

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

---

- *Estados Financieros y Opinión de los Auditores*
- *Al 31 de diciembre del 2009 y 2008*
- *Informe Final*

## **ÍNDICE DEL CONTENIDO**

|                                                                      | <b><u>ÍNDICE</u></b> |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b><i>Opinión de los Auditores Independientes</i></b>                | 3-5                  |
| <i>Estados financieros</i>                                           | 6                    |
| <i>Balance de Situación</i>                                          | 7-10                 |
| <i>Estado de Resultados</i>                                          | 11-12                |
| <i>Estado de Flujos de Efectivo</i>                                  | 13-14                |
| <i>Estado de Cambios en el Patrimonio</i>                            | 15                   |
| <b><i>Notas a los Estados Financieros</i></b>                        | 16-62                |
| <b><i>Informe Complementario de los Auditores Independientes</i></b> | 63-65                |

## **OPINIÓN DE LOS AUDITORES PÚBLICOS INDEPENDIENTES**

**Señores**

***A la Superintendencia General de Entidades Financieras***

***Y a la Junta Directiva de Banco Hipotecario de la Vivienda***

Hemos examinado el balance de situación que se acompañan del **Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI)** al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el estado de resultados, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio que le son relativos por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros y la información financiera complementaria fueron preparados por la administración del **Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI)**. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros fundamentada en la auditoría que realizamos.

Nuestra auditoría fue practicada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren de una adecuada planeación y ejecución, así como los requerimientos mínimos de auditoría establecidos por la Superintendencia General de Entidades Financieras, con el objeto de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos. Esta auditoría incluye el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que respalda los montos y las divulgaciones contenidas en los estados financieros. Además, incluyen la evaluación de las normas internacionales de información financiera aplicadas y de las estimaciones importantes hechas por la administración del **Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI)**, así como la evaluación general de la presentación de los estados financieros. Consideramos que la auditoría efectuada constituye una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

Los estados financieros y la información financiera complementaria que se acompaña, fueron preparados por **Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)** de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias y normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), relacionadas con la actividad de intermediación financiera, las cuales en cumplimiento de esas disposiciones, difieren en ciertos aspectos con las normas internacionales de información financiera tal y como se describe en la nota 2.1.2.

En nuestra opinión los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del **Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)**, al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el resultado de sus operaciones, el flujo de efectivo y los cambios en el patrimonio neto por los años que terminaron en esas fechas, de acuerdo con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), como se describe en las nota 2.

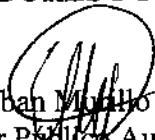
Nuestra auditoría se llevó a cabo con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros descritos en el primer párrafo de este informe. La información financiera complementaria que se muestra en las notas de los Estados Financieros, se presenta como información adicional para cumplir las disposiciones legales y las reglamentarias dispuestas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Entidades Financieras, (SUGEF). Dicha información financiera complementaria se auditó con los mismos procedimientos de Auditoría aplicados en el examen de esos estados financieros básicos y en nuestra opinión está razonablemente presentada en todos los aspectos importantes al relacionarla con dichos estados.

Efectuamos pruebas selectivas relacionadas con el cumplimiento de las disposiciones legales reglamentarias y normativa emitida por el Banco Central de Costa Rica y la Superintendencia General de Entidades Financieras relacionadas, con la actividad de intermediación financiera, determinando que la Administración del **Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI)**, cumple con ellas, para los casos que integran la muestra. Dichas muestras se seleccionaron mediante muestreo no estadístico.

Los resultados de nuestras pruebas indican que con respecto a las partidas examinadas, el **Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI)** ha cumplido en todos los aspectos importantes con las disposiciones legales mencionadas en el párrafo anterior. Con respecto a las partidas no examinadas, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que el **Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI)**, ha incumplido, en forma significativa con tales disposiciones.

Esta opinión de Contador Público Independiente es para información de la Junta Directiva del *Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)* y de la Superintendencia General de Entidades Financieras, (SUGEF).

**DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS**  
**CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS**



Lic. Esteban Morillo Delgado  
Contador Público Autorizado No. 3736  
Póliza de Fidelidad No. R-1153  
Vence el 30 de setiembre del 2010.



San José, Costa Rica, 26 de enero del 2010.

“Timbre de Ley número 6663, por ₡1.000 del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, adherido y cancelado en el original”.

## ***ESTADOS FINANCIEROS***

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA  
(BANHVI)  
(San José, Costa Rica)**

**BALANCE DE SITUACIÓN**

*Al 31 de diciembre del 2009 y 2008  
(Expresados en Colones sin céntimos)*

|                                                                                    | <i>Nota</i>        | <i>2009</i>           | <i>2008</i>           |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>ACTIVOS</b>                                                                     |                    |                       |                       |
| <b>Disponibilidades</b>                                                            | <b>3.6.1</b>       | <b>797.073.579</b>    | <b>684.562.475</b>    |
| Efectivo                                                                           |                    | 1.500.000             | 1.500.000             |
| Depósitos a la vista en el BCCR                                                    |                    | 766.129.127           | 370.872.313           |
| Depósitos a la vista en Entidades financieras del país                             |                    | 29.444.452            | 311.982.655           |
| Disponibilidades restringidas                                                      |                    | ---                   | 207.507               |
| <b>Inversiones en instrumentos financieros</b>                                     | <b>3.1</b>         | <b>10.851.798.487</b> | <b>9.336.210.332</b>  |
| Disponibles para la venta                                                          | <b>3.6.2</b>       | 10.790.906.468        | 9.296.159.444         |
| Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros |                    | 60.892.019            | 40.050.888            |
| <b>Cartera de Créditos</b>                                                         | <b>3.2 y 3.6.3</b> | <b>61.285.786.311</b> | <b>51.622.427.971</b> |
| Créditos vigentes                                                                  | <b>3.2.4.1</b>     | 60.905.963.684        | 51.297.255.598        |
| Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera                                 |                    | 606.408.010           | 511.257.151           |
| (Estimación por deterioro)                                                         | <b>3.2.2</b>       | (226.585.383)         | (186.084.778)         |
| <b>Cuentas y comisiones por cobrar</b>                                             | <b>3.6.4</b>       | <b>4.218.180.640</b>  | <b>5.730.931.596</b>  |
| Otras cuentas por cobrar                                                           |                    | 5.903.728.930         | 7.457.632.513         |
| Productos por cobrar                                                               |                    | 0                     | 3.892.983             |
| (Estimación por deterioro)                                                         |                    | (1.685.548.290)       | (1.730.593.900)       |

*(Continúa...)*

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA  
(BANHVI)  
(San José, Costa Rica)**

**BALANCE DE SITUACIÓN**

*Al 31 de diciembre del 2009 y 2008  
(Expresados en Colones sin céntimos)*

|                                                                                              | <i>Nota</i>  | <i>2009</i>           | <i>2008</i>           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| <b><i>Bienes realizables</i></b>                                                             | <b>3.6.5</b> | <b>497.154.677</b>    | <b>691.832</b>        |
| Bienes y valores por recuperación de créditos                                                |              | 550.941.977           | 434.125.381           |
| Inmuebles, Mobiliario y Equipo fuera de uso                                                  |              | ---                   | 691.832               |
| Productos por cobrar asociados a los Instrumentos financieros en dación de pago de créditos. |              | ---                   | 2.254.201             |
| (Estimación por deterioro y disposición legal)                                               |              | (53.787.300)          | (436.379.582)         |
| <b><i>Participaciones en el capital de otras empresas</i></b>                                | <b>3.6.6</b> | <b>2.360.532.763</b>  | <b>2.159.581.867</b>  |
| Participación en Fideicomisos y Otros vehículos de propósito especial del país               |              | 2.808.459.120         | 2.607.508.224         |
| Deterioro de las participaciones en el capital de otras empresas                             |              | (447.926.357)         | (447.926.357)         |
| <b><i>Inmuebles, mobiliario y equipo, (neto)</i></b>                                         | <b>3.6.7</b> | <b>1.288.402.939</b>  | <b>1.338.921.800</b>  |
| <b><i>Otros Activos</i></b>                                                                  | <b>3.6.8</b> | <b>92.761.452</b>     | <b>6.266.894.002</b>  |
| Activos Intangibles                                                                          |              | 72.289.788            | 42.753.506            |
| Otros Activos Restringidos                                                                   |              | 493.442               | 6.205.220.486         |
| Otros activos                                                                                |              | 19.978.222            | 18.920.010            |
| <b><i>Total activo</i></b>                                                                   |              | <b>81.391.690.848</b> | <b>77.140.221.875</b> |

*(Continúa...)*

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA  
(BANHVI)  
(San José, Costa Rica)**

**BALANCE DE SITUACIÓN**

*Al 31 de diciembre del 2009 y 2008  
(Expresados en Colones sin céntimos)*

|                                                                              | <i>Nota</i>   | <i>2009</i>           | <i>2008</i>           |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>                                                   |               |                       |                       |
| <b>PASIVO</b>                                                                |               |                       |                       |
| <b>Obligaciones con el público</b>                                           | <b>3.6.9</b>  | <b>18.208.530.973</b> | <b>29.087.969.688</b> |
| Captaciones A Plazo                                                          |               | 17.826.523.000        | 28.589.022.750        |
| Cargos por pagar por obligaciones con el público                             |               | 382.007.973           | 498.946.938           |
| <b>Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica</b>                       | <b>3.6.10</b> | <b>281.190.986</b>    | <b>337.043.934</b>    |
| Obligaciones a plazo con el BCCR                                             |               | 270.590.763           | 324.304.554           |
| Cargos por pagar por obligaciones con BCCR                                   |               | 10.600.223            | 12.739.380            |
| <b>Obligaciones con entidades</b>                                            | <b>3.6.11</b> | <b>17.908.435.082</b> | <b>936.952.767</b>    |
| Otras obligaciones a plazo de Entidades financieras                          |               | 17.461.913.000        | 935.136.000           |
| Obligaciones con entidades no financieras                                    |               | 325.463               | 641.375               |
| Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras |               | 446.196.619           | 1.175.392             |
| <b>Otras cuentas por pagar y provisiones</b>                                 | <b>3.6.12</b> | <b>808.438.998</b>    | <b>6.990.905.348</b>  |
| Provisiones y cuentas por pagar                                              |               | 159.536.912           | 6.498.118.871         |
| Cuentas y comisiones por pagar                                               |               | 648.902.086           | 492.786.477           |
| <b>Otros pasivos</b>                                                         | <b>3.6.13</b> | <b>58.522.248</b>     | <b>90.101.454</b>     |
| Estimación por deterioro de créditos contingentes                            |               | 58.000.000            | 89.750.000            |
| Operaciones pendientes de imputación                                         |               | 522.248               | 351.454               |
| <b>Total pasivo</b>                                                          |               | <b>37.265.118.287</b> | <b>37.442.973.191</b> |

*(Continúa...)*

(Finaliza...)

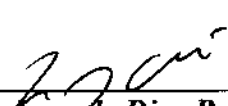
**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA  
(BANHVI)  
(San José, Costa Rica)**

**BALANCE DE SITUACIÓN**

*Al 31 de diciembre del 2009 y 2008  
(Expresados en Colones sin céntimos)*

|                                                          | <i>Nota</i>     | <i>2009</i>            | <i>2008</i>            |
|----------------------------------------------------------|-----------------|------------------------|------------------------|
| <b>PATRIMONIO</b>                                        |                 |                        |                        |
| <b>Capital social</b>                                    | <b>3.6.14</b>   | <b>32.660.076.449</b>  | <b>32.660.076.449</b>  |
| Capital pagado                                           |                 | 23.734.934.747         | 23.734.934.747         |
| Capital donado                                           |                 | 8.925.141.702          | 8.925.141.702          |
| <b>Aportes patrimoniales no capitalizados</b>            | <b>3.6.15</b>   | <b>1.216.632.137</b>   | <b>1.131.600.480</b>   |
| <b>Ajustes al patrimonio</b>                             |                 | <b>1.001.585.185</b>   | <b>1.001.585.185</b>   |
| Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo |                 | 1.001.585.185          | 1.001.585.185          |
| <b>Reservas patrimoniales</b>                            |                 | <b>5.304.605</b>       | <b>5.304.605</b>       |
| <b>Resultados acumulados de ejercicios anteriores</b>    | <b>3.6.15.1</b> | <b>4.898.681.965</b>   | <b>2.361.799.484</b>   |
| <b>Resultado del período</b>                             |                 | <b>4.344.292.220</b>   | <b>2.536.882.481</b>   |
| <b>Total patrimonio</b>                                  |                 | <b>44.126.572.561</b>  | <b>39.697.248.684</b>  |
| <b>Total del pasivo y patrimonio</b>                     |                 | <b>81.391.690.848</b>  | <b>77.140.221.875</b>  |
| <b>Cuentas contingentes deudoras</b>                     | <b>3.6.24</b>   | <b>11.600.000.000</b>  | <b>17.950.000.000</b>  |
| <b>Otras cuentas de orden deudoras</b>                   | <b>3.6.25</b>   | <b>615.447.983.377</b> | <b>524.294.440.114</b> |

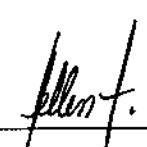
*Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros*

  
Lic. Juan de Dios Rojas  
Cascante  
Gerente General a.i.



  
Lic. José Pablo Durán  
Rodríguez  
Contador



  
Licda. Hellen Hernández Pérez  
Auditor Interno a.i.



**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA  
(BANHVI)  
(San José, Costa Rica)**

**ESTADO DE RESULTADOS**

*Para el año terminado el 31 de diciembre del 2009 y 2008  
(Expresados en Colones sin céntimos)*

|                                                                                 | <u>Notas</u>  | <u>2009</u>          | <u>2008</u>          |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|
| <b><i>Ingresos financieros</i></b>                                              |               |                      |                      |
| Por disponibilidades                                                            |               | 31.011.473           | 58.932.936           |
| Por inversiones en instrumentos financieros                                     | <b>3.6.19</b> | 818.683.086          | 308.072.059          |
| Por cartera de créditos                                                         | <b>3.6.20</b> | 7.300.189.896        | 3.960.804.714        |
| Por ganancias por diferencias de cambio                                         |               | 75.737.484           | 77.395.009           |
| Por otros ingresos financieros                                                  |               | 0                    | 9.347.810            |
| <b><i>Total ingresos financieros</i></b>                                        |               | <b>8.225.621.939</b> | <b>4.414.552.528</b> |
| <b><i>Gastos financieros</i></b>                                                |               |                      |                      |
| Por obligaciones con el público                                                 | <b>3.6.16</b> | 2.752.501.665        | 1.464.233.601        |
| Por obligaciones con el Banco Central de Costa Rica                             |               | 42.443.337           | 49.765.074           |
| Por obligaciones con entidades financieras                                      |               | 849.735.426          | 28.132.912           |
| Por otras cuentas por pagar diversas                                            |               | 0                    | 24.283.367           |
| Por pérdidas por diferencias de cambio                                          |               | 90.726.257           | 165.729.398          |
| <b><i>Total gastos financieros</i></b>                                          |               | <b>3.735.406.685</b> | <b>1.732.144.352</b> |
| Gasto por estimación de deterioro de cartera y cuentas por cobrar               |               | 413.086.862          | 674.746.729          |
| Ingreso por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones |               | 452.077.421          | 1.108.695.156        |
| <b><i>Resultado financiero</i></b>                                              |               | <b>4.529.205.813</b> | <b>3.116.356.603</b> |
| <b><i>Otros ingresos de operación</i></b>                                       |               |                      |                      |
| Por bienes realizables                                                          | <b>3.6.21</b> | 600.199.405          | 33.448.454           |
| Por participaciones en el capital de otras empresas                             | <b>3.6.22</b> | 514.410.915          | 1.094.214.339        |
| Por otros ingresos operativos                                                   | <b>3.6.23</b> | 2.052.723.082        | 1.650.845.566        |
| <b><i>Total Otros Ingresos de Operación</i></b>                                 |               | <b>3.167.333.402</b> | <b>2.778.508.359</b> |

*(Continúa...)*

(Finaliza...)

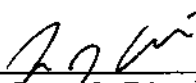
**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**(BANHVI)**  
**(San José, Costa Rica)**

**ESTADO DE RESULTADOS**

*Para el año terminado el 31 de diciembre del 2009 y 2008*  
*(Expresados en Colones sin céntimos)*

|                                                                                          | <u>Notas</u>  | <u>2009</u>          | <u>2008</u>          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|
| <b>Gastos Operativos Diversos</b>                                                        |               |                      |                      |
| Por comisiones por servicios                                                             |               | 69.460.130           | 130.040.363          |
| Por bienes realizables                                                                   |               | 8.227.993            | 395.675.183          |
| Por participaciones en el capital de otras empresas                                      |               | 74.008.722           | 78.324.315           |
| Por bienes diversos                                                                      |               | 644.226              | 1.021.297            |
| Por provisiones                                                                          |               | 300.517.308          | 311.810.075          |
| Por otros gastos operativos                                                              |               | 110.558.923          | 9.289.641            |
| <b>Total gastos operativos diversos</b>                                                  |               | <b>563.417.302</b>   | <b>926.160.874</b>   |
| <b>Resultado operacional bruto</b>                                                       |               | <b>7.133.121.913</b> | <b>4.968.704.088</b> |
| <b>Gastos de Administración</b>                                                          |               |                      |                      |
| Gastos del personal                                                                      |               | 2.276.850.493        | 1.996.097.347        |
| Otros gastos de administración                                                           |               | 492.397.724          | 412.125.445          |
| <b>Total gastos administrativos</b>                                                      | <b>3.6.17</b> | <b>2.769.248.217</b> | <b>2.408.222.792</b> |
| <b>Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad</b> |               | <b>4.363.873.696</b> | <b>2.560.481.296</b> |
| Participaciones sobre la utilidad                                                        | <b>3.6.18</b> | 19.581.476           | 23.598.815           |
| <b>Resultado del periodo</b>                                                             |               | <b>4.344.292.220</b> | <b>2.536.882.481</b> |

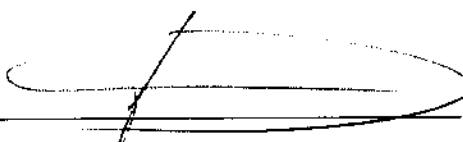
*Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros*

  
**Lic. Juan de Dios Rojas**

**Cascante**

**Gerente General a. i.**



  
**Lic. José Pablo Durán Rodríguez**

**Contador**



  
**Licda. Hellen Hernández Pérez**

**Auditor Interno**



**Una Firma, Un respaldo**

Web: [www.despachocarvajal.com](http://www.despachocarvajal.com)

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**(BANHVI)**  
**(San José, Costa Rica)**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

*Al 31 de diciembre del 2009 y 2008*  
*(Expresados en Colones sin céntimos)*

|                                                                                           | <b>Notas</b> | <b>2009</b>            | <b>2008</b>             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------|-------------------------|
| <b><i>Flujos de efectivo de las actividades de operación</i></b>                          |              |                        |                         |
| Resultado del periodo                                                                     |              | 4.344.292.220          | 2.536.882.481           |
| <b><i>Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos:</i></b>             |              |                        |                         |
| Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio y UD, netas                                |              | 14.988.773             | 88.334.388              |
| Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos                                 |              | 40.500.605             | (550.085.616)           |
| Pérdidas por otras estimaciones                                                           |              | (427.637.892)          | 467.351.964             |
| Gastos por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos                            |              | (118.376.712)          | (54.038.930)            |
| Depreciaciones y amortizaciones                                                           |              | 107.972.367            | 27.509.843              |
| <b><i>Subtotal</i></b>                                                                    |              | <b>3.961.739.361</b>   | <b>2.515.954.130</b>    |
| <b><i>Variación en los activos (aumento), o disminución</i></b>                           |              |                        |                         |
| Créditos y avances de efectivo                                                            |              | (9.608.708.087)        | (15.821.924.608)        |
| Bienes realizables                                                                        |              | (113.870.563)          | (384.922.508)           |
| Productos por cobrar                                                                      |              | (112.099.006)          | (292.562.214)           |
| Otros activos                                                                             |              | 7.687.594.859          | 112.599.980             |
| <b><i>Total variación en los activos (aumento), o disminución</i></b>                     |              | <b>(2.147.082.797)</b> | <b>(16.386.809.350)</b> |
| <b><i>Variación en los pasivos aumento, o (disminución)</i></b>                           |              |                        |                         |
| Obligaciones a la vista y a plazo                                                         |              | 5.619.521.290          | 20.755.393.918          |
| Otras cuentas por pagar y provisiones                                                     |              | (6.064.089.638)        | (945.355.742)           |
| Productos por pagar                                                                       |              | 325.943.105            | 348.417.821             |
| Otros pasivos                                                                             |              | (31.579.206)           | 27.644.257              |
| <b><i>Total variación en los pasivos aumento, o (disminución)</i></b>                     |              | <b>(150.204.449)</b>   | <b>20.186.100.254</b>   |
| <b><i>Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en las actividades de operación</i></b> |              | <b>1.664.452.115</b>   | <b>6.315.245.034</b>    |

*(Continúa...)*

(Finaliza...)

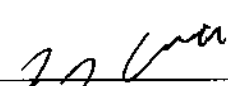
**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA  
(BANHVI)  
(San José, Costa Rica)**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

*Para el año terminado el 31 de diciembre del 2009 y 2008  
(Expresados en Colones sin céntimos)*

|                                                                              | <u>Notas</u> | <u>2009</u>           | <u>2008</u>            |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|------------------------|
| <b><i>Flujos de efectivo usados en actividades de inversión</i></b>          |              |                       |                        |
| Aumento en Depósitos y valores (excepto valores negociables)                 |              | (132.846.445.104)     | (111.961.856.070)      |
| Disminución en depósitos y valores (excepto valores negociables)             |              | 135.146.445.104       | 109.661.856.070        |
| Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo.                             |              | (17.012.232)          | 51.079.843             |
| Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas                  |              | (200.950.896)         | (120.892.674)          |
| Otras afectaciones en actividades de inversión                               |              | 75.737.485            | 77.395.010             |
| <b><i>Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión</i></b>    |              | <b>2.157.774.357</b>  | <b>(2.292.417.821)</b> |
| <b><i>Flujos de efectivo usados en actividades de financiamiento</i></b>     |              |                       |                        |
| Aportes de capital recibidos en efectivo                                     |              | 85.031.656            | 401.512.954            |
| <b><i>Flujos de efectivo usados en las actividades de financiamiento</i></b> |              | <b>85.031.656</b>     | <b>401.512.954</b>     |
| Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año           |              | 3.907.258.128         | 4.424.340.167          |
| Efectivo y equivalentes al inicio del año                                    |              | 7.680.721.919         | 3.256.381.752          |
| <b><i>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</i></b>           | <b>2.2.1</b> | <b>11.587.980.047</b> | <b>7.680.721.919</b>   |

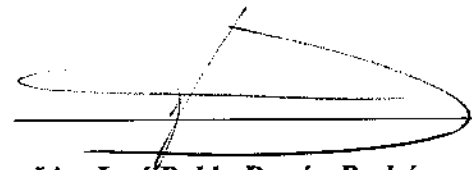
*Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros*

  
Lic. Juan de Dios Rojas

*Gerente General*  
Gerente General



*Una Firma, Un Respaldo*

  
Lic. José Pablo Durán Rodríguez  
Contador



  
Licda. Hellen Hernández Pérez  
Auditor Interno



[www.despachocarvajal.com](http://www.despachocarvajal.com)

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
(BANHVI)  
(San José, Costa Rica)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

*Para el año terminado el 31 de diciembre del 2009 y 2008*  
(Expresados en Colones sin céntimos)

|                                          | <i>Aporte</i>         |                      | <i>Resultados</i>    |                      |
|------------------------------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                          | <i>Patrimoniales</i>  |                      | <i>Acumulados al</i> |                      |
|                                          | <i>Capital social</i> | <i>Capitalizados</i> | <i>Ajustes al</i>    | <i>Principio del</i> |
|                                          |                       | <i>no</i>            | <i>Patrimonio</i>    | <i>Periodo</i>       |
|                                          |                       |                      | <i>Patrimoniales</i> | <i>Total</i>         |
| <i>Saldo al 1 de enero del 2008</i>      | 32.660.076.449        | 730.087.526          | 1.001.585.185        | 2.361.799.484        |
| Resultado del periodo 2008               | 0                     | 0                    | 0                    | 36.758.853.249       |
| Otros                                    | 0                     | 401.512.954          | 0                    | 2.536.882.481        |
| <i>Saldo al 31 de diciembre del 2008</i> | 32.660.076.449        | 1.131.600.480        | 1.001.585.185        | 4.898.681.965        |
| Resultado del periodo 2008               | 0                     | 0                    | 0                    | 39.697.248.684       |
| Otros                                    | 0                     | 85.031.657           | 0                    | 2.536.882.481        |
|                                          | 3.6.14                |                      |                      | 401.512.954          |
|                                          |                       |                      |                      | 85.031.657           |

3.6.14

|                                          |                |               |               |           |               |                |
|------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|-----------|---------------|----------------|
| <i>Saldo al 31 de diciembre del 2009</i> | 32.660.076.449 | 1.216.632.137 | 1.001.585.185 | 5.304.605 | 9.242.974.185 | 44.126.572.561 |
|------------------------------------------|----------------|---------------|---------------|-----------|---------------|----------------|

*Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros*

*[Firma]*  
Lic. **Juan de Dios Rojas**  
Cascante  
Gerente General a.i.

*[Firma]*  
Lic. **José Pablo Durán Rodríguez**  
Contador

*[Firma]*  
Licda. **Hellen Hernández Pérez**  
Auditor Interno a. i.



Una Firma: [www.despachocarvajal.com](http://www.despachocarvajal.com)

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA,  
(BANHVI)  
(San José, Costa Rica)**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

*Al 31 de diciembre del 2009 y 2008*

***Nota 1 Información general***

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

- ✓ Dirección del sitio Web: <http://www.banhvi.fi.cr/>
- ✓ Al 31 de Diciembre 2009 el número de empleados es de 112.
- ✓ Al 31 de Diciembre 2008 el número de empleados era de 109.
- ✓ Número de cajeros automáticos: ninguno.
- ✓ Número de sucursales y agencias: ninguno.

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

***2.1. Base de preparación***

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

***2.1.2 Principales diferencias entre la base contable utilizada y las normas internacionales de información financiera.***

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

NIC 16: Propiedad, planta y equipo: Para las entidades que han revaluado sus activos fijos utilizando índices de precios, se ha establecido que no es un método aceptado por las NIC.

La NIC 16 admite las reevaluaciones que se realicen utilizando peritos independientes. Las regulaciones emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero hasta el cierre del periodo 2007 establecían la posibilidad de realizar reevaluaciones utilizando índices de precios. A partir del periodo 2008, se aplica lo dispuesto en la NIC 16, sin embargo los registros actuales por reevaluación se mantienen de acuerdo a lo dispuesto en el procedimiento contable anterior, hasta que proceda la realización del avalúo correspondiente.

Considerando los periodos donde se aplicó reevaluación por índice de precios conforme la Normativa SUGEF vigente en ese momento y a partir de la última reevaluación según avalúo de perito, conforme la NIC 16, se determina una diferencia de la siguiente manera:

***Monto***

|                                                                              |                            |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Revaluación por índice de precios, periodo 2006                              | ¢395.883.931               |
| Revaluación por índice de precios, periodo 2007                              | ¢236.914.431               |
| <b><i>Total reevaluación por Índices de Precios a Diciembre 2009 (1)</i></b> | <b><u>¢632.798.362</u></b> |

(1) El monto de ¢632.798.362 corresponde al impacto de la diferencia entre la base contable utilizada y las normas internacionales de información financiera en los Estados Financieros al 31 de Diciembre de 2009.

El impacto económico se ha visto reflejado en los Estados Financieros presentados, de la siguiente manera:

A nivel de resultados netos, para el periodo Enero a Diciembre de 2009 y 2008 se incorpora el cargo por depreciación de la reevaluación realizada por Índices de Precios, para los periodos 2006 y 2007, por un monto de ¢10.872.004.08 para el año 2009 y ¢10.959.090.24 para el año 2008.

A nivel de Activos, para el periodo Enero a Diciembre de 2009 y 2008 se presenta un aumento en el volumen, debido al efecto neto de la reevaluación realizada por índices de precios menos la depreciación acumulada de dichas reevaluaciones, por un monto de ¢372.646.350.76 para el año 2009 y ¢383.344.182.52 para el año 2008.

A nivel de Pasivos, para el periodo Enero a Diciembre de 2009 y 2008 no se presenta ningún impacto económico.

A nivel de Patrimonio Neto, para el periodo de Enero a Diciembre de 2009 y 2008 se presenta un aumento, debido al efecto superávit de reevaluación realizada por índices de precios, por un monto de ¢405.262.363.00 para el año 2009 y ¢405.262.363.00 para el año 2008.

A nivel de Flujos de Efectivo, para el periodo de Enero a Diciembre de 2009 y 2008 se presenta un aumento en Partidas aplicadas a Resultados que no requirieron uso de fondos, debido al efecto de la depreciación de la reevaluación realizada por índices de precios, por un monto de ¢10.872.004.08 para el año 2009 y ¢10.959.090.24 para el año 2008.

## **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 instrumentos financieros se registran como Disponibles para la Venta. 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 como Disponibles para la Venta se valúan a su costo de adquisición.

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.

Asimismo, en la cuenta Inversiones en Instrumentos Financieros Vencidos y Restringidos, se registra los instrumentos financieros incluidos en cualquiera de las cuentas anteriores o provenientes de las otras clasificaciones de las cuentas de este grupo, que la entidad ha comprometido por medio de avales, garantías, reporto o reporto tripartito (recompra), llamadas a margen, operaciones a plazo compromiso de venta, u otro tipo de compromisos. Para efectos de valuación de los instrumentos financieros que se registren en esta cuenta, debe hacerse acorde con lo dispuesto en la sub-cuenta que dio origen.

Asimismo, en esta cuenta se registra los instrumentos financieros con plazo vencido, proveniente de las cuentas integrantes de este grupo.

### **2.2.3 Cartera de créditos**

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

La cartera de crédito Al 31 de Diciembre 2009 y 2008 se valúa de conformidad con las disposiciones establecidas por la SUGEF en el acuerdo SUGEF 1-05 y sus actualizaciones.

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

| <i><b>Categoría</b></i> | <i><b>Porcentaje</b></i> |
|-------------------------|--------------------------|
| 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 las primas y descuentos sobre inversiones disponibles para la venta se realiza por el método de interés efectivo.

### **2.2.4.3 Gastos financieros por obligaciones**

Los gastos financieros se reconocen como gastos, en el periodo en que se incurren. Se registran los gastos financieros devengados durante el ejercicio por concepto de intereses, comisiones.

## **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**

En este grupo se registran los bienes propiedad de la entidad cuyo destino es su realización o venta. Los bienes realizables corresponden principalmente a los bienes recibidos en dación de pago. Se registran a su costo de adquisición o su valor de tasación, el que sea menor. También incluye operaciones de crédito recibidos en dación en pago o adjudicados en remate, esta partida reúne además mobiliario y equipo fuera de uso. Estos bienes no deben ser revaluados ni depreciados contablemente.

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.

Se incluye también deterioro de estos bienes y la estimación por requerimiento legal cuando se exceda del plazo de dos años para la venta de los bienes recibidos en pago de obligaciones. Estos bienes deben estar estimados al 100% una vez transcurridos dos años de su registro contable.

Si un bien registrado en este grupo pasa a ser de uso de la entidad debe reclasificarse a la cuenta del grupo correspondiente.

### ***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.

Estos fideicomisos se constituyeron con activos recibidos en dación en pago principalmente cartera de crédito, de Entidades Autorizadas que luego fueron liquidadas, específicamente Coovivienda, Vivierendacoop y Mutual Guanacaste.

### ***2.2.8 Propiedad, mobiliario y equipo en uso***

Se registra los bienes en uso y propiedad de la entidad, los cuales se espera utilizar durante más de un período económico.

Los inmuebles, mobiliario y equipo destinados para uso de la entidad son registrados originalmente al costo y posteriormente a su valor revaluado y en caso de determinarse, se contabiliza su deterioro.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los bienes inmuebles deben ser contabilizados a su valor revaluado, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de pérdidas por deterioro de valor.

La revaluación se debe realizar al menos cada cinco años por medio de un avalúo realizado por un profesional independiente, autorizado por el colegio respectivo.

La depreciación de los inmuebles mobiliario y equipo se calcula y contabiliza mensualmente sobre el costo histórico y los valores revaluados siguiendo lo dispuesto en ese sentido por la Administración Tributaria. La depreciación de los inmuebles mobiliario y equipo comienza a calcularse a partir del mes siguiente al de incorporación. La depreciación del mobiliario y equipo se calcula por el método de línea recta, sobre los años de vida útil estimada.

### ***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 conforme el régimen de bandas cambiarias, debiendo intervenir el Banco Central de Costa Rica cuando las condiciones financieras y macroeconómicas así lo ameriten. Al 31 de Diciembre del 2009 y 2008 para efectos de revelación en los Estados Financieros del Banco Hipotecario la Vivienda, (BANHVI), este tipo de cambio se estableció en ₡558,67 y ₡550,08 respectivamente, a excepción de las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica, que se registran al tipo de cambio histórico de ₡6.62, ₡6.68, ₡8.60 y ₡8.54 por \$1 y las obligaciones que se mantienen con la Agency For International Development-AID que se registran a un tipo de cambio histórico ₡8.60 por \$1, en ambos periodos.

Para ambos cierres contables, 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 periodo. El importe de la corrección que se determine en el periodo corriente, es incluido en la determinación del resultado del periodo.

#### ***2.2.12 Beneficios a empleados***

Los funcionarios del Banco reciben el beneficio de Salario Escolar, el cual es reconocido efectivamente a inicios de cada año, por un importe del 8.19% sobre el salario bruto devengado durante el periodo anterior, al que se hace efectivo. El gasto es reconocido durante el mes que se realiza los gastos de salarios de los funcionarios y es provisionado 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 (BANHVI). El Banco 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, (BANHVI) 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 establecido desde la fecha de su exigibilidad, se debe contabilizar una estimación sobre el valor de registro, según se establece en el cuadro siguiente:

| <i>Mora</i>              | <i>Porcentaje<br/>de<br/>estimación</i> |
|--------------------------|-----------------------------------------|
| Igual o menor a 30 días  | 2%                                      |
| Igual o menor a 60 días  | 10%                                     |
| Igual o menor a 90 días  | 50%                                     |
| Igual o menor a 120 días | 75%                                     |
| Más de 120 días          | 100%                                    |

### **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 periodo en que se incurren. La amortización sobre los cargos diferidos, es calculada por el método de línea recta sobre el periodo 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***

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

El Banco sigue la política de reconocer el pago de cesantía como un derecho real a su personal y se calcula con base en los años laborados para el Banco. A partir del 15 de enero de 1998, el Banco registra contablemente un 5.33% del auxilio de cesantía, el cual es trasladado a la Asociación Solidarista de Empleados del Banco Hipotecario de la Vivienda.

### **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 fijos muebles e inmuebles, 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.

La tasa de descuento a utilizar para calcular el valor de uso del activo es la tasa básica pasiva calculada por el Banco Central de Costa Rica, vigente al último día del mes anterior al cálculo del valor de uso.

**Nota 3: Detalle de partidas presentadas en los Estados Financieros**

**3.1 Inversiones en instrumentos financieros**

Las inversiones se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en el Acuerdo SUGEF 34-02, Art. 18, como disponibles para la venta. Al 31 de Diciembre del 2009 y 2008, la composición corresponde a:

Inversiones cuyo emisor es del país:

|                                                                             | <u>Diciembre del<br/>2009</u> | <u>Diciembre del<br/>2008</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Valores y Depósitos en sector Gobierno                                      | 10.790.906.468                | 9.296.159.444                 |
| Productos por cobrar asociados a inversiones<br>en instrumentos financieros | 60.892.019                    | 40.050.888                    |
| <b>Total</b>                                                                | <b><u>10.851.798.487</u></b>  | <b><u>9.336.210.332</u></b>   |

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

|                                                                                                                 | <u>2009</u>                  | <u>2008</u>                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Disponibilidades                                                                                                | 797.073.579                  | 684.562.475                 |
| Inversiones en instrumentos financieros<br>disponibles para la venta (con vencimientos a dos<br>meses o menos). | 10.790.906.468               | 6.996.159.444               |
| <b>Total</b>                                                                                                    | <b><u>11.587.980.047</u></b> | <b><u>7.680.721.919</u></b> |

En la nota 3.6.2 se desglosa la composición de las inversiones con mayor detalle.

El Banco no mantiene Inversiones cuyo emisor sea del exterior.

**3.2 Cartera de crédito**

**3.2.1 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 3.6.3.

### 3.2.2 Estimación para créditos incobrables

El cuadro que se presenta a continuación, muestra la variación en las estimaciones relacionadas con riesgos de crédito, para el periodo de Diciembre del 2009 y 2008.

|                                             |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| <i>Saldo al final de diciembre del 2007</i> | <i>736.170.394</i> |
| Más: Aumento contra el gasto del año        | 504.978.049        |
| Menos: Reversión contra ingresos            | (1.071.660.786)    |
| Más/Menos: Ajustes varios                   | 16.597.121         |
| <i>Saldo al final de diciembre del 2008</i> | <i>186.084.778</i> |
| <i>Saldo al final de diciembre del 2008</i> | <i>186.084.778</i> |
| Más: Aumento contra el gasto del año        | 185.260.753        |
| Menos: Reversión contra ingresos            | (144.760.148)      |
| <i>Saldo al final de diciembre del 2009</i> | <i>226.585.383</i> |

### 3.2.3. Intereses no reconocidos en el estado de resultados

Se mantiene intereses acumulados por cobrar en cuentas de orden “Productos en Suspense” por ¢290.598.487 y ¢490.084.889. Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, respectivamente.

### 3.2.4 Notas explicativas sobre el riesgo de la cuenta de cartera de crédito

#### 3.2.4.1 Concentración de la cuenta por tipo de garantía

|                 | <i>Diciembre del<br/>2009</i> | <i>Diciembre del<br/>2008</i> |
|-----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Hipotecaria     | 37.225.490.621                | 29.561.926.889                |
| Otros (pagares) | 23.680.473.063                | 21.735.328.709                |
| <i>Total</i>    | <i>60.905.963.684</i>         | <i>51.297.255.598</i>         |

#### 3.2.4.2 Concentración de la cartera por tipo de actividad económica

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

#### 3.2.4.3 Morosidad de la cartera de crédito

|                      | <i>Diciembre del<br/>2009</i> | <i>Diciembre del<br/>2008</i> |
|----------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Al día               | 60.905.963.684                | 51.297.255.598                |
| <i>Total cartera</i> | <i>60.905.963.684</i>         | <i>51.297.255.598</i>         |

#### **3.2.4.4 Concentración en deudores individuales**

##### **Saldo al 31 de diciembre del 2009**

| <b>Rango</b>                           | <b>Saldo</b>          |
|----------------------------------------|-----------------------|
| De 1 hasta 1.633.269.053               | 1.382.034.463         |
| De 1.633.269.053 hasta 3.266.538.105   | 4.320.785.973         |
| De 3.266.538.105 hasta 4.899.807.158   | 4.447.487.196         |
| De 4.899.807.158 hasta 6.533.076.211   | 11.340.566.047        |
| De 6.533.076.211 hasta 8.166.345.263   | 13.706.731.333        |
| De 13.066.152.422 hasta 14.699.421.474 | 25.708.358.672        |
| <b>Total</b>                           | <b>60.905.963.684</b> |

##### **Saldo al 31 de diciembre del 2008**

| <b>Rango</b>                           | <b>Saldo</b>          |
|----------------------------------------|-----------------------|
| De 1 hasta 1.633.269.053               | 571.113.320           |
| De 1.633.269.053 hasta 3.266.538.105   | 9.520.471.842         |
| De 3.266.538.105 hasta 4.899.807.158   | 7.992.073.354         |
| De 4.899.807.158 hasta 6.533.076.211   | 5.832.184.126         |
| De 13.066.152.422 hasta 14.699.421.474 | 27.381.412.956        |
| <b>Total</b>                           | <b>51.297.255.598</b> |

#### **3.2.4.5 Préstamos sin acumulación de Intereses**

No existen préstamos sin acumulación de intereses.

#### **3.2.4.6 Préstamos en proceso de Cobro Judicial**

El Banco no tiene préstamos en proceso de Cobro Judicial.

**Nota 3.3: Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones**

Los saldos de los activos del Banco al 31 de diciembre del 2009 y 2008, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

|                                         | <u>Diciembre del<br/>2009</u> | <u>Diciembre del<br/>2008</u> |
|-----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Encaje mínimo legal (BCCR)              | 766.129.127                   | 370.872.313                   |
| Depósitos en garantía                   | 493.442                       | 2.494.660                     |
| Disponibilidades fondo de garantías     | 0                             | 207.508                       |
| Inversiones fondo de garantías          | 0                             | 6.124.298.382                 |
| Productos por cobrar fondo de garantías | 0                             | 78.427.444                    |
| <b>Total</b>                            | <b><u>766.622.569</u></b>     | <b><u>6.576.300.307</u></b>   |

**Nota 3.4: 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 (BCCR), para efectos de revelación de estados financieros del Banco, mientras que las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica (BCCR) y el financiamiento en organismos internacionales, se valoran al tipo de cambio histórico. Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

|                                                               | <u>Tipo de<br/>cambio</u> | <u>Diciembre<br/>del 2009</u> | <u>Tipo de<br/>cambio</u> | <u>Diciembre del<br/>2008</u> |
|---------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------------------------|
| <b>Activos monetarios:</b>                                    |                           |                               |                           |                               |
| Depósitos en encaje mínimo legal                              | 558.67                    | \$233.500                     | 550.08                    | \$270.000                     |
| Depósitos en cuenta corriente                                 | 558.67                    | 12.523                        | 550.08                    | 6.217                         |
| <b>Total activo monetario</b>                                 |                           | <b><u>246.023</u></b>         |                           | <b><u>276.217</u></b>         |
| <b>Pasivos monetarios:</b>                                    |                           |                               |                           |                               |
| Obligaciones financieras en BCCR                              | 8.54                      | 3.303.182                     | 8.54                      | 4.045.909                     |
| Cargos por pagar por obligaciones BCCR                        | 8.60                      | 37.161                        | 8.60                      | 45.517                        |
| Financiamiento Organismos Internacionales (AID 515-I-021)     | 6.62                      | 49.164                        | 6.62                      | 96.884                        |
| Cargos por pagar en financiamiento Organismos Internacionales | 6.68                      | 492                           | 6.68                      | 969                           |
| Obligaciones con entidades financieras a plazo (BMS)          | 558.67                    | 1.500.000                     | 550.08                    | 1.700.000                     |
| Cargos por pagar por otras obligaciones BMS                   | 558.67                    | 1.875                         | 550.08                    | 2.125                         |
| <b>Total pasivos monetarios</b>                               |                           | <b><u>\$4.891.874</u></b>     |                           | <b><u>\$5.891.404</u></b>     |
| <b>Posición neta en moneda extranjera</b>                     |                           | <b><u>\$(4.645.851)</u></b>   |                           | <b><u>\$(5.615.187)</u></b>   |

### **Nota 3.5: Obligaciones con el Público**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 se muestra la concentración de los depósitos a plazo, según número de clientes y monto acumulado:

| <b><u>Segregación</u></b>                  | <b><u>Saldo</u></b> | <b><u>Clientes</u></b> |
|--------------------------------------------|---------------------|------------------------|
| Depósitos del público a diciembre del 2009 | 17.826.523.000      | 355                    |
| Depósitos del público a diciembre del 2008 | 28.589.022.750      | 350                    |

### **Nota 3.6: Composición de los rubros de los Estados Financieros**

#### **3.6.1 Disponibilidades**

El detalle disponibilidades al 31 de diciembre del 2009 y 2008 es el siguiente:

|                                   | <b><u>Diciembre del<br/>2009</u></b> | <b><u>Diciembre del<br/>2008</u></b> |
|-----------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b><i>Moneda Nacional:</i></b>    |                                      |                                      |
| Caja                              | 1.500.000                            | 1.500.000                            |
| Banco Central de Costa Rica (a)   | 635.679.682                          | 222.350.714                          |
| Otros bancos del país             | 22.448.228                           | 308.562.807                          |
| Disponibilidades restringidas (b) | 0                                    | 207.507                              |
| <b><i>Moneda Extranjera:</i></b>  |                                      |                                      |
| Banco Central de Costa Rica (a)   | 130.449.445                          | 148.521.600                          |
| Otros bancos del país             | 6.996.224                            | 3.419.847                            |
| <b><i>Total</i></b>               | <b><u>797.073.579</u></b>            | <b><u>684.562.475</u></b>            |

- (a) Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, 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, conforme las directrices particulares del Banco Central de Costa Rica. Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 el porcentaje requerido de encaje es del 15%, para las captaciones en colones y en dólares.
- (b) El rubro corresponde a recursos restringidos del Fondo de Garantías, los cuales pueden ser utilizados de acuerdo a las disposiciones de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, Ley 7052.

### 3.6.2 Inversiones Instrumentos Financieros

La composición de las inversiones en Instrumentos Financieros del Banco al 31 de diciembre del 2009 y 2008, en colones y dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

A-) Inversiones Sector Publico al 31 de diciembre del 2009:

|                                                            | <i>Intermediario</i> | <i>Instrumento</i> | <i>Tasa</i> | <i>Vencimiento</i> | <i>Costo</i>          |
|------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|-------------|--------------------|-----------------------|
| A-1) Colones                                               |                      |                    |             |                    |                       |
| Disponibles para la venta                                  | BPDC                 | F.I                | 7.53%       | a la vista         | 80.585.336            |
|                                                            | BNCR                 | CDP-E              | 7.75%       | Enero 2010         | 2.600.000.000         |
|                                                            | BCR                  | CDP-E              | 7.05%       | Enero 2010         | 8.110.321.132         |
| <b>Total colones y dólares al 31 de diciembre del 2009</b> |                      |                    |             |                    | <b>10.790.906.468</b> |

B-) Inversiones Sector Publico al 31 de diciembre del 2008:

|                                                            | <i>Intermediario</i> | <i>Instrumento</i> | <i>Tasa</i> | <i>Vencimiento</i> | <i>Costo</i>         |
|------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|-------------|--------------------|----------------------|
| A-1) Colones                                               |                      |                    |             |                    |                      |
| Disponibles para la venta                                  | BNCR                 | CDP                | 7.90%       | Enero 2009         | 6.001.354.549        |
|                                                            | BCR                  | CDP-E              | 5.50%       | Enero 2009         | 994.804.895          |
|                                                            | BCAC                 | CDP                | 11.25%      | Marzo 2009         | 2.300.000.000        |
| <b>Total colones y dólares al 31 de diciembre del 2008</b> |                      |                    |             |                    | <b>9.296.159.444</b> |

### 3.6.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito al 31 de diciembre del 2009 y 2008 se compone de la siguiente forma:

|                                                       | <i>Diciembre del 2009</i> | <i>Diciembre del 2008</i> |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Créditos vigentes                                     | 60.905.963.684            | 51.297.255.598            |
| Productos por cobrar                                  | 606.408.010               | 511.257.151               |
| Estimación por deterioro e incobrabilidad de créditos | (226.585.383)             | (186.084.778)             |
| <b>Total</b>                                          | <b>61.285.786.311</b>     | <b>51.622.427.971</b>     |

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><i>Diciembre del<br/>2009</i></u> | <u><i>Diciembre del<br/>2008</i></u> |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Productos por cobrar                                  | 606.408.010                          | 511.257.151                          |
| Estimación por deterioro e incobrabilidad de créditos | <u>(2.946.164)</u>                   | <u>(2.331.154)</u>                   |
| <b>Total</b>                                          | <b><u>603.461.846</u></b>            | <b><u>508.925.997</u></b>            |

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo:

***Cartera de crédito al 31 de diciembre del 2009:***

| <i>Categoría de</i> | <i>Saldo principal</i>       | <i>Productos por<br/>cobrar</i> | <i>Total</i>                 |
|---------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| A                   | 60.905.963.684               | 606.408.010                     | 61.512.371.694               |
| <b>Total</b>        | <b><u>60.905.963.684</u></b> | <b><u>606.408.010</u></b>       | <b><u>61.512.371.694</u></b> |

***Cartera de crédito al 31 de diciembre del 2008:***

| <i>Categoría de</i> | <i>Saldo principal</i>       | <i>Productos por<br/>cobrar</i> | <i>Total</i>                 |
|---------------------|------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| A                   | 51.297.255.598               | 511.257.151                     | 51.808.512.749               |
| <b>Total</b>        | <b><u>51.297.255.598</u></b> | <b><u>511.257.151</u></b>       | <b><u>51.808.512.749</u></b> |

**3.6.4 Cuentas y Comisiones por cobrar**

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

|                                                   | <u><i>Diciembre del<br/>2009</i></u> | <u><i>Diciembre del<br/>2008</i></u> |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Cuentas por cobrar con partes relacionadas (a)    | 1.334.169                            | 0                                    |
| Otros gastos por recuperar (b)                    | 5.701.612.508                        | 7.188.209.498                        |
| Otras cuentas por cobrar (c)                      | 200.782.253                          | 269.423.015                          |
| Productos por cobrar                              | 0                                    | 3.892.983                            |
| Estimación de cuentas y comisiones por cobrar (d) | <u>(1.685.548.290)</u>               | <u>(1.730.593.900)</u>               |
| <b>Total</b>                                      | <b><u>4.218.180.640</u></b>          | <b><u>5.730.931.596</u></b>          |

- (a) Esta cuenta corresponde al monto pagado de más a miembros de Junta Directiva del Banco. Actualmente se aplica una amortización mensual por parte de los Miembros de Junta Directiva.

- (b) Esta cuenta se compone de las cuentas por cobrar al Ministerio de Hacienda, las cuales se muestran en el próximo cuadro. Dichas sumas se originan a raíz de la asistencia financiera que el Banco dio a Coovivienda R.L., 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.

|                                                          | <i><b>Diciembre del<br/>2009</b></i> | <i><b>Diciembre del<br/>2008</b></i> |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Coovivienda R.L                                          | 4.212.024.807                        | 5.698.621.797                        |
| Viviendacoop R.L                                         | 1.227.082.452                        | 1.227.082.452                        |
| Mutual Guanacaste                                        | 262.505.249                          | 262.505.249                          |
| <b><i>Total por cobrar al ministerio de Hacienda</i></b> | <b><i>5.701.612.508</i></b>          | <b><i>7.188.209.498</i></b>          |

- (c) Con relación a la cuenta de otras partidas por Cobrar, la misma se compone de la siguiente forma tiene dos componentes principales una es la comisión del 2%, que la fuente de recursos FOSUVI debe trasladar al BAHVI, producto de la formalización de bonos en las Entidades y como contribución al gasto administrativo del Banco. El otro componente es la cuenta por cobrar a la Comisión Nacional de Prevención y Atención de Emergencias (CNE) por el aporte del 3% del año 2006, que se giró de más, conforme lo señalado por la Contraloría General de la República al aprobar el presupuesto 2006. En esa oportunidad señaló el ente contralor que no correspondía el cobro del 3% sobre las utilidades del FONAVI debido a que por Ley tenían un fin específico. Ya para ese momento se había girado los aportes del 2006 y de ahí el traslado a esta partida.

|                     | <i><b>Diciembre del<br/>2009</b></i> | <i><b>Diciembre del<br/>2008</b></i> |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Comisión 2% FOSUVI  | 187.866.034                          | 160.642.795                          |
| CNE                 | 0                                    | 84.387.062                           |
| Otros               | 12.916.219                           | 24.393.158                           |
| <b><i>Total</i></b> | <b><i>200.782.253</i></b>            | <b><i>269.423.015</i></b>            |

- (a) El movimiento de la estimación por el deterioro de cuentas por cobrar, durante el periodo, es el siguiente:

|                                                 |                          |
|-------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>Saldo al final de diciembre del 2007</b>     | <b>1.648.493.911</b>     |
| Más: Aumento contra el gasto del año            | 91.268.684               |
| Menos: Reversión contra ingresos                | (5.487.794)              |
| Más/Menos: Ajustes varios                       | (3.680.901)              |
| <b>Saldo al final de diciembre del 2008</b>     | <b>1.730.593.900</b>     |
| <br><b>Saldo al final de diciembre del 2008</b> | <br><b>1.730.593.900</b> |
| Más: Aumento contra el gasto del año            | 2.326.105                |
| Menos: Reversión contra ingresos                | (47.371.715)             |
| <b>Saldo al final de diciembre del 2009</b>     | <b>1.685.548.290</b>     |

### 3.6.5 Bienes Realizables

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, la cuenta de bienes realizables presenta la siguiente composición:

|                                                                                  | <b>Diciembre del<br/>2009</b> | <b>Diciembre del<br/>2008</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Bienes adquiridos en recuperación de créditos                                    | 550.941.977                   | 434.125.381                   |
| Propiedad, mobiliario y equipo fuera de uso                                      | 0                             | 691.832                       |
| Productos por cobrar asociados a entidades financieras                           | 0                             | 2.254.201                     |
| <b>Menos:</b> Estimación por deterioro y disposición legal de bienes realizables | (53.787.300)                  | (436.379.582)                 |
| <b>Total</b>                                                                     | <b>497.154.677</b>            | <b>691.832</b>                |

El movimiento de bienes realizables y de la estimación por deterioro de bienes realizables durante los periodo terminados a Diciembre del 2009 y 2008, es el siguiente:

|                                        | <b>Diciembre del<br/>2009</b> | <b>Diciembre del<br/>2008</b> |
|----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Saldo al inicio del periodo (*)</b> | 437.071.414                   | 52.148.906                    |
| Mas: Activos recuperados               | 0                             | 393.243.868                   |
| Menos: Activos en desuso               | (691.832)                     | 691.830                       |
| Más: Productos por cobrar              | 173.511                       | 2.254.201                     |
| Menos: Activos donados                 | (74.190.665)                  | 0                             |
| Menos: Activos donados                 | (414.003)                     | (9.764.122)                   |
| Menos: Activos dados de baja           | (5.551.342)                   | (299.467)                     |
| Más/Menos Ajustes                      | 194.544.894                   | (1.203.802)                   |
| <b>Saldos al final del periodo (*)</b> | <b>550.941.977</b>            | <b>437.071.414</b>            |

(\*) No incluye cuenta numero 159.

El comportamiento de la Estimación por deterioro de bienes realizables se muestra a continuación (cuenta 159):

|                                             |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| <b>Saldo al final de diciembre del 2007</b> | <b>51.127.607</b>  |
| Más: Activos recuperados                    | 394.032.996        |
| Menos: Activos donados                      | (5.294.553)        |
| Menos: Aplicación de productos por cobrar   | (3.004.496)        |
| Menos: Activos dados de baja                | (299.467)          |
| Más/Menos: Ajustes varios                   | (182.505)          |
| <b>Saldo al final de diciembre del 2008</b> | <b>436.379.582</b> |
| <b>Saldo al final de diciembre del 2008</b> | <b>436.379.582</b> |
| Menos: Activos donados                      | (414.003)          |
| Menos: Aplicación de productos por cobrar   | 173.511            |
| Menos: Activos vendidos                     | (74.190.665)       |
| Menos: Activos Adjudicados                  | (5.551.342)        |
| Más/Menos: Ajustes varios                   | (302.609.783)      |
| <b>Saldo al final de diciembre del 2009</b> | <b>53.787.300</b>  |

### 3.6.6. Participaciones en el capital de otras empresas

Los fideicomisos administrados por las Entidades Autorizadas, registrados en la cuenta de participaciones en el capital de otras empresas. Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 son los siguientes:

| <b>Fiduciario</b>                  | <b>Número de Fideicomiso</b> | <b>Diciembre del 2009</b> | <b>Diciembre del 2008</b> |
|------------------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Mutual Cartago                     | 010-99                       | 71.431.176                | 67.991.643                |
| Mutual Cartago                     | 038-99                       | 12.761.593                | 10.563.703                |
| Mutual Cartago                     | 010-2002                     | 2.339.454                 | 0                         |
| Mutual Cartago                     | 007-2002                     | 144.237.553               | 0                         |
| Grupo Mutual Alajuela- La Vivienda | 004-99                       | 87.529.315                | 62.869.667                |
| Grupo Mutual Alajuela- La Vivienda | 1113-CEV                     | 19.196.544                | 15.797.151                |
| Grupo Mutual Alajuela- La Vivienda | 008-2002                     | 1.231.756.616             | 1.351.966.504             |
| Grupo Mutual Alajuela- La Vivienda | 009-2002                     | 629.613.787               | 264.464.119               |
| Mutual Cartago-Viviendacoop-BANHVI |                              | 62.166.789                | 57.638.714                |
| Banca Promerica                    | 007-2002                     | 94.340.548                | 289.389.100               |
| Banca Promerica                    | 010-2002                     | ---                       | 33.709.404                |
| Grupo Mutual (Metro BANHVI)        |                              | 5.159.389                 | 5.191.863                 |
| Banco Cathay (Mercoop-Cathay)      |                              | 447.926.356               | 447.926.356               |
| <b>Subtotal</b>                    |                              | <b>2.808.459.120</b>      | <b>2.607.508.224</b>      |
| <b>Menos:</b>                      |                              |                           |                           |
| Deterioro de las participaciones   |                              | (447.926.357)             | (447.926.357)             |
| <b>Total</b>                       |                              | <b>2.360.532.763</b>      | <b>2.159.581.867</b>      |

### 3.6.7. Inmuebles, mobiliario y equipo en uso

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, los activos del Banco correspondientes a inmuebles, mobiliario y equipo, se detallan de la siguiente forma:

|                           | <i>Vida útil<br/>estimada</i> | <i>Diciembre del<br/>2009</i> | <i>Diciembre del<br/>2008</i> |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Terrenos                  |                               | 12.629.240                    | 12.629.240                    |
| Reevaluación de terrenos  |                               | 193.636.441                   | 193.636.441                   |
| Edificios                 | 50 años                       | 306.499.259                   | 306.499.259                   |
| Reevaluación de edificios | 50 años                       | 1.047.571.945                 | 1.047.571.945                 |
| Equipo y mobiliario       | 10 años                       | 96.143.635                    | 88.749.949                    |
| Equipo de computo         | 5 años                        | 204.981.847                   | 195.133.217                   |
| Vehículo                  | 10 años                       | 112.255.576                   | 112.485.661                   |
| <b>Subtotal</b>           |                               | <b>1.973.717.943</b>          | <b>1.956.705.712</b>          |
| <b>Menos:</b>             |                               |                               |                               |
| Depreciación acumulada    |                               | (685.315.004)                 | (617.783.912)                 |
| <b>Total</b>              |                               | <b>1.288.402.939</b>          | <b>1.338.921.800</b>          |

El movimiento de la depreciación acumulada de bienes de uso durante el periodo de Diciembre del 2009 y 2008 se presenta a continuación:

#### Depreciación acumulada de bienes de uso

|                                             |                    |
|---------------------------------------------|--------------------|
| <b>Saldo al final de diciembre del 2007</b> | <b>624.798.654</b> |
| Más Aumento contra el gasto                 | 71.457.497         |
| Menos: Activos dados de baja                | (23.078.518)       |
| Menos: Activos trasladados en desuso        | (55.155.190)       |
| Más/Menos Ajustes varios                    | (238.531)          |
| <b>Saldo al final de diciembre del 2008</b> | <b>617.783.912</b> |
| <b>Saldo al final de diciembre del 2008</b> | <b>617.783.912</b> |
| Más Aumento contra el gasto                 | 71.116.638         |
| Menos: Activos dados de baja                | (20.374.340)       |
| Menos: Activos trasladados en desuso        | (916.898)          |
| Más/Menos Ajustes varios                    | 17.705.692         |
| <b>Saldo al final de diciembre del 2009</b> | <b>685.315.004</b> |

### 3.6.8. Otros Activos

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el detalle de los otros activos es el siguiente:

|                                      | <i><b>Diciembre del<br/>2009</b></i> | <i><b>Diciembre del<br/>2008</b></i> |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Gastos pagados por anticipado        | 4.453.025                            | 4.835.708                            |
| Bienes diversos (a)                  | 13.914.569                           | 12.966.584                           |
| Operaciones pendientes de imputación | 1.610.628                            | 1.117.718                            |
| Activos intangibles (b)              | 72.289.788                           | 42.753.506                           |
| Otros activos restringidos (c)       | 493.442                              | 6.205.220.486                        |
| <b>Total</b>                         | <b>92.761.452</b>                    | <b>6.266.894.002</b>                 |

- (a) La partida de Bienes Diversos la compone Papelería, útiles y otros materiales, Biblioteca y Obras de Arte, contabilizadas estas partidas, en Cuenta general.
- (b) La partida de otros activos intangibles corresponde al efecto neto del registro de software y licencias. Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el Banco tiene contabilizado un total de ¢425.781.806 y ¢355.804.249 en valor de origen del software respectivamente y una amortización acumulada por ¢353.492.018 y ¢313.050.743, respectivamente.
- c) La partida está compuesta por los Depósitos en Garantías, que mantiene el Banco con el ICE por concepto de telefonía fija y móvil. Para el año 2008, considero los recursos del Fondo de Garantías, los cuales a partir de julio del 2009 se trasladaron a cuentas de orden (nota 3.6.25 Cuentas de orden d.2). Esta partida estaba compuesta de la siguiente manera:

|                             | <i><b>Diciembre del<br/>2009</b></i> | <i><b>Diciembre del<br/>2008</b></i> |
|-----------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Depósitos en garantía       | 493.442                              | 2.494.660                            |
| Recursos fondo de garantías | 0                                    | 6.202.725.826                        |
| <b>Total</b>                | <b>493.442</b>                       | <b>6.205.220.486</b>                 |

### 3.6.9. Obligaciones con el Público

Las obligaciones con el público al 31 de diciembre del 2009 y 2008 son las siguientes:

|                                                  | <u><i>Diciembre del<br/>2009</i></u> | <u><i>Diciembre del<br/>2008</i></u> |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Certificados de depósitos a plazo                | 7.889.945.000                        | 9.403.468.750                        |
| Certificados de depósito a plazo ajustables      | 7.828.500.000                        | 17.077.476.000                       |
| Certificados de depósitos a plazo Coovivienda    | 2.108.078.000                        | 2.108.078.000                        |
| Cargos por pagar sin obligaciones con el publico | 382.007.973                          | 498.946.938                          |
| <b>Total</b>                                     | <b><u>18.208.530.973</u></b>         | <b><u>29.087.969.688</u></b>         |

Los Certificados de Depósitos a Plazo presentan tasas de interés que van del 8.15% al 10.00% en Diciembre 2009, del 10.00% al 11.75% en Diciembre de 2008, y son emitidos con vencimientos que oscilan entre tres y seis meses plazo. Los Certificados de Depósitos a Plazo Ajustables correspondientes al periodo de Diciembre 2008 las tasas de interés van del 8.10% al 12.00%, de igual forma para los Certificados captados durante el periodo 2009. Con respecto a las Obligaciones de Coovivienda, la tasa de interés se aplica de igual forma para todos los periodos, dicha tasa corresponde a la Tasa Básica Pasiva menos impuestos (8%), más el margen que ronda el rango de 3.00% y el 4.00%. Los Certificados de Depósito Macro títulos para Diciembre 2009, presentan tasas del 11.00% y 12.25% y son emitidos con vencimiento a un año plazo.

### 3.6.10 Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 las obligaciones financieras del Banco con el Banco Central de Costa Rica se distribuyen de la siguiente forma:

|                                                 | <u><i>Diciembre del<br/>2009</i></u> | <u><i>Diciembre del<br/>2008</i></u> |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <b><i>Financiamiento Recursos Internos:</i></b> |                                      |                                      |
| Bonos A principal                               | 667.673                              | 2.003.018                            |
| Bonos B principal                               | 27.541.503                           | 32.549.048                           |
| <b><i>Financiamiento Recursos Externos:</i></b> |                                      |                                      |
| AID 515-HG I-Desembolso                         | 48.422.295                           | 60.527.869                           |
| AID 515-HG II-Desembolso                        | 193.959.292                          | 229.224.619                          |
| Cargos por pagar sin obligaciones con el BCCR   | 10.600.223                           | 12.739.380                           |
| <b>Total</b>                                    | <b><u>281.190.986</u></b>            | <b><u>337.043.934</u></b>            |

### 3.6.11 Otras Obligaciones con Entidades Financieras

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, la cuenta de otras obligaciones con entidades financieras se detalla a continuación:

|                                                    | <u><i>Diciembre del</i></u><br><u><i>2009</i></u> | <u><i>Diciembre del</i></u><br><u><i>2008</i></u> |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Obligaciones con entidades financieras a plazo (a) | 838.005.000                                       | 935.136.000                                       |
| Obligaciones con entidades financieras (b)         | 16.623.908.000                                    | ---                                               |
| Otras obligaciones con entidades no financieras    | 325.463                                           | 641.375                                           |
| Cargos por pagar con entidades                     | 446.196.619                                       | 1.175.392                                         |
| <b>Total</b>                                       | <b><u>17.908.435.082</u></b>                      | <b><u>936.952.767</u></b>                         |

(a) Como producto de la ejecución del programa de reactivación del FOSUVI, el Banco requirió en su momento de la captación de recursos, para lo cual se pusieron a disposición de inversionistas, títulos denominados Bonos de Mejoramiento Social, mismos que a la fecha presentan el saldo que se detalla en el siguiente inmediato anterior.

(b) Las Obligaciones con Entidades Financieras a Diciembre 2009 presentan tasas de interés que van del 8.15% al 12.25% y con vencimientos que oscilan entre seis y dieciocho meses a Diciembre 2009, constituidos por Certificados de Depósito a Plazo con tasas de interés que van del 8.15% al 12.00%, Certificados de Depósito Ajustables con tasas de interés que van del 8.75% al 12.00% y Certificados de Depósito - Macrotítulos con tasas de interés que van del 8.15% al 12.25%.

### 3.6.12 Otras Cuentas por Pagar y Provisiones

El detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de diciembre del 2009 y 2008, se presenta a continuación:

|                                                          | <u><i>Diciembre del</i></u><br><u><i>2009</i></u> | <u><i>Diciembre del</i></u><br><u><i>2008</i></u> |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Aportaciones patronales por pagar (a)                    | 63.874.821                                        | 56.764.369                                        |
| Retenciones por orden judicial                           | 0                                                 | 230.759                                           |
| Impuestos retenidos por pagar (b)                        | 10.651.191                                        | 8.981.631                                         |
| Aportaciones laborales retenidas por pagar (c)           | 11.253.496                                        | 12.214.493                                        |
| Participación de la Comisión Nacional de Emergencias (d) | 19.581.476                                        | 0                                                 |
| Vacaciones acumuladas por pagar (e)                      | 94.491.831                                        | 83.353.847                                        |
| Aguinaldo acumulado por pagar (f)                        | 20.472.815                                        | 18.199.927                                        |
| Cuentas por pagar bienes adjudicados                     | 19.989                                            | 948.567                                           |

|                                                  | <i><b>Diciembre del<br/>2009</b></i> | <i><b>Diciembre del<br/>2008</b></i> |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Otras cuentas y comisiones por pagar (g)         | 428.556.467                          | 312.092.885                          |
| Provisiones para obligaciones por patronales (h) | 111.581.400                          | 229.958.112                          |
| Otras provisiones (i)                            | 17.955.512                           | 6.238.160.758                        |
| Provisiones por litigios                         | 30.000.000                           | 30.000.000                           |
| <b>Total</b>                                     | <b>808.438.998</b>                   | <b>6.990.905.348</b>                 |

- (a) Las aportaciones patronales por pagar corresponden al gasto por cargas patronales, calculado a los salarios pagados a los empleados en diciembre del 2009 y 2008.
- (b) Los impuestos retenidos por pagar, corresponden a retención del 2% de renta, según decreto D-1882, más el impuesto sobre la renta aplicado a los empleados del Banco y a miembros de Junta Directiva.
- (c) Aportaciones laborales retenidas por pagar corresponden a deducciones aplicadas en planillas de Diciembre del 2009 y 2008, a empleados del Banco, por conceptos de préstamos, fondos de pensiones, aportaciones a la CCSS y otros.
- (d) Obedece a la Obligación que se genera a Diciembre 2009 por el aporte del 3% de comisión sobre las utilidades del Banco de acuerdo a las disposiciones emitidas en la Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, Ley 8488 Art. 46. Al 31 de Diciembre de 2009 se mantiene pendiente de cobro sumas pagadas demás por el año 2006.
- (e) Se registra la estimación por pagar sobre las Vacaciones Acumuladas de los funcionarios de la Institución.
- (f) Esta partida está compuesta por el acumulado del décimo tercer mes, el cual deberá estarse cancelando al final del presente periodo.
- (g) En la cuenta de acreedores varios se registra las obligaciones diversas, en que incurre el Banco ante terceros. Principalmente, esta cuenta está compuesta por la suma de \$197.950.801 a pagar al FOSUVI. Producto de la dación en pago de Activos de Viviendacoop por adelanto de proyectos, activos que fueron trasladados en Fideicomiso a MUCAP y que se encuentra pendiente de cancelación.
- (h) Las Provisiones para obligaciones patronales están compuestas por la provisión de cesantía ante un posible cese de nombramiento de los funcionarios del Banco.
- (i) La suma de Otras provisiones lo compone el pago de comisiones a favor de los fiduciarios Banca Promérica 010-2002 y Banca Promérica 007-2002

### 3.6.13 Otros Pasivos

El detalle de otros pasivos al 31 de diciembre del 2009 y 2008 se presenta a continuación:

|                                                   | <u><i>Diciembre del<br/>2009</i></u> | <u><i>Diciembre del<br/>2008</i></u> |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Estimación por deterioro de créditos contingentes | 58.000.000                           | 89.750.000                           |
| Operaciones pendientes de imputación              | 522.248                              | 351.454                              |
| <b>Total</b>                                      | <b>58.522.248</b>                    | <b>90.101.454</b>                    |

### 3.6.14 Capital Social

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, 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><i>Diciembre del<br/>2009</i></u> | <u><i>Diciembre del<br/>2008</i></u> |
|----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Capital pagado | 23.734.934.747                       | 23.734.934.747                       |
| Capital donado | 8.925.141.702                        | 8.925.141.702                        |
| <b>Total</b>   | <b>32.660.076.449</b>                | <b>32.660.076.449</b>                |

### 3.6.15 Aportes patrimoniales no capitalizados

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, este rubro corresponde al ingreso de recursos provenientes de la Junta de Protección Social de San José, por concepto de recaudaciones de Lotería Instantánea y cuyo registro se realiza en esta partida, de acuerdo al requerimiento de la Superintendencia General de Entidades Financieras, consignándose en dicha partida las sumas que a continuación se muestran:

|                                        | <u><i>Diciembre del<br/>2009</i></u> | <u><i>Diciembre del<br/>2008</i></u> |
|----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Aportes patrimoniales no capitalizados | 1.216.632.137                        | 1.131.600.480                        |
| <b>Total</b>                           | <b>1.216.632.137</b>                 | <b>1.131.600.480</b>                 |

### 3.6.15.1 Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores

|                                                | <u>Diciembre del</u><br><u>2009</u> | <u>Diciembre del</u><br><u>2008</u> |
|------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores | 4.898.681.965                       | 2.361.799.484                       |
| <b>Total</b>                                   | <b>4.898.681.965</b>                | <b>2.361.799.484</b>                |

### 3.6.16 Gastos financieros por Obligaciones con el Público

El detalle de gastos financieros por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es el siguiente:

|                                            | <u>Diciembre del</u><br><u>2009</u> | <u>Diciembre del</u><br><u>2008</u> |
|--------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Fiduciario:</b>                         |                                     |                                     |
| Contratos de Participación Hipotecaria     | 3.985.668                           | 0                                   |
| Certificados depósitos a plazo             | 707.111.464                         | 581.076.652                         |
| Certificados depósitos a plazo ajustable   | 1.716.841.654                       | 683.168.432                         |
| Certificados depósitos a plazo Coovivienda | 281.896.212                         | 199.988.517                         |
| Certificados depósitos a plazo Macrotítulo | 42.666.667                          | 0                                   |
| <b>Total</b>                               | <b>2.752.501.665</b>                | <b>1.464.233.601</b>                |

### 3.6.17 Gastos Administrativos

El detalle de los gastos de administración por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es el siguiente:

|                                      | <u>Diciembre del</u><br><u>2009</u> | <u>Diciembre del</u><br><u>2008</u> |
|--------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Gastos de personal (a)               | 2.276.850.493                       | 1.996.097.347                       |
| Gastos de servicios externos         | 130.149.356                         | 88.635.483                          |
| Gastos de movilidad y comunicaciones | 43.146.473                          | 47.040.969                          |
| Gastos de infraestructura            | 166.667.385                         | 147.406.596                         |
| Gastos generales                     | 152.434.510                         | 129.042.397                         |
| <b>Total</b>                         | <b>2.769.248.217</b>                | <b>2.408.222.792</b>                |

- (a) El rubro de gastos de personal al 31 de diciembre del 2009 y 2008, se compone de las siguientes partidas:

|                                                 | <b><i>Diciembre del<br/>2009</i></b> | <b><i>Diciembre del<br/>2008</i></b> |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Sueldos y bonificaciones de personal permanente | 1.471.272.419                        | 1.288.363.695                        |
| Remuneraciones a directores y fiscales          | 96.012.850                           | 78.343.720                           |
| Tiempo extraordinario                           | 3.968.008                            | 5.000.319                            |
| Décimo tercer sueldo                            | 132.840.621                          | 117.103.668                          |
| Cargas sociales patronales                      | 363.264.637                          | 318.860.370                          |
| Refrigerio                                      | 5.789.589                            | 5.981.450                            |
| Vestimenta                                      | 587.835                              | 105.224                              |
| Capacitación                                    | 17.914.345                           | 10.860.351                           |
| Seguros para el personal                        | 2.556.148                            | 2.598.238                            |
| Salario escolar                                 | 120.634.870                          | 106.511.643                          |
| Fondo de capitalización laboral                 | 47.382.345                           | 41.590.483                           |
| Otros gastos de personal                        | 14.626.826                           | 20.778.186                           |
| <b><i>Total</i></b>                             | <b><i>2.276.850.493</i></b>          | <b><i>1.996.097.347</i></b>          |

### ***3.6.18 Participación sobre la utilidad***

Con base en el artículo 46 de la Ley N° 8488 denominada Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, el Banco Hipotecario debe aprovisionar un 3% sobre las Ganancias, para ser pagadas durante los tres primeros meses siguientes al periodo de acumulación. Con base en lo anterior se registró durante el periodo terminado Al 31 de diciembre 2009 y 2008 los siguientes rubros:

|                                              | <b><i>Diciembre del<br/>2009</i></b> | <b><i>Diciembre del<br/>2008</i></b> |
|----------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Impuesto y participaciones sobre la utilidad | 19.581.476                           | 23.598.815                           |
| <b><i>Total</i></b>                          | <b><i>19.581.476</i></b>             | <b><i>23.598.815</i></b>             |

### **3.6.19 Ingresos Financieros por Inversiones en Instrumentos financieros**

La composición de los ingresos financieros por inversiones en instrumentos financieros registrados por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2009 y 2008, se muestra a continuación:

|                                                                                       | <u><i>Diciembre del<br/>2009</i></u> | <u><i>Diciembre del<br/>2008</i></u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Productos por inversiones en valores disponibles para la venta                        | 818.683.086                          | 233.056.006                          |
| Productos por inversiones en instrumentos financieros mantenidos hasta el vencimiento | 0                                    | 75.016.053                           |
| <b>Total</b>                                                                          | <b><u>818.683.086</u></b>            | <b><u>308.072.059</u></b>            |

### **3.6.20 Ingresos Cartera de Crédito**

La composición de los ingresos de cartera de crédito registrados durante los periodos terminados al 31 de diciembre del 2009 y 2008, se muestra a continuación:

|                                | <u><i>Diciembre del<br/>2009</i></u> | <u><i>Diciembre del<br/>2008</i></u> |
|--------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Ingresos por créditos vigentes | 7.300.189.896                        | 3.960.804.714                        |
| <b>Total</b>                   | <b><u>7.300.189.896</u></b>          | <b><u>3.960.804.714</u></b>          |

### **3.6.21 Ingresos por Bienes Realizables**

La composición de los ingresos de Bienes Realizables registrados durante el periodo de Diciembre del 2009 y 2008, se muestra a continuación:

|                                 | <u><i>Diciembre del<br/>2009</i></u> | <u><i>Diciembre del<br/>2008</i></u> |
|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Ingresos por Bienes Realizables | 600.199.405                          | 33.448.454                           |
| <b>Total</b>                    | <b><u>600.199.405</u></b>            | <b><u>33.448.454</u></b>             |

### 3.6.22 Ingresos por participaciones en el capital de otras empresas

El detalle de los ingresos por participaciones en el capital de otras empresas por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es el siguiente:

| <i>Fiduciario</i>           | <i>Numero de Fideicomiso</i> | <i>Diciembre del 2009</i> | <i>Diciembre del 2008</i> |
|-----------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Mutual Cartago              | 010-99                       | 16.132.471                | 119.584.411               |
| Mutual Cartago              | 038-99                       | 6.553.617                 | 33.302.735                |
| Mutual Cartago              | 007-2002                     | 11.450.313                | 0                         |
| Grupo Mutual                | 004-99                       | 35.772.896                | 170.336.076               |
| Grupo Mutual                | 1113-CEV                     | 13.455.051                | 48.261.962                |
| Grupo Mutual                | 008-2002                     | 148.640.143               | 415.144.920               |
| Grupo Mutual                | 009-2002                     | 160.577.480               | 66.689.695                |
| Viviendacoop- BANHVI        |                              | 17.105.402                | 37.552.444                |
| Banca Promerica             | 007-2002                     | 95.711.893                | 155.371.682               |
| Banca Promerica             | 010-2002                     | 8.482.947                 | 42.347.675                |
| Grupo Mutual (Metro BANHVI) |                              | 528.702                   | 5.622.739                 |
| <b>Total</b>                |                              | <b>514.410.915</b>        | <b>1.094.214.339</b>      |

### 3.6.23 Otros Ingresos Operativos Diversos

El detalle de los ingresos operativos diversos por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2009 y 2008, es el siguiente:

|                                           | <i>Diciembre del 2009</i> | <i>Diciembre del 2008</i> |
|-------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Comisión por colocación de FOSUVI         | 1.404.581.812             | 1.216.729.255             |
| Ingresos diversos fideicomisos            | 8.764.058                 | 1.959.937                 |
| Otros ingresos por cuentas por cobrar (a) | 351.101.626               | 226.426.030               |
| Otros ingresos (b)                        | 288.275.586               | 205.730.344               |
| <b>Total</b>                              | <b>2.052.723.082</b>      | <b>1.650.845.566</b>      |

- (a) El registro en la cuenta de Otros ingresos, incluye los recursos por intereses pagados por el Ministerio de Hacienda, calculados sobre la cuenta por cobrar, originada en la liquidación de operaciones de Coovivienda, R.L.
- (b) El incremento en esta partida en el periodo de Diciembre 2009, obedece principalmente a la dación de pago por parte de la Junta Liquidadora del Banco Federado, realizada con un inmueble propiedad de la asociación Pro Mejoras del Barrio San Martín II de Coronado.

### 3.6.24 Cuentas Contingentes

Se refiere a los derechos eventuales que tiene la entidad frente a los beneficiarios de los montos no desembolsados sobre líneas de crédito o créditos constituidos, en el tanto existan para el deudor seguridad y certeza jurídica de que, ante el cumplimiento de requisitos contractualmente establecidos, la entidad esté comprometida a desembolsarle dichos montos. El detalle para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

|                                    | <u>Diciembre del</u><br><u>2009</u> | <u>Diciembre del</u><br><u>2008</u> |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Fundación Costa Rica Canadá        | 400.000.000                         | 0                                   |
| Banco Popular y Desarrollo Comunal | 0                                   | 2.850.000.000                       |
| Concoocique, R.L.                  | 0                                   | 3.000.000.000                       |
| Coopeservidores, R.L.              | 0                                   | 2.500.000.000                       |
| Coopealianza, R.L.                 | 3.000.000.000                       | 4.000.000.000                       |
| Coopeande N° 1                     | 2.600.000.000                       | 0                                   |
| Coopeacosta, R.L.                  | 600.000.000                         | 600.000.000                         |
| Coopemex, R.L.                     | 5.000.000.000                       | 5.000.000.000                       |
| <b>Total</b>                       | <b><u>11.600.000.000</u></b>        | <b><u>17.950.000.000</u></b>        |

### 3.6.25 Cuentas de Orden

Al 31 de diciembre del 2009 y 2008, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

|                                                     | <u>Diciembre del</u><br><u>2009</u> | <u>Diciembre del</u><br><u>2008</u> |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Garantías recibidas en poder de terceros (a)        | 32.251.440.979                      | 25.760.000.000                      |
| Cuentas castigadas (b)                              | 275.348.237                         | 278.138.519                         |
| Productos por cobrar en suspenso                    | 290.598.487                         | 490.084.889                         |
| Garantías otorgadas por BANHVI, Ley numero 7052 (c) | 451.753.680.306                     | 393.325.113.768                     |
| Otras cuentas de registro (d)                       | 130.876.915.368                     | 104.441.102.938                     |
| <b>Total</b>                                        | <b><u>615.447.983.377</u></b>       | <b><u>524.294.440.114</u></b>       |

- (a) Obedece a Certificados de Inversión y Pagarés presentados por las Entidades Autorizadas en calidad de garantía sobre préstamos desembolsados por el Banco y que se indican en la nota 3.2 relacionada con la Concentración por tipo de garantía de los créditos.
- (b) La partida de cuentas castigadas se compone de aquellas operaciones, que por su condición de antigüedad y por ende, su difícil recuperación, han sido estimadas por incobrables en un 100%, lo que a la postre, ha incidido en el traslado a esta partida.

Al 31 de Diciembre 2009 y 2008, esta partida se compone de los siguientes rubros:

|                                     | <u><i>Diciembre del<br/>2009</i></u> | <u><i>Diciembre del<br/>2008</i></u> |
|-------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Créditos castigados                 | 192.727.008                          | 195.125.732                          |
| Otras cuentas por cobrar castigadas | 16.413.434                           | 16.413.434                           |
| Inversiones castigadas              | 50.395.995                           | 50.395.995                           |
| Productos por cobrar castigadas     | 15.811.801                           | 16.203.358                           |
| <b>Total</b>                        | <b><u>275.348.238</u></b>            | <b><u>278.138.519</u></b>            |

- (c) Con base en Oficio que remite la Dirección Supervisión de Entidades, se realiza el registro contable de las Obligaciones Financieras de MUCAP y GRUPO MUTUAL ALAJUELA-LA VIVIENDA sobre las cuales el Banco tiene garantía ilimitada.
- (d) La partida de Otras Cuentas de Registro está compuesta los conceptos que a continuación procedemos a detallar:

|                                                   | <u><i>Diciembre del<br/>2009</i></u> | <u><i>Diciembre del<br/>2008</i></u> |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Seguros contratados                               | 5.869.698                            | 4.004.579                            |
| Garantías en contratos de descuentos de hipotecas | 39.317.661.244                       | 34.659.323.022                       |
| Convenio de Cesión AID-K-040                      | 103.000.000                          | 0                                    |
| Convenio de Cesión AID-HG-007                     | 93.528.265                           | 0                                    |
| Activos Recursos Fondo Garantías                  | 7.729.298.395                        | 0                                    |
| Activos de recursos FOSUVI (d.1)                  | 59.221.775.927                       | 48.790.393.784                       |
| Valores en custodia                               | 21.268.816.147                       | 19.201.856.877                       |
| Amortizaciones pendientes                         | 405.914.057                          | 279.411.076                          |
| Fideicomisos                                      | 5.041.302                            | 5.041.302                            |
| Sentencia de Coovivienda                          | 1.345.678.343                        | 1.345.678.343                        |
| Tarjeta de crédito                                | 90.364.089                           | 0                                    |
| Intereses por cobrar cartera                      | 55.832.694                           | 0                                    |
| Acreencias Banco Federado                         | 226.339.065                          | 0                                    |
| Títulos valores Vivierendacoop                    | 172.569.385                          | 0                                    |
| Otras cuentas de orden                            | 835.226.757                          | 155.393.955                          |
| <b>Total</b>                                      | <b><u>130.876.915.368</u></b>        | <b><u>104.441.102.938</u></b>        |

- d.1 Al 31 de diciembre del 2009 y 2008 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.

**FONDO SUBSIDIO PARA LA VIVIENDA (FOSUVI)**  
**BALANCE DE SITUACIÓN**  
**Al 31 de diciembre del 2009 y 2008**

|                                                | <u>2009</u>            | <u>2008</u>            |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>ACTIVO</b>                                  |                        |                        |
| Disponibilidades                               | 71.824.081             | 25.353.059             |
| Inversiones en instrumentos financieros        | 12.310.884.776         | 18.572.125.684         |
| Cartera de crédito                             | 23.049.768.149         | 7.609.069.666          |
| Cuentas y comisiones por cobrar                | 1.472.763              | ---                    |
| Otros activos                                  | 23.787.826.157         | 22.583.845.376         |
| <b>Total Activo</b>                            | <b>59.221.775.926</b>  | <b>48.790.393.785</b>  |
| <b>PASIVO</b>                                  |                        |                        |
| Otras cuentas por pagar y provisiones          | 7.740.852.650          | 7.409.125.283          |
| Otros pasivos                                  | 16.576.647             | 21.525.782             |
| <b>Total pasivo</b>                            | <b>7.757.429.297</b>   | <b>7.430.651.065</b>   |
| <b>PATRIMONIO</b>                              |                        |                        |
| Resultados acumulados de ejercicios anteriores | 41.359.742.719         | 26.886.283.582         |
| Resultado del periodo (acumulado a junio)      | 10.104.603.910         | (1.359.843.745)        |
| Diferencias entre cuentas de resultados        | 0                      | 15.833.302.883         |
| <b>Total patrimonio</b>                        | <b>51.464.346.629</b>  | <b>41.359.742.720</b>  |
| <b>Total pasivo y patrimonio</b>               | <b>59.221.775.926</b>  | <b>48.790.393.785</b>  |
| <b>Cuentas de Orden</b>                        | <b>431.423.763.003</b> | <b>373.400.358.831</b> |

**FONDO SUBSIDIO PARA LA VIVIENDA (FOSUVI)**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**Al 31 de diciembre del 2009 y 2008**

|                                                                                     | <u>2009</u>                 | <u>2008</u>                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| <b><i>Ingresos</i></b>                                                              |                             |                               |
| Ingresos financieros                                                                | 152.475.900                 | 347.829.691                   |
| Gastos financieros                                                                  | 0                           | (47.238.222)                  |
| <b><i>Resultado financiero bruto</i></b>                                            | <b><u>152.475.900</u></b>   | <b><u>300.591.469</u></b>     |
| <b><i>Gastos</i></b>                                                                |                             |                               |
| Ingresos por recuperación de activos y<br>disminución de estimaciones y provisiones | 1.198.072.233               | 306.328.375                   |
| Gasto por estimación de deterioro de activos                                        | (1.955.428.850)             | (4.593.999.646)               |
| <b><i>Resultado financiero neto</i></b>                                             | <b><u>(604.880.717)</u></b> | <b><u>(3.987.079.802)</u></b> |
| Ingresos operativos diversos                                                        | 3.587.956.896               | 364.856.225                   |
| Gastos operativos diversos                                                          | (1.131.390.382)             | (960.797.514)                 |
| Ingresos por recursos de bono familiar de<br>Vivienda                               | 34.427.308.327              | 50.072.780.457                |
| Transferencia de capital por bono familiar de<br>Vivienda                           | (29.214.777.078)            | (29.656.456.483)              |
| <b><i>Resultado operativo bruto</i></b>                                             | <b><u>7.064.217.046</u></b> | <b><u>15.833.302.883</u></b>  |
| <b><i>Resultado neto del periodo</i></b>                                            | <b><u>7.064.217.046</u></b> | <b><u>15.833.302.883</u></b>  |

(d.2) Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 los Estados Financieros del Fondo de Garantías 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.

**FONDO DE GARANTÍAS PARA LA VIVIENDA**  
**BALANCE DE SITUACIÓN**  
**Al 31 de diciembre del 2009 y 2008**

|                                         | <u>2009</u>          | <u>2008</u> |
|-----------------------------------------|----------------------|-------------|
| <b>ACTIVO</b>                           |                      |             |
| Disponibilidades                        | 17.927               | 0           |
| Inversiones en instrumentos financieros | 7.722.788.621        | 0           |
| Cuentas y comisiones por cobrar         | 6.491.847            | 0           |
| <b>Total Activo</b>                     | <b>7.729.298.395</b> | <b>0</b>    |
| <b>PASIVO</b>                           |                      |             |
| Otras cuentas por pagar y provisiones   | 7.395.196.895        | 0           |
| <b>Total pasivo</b>                     | <b>7.395.196.895</b> | <b>0</b>    |
| <b>PATRIMONIO</b>                       |                      |             |
| Diferencias entre cuentas de resultados | 334.101.500          | 0           |
| <b>Total patrimonio</b>                 | <b>334.101.500</b>   | <b>0</b>    |
| <b>Total pasivo y patrimonio</b>        | <b>7.729.298.395</b> | <b>0</b>    |

**FONDO DE GARANTÍAS PARA LA VIVIENDA**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**Al 31 de diciembre del 2009 y 2008**

|                                   | <u>2009</u>        | <u>2008</u> |
|-----------------------------------|--------------------|-------------|
| <b>Ingresos</b>                   |                    |             |
| Ingresos financieros              | 334.106.236        | 0           |
| Gastos financieros                | 0                  | 0           |
| <b>Resultado financiero bruto</b> | <b>334.106.236</b> | <b>0</b>    |
| <b>Resultado financiero neto</b>  | <b>334.106.236</b> | <b>0</b>    |
| Gastos operativos diversos        | 4.736              | 0           |
| <b>Resultado operativo bruto</b>  | <b>334.101.500</b> | <b>0</b>    |
| <b>Resultado neto del periodo</b> | <b>334.101.500</b> | <b>0</b>    |

**Nota 3.7: Otras concentraciones de activos y pasivos**

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

### **Nota 3.8: Riesgo de Liquidez, de Tasa y Cambiario**

#### **A. RIESGO DE LIQUIDEZ**

##### **I. CALCE DE PLAZOS**

Al cierre de diciembre 2009 la situación de liquidez de esta entidad se mantenía en niveles de normalidad. Los indicadores alcanzaron valores de 5.19 veces a un mes y 1.06 veces a tres meses, ubicándose en ambos casos por encima de los límites de normalidad definidos según normativa SUGEF (1.05 vez a un mes y en 0.85 veces a tres meses) y políticas internas de riesgos (1.10 vez a un mes y 0.90 veces a tres meses).

Valorando el posible efecto que generaría eventualmente una variación en la proyección de los ingresos y egresos por concepto de fideicomisos<sup>1</sup> y otras actividades fuera de balance (comisiones por colocación del Bono Familiar de Vivienda) del 10%, 25% y 50%, se determinó que el efecto sobre los indicadores de calce de plazos no evidenciaría movimientos de importancia significativa en la posición de liquidez, manteniéndose ésta calificada en grado de normalidad en los próximos seis meses, tal como se muestra:

Cuadro No. 1  
Proyección indicadores de calce de plazos y sensibilización de los rubros de fideicomisos y otras actividades fuera de balance <sup>1</sup>  
en número de veces-

| Periodo | Indicador | Nivel de sensibilización <sup>2</sup> |                  |                  |                  |
|---------|-----------|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
|         |           | 0%                                    | 10% <sup>3</sup> | 25% <sup>3</sup> | 50% <sup>3</sup> |
| 2010    | Enero     | 1 mes                                 | 1.34             | 1.34             | 1.34             |
|         |           | 3 meses                               | 0.92             | 0.92             | 0.91             |
|         | Febrero   | 1 mes                                 | 11.92            | 11.89            | 11.85            |
|         |           | 3 meses                               | 0.95             | 0.95             | 0.94             |
|         | Marzo     | 1 mes                                 | 1.73             | 1.73             | 1.73             |
|         |           | 3 meses                               | 1.69             | 1.69             | 1.68             |
|         | Abril     | 1 mes                                 | 182.23           | 181.72           | 180.96           |
|         |           | 3 meses                               | 0.97             | 0.97             | 0.97             |
|         | Mayo      | 1 mes                                 | 2.86             | 2.85             | 2.85             |
|         |           | 3 meses                               | 0.91             | 0.91             | 0.91             |
|         | Junio     | 1 mes                                 | 1.04             | 1.04             | 1.04             |
|         |           | 3 meses                               | 1.20             | 1.20             | 1.20             |
|         | Julio     | 1 mes                                 | 2.60             | 2.59             | 2.59             |
|         |           | 3 meses                               | 1.09             | 1.09             | 1.08             |

<sup>1</sup> Comisión por colocación del BFFV.

<sup>2</sup> Según flujos de caja de la fuente FONAVI reportados al 14 de enero de 2010 y de la fuente Cuenta General reportados mediante DFC-MIE 0006-2010.

<sup>3</sup> Los resultados sensibilizados suponen el ajuste de los montos de colocación de inversiones de la fuente Cuenta General, en virtud de la disminución de ingresos por efecto de reducción de ingresos por comisión FONAVI.

<sup>1</sup> De acuerdo al flujo de caja proyectado de la fuente FONAVI, los recursos que ingresen por concepto de recuperación de los fideicomisos se destinaría al pago de las comisiones por la administración de éstos.

En cuanto a los activos, las principales cuentas que generan un efecto sobre la liquidez continúan siendo las de disponibilidades, inversiones en instrumentos financieros y cartera de créditos vigente. En dichas cuentas no se identifican niveles de riesgos relevantes, ya que se estiman niveles de calidad que permitirían la eficiente y oportuna recuperación para la atención de los vencimientos de obligaciones financieras esperadas para los próximos meses.

Al 31 de diciembre 2009 los principales inversionistas eran: INVU (36.56%), Popular Valores Puesto de Bolsa S. A. (20.93%)<sup>2</sup>, Coopeservidores R. L. (14.95%) y Banco Nacional (10.70%).

**Operaciones efectuadas en la Bolsa Nacional de Valores por medio de ese Puesto de Bolsa.**

El gráfico muestra el número de operaciones efectuadas en la Bolsa Nacional de Valores por medio de ese Puesto de Bolsa, desde enero hasta diciembre de 2009. El eje horizontal representa el número de operaciones en miles, con marcas cada 4,000 unidades, desde 0 hasta 36,000. El eje vertical muestra los meses del año. Las barras están apiladas y coloridas para representar diferentes tipos de operaciones, como se detalla en la leyenda.

**Leyenda:**

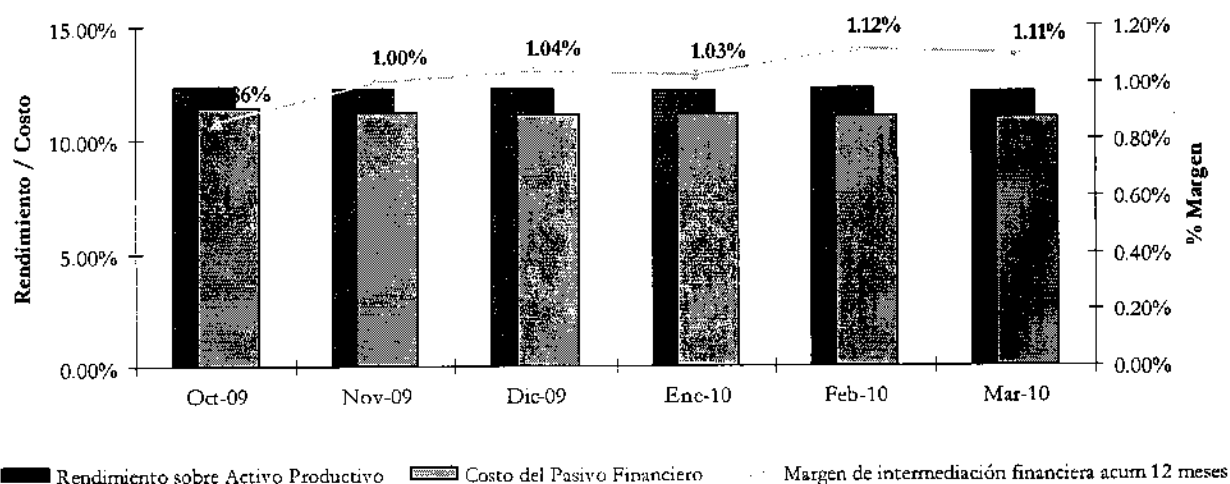
- Al portador
- Cooperativa R.L.
- Fiancoque Fid. Nueva Generación
- ASOBANHVI
- POSUVI
- BCR
- Entidades financieras
- Fiancoque Fid. Fondo
- BNCN
- Popoliz Valores Puerto de Bolsa S.A
- Coocque R. L.
- BCIE
- BCR
- BPDC
- BNVital OPC
- Fiancoque Fid. Uso Múltiple
- Coopreservidores R.L.
- Fiancoque Fid. Uso Múltiple

### 3. MARGEN DE INTERMEDIACIÓN

El indicador de margen de intermediación financiera acumulado al 31 de diciembre 2009 se calculó en 1.04%, valor que se ubica por encima del límite definido en la política interna establecida para tales efectos (0%).

Con base en evaluaciones efectuadas sobre el comportamiento del indicador de margen de intermediación, suponiendo que las condiciones supuestas<sup>3</sup> para tales efectos no presentarían variaciones drásticas en los próximos periodos, el margen de intermediación acumulado permanecería positivo con una tendencia de comportamiento estable al menos hasta marzo 2010.

Gráfico No. 2  
Indicador de margen de intermediación acumulado a 12 meses, real y proyectado  
Periodo octubre 2009 - marzo 2010



### B. SENSIBILIDAD A RIESGOS DE MERCADO (TASAS Y CAMBIARIO)

Los resultados calculados a nivel de sensibilidad a riesgos de mercado, muestran que los indicadores se mantienen en niveles bajos de exposición del patrimonio y del margen al riesgo de tasa en moneda nacional. De igual forma se mantienen niveles tolerables de riesgo cambiario.

<sup>3</sup> Proyección de los flujos de caja para los meses de enero a marzo 2010 y estimaciones de comportamiento de variables macroeconómicas.

## 1. RIESGO DE TASA

En relación con el riesgo de tasa exposición del patrimonio, de acuerdo con la evaluación realizada, se esperaría a un mes una máxima variación de la Tasa Básica Pasiva de 1.27%. Considerando que al descontar la brecha de duración a la tasa básica pasiva registrada al 31 de diciembre de 2009 (8.25%) se obtiene la variación porcentual que sufriría el valor de mercado del patrimonio ante cambios en las tasas denominado “sensibilidad de la brecha”, de materializarse las estimaciones que se muestran en el cuadro No. 2, el patrimonio del Banco podría verse expuesto aproximadamente en €26.48 millones.

**Cuadro No. 2**  
**Exposición del Patrimonio - MN**  
**- en millones de colones y porcentajes -**

|                                             | Dic-09    |
|---------------------------------------------|-----------|
| Valor Actual                                |           |
| Activos                                     | 76,628.00 |
| Pasivos                                     | 35,623.80 |
| Duración Promedio Ponderada                 |           |
| Activos                                     | 0.08989   |
| Pasivos                                     | 0.25676   |
| Tasa Básica Pasiva                          | 8.25%     |
| Brecha de Duración -años-                   | -0.0295   |
| Máxima Variación Estimada de la Tasa Básica | 1.2687%   |
| Sensibilidad de Brecha                      | -0.0272%  |
| Patrimonio en Riesgo - 1 mes -              | 26.48     |

Ahora bien, generando escenarios extremos suponiendo variaciones porcentuales en la tasa de interés de referencia de hasta  $\pm 10\%$ , la proyección del comportamiento de la exposición del patrimonio a un mes indica que el riesgo de tasas de interés no representaría un nivel de exposición que requiera atención en el corto plazo, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

**Cuadro No. 3**  
**Exposición del patrimonio en moneda nacional**  
**Comportamiento en escenario extremos**  
**-en millones de colones-**

| Variación de la tasa (en porcentaje)          | -10       | -8        | -6        | -4        | -2        | 0         | 2         | 4         | 6         | 8         | 10        |
|-----------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Valor actual de activos pronosticado /1       | 77,264.28 | 77,137.02 | 77,009.77 | 76,882.51 | 76,755.26 | 76,628.00 | 76,500.75 | 76,373.49 | 76,246.23 | 76,118.98 | 75,991.72 |
| Valor actual de pasivos pronosticado /1       | 36,468.76 | 36,299.77 | 36,130.78 | 35,961.79 | 35,792.80 | 35,623.80 | 35,454.81 | 35,285.82 | 35,116.83 | 34,947.84 | 34,778.85 |
| Patrimonio en riesgo bajo escenarios extremos | 210.41    | 168.05    | 125.83    | 83.75     | 41.81     | 0.00      | 41.67     | 83.19     | 124.58    | 165.83    | 206.95    |
| Relación con patrimonio al 31/12/2009         | 0.48%     | 0.38%     | 0.29%     | 0.19%     | 0.09%     | 0.00%     | 0.09%     | 0.19%     | 0.28%     | 0.38%     | 0.47%     |

/1 Estimación con efecto de duración modificada ("elasticidad" de los flujos en relación al movimiento de las tasas de interés) y ajuste por convexidad.

En el caso de la exposición del margen el indicador se calculó en 54.29%, lo que indica que si a un año la tasa de referencia (Tasa Básica Pasiva al último día del mes de diciembre 2009; es decir, 8.25%) presentara una variación máxima de 6.22%, el margen financiero de la entidad acumulado a un año (diferencia de los activos y pasivos generadores de rendimientos o costos financieros) podría ascender a ¢2,561.21 millones, como se muestra en el cuadro No. 4, considerando una estructura sensible a tasas como la reportada al cierre del mes en análisis.

Cuadro No. 4  
Riesgo de Tasa  
Exposición del Margen a más de 360 días - MN  
- en millones de colones y porcentajes -

|                                                      | Dic-09    |
|------------------------------------------------------|-----------|
| Activo Productivo                                    | 75,908.89 |
| Brecha Simple Periódica                              | -267.97   |
| Brecha Acumulada                                     | 41,207.88 |
| Max. Variación Esperada Acumulada                    | 6.22%     |
| Margen Financiero Diferencial Acumulado              | 2,561.21  |
| Indice Brecha Acumulada / Activo Productivo Promedio | 54.29%    |

Por otra parte, en lo que respecta al riesgo de tasa en moneda extranjera, no se presenta un nivel de riesgo alto para la Institución, ya que a pesar de que la estructura de activos en moneda extranjera no garantizaría el pago de las obligaciones vigentes en dólares (independientemente del comportamiento de las tasas de interés en el mercado), el Banco mantiene una reserva de recursos disponibles en inversiones para la cobertura del diferencial cambiario, cuyo estado es verificado mensualmente por la Subgerencia Financiera.

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

a) Al 31 de diciembre 2009 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

#### Activos 2009

|                                        | Hasta<br>1 mes          | De 1 a 3<br>meses       | De 3 a 6<br>meses      | Hasta 1<br>año         | De 1 a 2<br>Años     | Más de 2<br>años     | Total                 |
|----------------------------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Inversiones                            | ¢ 7.783.623.927         | 3.044.342.409           | 0                      | 0                      | 0                    | 0                    | 10.827.966.336        |
| Préstamos y producto                   | 61.512.371.694          | 0                       | 0                      | 0                      | 0                    | 0                    | 61.512.371.694        |
| <b>Total Activos</b>                   | <b>¢ 69.295.995.621</b> | <b>3.044.342.409</b>    | <b>0</b>               | <b>0</b>               | <b>0</b>             | <b>0</b>             | <b>72.340.338.030</b> |
| Depósitos recibidos                    | ¢ 7.816.285.608         | 10.569.3005.814         | 0                      | 0                      | 0                    | 0                    | 18.385.591.422        |
| Financiamientos recibidos              | 3.372.473.963           | 3.049.192.183           | 9.076.840.187          | 2.340.826.259          | 209.510.107          | 872.354.566          | 18.921.197.265        |
| <b>Total Pasivos</b>                   | <b>¢ 11.188.759.571</b> | <b>11.314.628.749</b>   | <b>9.076.840.187</b>   | <b>2.340.826.259</b>   | <b>209.510.107</b>   | <b>872.354.566</b>   | <b>37.306.788.687</b> |
| <b>Diferencia Recuperación Activos</b> |                         |                         |                        |                        |                      |                      |                       |
| <b>- Vencimiento Pasivos</b>           | <b>¢ 58.107.236.050</b> | <b>(10.574.155.588)</b> | <b>(9.076.840.187)</b> | <b>(2.340.826.259)</b> | <b>(209.510.107)</b> | <b>(872.354.566)</b> | <b>35.033.549.343</b> |

b) Al 31 de diciembre 2008 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

|                                                              | Hasta<br>1 mes          | De 1 a 3<br>meses      | De 3 a 6<br>meses      | Hasta 1<br>Año         | De 1 a 2<br>Años       | Más de 2<br>años       | Total                 |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| Inversiones                                                  | ¢ 9.794.747.085         | 2.364.687.500          | 3.563.991.051          | 0                      | 0                      | 0                      | 15.723.425.636        |
| Préstamos y producto                                         | 51.808.152.806          | 62.094                 | 93.141                 | 119.359                | 126.916                | 8.615                  | 51.808.562.931        |
| <b>Total Activos</b>                                         | <b>¢ 61.602.899.891</b> | <b>2.364.749.594</b>   | <b>3.564.084.192</b>   | <b>119.359</b>         | <b>126.916</b>         | <b>8.615</b>           | <b>67.531.988.567</b> |
| Depósitos recibidos                                          | ¢ 794.972.557           | 11.304.808.154         | 12.816.070.898         | 2.316.228.795          | 2.780.819.480          | 790.189.920            | 30.803.089.804        |
| Financiamientos recibos                                      | ---                     | 9.820.595              | 36.537.466             | 44.770.329             | 84.109.785             | 279.335.217            | 454.573.392           |
| <b>Total Pasivos</b>                                         | <b>¢ 794.972.557</b>    | <b>11.314.628.749</b>  | <b>12.852.608.364</b>  | <b>2.360.999.124</b>   | <b>2.864.929.265</b>   | <b>1.069.525.137</b>   | <b>31.257.663.193</b> |
| <b>Diferencia Recuperación Activos - Vencimiento Pasivos</b> | <b>¢ 60.807.927.334</b> | <b>(8.949.879.155)</b> | <b>(9.288.524.172)</b> | <b>(2.360.879.765)</b> | <b>(2.864.802.349)</b> | <b>(1.069.516.522)</b> | <b>36.274.325.371</b> |

## 2. RIESGO CAMBIARIO

Según datos publicados en la “Encuesta mensual de expectativas de inflación y de variación del tipo de cambio”, aplicada en el mes de diciembre 2009 por el Banco Central de Costa Rica, las expectativas sobre el comportamiento del tipo de cambio de compra de referencia señalan que a tres meses se esperaría, en promedio, una variación de 2.6%. Suponiendo que dichas expectativas se mantengan hasta el cierre de marzo 2010, podría esperarse que a esa fecha el tipo de cambio alcance un valor aproximado de ₡573.20 por dólar (al cierre de diciembre 2009 el tipo de cambio de compra de referencia se calculó en ₡558.67 por dólar).

Ahora bien, al cierre de diciembre 2009 el indicador de riesgo cambiario se calculó en 0.17%; es decir, con la posición en moneda extranjera calculada (-₡730.46 millones) y estimando una máxima variación del tipo de cambio a un mes de ₡53.35, el patrimonio de la entidad se vería afectado en aproximadamente ₡69.76 millones. Dicha exposición, considerando una variación del tipo de cambio como el señalado en el párrafo anterior tendería a mantenerse o disminuir levemente en virtud de la disminución paulatina del monto de las obligaciones en moneda extranjera (deuda con el BCCR y entidades financieras).

Ahora bien, generando un escenario extremo se determinó que para que la entidad alcance niveles importantes de exposición, considerando una estructura en moneda extranjera similar a la reportada al cierre de diciembre 2009, a nivel macroeconómico debería experimentarse una fuerte devaluación que signifique un incremento aproximado del 272.39% en el tipo de cambio de compra registrado al último día de ese mes, para alcanzar un valor estimado de ₡2,080.42 por cada dólar, lo que significaría una variación de un 55% mensual entre enero y marzo 2010.

Cuadro No. 5  
Indicador de riesgo cambiario real y sensibilizado  
Periodo diciembre 2009 - marzo 2010  
-en millones de colones-

|                                                                | Dic-09 | Ene-10 | Feb-10 | Mar-10 |
|----------------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Indicadores real y estimados con datos al 31 de diciembre 2009 | 0.17%  | 0.19%  | 0.19%  | 0.18%  |
| Sens. con incremento del TCC en 55% mensual /3 /4              | 0.17%  | 0.72%  | 2.47%  | 6.48%  |

/1 Se supone incremento en el TCC constante durante los tres meses que se proyectan.

/2 A partir de enero 2010 finaliza la aplicación del Transitorio 7 del Acuerdo SUGEF 24-00, con el cual se modificaba temporalmente el límite de normalidad para este indicador de 5% a 6.5%.

## **C. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES GENERALES**

### ***Sobre el riesgo de liquidez***

1. Con base en la evaluación de las proyecciones financieras de corto plazo, la calidad de los activos, la composición y evolución de la cartera de obligaciones vigentes y el margen de intermediación, se determina que la posición de liquidez de la entidad se mantiene en niveles normales, con expectativas de mantenerse en esa posición en el corto plazo. No obstante, ello dependerá del adecuado y oportuno seguimiento que realice tanto la Dirección FONAVI como la Subgerencia Financiera a la ejecución de las proyecciones y operaciones financieras programadas para los próximos meses.

### ***Sobre riesgo de tasas***

2. Los niveles de exposición del patrimonio y del margen al riesgo de variación en las tasas de interés se mantienen bajos.

Con respecto al riesgo cambiario, el nivel de exposición se calculó en niveles bajos y dentro de los parámetros de normalidad establecidos, ello en virtud de que la estructura en moneda extranjera, concentrada en pasivos con tasas de interés fijas, mantiene poca importancia relativa en relación con la estructura financiera total de la entidad

### 3.9. Vencimiento de activos y pasivos

a) Al 31 de diciembre del 2009, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativo es el siguiente:

|                                  | A la                | Partidas             |                       |                    |                      |                       |                                      | Total                 |
|----------------------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------------|-----------------------|
|                                  |                     | De 1 a<br>30 días    | De 31 a<br>60 días    | De 61 a<br>90 días | De 91 a<br>180 días  | De 181 a<br>365 días  | Más de<br>Venc.<br>más de 30<br>días |                       |
| Effectivo                        | ¢ 1.500.000         | 0                    | 0                     | 0                  | 0                    | 0                     | 0                                    | 1.500.000             |
| Depósitos en bancos              | 30.944.452          | 22.409.375           | 182.276.885           | 7.295.925          | 165.509.152          | 236.050.170           | 152.587.620                          | 797.073.579           |
| Inversiones                      | 0                   | 7.826.820.804        | 3.024.977.683         | 0                  | 0                    | 0                     | 0                                    | 10.851.798.487        |
| Préstamos más productos          | 0                   | 1.012.322.067        | 417.328.035           | 425.937.983        | 1.304.230.860        | 2.702.539.609         | 55.650.013.140                       | 61.512.371.694        |
| <b>Total Vencimiento Activos</b> | <b>¢ 32.444.452</b> | <b>8.861.552.246</b> | <b>3.624.582.603</b>  | <b>433.233.908</b> | <b>1.469.740.012</b> | <b>2.938.589.779</b>  | <b>55.802.600.760</b>                | <b>73.162.743.761</b> |
| <b>Vencimiento pasivos</b>       |                     |                      |                       |                    |                      |                       |                                      |                       |
| Depósitos recibidos              | ¢ 0                 | 1.713.160.325        | 10.073.781.294        | 421.150.125        | 8.675.306.231        | 12.398.890.333        | 2.834.349.000                        | 36.116.637.309        |
| Financiamientos recibidos        | 0                   | 0                    | 9.122.928             | 0                  | 28.498.993           | 26.353.167            | 217.544.645                          | 281.519.733           |
| <b>Total Vencimiento Pasivos</b> | <b>¢ 0</b>          | <b>1.713.160.325</b> | <b>10.082.904.222</b> | <b>421.150.125</b> | <b>8.703.805.224</b> | <b>12.425.243.500</b> | <b>3.051.893.645</b>                 | <b>36.398.157.041</b> |

a) Al 31 de diciembre del 2008, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativo es el siguiente:

|                           |   | A la        | De 1 a        | De 31 a       | De 61 a       | De 91 a        | De 181 a      | Más de         | Partidas Venc. |
|---------------------------|---|-------------|---------------|---------------|---------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
|                           |   | Vista       | 30 días       | 60 días       | 90 días       | 180 días       | 365 días      | 365 días       | más de 30 días |
|                           |   |             |               |               |               |                |               |                | Total          |
| Effectivo                 | ¢ | 1.500.000   | 0             | 0             | 0             | 0              | 0             | 0-             | 0              |
| Depósitos en bancos       |   | 312.190.162 | 7.777.486     | 58.331.142    | 16.748.572    | 91.696.555     | 20.208.897    | 176.109.661    | 0              |
| Inversiones               |   | 0           | 7.036.210.331 | 0             | 2.300.000.001 | 0              | 0             | 0              | 0              |
| Préstamos más productos   |   | 0           | 790.668.227   | 273.551.771   | 278.957.286   | 853.834.021    | 1.781.779.655 | 47.829.721.789 | 0              |
| Total Vencimiento         | ¢ | 313.690.162 | 7.834.656.044 | 331.882.913   | 2.595.705.859 | 945.530.576    | 1.801.988.552 | 48.005.831.449 | 0              |
| Activos                   |   |             |               |               |               |                |               |                |                |
| Vencimiento pasivos       |   |             |               |               |               |                |               |                |                |
| Depósitos recibidos       | ¢ | 0           | 1.077.355.298 | 7.648.887.107 | 2.213.320.886 | 12.059.029.317 | 1.592.483.999 | 5.433.198.001  | 0              |
| Financiamientos recibidos |   | 0           | 0             | 9.847.714     | 0             | 29.911.817     | 27.016.027    | 270.916.223    | 0              |
| Total Vencimiento         | ¢ | 0           | 1.077.355.298 | 7.658.734.821 | 2.213.320.886 | 12.088.941.134 | 1.619.500.026 | 5.704.114.224  | 0              |
| Pasivos                   |   |             |               |               |               |                |               |                |                |
|                           |   |             |               |               |               |                |               |                | 30.361.966.389 |

#### **Nota 4: 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 5: Notas requeridas por el reglamento relativo a la información financiera de entidades, grupos y conglomerados financieros que no aplican**

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

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

#### **Nota 6: Hechos relevantes**

Durante el periodo 2009, se presentaron las siguientes situaciones relevantes de importancia relativa en los Estados Financieros del periodo 2009, tal y como se detalla a continuación:

##### **1- Dación en Pago de Proyecto San Martín II**

Como parte del proceso de Asistencia Financiera a Coovivienda, ejecutado entre 1998 y 2002, el Banco recibió todos los activos a favor de Coovivienda, entre los cuales se encontraba una acreencia con el Banco Federado principalmente constituido por Inversiones en Títulos Valores y Overnight, legalizados en su oportunidad por la suma de ¢508.322.823.27. El 28 de febrero del año 2002, se recibió efectivo en pago el 10% del monto legalizado (¢50.823.282.35). Como parte de las gestiones de recuperación de esas acreencias, el Banco recibió en el mes de enero del 2009, conforme la aprobación de la Junta Directiva, el 60.7% del Proyecto San Martín II, ubicado en el Cantón de Vásquez de Coronado, por un monto de ¢231.151.475.76, el cual fue registrado con cargo a ingresos del periodo 2009.

## **2- Dación de Pago sobre Propiedades dadas en Garantías a Crédito recibido en dación en pago por parte de Banco Elca.**

En junio de 2003, el Banco le otorgó un financiamiento de Largo Plazo al Banco Elca, el cual, al ser intervenido por SUGEF durante ese lapso de tiempo, dejó de honrar sus deudas, por lo que en los meses de junio y/o julio del año 2006, la entidad recibió en dación en pago, operaciones de crédito, dentro de las cuales se encontraba una operación en dólares, a nombre de Mcvalam MMV Constructores, garantizada por 24 propiedades ubicadas en Esparza. Conforme la propuesta presentada y aprobada por Junta Directiva, se recibió en dación en pago las propiedades que garantizaban esa operación de crédito, por la suma de €300.0 millones. Dicha operación se afectó contablemente en el mes de febrero 2009 y debido a que el saldo de €300.0 millones se encontraba estimado al 100%, se aplicó con cargo a resultados del periodo 2009, la reversión de la estimación así como el reconocimiento de los intereses generados, conforme la Normativa del Plan de Cuentas SUGEF para el reconocimiento respectivo. El total del registro con cargo a ingresos del periodo 2009 ascendió a €497.154.677.28.

### ***Nota 7 – Contingencias***

El Banco Hipotecario de la Vivienda enfrenta varios litigios sobre los cuales se han iniciado los trámites legales necesarios para contestar cada una de esas demandas por parte de sus asesores legales. Según el informe de los asesores legales de la Institución, fechada al 11 de enero del 2010, el detalle de las demandas es el siguiente:

#### ***1- Litigios pendientes***

A la fecha del informe de la Asesoría Legal, existen 18 procesos ordinarios, de los cuales 17 se encuentran en proceso y uno cuyo expediente 09-2384-1027-CA interpuesta por Alice Matarrita y otros contra el BANHVI (Proyecto San Martín) Tribunal Contencioso Administrativo y con fecha 9 de octubre del 2009 se presentó la oposición a la medida cautelar y se presentó litis consorcio pasiva necesaria en cuanto al IMAS y a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica Canadá.

#### ***2- Proceso Ordinario Laboral***

Existe un proceso ordinario laboral de Luis Fernando Céspedes Jiménez contra el Banco Hipotecario de la Vivienda y ASOBANHVI el cual se encuentra en proceso.

#### ***3- Recursos de amparo***

Se encuentra en proceso de ejecución de sentencia de recurso de amparo de Alejandro Tenorio Mena contra el Banco Hipotecario de la Vivienda, donde se condena al Banco al pago de costas, daños y perjuicios, la demanda estimada es de €3.000.000.00 y el Banco contestó negativamente la demanda el 23 de noviembre del 2006. El expediente se encuentra por resolver desde el 3 de diciembre del 2007 y a la fecha el Banco sigue sin recibir notificación alguna.

Según indica la Asesoría Legal del Banco en su oficio, los procesos ordinarios es difícil determinar una posible repercusión económica para el BANHVI, en virtud de que aún no existe resolución judicial.

En el caso de los procesos ordinarios en trámite en los que se reclama el pago de financiamientos adicionales por proyectos de vivienda. El Banco debe determinar ante cualquier posible pago de indemnizaciones por este concepto, si debe realizarse con cargo al presupuesto del Fondo de Subsidios para la Vivienda por la vinculación del caso con proyectos específicos.

Con relación a los procesos de ejecución de sentencia, existe una mayor posibilidad de repercusión porque ya existe un fallo contra el BANHVI y se está ejecutando la sentencia dictada por la Sala Constitucional.

## **INFORME COMPLEMENTARIO DEL AUDITOR EXTERNO**

*Informe complementario de los auditores independientes sobre debilidades significativas relacionadas con la evaluación del cumplimiento de la normativa legal aplicable al sector financiero, los ajustes a los estados financieros intermedios, el control interno y los sistemas automatizados*

## ***INFORME COMPLEMENTARIO DEL AUDITOR EXTERNO***

***(SOBRE LAS DEBILIDADES SIGNIFICATIVAS RELACIONADAS CON LA EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA LEGAL APLICABLE AL SECTOR FINANCIERO, AJUSTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS, CONTROL INTERNO Y DE LOS SISTEMAS AUTOMATIZADOS DE LA ENTIDAD)***

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

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda al 31 de diciembre del 2009 y hemos emitido nuestro dictamen sobre esos estados financieros con fecha 26 de enero del 2010.

En la planeación y ejecución de nuestra auditoría de los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), consideramos su estructura de control interno, así como también los requerimientos mínimos de auditoría establecidos por la Superintendencia General de Entidades Financieras, para determinar nuestros procedimientos de auditoría con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros, y no de proporcionar seguridad sobre el funcionamiento de la estructura del control interno. Sin embargo, notamos ciertos asuntos relacionados con su funcionamiento, que consideramos como condiciones que deben ser informadas bajo las normas de auditoría de aceptación general. Las condiciones que deben ser informadas son asuntos de los cuales hemos tenido conocimiento y que, a nuestro juicio, se relacionan con deficiencias importantes en el diseño u operación de la estructura de control interno que podrían afectar adversamente la habilidad de la organización para registrar, procesar, resumir y presentar la información financiera, de una manera consistente con las afirmaciones de la Gerencia en los Estados Financieros.

Al respecto una debilidad significativa representa una condición que debe ser informada, en la cual el cumplimiento de la normativa vigente, el diseño u operación de los componentes del control interno, así como los resultados del análisis a los sistemas computarizados, no reduce el riesgo de que errores o irregularidades, en montos que serían importantes en relación con los estados financieros sujetos a auditoría, ocurran y no sean detectadas oportunamente por el personal del Banco Hipotecario de la Vivienda en el curso normal de su trabajo asignado. Al respecto observamos los asuntos siguientes relacionados con el cumplimiento de la normativa vigente, el diseño u operación del control interno, así como los resultados del análisis a los sistemas computarizados, que consideramos como debilidades significativas.

A partir de julio del 2008, el Banco Hipotecario de la Vivienda, conforme con lo que establece el Acuerdo SUGEF 24-00 "Reglamento para Juzgar la Situación Económica- Financiera de las Entidades Fiscalizadas" se encontraba con una calificación global de Irregularidad de Grado 1, determinada en la calificación en las áreas de Gestión y de Liquidez. Con el oficio SUGEF 3620-2009 del 16 de octubre del 2009, el ente regulador comunicó al Banco que de acuerdo a la actualización de la calificación del área de Gestión, la calificación cualitativa del Banco se ubica en 1.60, logrando con ello una calificación global de normalidad y reafirmandole en el oficio SUGEF 4484-200910835 del 11 de diciembre del 2009.

Por otra parte en cartas fechadas 19 de agosto del 2009 y 26 de enero del 2010 (en aprobación por parte del banco), hemos informado a la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI) sobre otras condiciones que deben ser conocidas, pero que no representan debilidades significativas.

Esas condiciones se consideraron para determinar la naturaleza, oportunidad y alcance de las pruebas aplicadas en nuestra auditoria de los Estados Financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda, , (BANHVI) y este informe complementa nuestro dictamen sobre dichos estados financieros precitado. Desde la fecha de nuestro dictamen no hemos considerado la estructura del control interno.

Este informe es únicamente para conocimiento e información de la Superintendencia General de Entidades Financieras, de la Gerencia General y la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda.

**DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS**  
**CONTADORES PUBLICOS AUTORIZADOS**

Lic. Esteban Murillo Delgado  
Contador Público Autorizado N° 3736  
Póliza de fidelidad N° R-1153  
Vence el 30 de setiembre del 2010.



San José, Costa Rica, 26 de enero del 2010.

"Timbre de Ley número 6663, por ₡1.000 del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, adherido y cancelado en el original".