719,203
+/- Ajustes	95,664
Saldo al final de marzo 2006	¢34,274,625
Saldo al final de diciembre 2006	¢35,960,193
+ Activos recuperados	3,806,306
+/- Ajustes	3,165,247
Saldo al final de marzo 2007	¢42,931,746

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 Marzo del 2007 y 2006 son las siguientes:

Fiduciario	Número de Fideicomiso	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Mutual Cartago	010-99	¢72,652,096	¢0
Mutual Cartago	038-99	¢5,829,285	0
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	004-99	50,863,986	0
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	008-2002	795,099,173	0
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	009-2002	170,111,185	0
Fideicomiso Mucap-Viviendacoop-BANHVI	Mucap-Viviend	82,458,031	0
Banca Promérica	007-2002	535,846,997	0
Banca Promérica	010-2002	16,386,696	0
Total		¢1,729,247,449	¢0

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

	Vida útil estimada	Marzo-2007	Marzo-2006
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	83,033,218	76,701,454
Equipo de Cómputo	5 años	224,060,661	197,956,194
Vehículo	10 años	74,328,326	74,328,326
Sub-total		1,704,844,660	1,276,524,498
Menos:			
Depreciación acumulada		545,915,119	339,162,980
Total		¢1,158,929,541	¢937,361,518

El movimiento de la depreciación acumulada de bienes de uso durante el trimestre de Marzo 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	14,407,463
- Activos trasladados en Desuso	-1,361,521
+/- Ajustes varios	-21,215
Saldo al final de marzo 2006	¢339,162,980
Saldo al final de diciembre 2006	¢529,593,501
+ Aumento contra el gasto	16,321,618
Saldo al final de marzo 2007	¢545,915,119

10.8. Otros Activos

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

	Marzo-2007	Marzo-2006
Gastos pagados por anticipado	¢15,823,646	¢12,302,326
Cargos diferidos	0	3,936,249
Bienes Diversos	508,540,950	16,876,255
Operaciones Pendientes de Imputación	15,514,939	0
Activos Intangibles (a)	37,811,845	45,886,342
Otros Activos Restringidos (b)	3,752,070,420	5,228,431,335
Total	¢4,329,761,800	¢5,307,432,507

Notas:

(a) La partida de otros activos intangibles corresponde al efecto neto del registro de software y licencias. Al 31 de Marzo del 2007 y 2006, el Banco tiene contabilizado un total de ¢286.348.395 y ¢252.761.642 en valor de origen del software respectivamente, y una amortización acumulada del mismo por ¢248.536.550 y ¢206.875.300 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>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Depósitos en garantía	2,237,920	0
Recursos Fondo de Garantías	3,734,917,725	2,914,717,941
Recursos BTR	14,914,774	2,313,713,394
Total	<u>¢3,752,070,420</u>	<u>¢5,228,431,335</u>

10.9. Obligaciones con el Público

Las obligaciones con el público Al 31 de Marzo del 2007 y 2006 son las siguientes:

	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Certificados de Depósito a Plazo	¢0	¢6,000,000,000
Certificados de Depósito a Plazo Ajustables	11,227,972,222	5,237,000,000
Certificados de Depósito a Plazo Coovivienda	2,108,078,000	2,113,078,000
Total	<u>¢13,336,050,222</u>	<u>¢13,350,078,000</u>

Los certificados de depósitos a plazo presentan tasas de interés que van del 8.00% al 13.50% en Marzo de 2007 y del 14.00% al 15.25% en Marzo 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, la tasa de interés corresponde a la tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica más un margen del 0.50% a un plazo de 10 meses a cinco años.

10.10 Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica

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

	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Financiamiento Recursos Internos		
Bonos A Principal e Intereses	4,673,709	6,009,054
Bonos B Principal e Intereses	42,564,140	47,571,686
Financiamiento Recursos Externos		
AID 515-HG I-Desembolso	78,686,229	90,791,803
AID 515-HG II-Desembolso	299,755,272	335,020,598
Saldo al final	¢425,679,350	¢479,393,141

10.11 Otras Obligaciones Financieras

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

	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Bonos Tasa Real (a)	¢0	¢2,714,900,000
Bonos de Mejoramiento Social (a)	1,085,511,000	1,161,132,000
Otras Obligaciones Financieras	1,097,949	1,391,197
Total	¢1,086,608,949	¢3,877,423,197

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 31 de Marzo del 2007 y 2006, se presenta a continuación:

	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Aportaciones patronales por pagar (a)	¢32,377,989	¢21,194,373
Retenciones por orden judicial	0	415,825
Impuestos retenidos por pagar (b)	8,955,304	6,757,018
Aportaciones laborales retenidas por pagar (c)	9,808,774	8,955,302
Acreedores varios (d)	214,672,123	251,719,903
Provisiones para obligaciones patronales (e)	230,019,056	181,464,312
Otras provisiones (f)	3,755,626,149	2,902,874,571
Provisiones por litigios	7,000,000	9,000,000
Cargos Financieros por pagar (g)	289,903,961	935,518,332
Total	¢4,548,363,356	¢4,317,899,636

Notas:

(a) Las aportaciones patronales por pagar corresponden al gasto por cargas patronales, calculado a los salarios pagados a los empleados en Marzo 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 Marzo 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>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Cargos por pagar sobre obligaciones con el público	¢255,705,428	¢896,121,970
Cargos por pagar sobre obligaciones con el BCCR	24,590,897	27,541,934
Cargos por pagar sobre otras obligaciones financieras	9,607,636	11,854,428
Total	<u>¢289,903,961</u>	<u>¢935,518,332</u>

10.13 Otros Pasivos

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

	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Estimación para incobrabilidad de créditos contingentes	14,250,000	45,665,000
Otras operaciones pendientes de imputación	5,874,410	2,637,027
Total	¢20,124,410	¢48,302,027

10.14 Cuentas de Orden

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

	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Garantías recibidas en poder de terceros	1,702,139,191	3,024,134,543
Cuentas Castigadas (a)	446,251,422	530,223,689
Productos en Suspense	418,622,788	519,192,735
Garantías otorgadas por BANHVI (Ley N° 7052)	266,484,120,291	0
Otras Cuentas de Registro (b)	84,462,006,907	317,009,610,493
Total	¢353,513,140,599	¢321,083,161,460

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 Marzo del 2007 y 2006, esta partida se compone de la siguiente forma:

	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Créditos castigados	¢358,076,117	¢347,536,623
Otras cuentas por cobrar castigadas	16,413,434	48,410,267
Inversiones castigadas	52,540,341	77,268,534
Productos por cobrar castigados	19,221,530	57,008,265
Total	¢446,251,422	¢530,223,689

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

	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Garantías en Contratos de descuento de hipotecas	¢27,600,679,539	¢16,208,546,347
Activos de recursos Fosuvi (b.1)	32,763,761,308	60,408,183,525
Valores en custodia	23,761,275,504	29,376,863,200
Garantías sobre captaciones en Entidades	0	210,786,253,731
Amortizaciones pendientes	216,284,122	190,853,861
Fideicomisos	30,776,081	25,734,779
Cuentas por Pagar	2,272,172	2,272,172
Otras cuentas de orden	¢86,958,181	¢10,902,878
Total	¢84,462,006,907	¢317,009,610,493

Nota:

b.1 Al 31 de Marzo 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, sin embargo, al cierre de marzo de 2006 se llevó a cabo en forma errónea, el registro que corrige el saldo mensual de esta partida, contabilizándose una diferencia por ¢36.287.9 millones, suma que fue corregida durante el periodo 2006.

Balance de Situación

	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Activos No Productivos		
Caja Y Bancos (Cuentas Corrientes)	¢11,878,678	¢5,895,938
Inversiones en Valores y Depósitos Comprometidos	0	5,593,900,000
Préstamos	8,758,705,445	7,343,306,375
Cuentas por Cobrar	69,801,820	344,704,572
Activos Productivos		
Bancos (Cuentas Platino)	920,491,554	653,502,505
Valores Negociables	19,122,071,189	9,974,657,534
Otros Activos		
Cuentas a Liquidar	5,370,000	2,700,080
Otros bienes diversos	3,875,442,622	201,596,580
Total Activo	32,763,761,308	24,120,263,584
Pasivo y Patrimonio		
Cuentas por pagar diversas	6,961,345,433	6,583,215,019
Operaciones pendientes de imputación	0	158,613,865
Total Pasivo	6,961,345,433	6,741,828,884
Patrimonio		
Utilidades Acumuladas	24,976,655,908	15,246,743,928
Utilidades del Periodo (acumulado a Junio)	0	0
Utilidades del Periodo	825,759,967	2,131,690,772
Total Patrimonio	25,802,415,875	17,378,434,700
Total Pasivo y Patrimonio	32,763,761,308	24,120,263,584
Cuentas de Orden	¢289,490,755,331	¢250,209,632,542

Estado de Resultados

Ingresos Financieros	¢347,549,272	¢473,501,437
Ingresos por recuperación activos financieros castigados	11,092,000	0
Gastos Financieros	-46,666,619	0
Gasto por estimación de incobrabilidad	-197,950,801	-102,467,269
Resultado Financiero	114,023,852	371,034,168
Otros Ingresos	146,986,181	221,161,536
Otros Gastos	-287,509,363	-115,435,239
Resultado Operacional Bruto	-26,499,330	476,760,465
Resultado Operacional Neto	-26,499,330	476,760,465
Ingresos Bonos Familiar de Vivienda	9,987,476,386	7,401,379,062
Egresos Bonos Familiar de Vivienda	-9,135,217,089	-5,746,448,755
Resultados del Periodo	¢825,759,967	¢2,131,690,772

10.15 Ingresos por Inversiones en valores y depósitos

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

	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Productos por inversiones en valores y depósitos mantenidos hasta el vencimiento	432,252,830	309,244,896
	<u>¢432,252,830</u>	<u>¢309,244,896</u>

10.16 Ingresos Cartera de Crédito

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

	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Ingresos por créditos vigentes	¢749,750,815	¢841,574,123
Ingresos por créditos vencidos	1,910,840	1,910,840
Ingresos por otras cuentas y productos por cobrar (a)	116,584,163	277,214,701
Total	<u>¢868,245,818</u>	<u>¢1,120,699,664</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 trimestre de Marzo 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>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Mutual Cartago	010-99	¢0	¢4,746,643
Mutual Cartago	038-99	0	0
Grupo Mutual	004-99	0	39,558,344
Grupo Mutual	1113-CEV	0	35,772,227
Grupo Mutual	008-2002	0	104,709,992
Grupo Mutual	009-2002	0	36,495,906
Fideicomiso Mucap-Viviendacoop-BANHVI		0	12,937,612
Banca Promérica (a)	007-2002	0	49,104,584
Banca Promérica (a)	010-2002	0	8,513,881
Total		¢0	¢291,839,189

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 31 de Marzo del 2007 y 2006, es el siguiente:

Fiduciario	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Certificados Depósito a Plazo	¢449,767,133	¢217,890,000
Certificados Depósito a Plazo Ajustable	220,510,707	201,301,465
Certificados Depósito a Plazo Coovivienda	70,354,836	58,951,650
Total	¢740,632,676	¢478,143,115

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 31 de Marzo del 2007 y 2006, es el siguiente:

Fiduciario	Número de Fideicomiso	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Mutual Cartago	010-99	¢11,520,541	¢0
Mutual Cartago	038-99	40,386	0
Grupo Mutual	004-99	5,497,932	0
Grupo Mutual	1113-CEV	20,999,238	0
Grupo Mutual	008-2002	156,966,341	0
Grupo Mutual	009-2002	25,941,306	0
Fideicomiso Mucap-Viviendacoop-BANHVI		6,581,192	0
Banca Promérica (a)	007-2002	74,694,134	0
Banca Promérica (a)	010-2002	8,979,758	0
Total		¢311,220,828	¢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 31 de Marzo del 2007 y 2006, es el siguiente:

	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Comisión por colocación de FOSUVI	¢182,562,242	¢113,741,054
Ingresos diversos fideicomisos	¢477,375	2,432,583
Otros Ingresos	¢15,621,655	8,440,027
Total	¢198,661,272	¢124,613,664

10.21 Gastos Administrativos

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

	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Gastos de personal (a)	¢454,890,094	¢405,717,628
Gastos de servicios externos	23,254,187	23,253,563
Gastos de movilidad y comunicacion	12,711,399	10,695,662
Gastos de infraestructura	32,187,911	26,322,027
Gastos Generales	16,989,992	9,862,746
Total	¢540,033,583	¢475,851,626

Nota:

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

	<u>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Sueldos y bonificaciones al personal permanente	¢283,874,005	¢239,841,860
Remuneraciones a directores y fiscales	14,233,480	12,358,000
Tiempo extraordinario	1,193,234	818,176
Décimo tercer sueldo	25,957,043	26,614,375
Preaviso y cesantía	17,358,725	15,003,759
Cargas sociales patronales	70,921,032	72,231,610
Refrigerio	1,151,644	2,707,251
Vestimenta	375,843	15,049
Capacitación	3,181,686	698,728
Seguros para el personal	565,697	541,581
Salario escolar	23,571,457	20,127,684
Fondo de capitalización laboral	9,250,569	9,421,514
Otros gastos de personal	3,255,679	5,338,041
Total	¢454,890,094	¢405,717,628

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 trimestre del 2007 la suma de ¢12.795.791.

Nota 10.23 Capital Social

Al 31 de Marzo 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>Marzo-2007</u>	<u>Marzo-2006</u>
Capital donado	¢8,925,141,702	¢8,925,141,702
Capital pagado	20,000,000,000	17,000,000,000
Total	¢28,925,141,702	¢25,925,141,702

Nota 10.24 Aportes patrimoniales no capitalizados

Al 31 de Marzo del 2007 y 2006, este rubro se compone de ¢464.381.682 y ¢85.634.773 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

Riesgo de Liquidez

El análisis de las variables asociadas al riesgo de liquidez permite determinar y valorar la capacidad para atender con los recursos líquidos las obligaciones con terceros; es decir, valorar la posibilidad de incurrir en pérdidas por no disponer de los recursos suficientes para hacer frente a las obligaciones asumidas. Mediante el análisis del riesgo de liquidez, se considera la relación entre los activos y pasivos y se analizan diversos elementos financieros, tales como: el calce de plazos, la composición de los activos y pasivos, el flujo de caja proyectado y las tasas de interés, incluyendo el margen de intermediación financiera.

A. Calce de plazos

El calce de plazos considera, por bandas de tiempo, los montos totales de recuperación de activos y los montos totales de vencimiento de pasivos. De esta manera es posible valorar la capacidad de la Institución para cubrir con los flujos de activos los flujos de pasivos en siete bandas de tiempo distribuidas en un horizonte de un año.

El cuadro No. 1 muestra que al final del periodo (un año) se mantiene una brecha de liquidez positiva de \$25,470.80 millones, con un monto total de recuperación de activos que asciende a \$40,608.94 millones, compuestos principalmente por un 53.36% de cartera de crédito y un 35.81% de inversiones. Por otro lado, el total de vencimientos de pasivos es equivalente a \$15,138.14 millones, de los cuales la mayor parte corresponde a obligaciones con el público (88.10%) y a obligaciones con Entidades Financieras (7.18%).

Del monto total de activos se espera recuperar, un 26.37% a un mes y un 60.57% a más de un año; mientras que con respecto al vencimiento de pasivos, el 97.05% se espera que venza a más de 365 días.

CUADRO No. 1
RIESGO DE LIQUIDEZ
CALCE DE PLAZOS AL 31 DE MARZO 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	646.56	10,709.18	1,500.10	242.77	652.24	2,259.91	24,598.18	40,608.94
Vencimiento de Pasivos	0.00	235.19	12.68	53.76	66.87	78.70	14,690.94	15,138.14
Brecha de Liquidez Mensual	646.56	10,474.00	1,487.42	189.01	585.37	2,181.21	9,907.24	25,470.80
Brecha de Liquidez Acumulada		11,120.56	12,607.98	12,796.99	13,382.36	15,563.56	25,470.80	

En lo referente a los indicadores de calce de plazos para uno y tres meses, estos se mantienen en niveles superiores a los límites de normalidad definidos en el Acuerdo SUGEF 24-00, siendo estos de 48.28 y 43.43 veces, respectivamente.

CUADRO No. 2
CALCE DE PLAZOS

Por otra parte, aún incorporando el efecto de los ingresos y gastos operativos, los cuales presentan un aumento de 0.81% y una disminución de 11%, respectivamente, los indicadores sensibilizados se mantienen por encima de los índices de normalidad definidos por la SUGEF.

DESCRIPCION	INDICADOR		INDICE NORMALIDAD
	SUGEF	SENSIB.	
Calce de Plazos a un mes	48.28	34.63	> 1.00
Calce de Plazos a tres meses	43.43	22.97	> 0.85

B. ANÁLISIS DE ACTIVOS Y PASIVOS

Seguidamente se presenta el detalle de los principales rubros que conforman cada una de las cuentas de activos y pasivos del Banco.

1. ACTIVOS

Al cierre del mes de marzo 2007 el activo total del Banco asciende a ¢53,782.60 millones, compuesto principalmente por la cartera de crédito, las disponibilidades y las inversiones en valores y depósitos a plazo, tal y como se detalla en el siguiente cuadro:

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

Al finalizar el mes de marzo 2007, el activo total presenta una disminución de un 18.30% en relación con el mes anterior debido a que, durante este mes se acordó la rescisión de las obligaciones adquiridas con el INVU (depósitos a plazo por un monto de ¢16,000.00 millones), por considerarse que los términos iniciales de negociación no eran concordantes con la situación

	Monto	%
Disponibilidades	4,400.12	8.18%
Inversiones en valores y depósitos a plazo	12,781.77	23.77%
Cartera de Créditos	20,751.27	38.58%
Cuentas y productos por cobrar	8,630.48	16.05%
Bienes Realizables	1.02	0.00%
Participación en el capital de otras empresas	1,729.25	3.22%
Propiedad, mobiliario y equipo	1,158.93	2.15%
Otros Activos	4,329.76	8.05%
TOTAL DE ACTIVOS	53,782.60	100.00%

económica que atraviesa el país, reflejada principalmente en la caída significativa que experimentó la Tasa Básica Pasiva calculada por el Banco Central. Esta situación representó para el BANHVI un pago importante equivalente al valor de los títulos y los intereses correspondientes hasta el 12 de marzo de 2007, lo que impactó la cuenta de disponibilidades, como se detallará más adelante.

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 se constituye en el activo más líquido del Banco con un monto equivalente a ₡4,400.12 millones compuestos, por un 85.31% de depósitos a la Vista en el Banco Central de Costa Rica por concepto de encaje legal, un 14.67% de cuentas corrientes y depósitos a la vista, principalmente en cuentas platinos con el Banco de Costa Rica, y un 0.02% del rubro de efectivo.

CUADRO No. 4
DISPONIBILIDADES AL 31 DE MARZO DE 2007
(En millones de colones)

	TOTAL	%
Efectivo	0.88	0.02%
Depósitos a la vista en el Banco Central	3,753.56	85.31%
Cuentas Corrientes y Depósitos a la vista	645.69	14.67%
TOTAL DISPONIBILIDADES	4,400.12	100.00%

La rescisión en el mes de marzo de los contratos de depósito a plazos adquiridos del INVU, obligó al pago de ₡10,327.02 millones, lo que provocó la disminución de la cuenta de disponibilidades.

b. Inversiones

La cartera de inversiones del Banco asciende en el mes de febrero 2007 a ₡16,506.14 millones, de los cuales el 22.56% corresponde a las inversiones restringidas (Fondo de Garantías).

CUADRO No. 5
TOTAL DE INVERSIONES AL 28 DE FEBRERO 2007
(en millones de colones)

Clase de Título	TOTAL INV.	%
Inversión de Corto Plazo (ICP)	1,648.68	9.99%
Certificado de Deposito a Plazo Colones (CDP)	12,127.72	73.47%
Bono de Estabilización Monetaria (BEM)	2,704.75	16.39%
Recompra	24.99	0.15%
TOTAL	16,506.14	100.00%
PORCENTAJE	100.00%	

A pesar de que la mayoría del monto invertido se encuentra colocado en títulos a plazo, como se muestra en el cuadro No. 5, la cartera presenta una alta liquidez por cuanto los vencimientos se dan entre los seis meses y un año, siendo abril 2007 el mes en que espera la mayor recuperación del total invertido (67.57%).

Con respecto a los rendimientos de la cartera de inversiones por clase de título, en el cuadro No. 6 se aprecia la tendencia que han mantenido en los últimos 6 meses. Dados los recientes acontecimientos macroeconómicos que han afectado la economía costarricense, entre ellos el más significativo: la disminución sustancial de la Tasa Básica Pasiva (TBP),

el rendimiento promedio de las inversiones presentó un comportamiento hacia la baja al menos hasta el mes anterior, debido a que los rendimientos de la cartera de inversiones del Banco están referenciados a este indicador económico. No obstante, para marzo 2007 este promedio presenta un leve incremento.

Cuadro No. 6
RENDIMIENTO DE INVERSIONES POR CLASE DE TÍTULO
Al 31 de marzo de 2007
- en porcentaje -

	Oct-06	Nov-06	Dec-06	Jan-07	Feb-07	Mar-07
CDP	12.25%	10.50%	9.25%	10.00%	6.75%	7.20%
ICP	10.00%	10.00%	9.75%	9.75%	6.50%	6.50%
Platino	9.50%	9.00%	7.60%	7.00%	5.00%	5.00%
Recompras	-----	-----	-----	-----	7.49%	6.70%
Promedio	11.15%	10.50%	10.74%	9.52%	8.24%	9.80%

Fuente: Dirección Administrativa Financiera, Área de Tesorería e Inversiones

c. Cartera de crédito

La cartera de crédito (principal más intereses) asciende a ₡21,667.42 millones, monto que corresponde en su totalidad a los créditos vigentes del Banco, sin incluir contingentes ni la cartera entregada en fideicomisos.

El cuadro No. 7 muestra los montos de recuperación de la cartera de crédito por banda de tiempo, concluyéndose que dicha cartera se caracteriza por ser de largo plazo, dado que el mayor porcentaje del monto total presenta una recuperación a más de un año.

Cuadro No. 7
RECUPERACIÓN DE LA CARTERA DE CRÉDITO
Al 31 de marzo 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)	465.76	231.38	235.01	652.24	952.15	19,130.88	21,667.42
Porcentaje de recuperación	2.15%	1.07%	1.08%	3.01%	4.39%	88.29%	100.00%
Porcentaje de recuperación acumulada	2.15%	3.22%	4.30%	7.31%	11.71%	100.00%	

d. Cuentas y productos por cobrar

El rubro de cuentas y productos por cobrar, se compone principalmente de la cuenta de Gastos por Recuperar, la cual al final del mes de marzo 2007 no presentaba movimiento con respecto al mes anterior, manteniendo un saldo de ₡9,913.63 millones equivalentes a la cuenta por cobrar al Ministerio de Hacienda. Del monto total de esta cuenta, ₡1,227.08 millones corresponden al caso Viviendacoop y ₡262.50 millones al caso Mutual Guanacaste; rubros que a la fecha no presentan movimiento en su saldo y se encuentran

estimados en un 100%. Los restantes ¢8,424.04 millones corresponden al caso Coovivienda, cuya recuperación es de ¢247.76 millones cada dos meses y su vencimiento es hasta el 2012.

2. PASIVOS

El total de pasivos a la fecha asciende a ¢19,416.83, compuesto principalmente por Obligaciones con el Público y otras cuentas por pagar y provisiones, como se muestra en el cuadro N° 8.

Cuadro No. 8
Composición del pasivo total del Banco
Al 31 de marzo de 2007
(en millones de colones)

	Monto	%
Obligaciones con el público	13,336.05	68.68%
Obligaciones con el BCCR	425.68	2.19%
Otras Obligaciones Financieras	1,086.61	5.60%
Otras Cuentas por Pagar y Prov.	4,548.36	23.42%
Otros Pasivos	20.12	0.10%
Pasivos totales	19,416.83	100.00%

La disminución del 38.5% que para el mes de marzo 2007 presenta la cuenta de pasivo total, está asociada a la reducción del monto de la cuenta de obligaciones con el público, la cual a su vez disminuyó por la rescisión de las obligaciones con el INVU.

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

a. Obligaciones con el público y otras obligaciones financieras

Las captaciones se registran contablemente en las cuentas de Obligaciones con el Público, en la que se incluyen los registros de los Certificados de Depósito a Plazo, los Certificados de Depósito a Plazo Ajustables y las emisiones de Coovivienda; y en la cuenta de Otras Obligaciones Financieras, que incorpora lo correspondiente a los Bonos de Mejoramiento Social y a los Bonos de Tasa Real.

Las captaciones al final del mes de marzo equivalen a ¢14,421.56 millones, cuya mayoría corresponde a títulos en moneda nacional, como se muestra en el cuadro No. 9.

Cuadro No. 9
CAPTACIONES TOTALES AL 31 DE MARZO 2007
(En millones)

CLASE DE TITULO	VIGENTES	%
TITULOS EN COLONES		
Certificados de Depósitos a Plazo Ajustables	¢5,500.00	41.24%
Certificados de Depósitos a Plazo Ajustables Especial	¢5,727.97	42.95%
Emisión Coovivienda	¢2,108.08	15.81%
TOTAL EN COLONES	¢13,336.05	92.47%
TITULOS EN DOLARES		
BONOS DE MEJORAMIENTO SOCIAL	\$2.10	
TOTAL EN DOLARES	\$2.10	
Equivalente en colones al 31 de marzo 2007	¢1,085.72	7.53%
TOTAL CAPTACIONES	¢14,421.77	100.00%

En el mes de marzo, en la cuenta de obligaciones con el público se registraron dos movimientos importantes que provocaron la disminución sustancial en el saldo de esta cuenta, a saber:

1. El vencimiento de un monto equivalente a ¢711.35 millones correspondientes a un Certificado de Depósito a Plazo con el INVU, títulos de Emisión Coovivienda y los Bonos de Tasa Real, los cuales efectivamente estaban previstos para vencer en marzo de 2007.
2. La rescisión de las obligaciones con el INVU las cuales ascendían a ¢16,000.00 millones y que en su momento fueron pactaron a una tasa de interés del 14% a dos años plazo. Por considerarse que las condiciones inicialmente negociadas eran notablemente desventajosas para el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y en especial para el Banco Hipotecario de la Vivienda, dada la repentina caída en la Tasa Básica Pasiva calculada por el Banco Central de Costa Rica, se determinó la conveniencia de cancelar estos contratos. Asimismo, se formalizó con esa misma entidad una nueva inversión en Certificados de Depósito a Plazo Ajustables equivalente a ¢5,727.97 millones a una tasa de interés del 11.25% y con un plazo de vencimiento de 1.5 años.

Para lo que resta del año 2007, se espera el vencimiento de captaciones por un monto de ¢103.38 millones correspondientes a dos Bonos de Estabilización Monetaria.

C. FLUJO DE CAJA PROYECTADO

Tal y como se muestra en el cuadro N° 10, el total estimado de ingresos para los meses de abril, mayo, junio y julio 2007 corresponde a ¢11,222.45; ¢5,628.97; ¢8,079.47 y ¢5,755.67 millones, respectivamente; a su vez los egresos totales ascienden a ¢537.04; ¢281.85; ¢4,672.67 y ¢266.39 millones. Para junio 2007, se presenta un incremento en los egresos

totales, principalmente porque en ese periodo se estima la colocación de créditos por un monto de ¢4,336.00 millones.

Asimismo, para los cuatro meses se proyecta un flujo de efectivo positivo equivalente a ¢11,299.77; ¢5,904.72; ¢3,854.88 y ¢5,949.99 millones respectivamente, con una colocación de inversiones que asciende a ¢10,742.16; ¢5,456.64; ¢3,394.17 y ¢5,506.71 millones y disponibilidades al final de cada periodo equivalentes a ¢557.61; ¢448.08; ¢460.71 y ¢443.28 millones.

Para el periodo considerado, la partida de recuperación de inversiones se constituye en la más representativa de los ingresos, mientras que los egresos las partidas más representativas corresponden a: obligaciones con el público, en abril; gastos administrativos en mayo y julio; y créditos concedidos en junio.

CUADRO N° 10
FLUJO DE CAJA PROYECTADO
- En millones de colones -

	Apr-07	May-07	Jun-07	Jul-07
Disponibilidades al inicio del periodo	614.35	557.61	448.08	460.71
INGRESOS				
Recuperación de cartera de crédito	276.60	278.86	281.21	412.55
Ingresos financieros sobre cartera de créditos	284.39	282.05	279.70	316.12
Recuperación de inversiones	10,213.12	4,962.89	6,973.64	4,890.17
Ingresos financieros sobre inversiones	104.68	48.86	66.90	88.70
Fondos liberados por concepto de Encaje Legal	0.00	0.00	7.76	0.00
Aporte para aumento de Capital	0.00	0.00	126.20	0.00
Otros Ingresos	343.67	56.30	344.07	48.14
TOTAL DE INGRESOS	11,222.45	5,628.97	8,079.47	5,755.67
EGRESOS				
Créditos Concedidos	0.00	0.00	4,336.00	0.00
Egresos Financieros por Obligaciones con el Público	206.10	28.70	32.39	30.10
Cancelación de Obligaciones con el BCCR	17.63	3.19	0.00	0.00
Egresos Financieros por Obligaciones con el BCCR	19.05	1.61	0.00	0.00
Fondos comprometidos por concepto de Encaje Legal	0.00	0.00	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	0.00	16.29	0.00
Erogaciones por muebles e inmuebles	58.38	16.72	4.66	4.66
Gastos de Administración	149.77	149.77	149.77	149.77
Otros Egresos	86.12	81.87	81.87	81.87
TOTAL DE EGRESOS	537.04	281.85	4,672.67	266.39
FLUJO DE EFECTIVO	11,299.77	5,904.72	3,854.88	5,949.99
COLOCACION DE INVERSIONES	10,742.16	5,456.64	3,394.17	5,506.71
DISPONIBILIDADES AL FINAL DEL PERIODO	557.61	448.08	460.71	443.28

D. TASAS DE INTERÉS

En cuanto a las tasas de interés se valora el comportamiento tanto de las activas como de las pasivas. El cuadro N° 11 muestra al 31 de marzo 2007 el rango de oscilación de los

rendimientos para las inversiones, la cartera de crédito, las captaciones y las obligaciones con el Banco Central. Dichos rendimientos varían de acuerdo a las características de título al que se haga referencia.

Cuadro N° 11
Rango de oscilación de las tasas de interés
Al 31 de marzo 2007

	Mínima	Máxima
Tasas de interés activas		
Inversiones	5.00%	7.49%
Créditos	7.00%	15.20%
Tasas de interés pasivas		
Captaciones (promedio)		10.76%
Obligaciones con el BCCR MN	13.90%	14.71%
Obligaciones con el BCCR ME	3%	6.75%

Con respecto al mes anterior, las tasas activas, específicamente las correspondientes a las inversiones, presentan una leve variación producto de los movimientos que experimentaron los rendimientos de los Certificados de Depósito a Plazo (aumento de 0.45 puntos porcentuales) y las recompras (disminución de 0.79 puntos porcentuales). Por otra parte, el rendimiento promedio de los créditos presenta disminuciones entre 2.75 y 3.15 puntos porcentuales como consecuencia de ajuste a las respectivas tasas de interés, en virtud de que las mismas se encuentran referenciadas a la Tasa Básica Pasiva.

En cuanto a la tasa promedio de las captaciones, se presenta una disminución con respecto al mes anterior equivalente a 2.71 puntos porcentuales justificada por la exclusión en marzo 2007 de la tasa del 14% correspondiente a las obligaciones con el INVU, dado que se rescindió de las mismas, formalizando una nueva obligación con la misma entidad a una tasa de interés del 11.25%.

No se descarta el hecho de que la Tasa Básica Pasiva continúe disminuyendo o se mantenga en niveles bajos similares a los presentados en los últimos meses y, según expertos, para el resto del 2007 no se espera que este índice experimente variaciones sustanciales hacia el alza.

Con respecto al mercado de intermediación, considerando 16 entidades financieras, entre ellas bancos estatales, bancos privados, mutuales y cooperativas, así como las condiciones que éstas ofrecen para crédito de vivienda, se señala lo siguiente:

- **Modalidades de préstamo:** Existen en el mercado diversos programas de créditos para vivienda, los cuales difieren principalmente en la definición de la tasa de interés. De esta manera se identifican, para préstamos tanto en colones como en dólares, los programas de tasa fija, tasa semi-variables, tasa escalonada y tasa variable, siendo los dos últimos los más utilizados para créditos en colones. Con respecto a los préstamos de cuota real, Unidades de Desarrollo o similares, no son muy comunes en el mercado costarricense; sin embargo, algunas entidades los utilizan, tal es el caso del Banco Nacional y El Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda.
- **Tasa de interés:** Para préstamos en colones, las tasas oscilan entre 12.25% y 18.75%. En los casos en los que la tasa de interés de los créditos está referenciada a

la Tasa Básica Pasiva, se suma entre 1% hasta 5% sobre esa base (al 31 de marzo fue de 8%). Para el caso específico del BANHVI, la mayoría de las tasas se mantienen dentro del rango, ya que las mismas oscilan entre 7% y 15.20%, tal y como se detalló en el cuadro No. 11.

- Para el caso de los créditos en dólares, la tasa de interés ronda alrededor de los 7.50% y 9.25% con la característica de ser ajustable a un índice de referencia que tiende a ser la *Prime Rate*. Esta modalidad de crédito no es utilizada por el BANHVI.
- Plazo de financiamiento: Para créditos en colones, los plazos se fijan entre 10 y 30 años como máximo; mientras que para los créditos en dólares los plazos están entre los 14 y los 25 años, con excepción del Banco Interfin que define un plazo máximo de 30 años. El BANHVI, trabaja con plazos de entre 10 y 15 años.
- Porcentaje de financiamiento: En créditos en moneda nacional se financia del 80% al 100% y para los créditos en dólares se financia hasta el 80%, dependiendo de las características del cliente o el monto del avalúo del bien.
- Comisión de formalización: fluctúa entre un 2% y un 8%, tanto para moneda nacional como para moneda extranjera (dólares).

E. MARGEN DE INTERMEDIACIÓN

Para el cálculo del índice de margen de intermediación financiera, que refleja el grado de eficiencia en la utilización de los recursos para la generación de la Utilidad Financiera Bruta del Banco, se consideran tres elementos, a saber:

- Ingresos financieros: Corresponden a los generados por las inversiones, la cartera de crédito e ingresos por participación en el capital de otras empresas;
- Gastos financieros: Contemplan los relacionados con las captaciones, la deuda con el BCCR y otras obligaciones financieras;
- Activo productivo de intermediación promedio: Incluye las cuentas de inversiones, cartera de crédito al día y el rubro de Participación en el capital de otras empresas.

De acuerdo a lo anterior y aplicando la metodología para el cálculo del indicador que resulta de la división de la diferencia entre los ingresos y gastos financieros entre el monto de activo productivo, se obtiene un resultado de 6.28%, como se muestra en el siguiente cuadro.

Cuadro No. 12
Margen de Intermediación Financiera
Al 31 de marzo 2007
(en millones de colones y porcentaje)

Ingresos Financieros	5,181.56
Gastos Financieros	2,839.66
Activo Productivo	37,266.39
Margen de Intermediación	6.28%

El resultado anterior refleja que al finalizar el mes de marzo, el activo productivo del Banco se ha administrado satisfactoriamente,

generando una Utilidad Financiera Bruta equivalente a ₡214.79 millones.

De acuerdo con los últimos datos trimestrales publicados por el Banco Central de Costa Rica en su Informe del Sistema Financiero a diciembre 2006, el índice de intermediación promedio ponderado para los bancos estatales es de 6.91% y para los bancos privados de 6.25%.

Si se quisiera comparar el margen de intermediación del BAHNVI con el mercado nacional, podría concluirse que el margen de intermediación del Banco se encuentra en un nivel aceptable en relación con el sector bancario costarricense. No obstante, la comparación directa no es aplicable por cuanto la finalidad y estructura operativa del Banco presenta características únicas respecto al resto de las entidades financieras que conforman el mercado interno de intermediación.

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 Brecha¹, que mide la probable variación porcentual en el valor del patrimonio por cada 1% de variación en la tasa de interés de referencia.

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

Cuadro No. 14
Riesgo de Tasa
Exposición del Patrimonio
- En Moneda Nacional -

	Mar-07
Valor Actual	
Activos	50,773.05
Pasivos	14,200.13
Duración Promedio Ponderada	
Activos	0.13751
Pasivos	0.46119
Tasa Básica Pasiva	8.00%
Brecha de Duración -años-	0.0085
Máxima Variación Estimada de la Tasa Básica	0.6634%
Sensibilidad de Brecha	0.0079%
Patrimonio en Riesgo - 1 mes -	2.66

Para el mes de marzo 2007 dicho indicador fue de 0.0079%, reflejando una exposición del patrimonio a un mes de \$2.66 millones (0.01% del patrimonio total del Banco), considerando el valor actual de la estructura de activos y pasivos para el mes en análisis, la duración promedio ponderada² de esa estructura y la variación máxima de la tasa, la cual se estima en 0.6634% a un mes plazo, como se detalla en el cuadro N° 14.

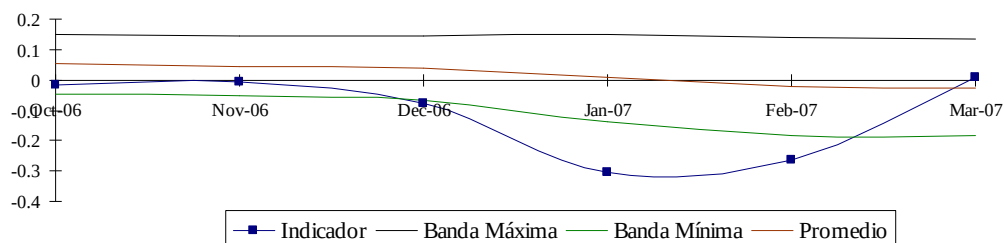
Con respecto al mes anterior, la estructura financiera del Banco presenta variaciones que afectaron positivamente la exposición del patrimonio al riesgo, ya que el respectivo indicador mejoró en 0.2725 puntos porcentuales.

El reacomodo de los montos de activos y pasivos sensibles a variaciones en la tasa como consecuencia de dos acontecimientos relevantes, a saber: a). la disminución de la cartera de crédito debido a pagos extraordinarios importantes, y b). la rescisión de las obligaciones con el INVU, que provocó una disminución en los saldos disponibles y la cuenta de obligaciones con el público; redujo el valor actual de los activos y pasivos y en un ajuste en las duraciones promedio reflejadas en la reducción de la brecha de duración de la estructura financiera actual.

De esta manera, el patrimonio en riesgo se redujo sustancialmente con respecto al periodo anterior y dado que para marzo 2007 se presenta un mejor calce entre activos y pasivos, y por ende una reducción en la brecha de duración, la cual se encuentra asociada directamente con el indicador de riesgo, el mismo vuelve a ubicarse dentro de los límites de tolerancia con un valor muy cercano al promedio de los últimos 12 meses, como se muestra en el gráfico No. 1.

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

Grafico No. 1
Riesgo de Tasa - Exposición del Patrimonio MN -
Estructura de Límites de Tolerancia



Asimismo, considerando la estructura financiera actual sujeta a variaciones de la tasa de referencia fijada por el Banco Central de Costa Rica, se estima a tres meses una variación de la tasa de interés de $\pm 0.2954\%$, ante lo cual el valor patrimonial en riesgo podría alcanzar un monto de ₡4.60 millones y de $\pm 1.62\%$ a seis meses para un máximo patrimonio en riesgo equivalente a ₡6.51, tal y como se aprecia en el cuadro No. 15.

Cuadro No. 15
Riesgo de Tasa - Exposición al Patrimonio MN
Proyección estadística de la variación de la tasa de referencia
Al 31 de marzo de 2007

	1 mes	3 meses	6 meses
Variación Máxima Estimada de la Tasa	0.6634%	1.1491%	1.6251%
Patrimonio en Riesgo (en millones de colones)	2.66	4.60	6.51

No obstante lo anterior, la variación que pudiese experimentar la tasa de referencia y por ende el patrimonio en riesgo no exponen la estructura financiera a niveles altos de riesgo de tasa en moneda nacional.

B. EXPOSICIÓN DEL PATRIMONIO – MONEDA EXTRANJERA

El indicador de riesgo de tasa -exposición al patrimonio- en moneda extranjera representa el valor porcentual en que variaría el valor actual del patrimonio en moneda extranjera por cada 1% de variación en las tasas de interés.

Para el mes de marzo este indicador tiene un valor de -610.29%, con un patrimonio en riesgo a un mes de \$14,772.33 (cuyo equivalente en moneda nacional es de ₡7.63 millones, monto que representa un 0.022% del patrimonio total del Banco), con una máxima variación estimada de la tasa de referencia de 0.17%, tal y como se muestra en el cuadro N° 16.

Si bien es cierto, que la estructura de activos en moneda extranjera que posee el Banco no

Cuadro N° 16
Riesgo de Tasa
Exposición del Patrimonio
- En Moneda Extranjera -

Mar-07	
Valor Actual	
Activos	14,194.18
Pasivos	1,875,633.40
Duración Promedio Ponderada	
Activos	0.00278
Pasivos	4.86469
Tasa Libor a 6 meses	5.33%
Brecha de Duración -años-	-642.8226
Máxima Variación Estimada de la Tasa Básica	0.1705%
Sensibilidad de Brecha	-610.2957%
Patrimonio en Riesgo - 1 mes -	14,772.33

garantiza el pago de las obligaciones en dólares, (independientemente del comportamiento de las tasas de interés del mercado), el Banco mantiene una reserva en moneda nacional para atender las obligaciones correspondientes a los Bonos de Mejoramiento Social, las cuales a la fecha ascienden a \$2.1 millones.

Por lo que, de acuerdo con lo comunicado por la Dirección Administrativa Financiera mediante oficio DAF-OF-0114-2007 y en concordancia con la política de Gestión de Riesgos *M-UPI-RIE-05 Gestión de Riesgo de Tasa en Moneda Extranjera* referente a la reserva de recursos para la cobertura del diferencial cambiario generado por los Bonos de Mejoramiento Social, el Banco posee una reserva equivalente a \$87,666.67 (cuyo valor en moneda nacional asciende a ₡45.92 millones), la cual al final del mes de marzo es cubierta en su totalidad por las inversiones.

Por lo tanto, se concluye que el nivel de riesgo de tasa - exposición al margen en moneda extranjera se mantiene bajo.

RIESGO DE TASA TOTAL –EXPOSICIÓN DEL PATRIMONIO-

De acuerdo a los resultados calculados tanto para el riesgo de tasa en moneda nacional como para el riesgo de tasa en moneda extranjera (expresado en moneda nacional al tipo de cambio de referencia de ₡516.91), el monto neto del patrimonio en riesgo es de ₡10.29 millones, monto que representa un 0.030% del patrimonio total del Banco.

El siguiente cuadro muestra el valor patrimonial en riesgo total de los últimos seis meses.

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

	Oct-06	Nov-06	Dec-06	Jan-07	Feb-07	Mar-07
Patrimonio en Riesgo Colones	4.39	3.11	34.01	95.57	97.97	2.66
Patrimonio en Riesgo Dólares	13.01	9.62	9.13	8.62	7.96	7.64
Patrimonio en Riesgo Total	17.39	12.73	43.14	104.19	105.92	10.29

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.

Para el mes de marzo el índice de brecha acumulada tuvo un valor de 76.56%, siendo el activo productivo de ₡46,359.94 millones con un margen financiero acumulado que asciende a ₡815.66 millones (27.59% más que el mes anterior) y una variación máxima esperada de la tasa de interés de referencia de 2.30%, como se muestra en el cuadro N° 18.

El resultado que se tiene para marzo con respecto al indicador de exposición del margen, refleja la utilización de más recursos en operaciones activas que en operaciones pasiva, situación que genera más intereses por cobrar que intereses por pagar.

No obstante lo anterior, el activo productivo disminuyó en 3.89% respecto a febrero 2007, como consecuencia la disminución en los rubros de cartera de crédito y de disponibilidades sensibles a variación de la tasa.

Cuadro No. 18
Riesgo de Tasa
Exposición del Margen a más de 360 días
- En Moneda Nacional -

	Mar-07
Activo Productivo	46,359.94
Brecha Simple Periódica	12.94
Brecha Acumulada	35,491.72
Max. Variación Esperada Acumulada	2.30%
Margen Financiero Diferencial Acumulado	815.66
Indice Brecha Acumulada / Activo Productivo Promedio	76.56%

El indicador de exposición del margen refleja que el 23.44% del activo productivo del Banco corresponde a obligaciones en moneda nacional, lo que demuestra una mayor utilización de recursos en operaciones activas y por ende un leve aumento en el índice de brecha acumulada.

La exposición del margen financiero en moneda nacional al riesgo de tasa se mantiene en niveles 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 Marzo de 2007 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

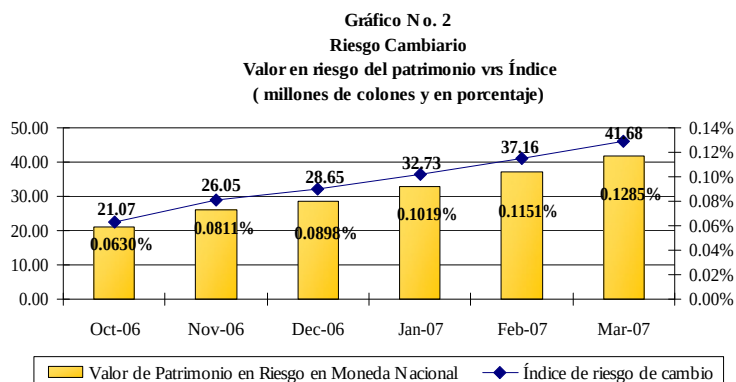
Activos 2007							
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	Total
Inversiones	¢ 11,285,049,737	1,497,621,571	2,673,402,000	1,301,040,000	0	0	16,757,113,308
Préstamos y producto	547,199,026	23,591,522,942	21,792,345	370,449	739,623	1,385,071	24,163,009,456
Total Activos	¢ 11,832,248,763	25,089,144,513	2,695,194,345	1,301,410,449	739,623	1,385,071	40,920,122,764
Pasivos 2007							
Depósitos recibidos	¢ 3,676,846,108	1,377,545,389	9,113,521,461	67,211,300	132,096,055	997,570,795	15,364,791,108
Financiamientos recibos	36,447,900	4,754,039	10,901,018	50,516,894	96,275,595	441,698,041	640,593,487
Total Pasivos	¢ 3,713,294,008	1,382,299,428	9,124,422,479	117,728,194	228,371,650	1,439,268,836	16,005,384,595
Diferencia Recuperación							
Activos - Vencimiento Pasivos	¢ 8,118,954,755	23,706,845,085	-6,429,228,134	1,183,682,255	-227,632,027	-1,437,883,765	24,914,738,169

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

Activos 2006							
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	Total
Inversiones	¢ 5,199,952,144	156,679,748	6,497,433,416	1,037,500,000	0	0	12,891,565,308
Préstamos y producto	21,952,508,710	1,514,111,751	185,247	370,493	740,987	1,445,557	23,469,362,745
Total Activos	¢ 27,152,460,854	1,670,791,499	6,497,618,663	1,037,870,493	740,987	1,445,557	36,360,928,053
Pasivos 2006							
Depósitos recibidos	¢ 2,329,651,483	6,474,723,583	8,999,635,972	67,143,720	132,015,660	1,103,075,400	19,106,245,818
Financiamientos recibos	38,689,011	4,964,773	11,621,300	53,689,020	102,619,849	537,973,637	749,557,590
Total Pasivos	¢ 2,368,340,494	6,479,688,356	9,011,257,272	120,832,740	234,635,509	1,641,049,037	19,855,803,408
Diferencia Recuperación							
Activos - Vencimiento Pasivos	¢ 24,784,120,360	-4,808,896,857	-2,513,638,609	917,037,753	-233,894,522	-1,639,603,480	16,505,124,645

RIESGO CAMBIARIO

El índice de riesgo cambiario al finalizar marzo fue de 0.1285%, con una posición neta del Banco en moneda extranjera, expresada en moneda nacional, equivalente a ₡924.94 millones, considerando un tipo de cambio de compra con respecto al dólar americano, al último día del mes, de ₡516.91, y con una variación máxima esperada del mismo a un mes plazo de 4.51%.



Con base en lo anterior, se presenta un patrimonio en riesgo a un mes de ₡41.68 millones, monto que representa la máxima pérdida probable en el valor patrimonial de materializarse la variación máxima calculada sobre el tipo de cambio y por ende el riesgo. El monto de patrimonio en riesgo para marzo 2007 equivale a un 0.12% del patrimonio total de la Institución, por lo que se concluye que el nivel de exposición al riesgo cambiario se mantiene en niveles bajos.

El comportamiento creciente que presenta el índice de riesgo cambiario y por ende del patrimonio en riesgo, es consecuencia de la volatilidad interanual del tipo de cambio.

Nota 13 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 31 de Marzo 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	¢	875,000	0	0	0	0	0	0	0	875,000
Depósitos en bancos		645,688,883	0	0	7,753,650	0	7,753,650	3,738,052,864	0	4,399,249,047
Inversiones		0	10,243,422,516	1,268,720,000	0	0	1,300,000,000	1,729,247,449	0	14,541,389,965
Préstamos más producto		0	465,760,400	231,379,835	235,014,203	652,237,199	952,151,823	19,130,878,949	0	21,667,422,409
Total Vencimiento Activos	¢	646,563,883	10,709,182,916	1,500,099,835	242,767,853	652,237,199	2,259,905,473	24,598,179,262	0	40,608,936,421
		Vencimiento pasivos								
Depósitos recibidos	¢	0	196,012,290	8,353,358	53,757,525	58,771,478	51,691,000	14,318,179,222	106,644	14,686,871,517
Financiamientos recibidos		0	39,175,578	4,330,958	0	8,093,957	27,009,076	372,761,396	0	451,370,965
Total Vencimiento Pasivos	¢	0	235,187,868	12,684,316	53,757,525	66,865,435	78,700,076	14,690,940,618	106,644	15,138,242,482

b) Al 31 de Marzo 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	1,660,455,208	0	0	157,572,600	1,086,832,500	264,275,100	1,082,759,110	0	4,251,894,518
Inversiones	0	4,726,480,205	0	0	1,500,000,000	1,000,000,000	0	0	7,226,480,205
Préstamos más producto	0	463,897,766	182,154,411	186,981,687	574,244,219	1,211,706,420	22,974,011,799	670,824,543	26,263,820,845
Total Vencimiento Activos	¢ 1,661,330,208	5,190,377,971	182,154,411	344,554,287	3,161,076,719	2,475,981,520	24,056,770,909	670,824,543	37,743,070,568
Vencimiento pasivos									
Depósitos recibidos	¢ 0	116,628,220	68,401,912	1,110,199,365	7,674,006,320	1,761,834,000	7,168,241,999	234,770,395	18,134,082,211
Financiamientos recibidos	0	41,781,557	4,385,483	0	8,381,509	26,856,896	426,925,014	0	508,330,459
Total Vencimiento Pasivos	¢ 0	158,409,777	72,787,395	1,110,199,365	7,682,387,829	1,788,690,896	7,595,167,013	234,770,395	18,642,412,670

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.