

## BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA (BANHVI)

---

- *Estados Financieros y Opinión de los Auditores*
- *Al 31 de diciembre del 2011 y 2010*
- *Informe final*

## **ÍNDICE DEL CONTENIDO**

|                                                                      | <u><b>ÍNDICE</b></u> |
|----------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b><i>Opinión de los Auditores Independientes</i></b>                | 3-4                  |
| <i>Estados Financieros</i>                                           | 5                    |
| <i>Balance de Situación</i>                                          | 6-9                  |
| <i>Estado de Resultados</i>                                          | 10-11                |
| <i>Estado de Flujos de Efectivo</i>                                  | 12-13                |
| <i>Estado de Cambios en el Patrimonio</i>                            | 14                   |
| <b><i>Notas a los Estados Financieros</i></b>                        | 15-55                |
| <b><i>Informe Complementario de los Auditores Independientes</i></b> | 56-59                |

## **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 los balances de situación que se acompañan del **Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI)** al 31 de diciembre del 2011 y 2010, 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, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la administración por los estados financieros**

Los estados financieros y la información financiera complementaria fueron preparados por la administración del **Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI)**.

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 2.1.1.

### **Responsabilidad del auditor**

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.

### **Opinión**

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 2011 y 2010, 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 la 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 Murillo Delgado  
Contador Público Autorizado No. 3736  
Póliza de Fidelidad N° 0116 FIG 3  
Vence el 30 de setiembre del 2012.



San José, Costa Rica, 10 de febrero del 2012.

“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)**

**BALANCES DE SITUACIÓN**

*Al 31 de diciembre del 2011 y 2010  
(Expresados en Colones sin céntimos)*

|                                                                                    | <u>Nota</u>          | <u>2011</u>           | <u>2010</u>           |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>ACTIVOS</b>                                                                     |                      |                       |                       |
| <b>Disponibilidades</b>                                                            | <b>3.6.1</b>         | <b>378.829.342</b>    | <b>692.088.833</b>    |
| Efectivo                                                                           |                      | 2.750.000             | 1.750.000             |
| Depósitos a la vista en el BCCR                                                    |                      | 93.674.709            | 646.470.775           |
| Depósitos a la vista en Entidades financieras del país                             |                      | 282.404.633           | 43.868.058            |
| <b>Inversiones en instrumentos financieros</b>                                     | <b>3.1</b>           | <b>7.537.816.903</b>  | <b>4.241.586.485</b>  |
| Disponibles para la venta                                                          | <b>3.6.2</b>         | 7.509.030.909         | 4.205.921.609         |
| Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros |                      | 28.785.994            | 35.664.876            |
| <b>Cartera de Créditos</b>                                                         | <b>3.2</b>           | <b>61.464.948.993</b> | <b>64.757.985.585</b> |
| Créditos vigentes                                                                  | <b>3.6.3</b>         | 61.086.624.604        | 64.445.398.328        |
| Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera                                 | <b>3.6.3</b>         | 503.975.861           | 531.516.310           |
| (Estimación por deterioro de Cartera de Crédito)                                   | <b>3.2.2 y 3.6.3</b> | (125.651.473)         | (218.929.053)         |
| <b>Cuentas y comisiones por cobrar</b>                                             | <b>3.6.4</b>         | <b>1.382.127.442</b>  | <b>2.761.661.071</b>  |
| Otras cuentas por cobrar                                                           |                      | 2.982.555.005         | 4.393.462.746         |
| Productos por cobrar                                                               |                      | 315.647               | 0                     |
| Cuentas por cobrar con partes relacionadas                                         |                      | 0                     | 743                   |
| (Estimación por deterioro y disposición legal)                                     |                      | (1.600.743.210)       | (1.631.802.418)       |

*(Continúa...)*

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

**BALANCES DE SITUACIÓN**

*Al 31 de diciembre del 2011 y 2010  
(Expresados en Colones sin céntimos)*

|                                                                                | <u>Nota</u>  | <u>2011</u>           | <u>2010</u>           |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| <b><i>Bienes realizables</i></b>                                               | <b>3.6.5</b> | <b>0</b>              | <b>20.714.778</b>     |
| Bienes y valores adquiridos por recuperación de créditos                       |              | 546.209.977           | 548.549.977           |
| (Estimación por deterioro y disposición legal)                                 |              | (546.209.977)         | (527.835.199)         |
| <b><i>Participaciones en el capital de otras empresas</i></b>                  | <b>3.6.6</b> | <b>1.866.154.618</b>  | <b>2.048.713.647</b>  |
| Participación en Fideicomisos y Otros vehículos de propósito especial del país |              | 2.314.080.975         | 2.496.640.003         |
| (Deterioro de las participaciones en el capital de otras empresas)             |              | (447.926.356)         | (447.926.356)         |
| <b><i>Inmuebles, mobiliario y equipo, (neto)</i></b>                           | <b>3.6.7</b> | <b>1.429.398.903</b>  | <b>1.434.814.155</b>  |
| <b><i>Otros Activos</i></b>                                                    | <b>3.6.8</b> | <b>126.186.883</b>    | <b>1.110.192.693</b>  |
| Activos Intangibles                                                            |              | 99.709.447            | 87.384.179            |
| Otros Activos Restringidos                                                     |              | 493.442               | 493.442               |
| Bienes Diversos                                                                |              | 13.411.756            | 1.013.913.146         |
| Otros activos                                                                  |              | 12.572.238            | 8.401.926             |
| <b><i>Total Activo</i></b>                                                     |              | <b>74.185.463.084</b> | <b>77.067.757.247</b> |

*(Continúa...)*

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

**BALANCES DE SITUACIÓN**

*Al 31 de diciembre del 2011 y 2010  
(Expresados en Colones sin céntimos)*

|                                                             | <u>Nota</u>   | <u>2011</u>           | <u>2010</u>           |
|-------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>                                  |               |                       |                       |
| <b>PASIVO</b>                                               |               |                       |                       |
| <b>Obligaciones con el público</b>                          | <b>3.6.9</b>  | <b>4.289.220.273</b>  | <b>5.308.948.701</b>  |
| Captaciones a Plazo                                         |               | 4.108.078.000         | 5.208.078.000         |
| Cargos por pagar por obligaciones con el público            |               | 181.142.273           | 100.870.701           |
| <b>Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica</b>      | <b>3.6.10</b> | <b>171.759.207</b>    | <b>226.265.925</b>    |
| Obligaciones a plazo con el BCCR                            |               | 165.166.199           | 217.544.645           |
| Cargos por pagar por obligaciones con BCCR                  |               | 6.593.008             | 8.721.280             |
| <b>Obligaciones con entidades financieras</b>               | <b>3.6.11</b> | <b>17.543.735.004</b> | <b>23.020.827.924</b> |
| Otras obligaciones a plazo de Entidades financieras         |               | 17.240.408.000        | 22.538.228.000        |
| Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras |               | 303.327.004           | 482.599.924           |
| <b>Otras cuentas por pagar y provisiones</b>                | <b>3.6.12</b> | <b>1.065.008.617</b>  | <b>981.926.694</b>    |
| Cuentas y comisiones por pagar                              |               | 717.450.115           | 686.648.683           |
| Provisiones                                                 |               | 347.558.502           | 295.278.011           |
| <b>Otros pasivos</b>                                        | <b>3.6.13</b> | <b>46.411.640</b>     | <b>23.235.000</b>     |
| Ingresos diferidos                                          |               | 34.000.000            | 0                     |
| Estimación por deterioro de créditos contingentes           |               | 12.250.000            | 23.175.000            |
| Operaciones pendientes de imputación                        |               | 161.640               | 60.000                |
| <b>Total Pasivo</b>                                         |               | <b>23.116.134.742</b> | <b>29.561.204.244</b> |

*(Continúa...)*



(Finaliza...)

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

**BALANCES DE SITUACIÓN**

*Al 31 de diciembre del 2011 y 2010*  
*(Expresados en Colones sin céntimos)*

|                                                          | <u>Nota</u>   | <u>2011</u>            | <u>2010</u>            |
|----------------------------------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|
| <b>PATRIMONIO</b>                                        |               |                        |                        |
| <b>Capital social</b>                                    | <b>3.6.14</b> | <b>43.124.987.376</b>  | <b>32.660.076.449</b>  |
| Capital pagado                                           |               | 34.199.845.674         | 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>1.000.000.000</b>   | <b>2.216.632.137</b>   |
| <b>Ajustes al patrimonio</b>                             |               | <b>1.157.808.557</b>   | <b>1.157.808.557</b>   |
| Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo |               | 1.157.808.557          | 1.157.808.557          |
| <b>Reservas patrimoniales</b>                            |               | <b>0</b>               | <b>5.304.605</b>       |
| <b>Resultados acumulados de ejercicios anteriores</b>    | <b>3.6.16</b> | <b>2.223.757.069</b>   | <b>9.242.974.186</b>   |
| <b>Resultado del período</b>                             | <b>3.6.17</b> | <b>3.562.775.340</b>   | <b>2.223.757.069</b>   |
| <b>Total patrimonio</b>                                  |               | <b>51.069.328.342</b>  | <b>47.506.553.003</b>  |
| <b>Total del pasivo y patrimonio</b>                     |               | <b>74.185.463.084</b>  | <b>77.067.757.247</b>  |
| <b>Cuentas contingentes deudoras</b>                     | <b>3.6.26</b> | <b>2.450.000.000</b>   | <b>4.635.000.000</b>   |
| <b>Otras cuentas de orden deudoras</b>                   | <b>3.6.27</b> | <b>685.085.976.692</b> | <b>665.154.947.656</b> |

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

MAE, *Manuel Párraga Sáenz*

*Gerente General*



*Lic. José Pablo Durán Rodríguez*

*Contador*



*Lic. Rodolfo Hernández Sibaja*

*Auditor Interno*



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

**ESTADOS DE RESULTADOS**

*Para los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010  
(Expresados en Colones sin céntimos)*

|                                                           | <u>Notas</u> | <u>2011</u>                 | <u>2010</u>                 |
|-----------------------------------------------------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b><i>Ingresos financieros</i></b>                        |              |                             |                             |
| Por disponibilidades                                      |              | 16.468.174                  | 11.013.675                  |
| Por inversiones en instrumentos financieros               | 3.6.21       | 369.826.657                 | 707.779.631                 |
| Por cartera de créditos                                   | 3.6.22       | 6.259.786.701               | 6.685.769.327               |
| Por ganancias por diferencias de cambio (neto)            |              | 0                           | 56.685.948                  |
| Por otros ingresos financieros                            |              | 0                           | 1.020.833                   |
| <b><i>Total ingresos financieros</i></b>                  |              | <b><u>6.646.081.532</u></b> | <b><u>7.462.269.414</u></b> |
| <b><i>Gastos financieros</i></b>                          |              |                             |                             |
| Por obligaciones con el público                           | 3.6.18       | 380.488.049                 | 1.179.621.370               |
| Por obligaciones con el Banco Central de Costa Rica       |              | 28.285.236                  | 48.922.610                  |
| Por obligaciones con entidades financieras                |              | 1.666.102.614               | 1.861.023.684               |
| Por pérdidas por diferencias de cambio (neto)             |              | 2.320.301                   | 0                           |
| <b><i>Total gastos financieros</i></b>                    |              | <b><u>2.077.196.200</u></b> | <b><u>3.089.567.664</u></b> |
| Por estimación de deterioro de activos                    |              | 57.988.887                  | 203.265.733                 |
| Por recuperación de activos y disminución de estimaciones |              | 231.634.397                 | 303.232.861                 |
| <b><i>Resultado financiero</i></b>                        |              | <b><u>4.742.530.842</u></b> | <b><u>4.472.668.878</u></b> |
| <b><i>Otros ingresos de operación</i></b>                 |              |                             |                             |
| Por bienes realizables                                    | 3.6.23       | 3.474.000                   | 3.404.000                   |
| Por participaciones en el capital de otras empresas       | 3.6.24       | 324.014.375                 | 427.507.668                 |
| Por otros ingresos operativos                             | 3.6.25       | 2.195.831.697               | 1.795.560.831               |
| <b><i>Total Otros Ingresos de Operación</i></b>           |              | <b><u>2.523.380.072</u></b> | <b><u>2.226.472.499</u></b> |

*(Continúa...)*

(Finaliza...)

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

**ESTADOS DE RESULTADOS**

*Para los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010  
(Expresados en Colones sin céntimos)*

|                                                                                          | <u>Notas</u>  | <u>2011</u>          | <u>2010</u>          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|
| <b>Gastos Operativos Diversos</b>                                                        |               |                      |                      |
| Por comisiones por servicios                                                             |               | 77.589.881           | 78.893.768           |
| Por bienes realizables                                                                   |               | 29.356.066           | 476.439.899          |
| Por participaciones en el capital de otras empresas                                      |               | 115.965.006          | 439.466.970          |
| Por provisiones                                                                          |               | 296.161.817          | 419.598.721          |
| Por otros gastos operativos                                                              |               | 2.798.944            | 19.286.252           |
| <b>Total gastos operativos diversos</b>                                                  |               | <b>521.871.713</b>   | <b>1.433.685.610</b> |
| <b>Resultado operacional bruto</b>                                                       |               | <b>6.744.039.201</b> | <b>5.265.455.767</b> |
| <b>Gastos de Administración</b>                                                          |               |                      |                      |
| Gastos del personal                                                                      |               | 2.721.601.632        | 2.461.861.722        |
| Otros gastos de administración                                                           |               | 448.747.825          | 572.135.810          |
| <b>Total gastos administrativos</b>                                                      | <b>3.6.19</b> | <b>3.170.349.458</b> | <b>3.033.997.532</b> |
| <b>Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad</b> |               | <b>3.573.689.743</b> | <b>2.231.458.235</b> |
| Participaciones sobre la utilidad                                                        | <b>3.6.20</b> | 10.914.403           | 7.701.166            |
| <b>Resultado del periodo</b>                                                             | <b>3.6.17</b> | <b>3.562.775.340</b> | <b>2.223.757.069</b> |

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

*MAE. Manuel Párraga  
Sáenz*



*Lic. José Pablo Durán Rodríguez  
Contador*



*Lic. Rodolfo Hernández Sibaja  
Auditor Interno*



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

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

*Al 31 de diciembre del 2011 y 2010*  
*(Expresados en Colones sin céntimos)*

|                                                                                           | <u>Notas</u> | <u>2011</u>                   | <u>2010</u>                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b><i>Flujos de efectivo de las actividades de operación</i></b>                          |              |                               |                               |
| Resultado del periodo                                                                     |              | 3.562.775.340                 | 2.223.757.070                 |
| <b><i>Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos:</i></b>             |              |                               |                               |
| Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio y UD, netas                                |              | 2.320.301                     | (56.685.948)                  |
| Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos                                 |              | (93.277.581)                  | (7.656.330)                   |
| Pérdidas por otras estimaciones                                                           |              | (12.684.430)                  | 420.302.027                   |
| Gastos por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos                            |              | 105.514.859                   | 104.801.448                   |
| Depreciaciones y amortizaciones                                                           |              | 128.938.556                   | 232.126.429                   |
| <b><i>Subtotal</i></b>                                                                    |              | <b><u>3.693.587.046</u></b>   | <b><u>2.916.644.696</u></b>   |
| <b><i>Variación en los activos (aumento), o disminución</i></b>                           |              |                               |                               |
| Créditos y avances de efectivo                                                            |              | 3.358.773.725                 | (3.539.434.644)               |
| Bienes realizables                                                                        |              | 2.340.000                     | 2.392.000                     |
| Productos por cobrar                                                                      |              | 34.103.684                    | 100.118.843                   |
| Otros activos                                                                             |              | 2.339.779.113                 | 410.007.114                   |
| <b><i>Total variación en los activos (aumento), o disminución</i></b>                     |              | <b><u>5.734.996.522</u></b>   | <b><u>(3.026.916.687)</u></b> |
| <b><i>Variación en los pasivos aumento, o (disminución)</i></b>                           |              |                               |                               |
| Obligaciones a la vista y a plazo                                                         |              | (6.491.300.978)               | (7.680.990.162)               |
| Otras cuentas por pagar y provisiones                                                     |              | (22.432.936)                  | 68.686.248                    |
| Productos por pagar                                                                       |              | (101.129.620)                 | (246.612.910)                 |
| Otros pasivos                                                                             |              | 23.176.640                    | (35.287.249)                  |
| <b><i>Total variación en los pasivos aumento, o (disminución)</i></b>                     |              | <b><u>(6.591.686.895)</u></b> | <b><u>(7.894.204.073)</u></b> |
| <b><i>Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en las actividades de operación</i></b> |              | <b><u>2.836.896.673</u></b>   | <b><u>(8.004.476.064)</u></b> |

*(Continúa...)*

(Finaliza...)

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

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

*Para los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010  
(Expresados en Colones sin céntimos)*

|                                                                               | <u>Notas</u> | <u>2011</u>                   | <u>2010</u>                 |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------|-----------------------------|
| <b><i>Flujos de efectivo usados en actividades de inversión</i></b>           |              |                               |                             |
| Aumento en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociar)        |              | (60.464.414.385)              | (112.131.423.492)           |
| Disminución en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociables) |              | 58.209.414.384                | 112.131.423.492             |
| Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo.                              |              | (68.388.124)                  | (139.487.187)               |
| Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas                   |              | 182.559.028                   | 311.819.117                 |
| Otras afectaciones en actividades de inversión                                |              | 38.782.231                    | 142.174.529                 |
| <b><i>Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión</i></b>     |              | <b><u>(2.102.046.865)</u></b> | <b><u>314.506.459</u></b>   |
| <b><i>Flujos de efectivo usados en actividades de financiamiento</i></b>      |              |                               |                             |
| Aportes de capital recibidos en efectivo                                      |              | 0                             | 1.000.000.000               |
| <b><i>Flujos de efectivo usados en las actividades de financiamiento</i></b>  |              | <b><u>0</u></b>               | <b><u>1.000.000.000</u></b> |
| Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año            |              | 734.849.808                   | (6.689.969.605)             |
| Efectivo y equivalentes al inicio del año                                     |              | 4.898.010.443                 | 11.587.980.047              |
| <b><i>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</i></b>            | <b>2.2.1</b> | <b><u>5.632.860.251</u></b>   | <b><u>4.898.010.442</u></b> |

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

*MAE. Manuel Párraga Sáenz*

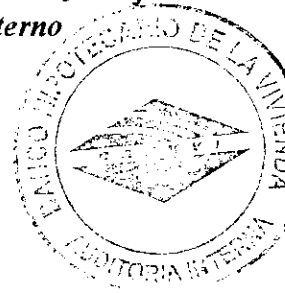
*Gerente General*



*Lic. José Pablo Durán Rodríguez*  
*Contador*



*Lic. Rodolfo Hernández Sibaja*  
*Auditor Interno*



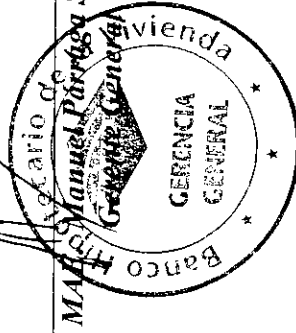
**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
(BANHVI)  
(San José, Costa Rica)

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

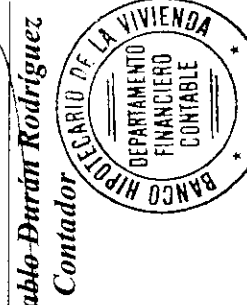
*Para los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010*  
(Expresados en Colones sin céntimos)

| Descripción                                                 | Notas           | Aportes        |                                | Ajustes al Patrimonio | Reservas Patrimoniales | Resultados                          |                |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|--------------------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------------|----------------|
|                                                             |                 | Capital Social | Patrimoniales No Capitalizados |                       |                        | acumulados al principio del periodo | TOTAL          |
| <b>Saldo al 1 de enero de 2010</b>                          |                 | 32.660.076.449 | 1.216.632.137                  | 1.001.585.185         | 5.304.605              | 9.242.974.186                       | 44.126.572.562 |
| Resultado del Periodo 2010                                  |                 | 0              | 0                              | 0                     | 0                      | 2.223.757.069                       | 2.223.757.069  |
| Superávit por revaluación de inmuebles, mobiliario y equipo |                 | 0              | 0                              | 156.223.372           | 0                      | 0                                   | 156.223.372    |
| Aportes patrimoniales por capitalizar                       |                 | 0              | 1.000.000.000                  | 0                     | 0                      | 0                                   | 1.000.000.000  |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>                     |                 | 32.660.076.449 | 2.216.632.137                  | 1.157.808.557         | 5.304.605              | 11.466.731.255                      | 47.506.553.003 |
| <b>Saldo al 1 de enero del 2011</b>                         |                 | 32.660.076.449 | 2.216.632.137                  | 1.157.808.557         | 5.304.605              | 11.466.731.255                      | 7.506.553.003  |
| <b>Originados en el Periodo 2011:</b>                       |                 | 0              | 0                              | 0                     | 0                      | 0                                   | 0              |
| Cuentas Patrimoniales capitalizadas                         |                 | 10.464.910.927 | (1.216.632.137)                | 0                     | (5.304.605)            | (9.242.974.186)                     | 0              |
| Resultado Periodo 2011                                      |                 | 0              | 0                              | 0                     | 0                      | 3.562.775.340                       | 3.562.775.340  |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2011</b>                     | 3.6.14 y 3.6.15 | 43.124.987.376 | 1.000.000.000                  | 1.157.808.557         | 0                      | 5.786.532.409                       | 51.069.328.342 |

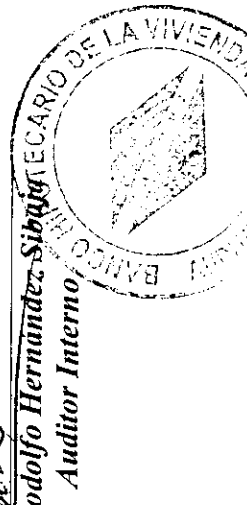
*Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros*



MANUEL PARRAGA Sáenz  
Gerente General



Lic. José Pablo Durán Rodríguez  
Contador



Lic. Rodolfo Hernández Sibaja  
Auditor Interno

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

## **Notas a los estados financieros**

*Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010  
(En colones sin céntimos)*

### **Nota 1 Información general**

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

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

Al 31 de Diciembre 2011 el número de empleados es de 113.

Al 31 de Diciembre 2010 el número de empleados es de 116.

Número de cajeros automáticos: ninguno.

Número de sucursales y agencias: ninguno.

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

#### **2.1. Base de preparación**

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

##### **2.1.1 Principales diferencias entre la base contable utilizada y las normas internacionales de información financiera**

Para normar su implementación el CONASSIF emitió la “Normativa Contable Aplicable a las Entidades Supervisadas por la SUGEF, la SUGEVAL y la SUPEN, y a los emisores no financieros. El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen un tratamiento alternativo.

Algunas estimaciones, provisiones y reservas se establecen con base en la legislación pertinente o requerimientos de las entidades reguladoras, con valores que no conforman necesariamente la realidad económica de los hechos que fundamentan la aplicación de las normas. Tales estimaciones y provisiones incluyen principalmente las siguientes:

### **Estimación por deterioro del valor e incobrabilidad de cuentas y comisiones por cobrar**

Independientemente de la probabilidad de cobro, si una partida no se recupera en un lapso de 120 días desde la fecha de su exigibilidad se debe contabilizar una estimación de 100% del valor registrado, tratamiento que difiere de las NIC.

### **Estimación por deterioro e incobrabilidad para cartera de créditos**

La evaluación de cobrabilidad de créditos se limita a parámetros y porcentajes de estimación que a veces no contemplan otros aspectos que son válidos en la determinación de las expectativas de cobrabilidad y realización de esos activos.

### **Estimación por deterioro de bienes realizables**

Los bienes realizables deben estimarse a partir del mes de incorporación, gradualmente hasta alcanzar el 100% de su valor contable, en el plazo de dos años contados a partir de la fecha de su adquisición deben estimarse por su valor contable independientemente de su valor de mercado, mientras que las normas requieren que este tipo de activos se valúe al menor entre su valor en libros y el avalúo.

### **Norma Internacional de Contabilidad No.1: Presentación de estados financieros**

El CONASSIF ha establecido la adopción en forma parcial de las NIIF. Esta situación se aparta del espíritu de la NIC 1 que requiere que se cumplan todas las normas y sus interpretaciones si se adoptan las NIIF.

### **Norma Internacional de Contabilidad No. 7: Estado de flujos de efectivo**

El CONASSIF requiere la aplicación del método indirecto para la elaboración del estado de flujos de efectivo, sin la opción de poder elegir el método directo, el cual también es permitido por las NIIF.

### **Norma Internacional de Contabilidad No. 16: Propiedades, Planta y Equipo**

La Norma Internacional de Contabilidad 16, permite a la entidad elegir entre el método del costo o el método de revaluación para valorar sus activos Propiedades, Planta y Equipo, mientras que el CONASSIF exige que 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 SUGEF establece que, en caso de requerir registrar un deterioro en el valor de los activos revaluados el efecto se deberá incluir en resultados cuando lo requerido por la NIC 36 era disminuir el superávit por reevaluación.



La NIC 16 requiere que los activos que se encuentran en desuso se sigan depreciando. Las normas establecida por SUGEF permiten el que cese el registro de la depreciación en los activos en desuso.

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. Al 31 de Diciembre de 2011 los registros actuales por revaluación se ajustan a lo establecido en la normativa vigente.

Considerando lo anterior, los Estados Financieros incorporan el efecto de la revaluación realizada mediante índices de precios para los años 2006 y 2007, y que se corrige a partir del cierre del año 2010, con la nueva revaluación realizada utilizando peritos independientes, conforme lo establece la NIC 16.

#### **Norma Internacional de Contabilidad No.39: Instrumentos Financieros Reconocimiento y Medición**

La NIC 39 establece la posibilidad de clasificar las inversiones en instrumentos financieros como disponibles para la venta, mantenidos para negociar o mantenidos hasta su vencimiento, en tanto que el CONASSIF establece que independientemente de la intención, todas las inversiones deben clasificarse como disponibles para la venta.

## **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 Banco Central de Costa Rica y los saldos en cuentas corrientes y depósitos a la vista, además el principal 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 deben ser clasificadas en la categoría de disponibles para la venta.

El Banco reconoce contablemente el método de la fecha de liquidación en la compra y venta de activos financieros por la “vía ordinaria”, lo cual implica que la compra y venta de activos financieros que requiera la entrega de los activos se realice dentro de un marco temporal establecido generalmente por las regulaciones del mercado, según Normativa SUGEF 34-02.

En caso de clasificar otras inversiones en instrumentos financieros mantenidos para negociar, deberá existir una manifestación expresa de su intención para negociarlos en un plazo que no supere los noventa días contados a partir de la fecha de adquisición.

Independientemente de la forma mediante la cual se clasifiquen los valores, la amortización de primas y descuentos se realiza por el método de interés efectivo.

Asimismo, en la cuenta Inversiones en Instrumentos Financieros Vencidos y Restringidos, se registra los instrumentos financieros incluidos en cualquiera 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, así como los instrumentos financieros con plazo vencido, provenientes de las cuentas integrantes de este grupo.

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.

### **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 2011 y 2010 se valúa de conformidad con las disposiciones establecidas por el CONASSIF 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:

| <b>Categoría</b> | <b>Porcentaje</b> |
|------------------|-------------------|
| A1               | 0.50%             |
| 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 y comisiones.

#### **2.2.5 Ingresos por comisión**

A partir de noviembre 2011 el Banco aplica comisiones a las Entidades por la colocación o generación de activos financieros, calculados como un porcentaje sobre la suma colocada, la cual se difiere durante el plazo del crédito conforma a la Normativa SUGEF.

#### **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 incluyen 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 gradual por requerimiento legal para alcanzar el 100% del valor contable en un plazo máximo de dos años a partir de la fecha de registro contable de la adjudicación.

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. Estos fideicomisos se valúan inicialmente de acuerdo con el importe del patrimonio Fideicometido y posteriormente, se ajusta conforme la variación del valor del patrimonio Fideicometido.

### **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 reevaluación 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 de 2011 y 2010 para efectos de revelación en los Estados Financieros, este tipo de cambio se estableció en ¢505.35 y ¢507.85 respectivamente, a excepción de las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica, que se registran al tipo de cambio histórico de ¢6.62, ¢6.68, ¢8.60 y ¢8.54 por \$1, en ambos periodos.

Para ambos 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 períodos anteriores no puedan ser determinados razonablemente.

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

La aplicación de Cambios en las Políticas Contables, a la fecha no ha sido necesaria en la preparación de los Estados Financieros.

#### **2.2.11 Errores**

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

Los Estados Financieros no han requerido, a la fecha, la aplicación de corrección alguna de errores en su preparación.

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

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

A partir del 15 de enero de 1988 se constituyó la Asociación Solidarista de Empleados del Banco Hipotecario de la Vivienda aporta a la Asociación el 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.

Adicionalmente, periódicamente el Banco traslada efectivamente a la Asociación Solidarista el ajuste por el cálculo de cesantía que reconoce a los empleados. A la fecha el último traslado realizado corresponde al periodo 2008.

#### **2.2.13 Impuesto sobre la Renta**

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

En el caso de las inversiones en Instituciones Financieras Estatales a excepción del Banco Central de Costa Rica, el BANHVI está exento del Impuesto sobre la Renta.

#### **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 Normativa SUGEF 1-05, en el cual se establece el siguiente porcentaje de estimación:

| <b>Días Mora</b>         | <b>Porcentaje de estimación</b> |
|--------------------------|---------------------------------|
| 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 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 1988, el BANHVI 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 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, como disponibles para la venta. Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la composición corresponde a:

Inversiones cuyo emisor es del país:

|                                                                             | <u>Diciembre-2011</u>        | <u>Diciembre-2010</u>        |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Valores y depósitos en sector Gobierno                                      | ₡7,509,030,909               | ₡4,205,921,610               |
| Productos por cobrar asociados a<br>inversiones en instrumentos financieros | 28,785,994                   | 35,664,876                   |
| <b>Total</b>                                                                | <u><b>₡7,537,816,903</b></u> | <u><b>₡4,241,586,485</b></u> |

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, al 31 de Diciembre de 2011 y 2010.

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Saldo al final de Diciembre 2009  | ¢226,585,383        |
| + Aumento contra el gasto del año | 174,002,098         |
| - Reversión contra ingresos       | -181,104,676        |
| +/- Ajustes varios                | (553,752)           |
| Saldo al final de Diciembre 2010  | <u>¢218,929,053</u> |
| Saldo al final de Diciembre 2010  | ¢218,929,053        |
| + Aumento contra el gasto del año | 33,637,599          |
| - Reversión contra ingresos       | -126,915,179        |
| Saldo al final de Diciembre 2011  | <u>¢125,651,473</u> |

### 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 ¢294.007.782 y ¢292.349.906 al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 respectivamente. La composición de este monto se detalla en la Nota 3.6.27

### 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

|                    | <u>Diciembre-2011</u>  | <u>Diciembre-2010</u>  |
|--------------------|------------------------|------------------------|
| Cesión Hipotecaria | ¢39,577,568,152        | ¢36,625,876,604        |
| Pagarés            | 21,509,056,451         | 27,819,521,725         |
| Total Cartera      | <u>¢61,086,624,604</u> | <u>¢64,445,398,328</u> |

#### 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

|               | <u>Diciembre-2011</u>  | <u>Diciembre-2010</u>  |
|---------------|------------------------|------------------------|
| Al día        | ¢61,086,624,604        | ¢64,445,398,328        |
| Total cartera | <u>¢61,086,624,604</u> | <u>¢64,445,398,328</u> |

### 3.2.4.4 Concentración en deudores individuales

#### Saldos al 31 de Diciembre 2011

| <u>Rango</u>                           | <u>Saldo</u>           | <u>N. Clientes</u> |
|----------------------------------------|------------------------|--------------------|
| De 1 hasta ¢2,156,249,369              | ¢4,171,671,538         | 4                  |
| De 2,156,249,370 hasta 4,312,498,737   | 3,476,958,262          | 1                  |
| De 4,312,498,738 hasta 6,468,748,106   | 0                      | 0                  |
| De 6,468,748,107 hasta 8,624,997,475   | 22,945,297,509         | 3                  |
| De 8,624,997,476 hasta 10,781,246,844  | 19,459,696,548         | 3                  |
| De 10,781,246,845 hasta 12,937,496,213 | 11,033,000,746         | 1                  |
| Total                                  | <u>¢61,086,624,604</u> | 12                 |

#### Saldos al 31 de Diciembre 2010

|                                        |                        |    |
|----------------------------------------|------------------------|----|
| De 1 hasta ¢1,633,269,053              | ¢1,439,091,749         | 2  |
| De 1,633,269,053 hasta 3,266,538,105   | 2,126,622,261          | 1  |
| De 3,266,538,105 hasta 4,899,807,158   | 0                      | 0  |
| De 4,899,807,158 hasta 6,533,076,211   | 12,867,074,320         | 3  |
| De 6,533,076,211 hasta 8,166,345,263   | 7,762,945,613          | 2  |
| De 8,166,345,263 hasta 9,799,614,316   | 16,674,278,824         | 4  |
| De 9,799,614,316 hasta 11,432,883,369  | 0                      | 0  |
| De 11,432,883,369 hasta 13,066,152,422 | 23,575,385,562         | 2  |
| Total                                  | <u>¢64,445,398,328</u> | 14 |

### 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.

### 3.3 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Los saldos de los activos del Banco al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

|                            | <u>Diciembre-2011</u> | <u>Diciembre-2010</u> |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Encaje Mínimo Legal (BCCR) | ¢93,674,709           | ¢646,470,775          |
| Depósitos en Garantía      | 493,442               | 493,442               |
| <b>Total</b>               | <b>¢94,168,151</b>    | <b>¢646,964,217</b>   |

### 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, para efectos de revelación de estados financieros del Banco, mientras que las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica y el financiamiento en organismos internacionales, se valoran al tipo de cambio histórico. Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

|                                                       | <u>T.C.</u> | <u>Diciembre-2011</u> | <u>T.C.</u> | <u>Diciembre-2010</u> |
|-------------------------------------------------------|-------------|-----------------------|-------------|-----------------------|
| <b>Activos Monetarios:</b>                            |             |                       |             |                       |
| Depósitos en Encaje Mínimo Legal                      | 505.35      | \$180,500             | 507.85      | \$208,500             |
| Depósitos en Cuenta Corriente                         | 505.35      | 52,047                | 507.85      | 24,926                |
| Valores y depósitos en entidades financieras del país | 505.35      | 1,000,000             | 507.85      | 0                     |
| <b>Total Activos Monetarios</b>                       |             | <b>\$1,232,547</b>    |             | <b>\$233,426</b>      |
| <b>Pasivos Monetarios:</b>                            |             |                       |             |                       |
| Obligaciones financieras en BCCR                      | 8.54        | \$2,052,273           | 8.54        | \$2,638,637           |
| Cargos por pagar por Obligaciones BCCR                | 8.60        | 23,088                | 8.60        | 29,685                |
| Obligaciones con Ent. Fin. a plazo (BMS)              | 505.35      | 1,100,000             | 507.85      | 1,300,000             |
| Cargos por pagar por Otras Obligaciones BMS           | 505.35      | 1,375                 | 507.85      | 1,625                 |
| <b>Total Pasivos Monetarios</b>                       |             | <b>\$3,176,736</b>    |             | <b>\$3,969,946</b>    |
| <b>Posición Neta en Moneda Extranjera</b>             |             | <b>-\$1,944,189</b>   |             | <b>-\$3,736,520</b>   |

### 3.5 Obligaciones con el Público

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

|                                        | <u>Segregación</u> | <u>Saldo</u>   | <u>Clientes</u> |
|----------------------------------------|--------------------|----------------|-----------------|
| Depósitos del Público a diciembre 2011 |                    | ¢4,108,078,000 | 351             |
| Depósitos del Público a diciembre 2010 |                    | ¢5,208,078,000 | 353             |

### 3.6 Composición de los rubros de los Estados Financieros

#### 3.6.1 Disponibilidades

El detalle de disponibilidades en el Banco, al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

|                                 | <u>Diciembre-2011</u> | <u>Diciembre-2010</u> |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Moneda nacional:</b>         |                       |                       |
| Caja                            | €2,750,000            | €1,750,000            |
| Banco Central de Costa Rica (a) | 2,459,034             | 540,584,050           |
| Otros Bancos del país           | 256,102,727           | 31,209,186            |
| <b>Moneda extranjera:</b>       |                       |                       |
| Banco Central de Costa Rica (a) | 91,215,675            | 105,886,725           |
| Otros Bancos del país           | 26,301,906            | 12,658,872            |
| <b>Total</b>                    | <u>€378,829,342</u>   | <u>€692,088,833</u>   |

Nota:

(a) Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, 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 Banco está sujeto a constituir el encaje mínimo legal, calculado sobre el monto total de las captaciones. Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 el porcentaje requerido de encaje es del 15%, para las captaciones en colones y en dólares y calculado según la metodología establecida por el Banco Central de Costa Rica.

#### 3.6.2 Inversiones en Instrumentos Financieros

La composición de las inversiones en Instrumentos Financieros del Banco al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, en colones y en dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

**A-) Inversiones Sector Público al 31 de diciembre de 2011**

|                                         | <u>Intermediario</u> | <u>Instrumento</u> | <u>Tasa</u> | <u>Vencimiento</u> | <u>Costo</u>                 |
|-----------------------------------------|----------------------|--------------------|-------------|--------------------|------------------------------|
| <b>A-1) Colones:</b>                    |                      |                    |             |                    |                              |
| Disponibles para la venta               | BNCR                 | CDP-E              | 7.40%       | Ene-Feb y Mar      | 1,057,000,000                |
|                                         | BCR                  | CDP - E            | 6.82%       | Ene-Feb-Mar y Abr  | 5,946,680,909                |
| <b>A-2) Dólares:</b>                    |                      |                    |             |                    |                              |
|                                         | <u>Intermediario</u> | <u>Instrumento</u> | <u>Tasa</u> | <u>Vencimiento</u> | <u>Costo</u>                 |
| Disponibles para la venta               | BCR                  | CDP - E            | 1%          | Enero              | 505,350,000                  |
| <b>Total al 31 de diciembre de 2011</b> |                      |                    |             |                    | <b><u>¢7,509,030,909</u></b> |

**B-) Inversiones Sector Público al 31 de diciembre de 2010**

|                                         | <u>Intermediario</u> | <u>Instrumento</u> | <u>Tasa</u> | <u>Vencimiento</u> | <u>Costo</u>                 |
|-----------------------------------------|----------------------|--------------------|-------------|--------------------|------------------------------|
| <b>B-1) Colones:</b>                    |                      |                    |             |                    |                              |
| Disponibles para la venta               | BNCR                 | CDP-E              | 8.00%       | Enero              | 366,063,098                  |
|                                         | BCR                  | CDP - E            | 6.69%       | Ene-Feb            | 3,839,858,512                |
| <b>Total al 31 de diciembre de 2010</b> |                      |                    |             |                    | <b><u>¢4,205,921,610</u></b> |

**3.6.3 Cartera de crédito**

La cartera de crédito al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 se compone de la siguiente forma:

|                                                                   | <u>Diciembre-2011</u>         | <u>Diciembre-2010</u>         |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Créditos vigentes                                                 | ¢61,086,624,604               | ¢64,445,398,328               |
| Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Principal) | -123,568,517                  | -216,359,340                  |
| <b>Total</b>                                                      | <b><u>¢60,963,056,087</u></b> | <b><u>¢64,229,038,988</u></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>Diciembre-2011</u>      | <u>Diciembre-2010</u>      |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Productos por cobrar                                  | ¢503,975,861               | ¢531,516,310               |
| Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos | -2,082,955                 | -2,569,713                 |
| <b>Total</b>                                          | <b><u>¢501,892,906</u></b> | <b><u>¢528,946,597</u></b> |

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo, al 31 de Diciembre de 2011 y 2010:

Cartera de Crédito al 31 de diciembre de 2011:

| <u>Categoría de Riesgo</u> | <u>Saldo principal</u> | <u>Productos por Cobrar</u> | <u>Total</u>           |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|
| A                          | ¢61,086,624,604        | ¢503,975,861                | ¢61,590,600,465        |
| <b>Total</b>               | <b>¢61,086,624,604</b> | <b>¢503,975,861</b>         | <b>¢61,590,600,465</b> |

Cartera de Crédito al 31 de diciembre de 2010:

| <u>Categoría de Riesgo</u> | <u>Saldo principal</u> | <u>Productos por Cobrar</u> | <u>Total</u>           |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|
| A                          | ¢64,445,398,328        | ¢531,516,310                | ¢64,976,914,639        |
| <b>Total</b>               | <b>¢64,445,398,328</b> | <b>¢531,516,310</b>         | <b>¢64,976,914,639</b> |

### 3.6.4 Cuentas y comisiones por cobrar

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

|                                                   | <u>diciembre-2011</u> | <u>diciembre-2010</u> |
|---------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Cuentas por cobrar por partes relacionadas        | ¢0                    | ¢743                  |
| Otros gastos por recuperar (a)                    | ¢2.728.418,527        | ¢4.215.015,518        |
| Otras cuentas por cobrar (b)                      | 254.136.477           | 178.447.228           |
| Productos por Cobrar                              | 315.647               | 0                     |
| Estimación de cuentas y comisiones por cobrar (c) | -1.600.743.210        | -1.631.802.418        |
| <b>TOTAL</b>                                      | <b>¢1.382.127.442</b> | <b>¢2.761.661.071</b> |

Notas:

(a) Esta cuenta se compone de las cuentas por cobrar al Ministerio de Hacienda, las cuales se muestran en el próximo cuadro. Dichas sumas se originan a raíz de la asistencia financiera que el Banco dio a Coovivienda R.L., Vivierendacoop R.L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo, y por las sumas al descubierto en la liquidación de operaciones al Banco, por parte de estas Entidades. Con respecto a las operaciones de Vivierendacoop y Mutual Guanacaste, estas se encuentran estimadas por incobrables al 100%, de acuerdo a disposiciones de la SUGEF, debido a que no ha sido posible alcanzar un acuerdo de reconocimiento por parte del Ministerio de Hacienda.

|                     | <u>Diciembre-2011</u> | <u>Diciembre-2010</u> |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Coovivienda R.L.    | ¢1,238,830,826        | ¢2,725,427,816        |
| Vivierendacoop R.L. | 1,227,082,452         | 1,227,082,452         |
| Mutual Guanacaste   | 262,505,249           | 262,505,249           |
| <b>Total</b>        | <b>¢2,728,418,527</b> | <b>¢4,215,015,518</b> |

(b) Con relación a la partida de Otras Cuentas por Cobrar, la misma se compone de la siguiente forma:

|                       | <u>Diciembre-2011</u> | <u>Diciembre-2010</u> |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Comisión Fosuvi (b.1) | ¢171,088,584          | ¢92,592,942           |
| Fid. Mercoop-Cathay   | 12,916,219            | 12,916,219            |
| Diversos (b.2)        | 70,131,673            | 72,938,067            |
| <b>Total</b>          | <b>¢254,136,477</b>   | <b>¢178,447,228</b>   |

Nota:

(b.1) La comisión corresponde a los recursos que mensualmente el FOSUVI traslada al BANHVI, producto de la formalización de bonos en las Entidades y como contribución al gasto efectivo del Banco. El incremento para el periodo terminado a Diciembre 2011, obedece a que a partir de Noviembre 2011 la comisión sobre formalización de bonos pasó de un 2% a un 4%.

(b.2) Corresponde básicamente a sumas pendientes de recuperar de parte de la Comisión Nacional de Emergencias, por sumas pagadas de más en marzo del 2007, correspondiente al 3% sobre las Utilidades del Banco, y que según señalamiento de la Contraloría General de la República, en diciembre de 2008, el aporte a la Comisión Nacional de Emergencias no se debe calcular sobre los recursos generados por el Fondo Nacional de Vivienda los cuales corresponden a la principal fuente de Resultados del Banco.

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

|                                             |                           |
|---------------------------------------------|---------------------------|
| <b>Saldo al final de Diciembre 2009</b>     | <b>¢1,685,548,290</b>     |
| + Aumento contra el gasto del año           | 3,067,386                 |
| - Reversión contra ingresos                 | -56,813,258               |
| <b>Saldo al final de Diciembre 2010</b>     | <b>¢1,631,802,418</b>     |
| <br><b>Saldo al final de Diciembre 2010</b> | <br><b>¢1,631,802,418</b> |
| + Aumento contra el gasto del año           | 4,101,288                 |
| - Reversión contra ingresos                 | -35,160,497               |
| <b>Saldo al final de Diciembre 2011</b>     | <b>¢1,600,743,210</b>     |

### 3.6.5 Bienes Realizables

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, la cuenta de bienes realizables presenta la siguiente composición:

|                                                                    | <u>Diciembre-2011</u> | <u>Diciembre-2010</u> |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bienes adquiridos en recuperación de créditos                      | ¢546,209,977          | ¢548,549,977          |
| Estimación por deterioro y disposición legal de Bienes Realizables | -546,209,977          | -527,835,199          |
| <b>Total Neto</b>                                                  | <b>¢0</b>             | <b>¢20,714,778</b>    |

El movimiento de los Bienes adquiridos en recuperación de créditos durante el periodo terminado a Diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

|                             | <u>Diciembre-2011</u> | <u>Diciembre-2010</u> |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Saldo al inicio del periodo | ¢548,549,977          | ¢550,941,977          |
| - Activos Vendidos          | -2,340,000            | -2,392,000            |
| Saldo al final del periodo  | <u>¢546,209,977</u>   | <u>¢548,549,977</u>   |

El comportamiento de la Estimación por deterioro y disposición legal de los bienes realizables, durante el periodo es la siguiente:

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Saldo al final de Diciembre 2009 | ¢53,787,300         |
| - Activos vendidos               | -2,392,000          |
| +/- Ajustes                      | 476,439,899         |
| Saldo al final de Diciembre 2010 | <u>¢527,835,199</u> |
| Saldo al final de Diciembre 2010 | ¢527,835,199        |
| - Activos vendidos               | -2,340,000          |
| +/- Ajustes                      | 20,714,778          |
| Saldo al final de Diciembre 2011 | <u>¢546,209,977</u> |

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

Los fideicomisos administrados por las Entidades Autorizados, registrados en la cuenta de participaciones en el capital de otras empresas al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 son las siguientes:

| <b>Fiduciario</b>                                | <b>Fideicomiso número</b> | <b><u>Diciembre-2011</u></b> | <b><u>Diciembre-2010</u></b> |
|--------------------------------------------------|---------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Mutual Cartago                                   | 010-99                    | ¢83,228,560                  | ¢77,654,953                  |
| Mutual Cartago                                   | 038-99                    | 7,210,110                    | 10,639,769                   |
| Mutual Cartago                                   | 010-2002                  | 3,204,556                    | -1,892,896                   |
| Mutual Cartago                                   | 007-2002                  | 82,300,248                   | 162,364,759                  |
| Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda                | 1113-CEV                  | 27,176,360                   | 25,234,614                   |
| Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda                | 001-2010                  | 1,601,935,189                | 1,710,460,867                |
| Mutual Cartago -Viviendacoop-BANHVI              |                           | 56,024,559                   | 59,146,211                   |
| Grupo Mutual (Metro-Banhvi)                      |                           | 5,075,037                    | 5,105,370                    |
| Banco Cathay (Mercoop-Cathay)                    |                           | 447,926,356                  | 447,926,356                  |
| <b>Total</b>                                     |                           | <u><b>2,314,080,975</b></u>  | <u><b>2,496,640,003</b></u>  |
| Menos:                                           |                           |                              |                              |
| Deterioro de las Participaciones                 |                           | -447,926,356                 | -447,926,356                 |
| <b>Total Particip. Capital de Otras Empresas</b> |                           | <u><b>¢1,866,154,618</b></u> | <u><b>¢2,048,713,647</b></u> |

Corresponden a Fideicomisos constituidos con los activos, principalmente Cartera de Crédito, recibidos en Dación en Pago de Entidades deudoras de este Banco (Coovivienda, R. L., Vivierendacoop, R. L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo) y que durante el periodo 1997-2000, fueron sujetas de intervención y liquidación, por lo que los activos se trasladaron a diferentes Entidades Autorizadas para gestionar su recuperación definitiva. La estimación por Deterioro de las Participaciones corresponde al 100% de la Participación del Banco en el Fideicomiso Mercoop – Cathay. Durante el periodo 2010, se realizó el traslado de los Fideicomisos 007-2002 y 010-2002 de Banca Promérica hacia Mutual Cartago, así como la unificación de los Fideicomisos Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda 004-99, 008-2002 y 009-2002 en el Fideicomiso Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda 001-2010.

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

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, los activos del Banco Inmuebles, mobiliario y equipo, se detallan de la siguiente forma:

|                          |         | <b>Vida útil</b> |                       |                       |
|--------------------------|---------|------------------|-----------------------|-----------------------|
|                          |         | <b>estimada</b>  | <b>Diciembre-2011</b> | <b>Diciembre-2010</b> |
| Terrenos                 |         |                  | ¢12,629,240           | ¢12,629,240           |
| Revaluación de Terrenos  |         |                  | 211,418,330           | 211,418,330           |
| Edificios                | 50 años |                  | 306,499,259           | 306,499,259           |
| Revaluación de Edificios | 50 años |                  | 1,258,015,457         | 1,258,015,457         |
| Equipo y Mobiliario      | 10 años |                  | 122,778,023           | 113,273,951           |
| Equipo de Cómputo        | 5 años  |                  | 314,220,742           | 255,336,689           |
| Vehículos                | 10 años |                  | 112,255,576           | 112,255,576           |
| <b>Sub-total</b>         |         |                  | <b>¢2,337,816,627</b> | <b>¢2,269,428,503</b> |
| Menos:                   |         |                  |                       |                       |
| Depreciación acumulada   |         |                  | 908,417,725           | 834,614,348           |
| <b>Total</b>             |         |                  | <b>¢1,429,398,903</b> | <b>¢1,434,814,155</b> |

El movimiento de la depreciación acumulada de bienes de uso durante el periodo de Diciembre de 2011 y 2010 se presenta a continuación:

|                                             |                         |
|---------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Saldo al final de Diciembre 2009</b>     | <b>¢685,315,004</b>     |
| + Aumento contra el gasto                   | 77,297,315              |
| +/- Ajustes varios                          | 72,002,028              |
| <b>Saldo al final de Diciembre 2010</b>     | <b>¢834,614,348</b>     |
| <br><b>Saldo al final de Diciembre 2010</b> | <br><b>¢834,614,348</b> |
| + Aumento contra el gasto                   | 77,428,284              |
| +/- Ajustes varios                          | -3,624,907              |
| <b>Saldo al final de Diciembre 2011</b>     | <b>¢908,417,724</b>     |

La última reevaluación realizada al Terreno y Edificio propiedad del Banco, fue registrada contablemente al cierre del periodo 2010.



### 3.6.8. Otros Activos

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, el detalle de los otros activos es el siguiente:

|                                      | <u>Diciembre-2011</u> | <u>Diciembre-2010</u> |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Gastos pagados por anticipado        | ¢12,480,598           | ¢8,401,926            |
| Bienes Diversos (a)                  | 13,411,756            | 1,013,913,146         |
| Operaciones Pendientes de Imputación | 91,640                | 0                     |
| Activos Intangibles (b)              | 99,709,447            | 87,384,179            |
| Otros Activos Restringidos (c)       | 493,442               | 493,442               |
| <b>Total</b>                         | <b>¢126,186,883</b>   | <b>¢1,110,192,693</b> |

Notas:

(a) Para el periodo 2010, está compuesta principalmente de la partida de Caja Única del Estado en la cual se registra una donación por parte del Ministerio de Hacienda al Banco, específicamente para el Fondo Nacional para la Vivienda para financiamiento de soluciones de vivienda a familias afectadas por emergencias y desastres. Además del Inventario de Papelería, Útiles y Otros materiales de Oficina, así como la Biblioteca y Obras de Arte, del Banco. Durante el año 2011 en virtud del contrato suscrito para la generación de operaciones de crédito para emergencias los ¢1,000 millones fueron trasladados en Inversión al Banco de Costa Rica para su canalización definitiva.

(b) La partida de otros Activos Intangibles corresponde al valor neto de software y licencias. Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, el Banco tiene contabilizado un total de ¢538,029,376 y ¢502,756,100 en el valor del origen del software respectivamente, además para el periodo 2011 y 2010 ¢53,134,354 y ¢20,947,184 respectivamente en Costo de desarrollo de software por la entidad, y una amortización acumulada al 31 de Diciembre 2011 y 2010 por ¢491,454,283 y ¢436,319,104 respectivamente.

(c) Esta partida está compuesta por los Depósitos en Garantía que mantiene el Banco con el ICE por concepto de telefonía fija y móvil.

### 3.6.9. Obligaciones con el Público.

Las obligaciones con el público al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 son las siguientes:

|                                                | <u>Diciembre-2011</u> | <u>Diciembre-2010</u> |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Certificados de Depósito a Plazo               | ¢2,000,000,000        | ¢1,500,000,000        |
| Certificados de Depósito a Plazo Ajustables    | 0                     | 1,600,000,000         |
| Certificados de Depósito a Plazo Coovivienda   | 2,108,078,000         | 2,108,078,000         |
| Cargos por pagar s/obligaciones con el público | 181,142,273           | 100,870,701           |
| <b>Total</b>                                   | <b>¢4,289,220,273</b> | <b>¢5,308,948,701</b> |

Los Certificados de Depósitos a Plazo presentan tasas de interés que van del 6.85% al 8.00% en Diciembre 2011 y del 7.00% al 8.50% en Diciembre de 2010. Son emitidos con vencimientos que oscilan entre los seis meses y los 5 años plazo. Para los Certificados de Depósitos a Plazo Ajustables correspondientes al periodo de Diciembre 2010 las tasas de interés van del 7.25% al 8.00%. 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%.

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

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica se distribuyen de la siguiente forma:

|                                              | <u>Diciembre-2011</u> | <u>Diciembre-2010</u> |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Financiamiento Recursos Internos</b>      |                       |                       |
| Bonos B Principal                            | 17,526,411            | 22,533,957            |
| <b>Financiamiento Recursos Externos</b>      |                       |                       |
| AID 515-HG I-Desembolso                      | 24,211,147            | 36,316,721            |
| AID 515-HG II-Desembolso                     | 123,428,641           | 158,693,967           |
| Cargos por pagar s/ obligaciones con el BCCR | 6,593,008             | 8,721,280             |
| <b>Saldo al final</b>                        | <b>¢171,759,207</b>   | <b>¢226,265,925</b>   |

Corresponden a pasivos recibidos por el Banco al momento de su constitución en el año 1986.

### 3.6.11 Obligaciones con Entidades Financieras y No Financieras

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, la cuenta de otras obligaciones financieras se detalla a continuación:

|                                                | <u>diciembre-2011</u>  | <u>diciembre-2010</u>  |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Obligaciones con Entidades Financieras a plazo | ¢555.885.000           | ¢660.205.000           |
| Obligaciones con Entidades Financieras         | 16.684.523.000         | 21.878.023.000         |
| Cargos por pagar con Entidades                 | 303.327.004            | 482.599.924            |
| <b>Total</b>                                   | <b>¢17.543.735.004</b> | <b>¢23.020.827.924</b> |

Dentro de las Obligaciones con Entidades Financieras a Plazo, los Certificados de Depósitos a Plazo presentan tasas de interés que van del 6.85% al 8.00% en diciembre de 2011 y son emitidos con vencimientos que oscilan entre los seis meses y los 5 años plazo. Los Certificados de Depósitos a Plazo Ajustables captados durante el periodo de doce meses terminado en diciembre de 2010 las tasas de interés van del 7.25% al 8.00%, para diciembre 2011 no hay Obligaciones de este tipo. Los Certificados de Depósito Macrotítulos para el periodo a diciembre 2011, las tasas de interés son del 7,50%, para el periodo a diciembre 2010 las tasas de interés eran del 8.90%, en el caso de los Certificados de Depósito Ajustables Macrotítulos, para el periodo a diciembre 2011 la tasa de interés es 10,00% y para el periodo a diciembre 2010 era de 10.25%

### 3.6.12 Cuentas por Pagar y Provisiones

Al detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, se presenta a continuación:

|                                                          | <u>Diciembre-2011</u>        | <u>Diciembre-2010</u>      |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Acreedores por adquisicion de bienes y servicios (a)     | €0                           | €0                         |
| Aportaciones patronales por pagar (b)                    | 77,315,927                   | 69,981,283                 |
| Retenciones por orden judicial                           | 111,926                      | 105,400                    |
| Impuestos retenidos por pagar (c)                        | 14,425,123                   | 11,579,696                 |
| Aportaciones laborales retenidas por pagar (d)           | 17,684,898                   | 14,921,765                 |
| Participación de la Comisión Nacional de Emergencias (e) | 10,914,403                   | 7,701,166                  |
| Vacaciones acumuladas por pagar (f)                      | 119,066,733                  | 97,225,038                 |
| Aguinaldo acumulado por pagar (g)                        | 24,651,025                   | 22,412,854                 |
| Cuentas por pagar bienes adjudicados                     | 0                            | 19,989                     |
| Otras cuentas y comisiones por pagar (h)                 | 453,280,081                  | 462,701,492                |
| Provisiones para obligaciones patronales (i)             | 321,897,707                  | 216,382,848                |
| Otras provisiones (j)                                    | 18,895,163                   | 18,895,163                 |
| Provisiones por litigios (k)                             | 6,765,632                    | 60,000,000                 |
| <b>Total</b>                                             | <b><u>€1,065,008,617</u></b> | <b><u>€981,926,694</u></b> |

Notas:

(a) Ésta partida se carga automáticamente desde la unidad de Proveeduría del Banco cuando genera una cuenta por pagar a un Proveedor por el suministro de algún producto o servicio, este mecanismo se implementó a finales del 2010.

(b) Corresponde al gasto por cargas patronales, calculado sobre los salarios pagados a los empleados en diciembre del 2011 y 2010.

(c) Corresponde a retención del 2% de renta, según decreto D-1882, más el Impuesto sobre la Renta aplicado a los salarios de los empleados del Banco y a las dietas pagadas a los Miembros de Junta Directiva en Diciembre del 2011 y 2010.

(d) Corresponde a deducciones aplicadas en planillas de diciembre del 2011 y 2010, a empleados del Banco, por conceptos de préstamos, fondos de pensiones, aportaciones a la CCSS y otros.

(e) Corresponde a la Obligación que se genera 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. A la fecha además, se mantiene pendiente de cobro sumas pagadas demás por parte del BANHVI a la CNE por el año 2006.

(f) Corresponde a la provisión sobre las Vacaciones Acumuladas de los funcionarios de la Institución.

(g) Corresponde al acumulado del décimo tercer mes, el cual se cancela conforme a la ley, durante el mes de diciembre de cada año.

(h) Corresponde a obligaciones diversas, en que incurre el Banco. Esta cuenta está compuesta principalmente 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, así como la Provisión para el pago del Salario Escolar a los empleados del Banco, conforme los términos de Ley. Además de la Cuenta por Pagar al Banco Central de Costa Rica (BCCR), por Impuesto sobre la Renta sobre inversiones por ₡94,345,002 realizadas entre el año 2002 y 2007 que no fue considerado originalmente por el BCCR y que actualmente se encuentra en proceso de discusión si realmente corresponde realizar dicho pago o no.

(i) Corresponde a las sumas, no trasladadas a la Asociación Solidarista, como ajuste del monto de cesantía ante un posible cese de nombramiento de los funcionarios del Banco.

(j) La suma de Otras provisiones está compuesta por la Provisión del pago de comisiones a favor de los fideicomisos Banca Promérica 010-2002 y Banca Promérica 007-2002, no cancelados por incumplimiento del Fiduciario.

(k) La disminución a esta partida para el periodo a diciembre 2011, corresponde al pago efectivo de un litigio en el que el Banco se vio en obligación de cancelar, según sentencia.

### 3.6.13 Otros Pasivos

El detalle de otros pasivos al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 se presenta a continuación:

|                                                   | <u>Diciembre-2011</u>     | <u>Diciembre-2010</u>     |
|---------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ingresos diferidos                                | ₡34,000,000               | ₡0                        |
| Estimación por deterioro de créditos contingentes | ₡12,250,000               | ₡23,175,000               |
| Operaciones pendientes de imputación              | 161,640                   | 60,000                    |
| <b>Total</b>                                      | <b><u>₡46,411,640</u></b> | <b><u>₡23,235,000</u></b> |

### 3.6.14 Capital Social

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, el patrimonio del Banco está formado por el traspaso del patrimonio de la Caja Central de Ahorro y Préstamo del Banco Crédito Agrícola de Cartago, por un aporte inicial del Estado de mil millones de colones, por los recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) y por las asignaciones de capital posteriores que el Estado, los organismos internacionales, las instituciones Internacionales u otras personas físicas o jurídicas les entreguen en cualquier forma, además de la capitalización de utilidades acumuladas. A continuación se presenta los rubros que componen esta partida:

|                | <u>Diciembre-2011</u>         | <u>Diciembre-2010</u>         |
|----------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Capital pagado | ₡34,199,845,674               | ₡23,734,934,747               |
| Capital donado | 8,925,141,702                 | 8,925,141,702                 |
| <b>Total</b>   | <b><u>₡43,124,987,376</u></b> | <b><u>₡32,660,076,449</u></b> |

### 3.6.15 Aportes patrimoniales no capitalizados

Al 31 de diciembre de 2010, este rubro corresponde al ingreso de recursos provenientes de la Junta de Protección Social de San José, por concepto de recaudaciones de Lotería Instantánea, así como la asignación hacia el Banco por parte del Ministerio de Hacienda de ₡1,000,000,000 para financiamiento de soluciones de vivienda a familias afectadas por emergencias y desastres, los cuales fueron desembolsados durante el año 2011 a la Entidad Autorizada correspondiente para su canalización a soluciones individuales. Para el periodo 2011 únicamente contempla la asignación de recursos del Ministerio de Hacienda en virtud de la Capitalización de los aportes de la Junta de Protección Social de San José. A continuación el detalle de la partida:

|                                        | <u>diciembre-2011</u>        | <u>diciembre-2010</u>        |
|----------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Aportes Patrimoniales No Capitalizados | ₡1.000.000.000               | ₡2.216.632.137               |
| <b>Total</b>                           | <b><u>₡1.000.000.000</u></b> | <b><u>₡2.216.632.137</u></b> |

### 3.6.16 Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores

Corresponde a saldos acumulados de resultados al cierre del periodo contable anterior. La disminución es producto de la capitalización en Enero 2011 de los saldos de resultados acumulados correspondiente a los periodos del 2007 al 2009 inclusive.

|                                                | <u>Diciembre-2011</u>        | <u>Diciembre-2010</u>        |
|------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores | ₡2,223,757,069               | ₡9,242,974,186               |
| <b>Total</b>                                   | <b><u>₡2,223,757,069</u></b> | <b><u>₡9,242,974,186</u></b> |

### 3.6.17 Resultados del Periodo

Por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010 el resultado fue de:

|                        | <u>diciembre-2011</u>        | <u>diciembre-2010</u>        |
|------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Resultados del periodo | ₡3.562.775.340               | ₡2.223.757.069               |
| <b>Total</b>           | <b><u>₡3.562.775.340</u></b> | <b><u>₡2.223.757.069</u></b> |

### 3.6.18 Gastos financieros por Obligaciones con el Público

El detalle de gastos financieros por los periodos terminados el 31 de Diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

| <b>Fiduciario</b>                          | <b><u>Diciembre-2011</u></b> | <b><u>Diciembre-2010</u></b> |
|--------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Certificados Depósito a Plazo              | ₡157,777,778                 | ₡128,371,795                 |
| Certificados Depósito a Plazo Ajustable    | 12,662,500                   | 827,305,310                  |
| Certificados Depósito a Plazo Coovivienda  | 105,010,276                  | 223,944,265                  |
| Certificados Depósito a Plazo Macro título | 105,037,495                  | 0                            |
| <b>Total</b>                               | <b><u>₡380,488,049</u></b>   | <b><u>₡1,179,621,370</u></b> |

### 3.6.19 Gastos Administrativos

El detalle de los gastos de administración por los periodos terminados el 31 de Diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

|                                      | <u>Diciembre-2011</u> | <u>Diciembre-2010</u> |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Gastos de Personal (a)               | ¢2,721,601,632        | ¢2,477,626,611        |
| Gastos de Servicios Externos         | 105,180,967           | 108,881,622           |
| Gastos de Movilidad y Comunicaciones | 52,452,839            | 63,740,818            |
| Gastos de Infraestructura            | 179,566,239           | 198,793,269           |
| Gastos Generales                     | 111,547,780           | 184,955,212           |
| <b>Total</b>                         | <b>¢3,170,349,458</b> | <b>¢3,033,997,532</b> |

Nota:

El rubro de gastos de personal por los periodos terminados el 31 de Diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

|                                                 | <u>diciembre-2011</u> | <u>diciembre-2010</u> |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Sueldos y bonificaciones de personal permanente | ¢1.780.359.026        | ¢1.589.692.155        |
| Remuneraciones a directores y fiscales          | 90.449.350            | 75.173.570            |
| Tiempo extraordinario                           | 1.729.598             | 2.550.044             |
| Décimo tercer sueldo                            | 160.192.717           | 145.508.832           |
| Cargas sociales patronales                      | 441.426.497           | 398.454.227           |
| Refrigerio                                      | 7.086.954             | 5.554.537             |
| Vestimenta                                      | 89.323                | 940.209               |
| Capacitación                                    | 14.864.095            | 29.333.146            |
| Seguros para el personal                        | 3.062.134             | 3.574.923             |
| Salario escolar                                 | 145.544.743           | 132.201.250           |
| Fondo de capitalización laboral                 | 57.154.920            | 51.590.919            |
| Otros gastos de personal                        | 19.642.274            | 27.287.910            |
| <b>Total</b>                                    | <b>¢2.721.601.632</b> | <b>¢2.461.861.722</b> |

Al 31 de diciembre del 2010, el Banco mantenía registrado dentro de “Otros Gastos de Personal” la cuenta contable 441-99100-00016-0601-00 “Indemnizaciones”, la suma de ¢15.764.889, la cual se refiere a cancelaciones de conciliaciones de procesos judiciales con terceras personas que no perteneces al personal de la Entidad, por lo que dicho monto se reclasifica a “Otros Gastos de Administración” en el presente informe.

### 3.6.20 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 de la Vivienda 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, no se registró durante el periodo terminado al 31 de Diciembre 2011 y 2010

|                                              | <u>Diciembre-2011</u> | <u>Diciembre-2010</u> |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Impuesto y participaciones sobre la Utilidad | €10,914,403           | €7,701,166            |
| <b>Total</b>                                 | <b>€10,914,403</b>    | <b>€7,701,166</b>     |

### 3.6.21 Ingresos Financieros por Inversiones en Instrumentos financieros

La composición de los ingresos financieros por inversiones en instrumentos financieros registrados durante los periodos terminados el 31 de Diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

|                                                                | <u>Diciembre-2011</u> | <u>Diciembre-2010</u> |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Productos por inversiones en valores disponibles para la venta | €369,826,657          | €707,779,631          |
| <b>Total</b>                                                   | <b>€369,826,657</b>   | <b>€707,779,631</b>   |

### 3.6.22 Ingresos por Cartera de Créditos

La composición de los ingresos de cartera de crédito registrados durante los periodos a diciembre de 2011 y 2010, se muestra a continuación:

|                                | <u>Diciembre-2011</u> | <u>Diciembre-2010</u> |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ingresos por créditos vigentes | €6,198,439,162        | €6,685,769,327        |
| Ingresos por créditos vencidos | 61,347,539            | 0                     |
| <b>Total</b>                   | <b>€6,259,786,701</b> | <b>€6,685,769,327</b> |

### 3.6.23 Ingresos por Bienes Realizables

La composición de los ingresos de Bienes Realizables registrados durante por los periodos terminados el 31 de Diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

|                                | <u>Diciembre-2011</u> | <u>Diciembre-2010</u> |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ingreso por Bienes Realizables | €3,474,000            | €3,404,000            |
| <b>Total</b>                   | <b>€3,474,000</b>     | <b>€3,404,000</b>     |

### 3.6.24 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 el 31 de Diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

| <b>Fiduciario</b>                 | <b>Número de Fideicomiso</b> | <b><u>Diciembre-2011</u></b> | <b><u>Diciembre-2010</u></b> |
|-----------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Mutual Cartago                    | 010-99                       | ¢6,844,522                   | ¢224,757,790                 |
| Mutual Cartago                    | 038-99                       | 270,825                      | 1,229,277                    |
| Mutual Cartago                    | 007-2002                     | 34,464,552                   | 24,365,932                   |
| Mutual Cartago                    | 010-2002                     | 6,973,249                    | 25,118,409                   |
| Grupo Mutual                      | 004-99                       | 0                            | 22,786,017                   |
| Grupo Mutual                      | 1113-CEV                     | 6,904,327                    | 23,215,864                   |
| Grupo Mutual                      | 008-2002                     | 0                            | 19,094,811                   |
| Grupo Mutual                      | 009-2002                     | 0                            | 6,669,415                    |
| Grupo Mutual                      | 001-2010                     | 265,361,961                  | 64,920,346                   |
| Mutual Cartago Vivendacoop-BANHVI |                              | 3,020,499                    | 15,171,178                   |
| Grupo Mutual (Metro-Banhvi)       |                              | 174,442                      | 178,629                      |
| <b>Total</b>                      |                              | <b>¢324,014,375</b>          | <b>¢427,507,668</b>          |

Nota:

La disminución del Fiduciario Mutual Cartago 010-99 para el periodo 2011 con respecto al periodo anterior se debe a que en el 2010 se consideró el ingreso extraordinario de ¢218,000,000 del valor del terreno del Proyecto Las Gaviotas.

### 3.6.25 Otros ingresos operativos diversos

El detalle de los ingresos operativos diversos al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

|                                       | <b><u>Diciembre-2011</u></b> | <b><u>Diciembre-2010</u></b> |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Otros Ingresos por cuentas por cobrar | ¢73,701,949                  | ¢139,368,468                 |
| Comisión por colocación de FOSUVI (a) | 2,097,319,462                | 1,562,792,840                |
| Ingresos diversos fideicomisos        | 1,096,043                    | 26,026,756                   |
| Otros Ingresos (b)                    | 23,774,243                   | 67,372,766                   |
| <b>Total</b>                          | <b>¢2,195,891,697</b>        | <b>¢1,795,560,830</b>        |

Notas:

(a) Corresponde a la Comisión sobre sumas desembolsadas por colocación del Bono Familiar de Vivienda que realiza el Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI) y que el Banco la utiliza para cubrir parte de los gastos administrativos en los que incurre por dicha gestión.



(b) 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.

### 3.6.26 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 al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 es el siguiente:

|                       | <u>Diciembre-2011</u>        | <u>Diciembre-2010</u>        |
|-----------------------|------------------------------|------------------------------|
| Fundación CR - Canada | €0                           | €385,000,000                 |
| Coopeservidores R.L.  | 0                            | 800,000,000                  |
| Coopealianza R.L.     | 400,000,000                  | 400,000,000                  |
| Coopeande N°1         | 1,600,000,000                | 2,600,000,000                |
| Coopeacosta R.L.      | 450,000,000                  | 450,000,000                  |
| <b>Total</b>          | <b><u>€2,450,000,000</u></b> | <b><u>€4,635,000,000</u></b> |

### 3.6.27 Cuentas de Orden

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

|                                                  | <u>Diciembre-2011</u>          | <u>Diciembre-2010</u>          |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Garantías recibidas en poder de la entidad (a)   | €28,323,777,278                | €35,821,290,077                |
| Cuentas Castigadas (b)                           | 235,966,354                    | 236,983,427                    |
| Productos por cobrar en Suspense (c)             | 294,007,782                    | 292,349,906                    |
| Garantías otorgadas por BANHVI (Ley N° 7052) (d) | 502,829,681,326                | 481,497,751,144                |
| Otras Cuentas de Registro (e)                    | 153,402,543,953                | 147,306,573,101                |
| <b>Total</b>                                     | <b><u>€685,085,976,692</u></b> | <b><u>€665,154,947,656</u></b> |

Notas:

(a) Obedece a las garantías recibidas presentadas por las Entidades Autorizadas en calidad de garantía sobre préstamos desembolsados por el Banco. La disminución para el periodo 2011 obedece a una reclasificación de cuentas en el periodo 2010, desde la partida Garantías recibidas en poder de terceros.

(b) La partida de cuentas castigadas se compone de operaciones, originadas en periodos anteriores al año 2001 y que en razón de su difícil recuperación han sido estimadas y aplicadas contra dichas estimación en un 100%, lo que a la postre, ha incidido en el traslado a esta partida.

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010, esta partida se compone de los siguientes rubros:

|                                     | <u>Diciembre-2011</u> | <u>Diciembre-2010</u> |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Créditos castigados                 | ¢192,398,915          | ¢192,727,008          |
| Otras cuentas por cobrar castigadas | 16,413,434            | 16,413,434            |
| Inversiones castigadas              | 11,342,204            | 11,342,204            |
| Productos por cobrar castigados     | 15,811,801            | 16,500,782            |
| <b>Total</b>                        | <b>¢235,966,354</b>   | <b>¢236,983,427</b>   |

Corresponde principalmente a operaciones de tarjetas de crédito recibidas en dación de pago por parte de Coovivienda R.L hacia el Banco, actualmente se encuentran en cobro judicial para el periodo a diciembre 2011 el monto es de ¢286,764,247. Además de una operación de ¢7,243,535 que supera los 180 días de atraso, misma que correspondía al antiguo Banco Elca y que el Banco asumió en su momento como dación de pago.

(d) Corresponde al monto total de Títulos Valores y cuentas de Ahorro emitidos por MUCAP y GRUPO MUTUAL ALAJUELA- LA VIVIENDA sobre las cuales el Banco otorga garantía de pago conforme los términos de la Ley, con garantía subsidiaria e ilimitada del Estado.

(e) La partida de Otras Cuentas de Registro está compuesta los conceptos que a continuación se detalla:

|                                                        | <u>Diciembre-2011</u>   | <u>Diciembre-2010</u>   |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Garantías en contratos de Descuento de Hipotecas (d.1) | ¢47,388,632,713         | ¢42,607,189,375         |
| Seguros contratados                                    | 28,604,739              | 10,062,866              |
| Activos Recursos Fondo de Garantías (d.2)              | 11,884,510,056          | 9,689,084,882           |
| Activos de recursos Fosuvi (d.3)                       | 87,534,692,776          | 68,071,065,640          |
| Valores en custodia (d.4)                              | 3,333,330,828           | 23,483,387,940          |
| Amortizaciones pendientes                              | 441,579,320             | 685,956,964             |
| Fideicomisos                                           | 4,479,302               | 5,041,302               |
| Sentencia de Coovivienda                               | 1,345,678,343           | 226,339,065             |
| Acreencias Banco Federado                              | 226,339,065             | 1,345,678,343           |
| Otras cuentas de orden                                 | 1,214,696,811           | 1,182,766,723           |
| <b>Total</b>                                           | <b>¢153,402,543,953</b> | <b>¢147,306,573,101</b> |

Notas:

(d.1) Para el periodo 2011, esta partida está conformada por los contratos de Descuento de Hipotecas por ¢47,192,104,448 y el convenio de cesión AID k-40 y AID-HG-007 I Desembolso por ¢103,000,000 y ¢93,528,265 respectivamente.

(d.2) Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 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. La diferencia entre el saldo de Activos y el de Cuentas de Orden obedece a la omisión involuntaria del ajuste mensual al cierre del periodo 2011.

### *Estado de Situación*

|                                                | <u>Diciembre-2011</u> | <u>Diciembre-2010</u> |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Activo</b>                                  |                       |                       |
| Disponibilidades                               | ¢542,420              | ¢22,001               |
| Inversiones en instrumentos financieros        | ¢11,883,967,636       | ¢9,682,976,940        |
| Cuentas y comisiones por cobrar                | 8,297,013             | 6,085,941             |
| <b>Total Activo</b>                            | <b>11,892,807,069</b> | <b>9,689,084,882</b>  |
| <b>Pasivo</b>                                  |                       |                       |
| Otras cuentas por pagar y provisiones          | 10,179,707,989        | 8,709,055,785         |
| <b>Total Pasivo</b>                            | <b>10,179,707,989</b> | <b>8,709,055,785</b>  |
| <b>Patrimonio</b>                              |                       |                       |
| Resultados acumulados de ejercicios anteriores | 980,029,097           | 334,101,500           |
| Diferencia entre cuentas de resultados         | 733,069,983           | 645,927,597           |
| <b>Total Patrimonio</b>                        | <b>1,713,099,080</b>  | <b>980,029,097</b>    |
| <b>Total Pasivo y Patrimonio</b>               | <b>11,892,807,069</b> | <b>9,689,084,882</b>  |
| Cuentas de Orden                               | ¢1,109,572,605,326    | ¢9,689,084,882        |

### *Estado de Resultados*

|                                   |                     |                     |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Ingresos financieros              | ¢733,094,684        | ¢645,940,530        |
| <b>Resultado Financiero Bruto</b> | <b>733,094,684</b>  | <b>645,940,530</b>  |
| <b>Resultado Financiero Neto</b>  | <b>733,094,684</b>  | <b>645,940,530</b>  |
| Gastos operativos diversos        | -24,701             | -12,933             |
| <b>Resultado Operativo Bruto</b>  | <b>733,069,983</b>  | <b>645,927,597</b>  |
| <b>Resultado Neto del Periodo</b> | <b>¢733,069,983</b> | <b>¢645,927,597</b> |

(d.3) Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 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.

### *Estado de Situación*

|                                                | <u>Diciembre-2011</u> | <u>Diciembre-2010</u> |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Activo</b>                                  |                       |                       |
| Disponibilidades                               | ¢2,582,546            | ¢34,649,412           |
| Inversiones en instrumentos financieros        | 15,758,836,066        | 7,955,794,763         |
| Cartera de crédito                             | 26,251,750,595        | 24,405,451,045        |
| Otros Activos                                  | 45,521,523,569        | 35,675,170,421        |
| <b>Total Activo</b>                            | <b>87,534,692,776</b> | <b>68,071,065,640</b> |
| <b>Pasivo</b>                                  |                       |                       |
| Otras cuentas por pagar y provisiones          | 9,666,212,451         | 10,042,815,328        |
| Otros Pasivos                                  | 11,096,319            | 12,875,701            |
| <b>Total Pasivo</b>                            | <b>9,677,308,770</b>  | <b>10,055,691,028</b> |
| <b>Patrimonio</b>                              |                       |                       |
| Resultados acumulados de ejercicios anteriores | 58,015,374,612        | 51,464,346,629        |
| Diferencia entre cuentas de resultados         | 19,842,009,394        | 6,551,027,983         |
| <b>Total Patrimonio</b>                        | <b>77,857,384,006</b> | <b>58,015,374,612</b> |
| <b>Total Pasivo y Patrimonio</b>               | <b>87,534,692,776</b> | <b>68,071,065,640</b> |
| Cuentas de Orden                               | ¢565,896,231,225      | ¢496,368,888,229      |

### *Estado de Resultados*

|                                                                                  |                        |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Ingresos financieros                                                             | ¢136,873,057           | ¢228,009,128          |
| Gastos Financieros                                                               | -12,110,219            | -601,277,815          |
| <b>Resultado Financiero Bruto</b>                                                | <b>124,762,837</b>     | <b>-373,268,687</b>   |
| Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones | 9,846,517,715          | 5,390,919,400         |
| Gasto por estimación de deterioro de activos                                     | -17,840,221,131        | -14,801,130,866       |
| <b>Resultado Financiero Neto</b>                                                 | <b>-7,868,940,578</b>  | <b>-9,783,480,153</b> |
| Ingresos operativos diversos                                                     | 500,680,008            | 541,591,507           |
| Gastos operativos diversos                                                       | -2,917,988,243         | -11,277,611,096       |
| Ingresos por recursos de Bono Familiar de Vivienda                               | 98,795,434,309         | 94,041,306,122        |
| Rendimiento Administración temporal de recursos                                  | 423,633,811            | 425,486,612           |
| Transferencia de capital por Bono Familiar de Vivienda                           | -69,090,809,912        | -67,396,265,010       |
| <b>Resultado Operativo Bruto</b>                                                 | <b>19,842,009,394</b>  | <b>6,551,027,983</b>  |
| <b>Resultado Neto del Periodo</b>                                                | <b>¢19,842,009,394</b> | <b>¢6,551,027,983</b> |

(d.4) Corresponde básicamente a los cupones de Principal e intereses de Coovivienda que fueron recibidos por el Banco como comprobantes de respaldo del pago de Asistencia Financiera, además de la remisión tanto de entrada como de salida de Movimientos Valores realizados a la Tesorería del Banco por los Títulos de Coocique R.L y Coovivienda.

### **3.7 Otras concentraciones de activos y pasivos**

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

### 3.8 Riesgo de Liquidez, de Tasa y Cambiario

#### 1. CALCE DE PLAZOS

Al cierre de diciembre 2011 la situación de liquidez de esta entidad se mantenía en niveles de normalidad. Los indicadores alcanzaron valores de 1.76 veces a un mes y 2.02 veces a tres meses, ubicándose en ambos casos por encima de los límites de normalidad definidos, según normativa SUGEF (1.00 vez a un mes y en 0.85 veces a tres meses) y políticas internas de riesgos (1.10 vez a un mes y 0.95 veces a tres meses).

Ahora bien, considerando proyecciones financieras para los próximos meses (enero a julio 2012), la liquidez al término de esos periodos se ubicaría en niveles de normalidad, según lo establece la normativa y las políticas internas correspondientes, tal como se muestra en el cuadro No. 1.

Cuadro No. 1  
Proyección y sensibilización de indicadores de calce de plazos 1/  
-en número de veces-

| Periodo |         | Indicador |        |
|---------|---------|-----------|--------|
| 2012    | Enero   | 1 mes     | 3.36   |
|         |         | 3 meses   | 2.94   |
|         | Febrero | 1 mes     | 13.66  |
|         |         | 3 meses   | 4.56   |
|         | Marzo   | 1 mes     | 2.69   |
|         |         | 3 meses   | 1.38   |
|         | Abril   | 1 mes     | 135.30 |
|         |         | 3 meses   | 0.96   |
|         | Mayo    | 1 mes     | 1.82   |
|         |         | 3 meses   | 0.97   |
|         | Junio   | 1 mes     | 1.69   |
|         |         | 3 meses   | 1.17   |
|         | Julio   | 1 mes     | 2.43   |
|         |         | 3 meses   | 1.38   |

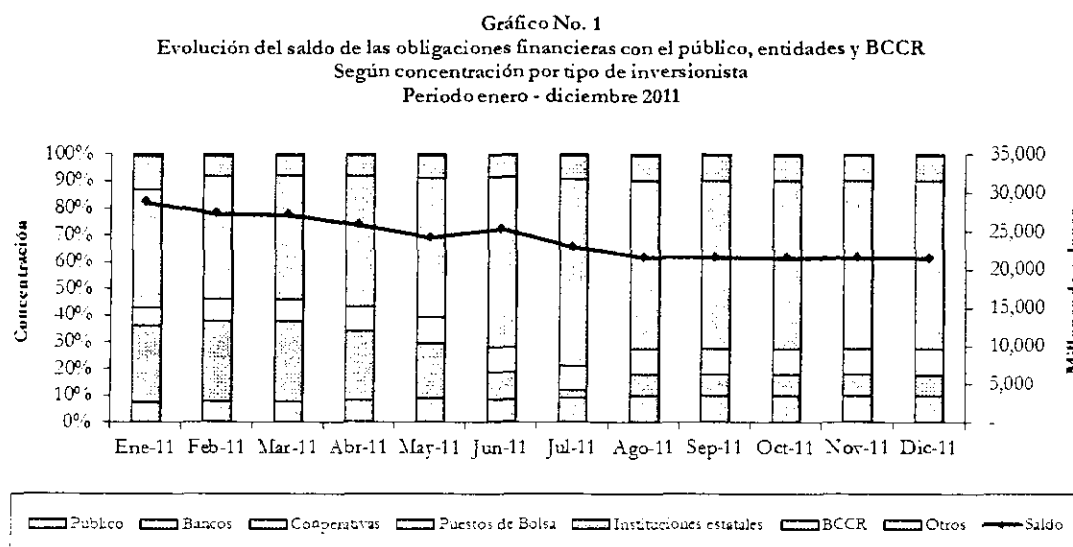
/1 Según proyecciones financieras elaboradas por la fuente FONAVI y reportados el 03 de enero de 2012.

#### 2. ACTIVOS Y PASIVOS

En cuanto a los activos, las principales cuentas que generan un efecto sobre la liquidez continúan siendo las de disponibilidades, inversiones y cartera de créditos vigente. En dichas cuentas no se identifican niveles de riesgos relevantes, ya que se estima una eficiente y oportuna recuperación para los próximos meses.

Por otra parte, con respecto a la cartera de pasivos financieros con costo del BANHVI, se reportaba en este rubro una disminución, mostrando una mayor concentración en puestos de bolsa (62.75%), y cuya distribución a la fecha de corte del presente informe se presenta de la siguiente forma: INS Valores Puesto de Bolsa (23.24%), BCR Valores (23.24%) y BCT Valores (16.27%).

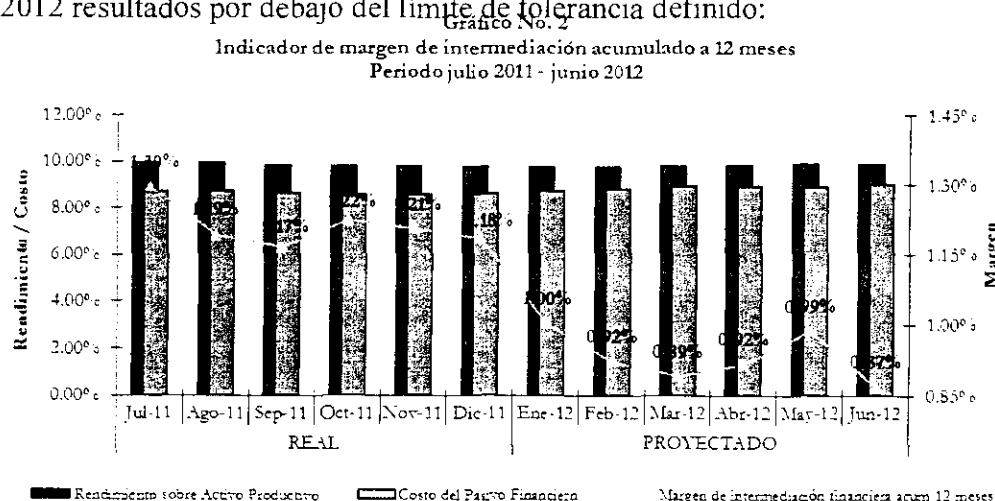
En los últimos 12 meses, contados a partir de enero 2011, el saldo de esta cartera pasó de ¢28,781.3 millones a ¢21,513.7 millones, representando esto un decrecimiento de 22.41%, según se observa en el gráfico siguiente:



### 3. MARGEN DE INTERMEDIACIÓN

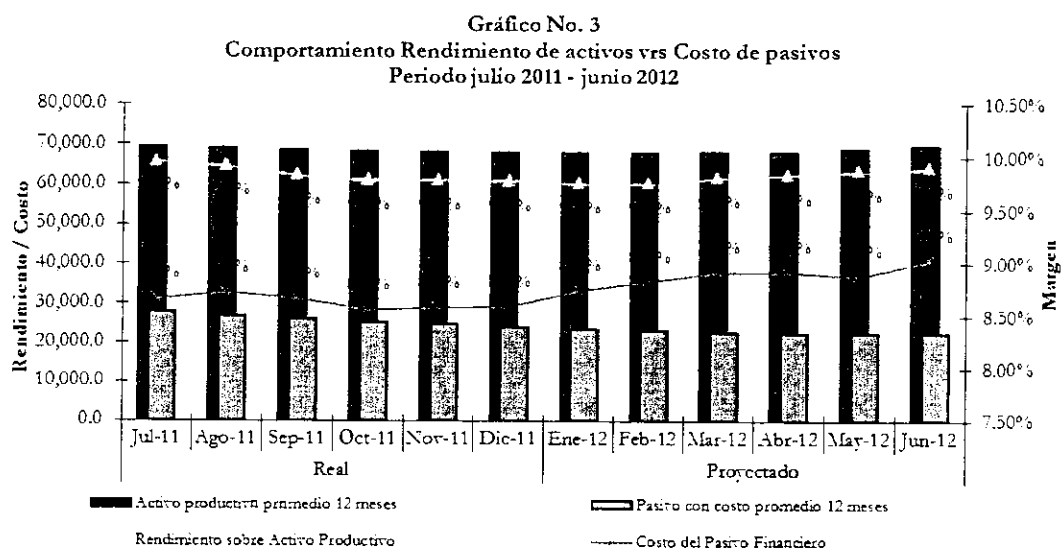
El indicador de margen de intermediación financiera acumulado al 31 de diciembre 2011 se calculó en 1.18%, valor que se ubica por encima del límite definido en la política interna establecida para tales efectos, bajo la metodología de cálculo SUGEF (1%).

Con base en evaluaciones efectuadas sobre el comportamiento del indicador de margen de intermediación, considerando que las condiciones supuestas<sup>1</sup> para tales efectos no presentarían variaciones drásticas en los próximos periodos, el margen de intermediación acumulado podría alcanzar en el periodo 2012 resultados por debajo del límite de tolerancia definido:



<sup>1</sup> Proyección de los flujos de caja para los meses de enero a junio 2012 y estimaciones de comportamiento de variables macroeconómicas.

El comportamiento anterior se explica por la tendencia que se proyecta de la estructura de intermediación financiera, de la cual se resalta la tendencia decreciente que mostraría el rendimiento de los activos productivos en razón, principalmente, de la disminución en los ingresos por cartera de crédito, explicada por el ajuste en las condiciones de tasas establecidas para operaciones vigentes. Por el lado del costo promedio del pasivo con costo, también existe un efecto, dado que conforme el pasivo disminuye, tal y como sucede durante el periodo analizado, la emisión de largo plazo adquiere mayor relevancia - peso relativo - dentro del pasivo con costo y siendo esta la captación más cara, se genera un incremento en el costo promedio del pasivo con costo:



Por otra parte, en cuanto al indicador de margen de intermediación interno debe señalarse que se mantiene en un nivel de tolerancia alto en virtud de que, para diciembre 2011, se calculó en 3.67%, manteniéndose por encima del límite definido (2%), según políticas internas.

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

### **1. RIESGO DE TASA**

De acuerdo con el modelo CAMELS, el indicador de riesgo de mercado en moneda nacional se calculó en 0.05%, lo que significa una exposición del patrimonio sensible a tasas de ¢24.38 millones a un año, estimando una máxima variación de la tasa para ese periodo de 2.28%.

Por otra parte, evaluando el riesgo de tasa exposición del patrimonio con base en un modelo complementario, se determinó que, esperando a un mes una máxima variación de la Tasa Básica Pasiva de 0.46%, la exposición del patrimonio a un mes podría calcularse en ¢11.61 millones, mientras que estimando una máxima variación a un año de 1.60% el impacto sobre el patrimonio podría ascender a ¢40.22 millones, tal como se aprecia en el cuadro No. 2.

**Cuadro No. 2**  
**Exposición del patrimonio - MN**

| Horizonte                                | SUGEF     | Modelo complementario /1 |           |
|------------------------------------------|-----------|--------------------------|-----------|
|                                          | 1 año     | 1 mes                    | 1 año     |
| Valor actual:                            |           |                          |           |
| Activos                                  | 68,173.15 | 69,463.17                | 69,463.17 |
| Pasivos                                  | 21,305.06 | 21,429.27                | 21,429.27 |
| Duración:                                |           |                          |           |
| Activos                                  | 0.10      | 0.09                     | 0.09      |
| Pasivos                                  | 0.23      | 0.17                     | 0.17      |
| Tasa Básica Pasiva -último día del mes-  | 8.00%     | 8.00%                    | 8.00%     |
| Max. variación de la tasa estimada       | 2.28%     | 0.46%                    | 1.60%     |
| Indicador de sensibilidad                | 0.0520%   | -0.0363%                 | -0.0363%  |
| Impacto patrimonio -millones de colones- | 24.38     | 11.61                    | 40.22     |
| Impacto patrimonio -porcentaje-          | 0.0477%   | 0.0227%                  | 0.0788%   |

/1 No incluye disponibilidades.

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 cuadro No. 3.

**Cuadro No. 3**  
**Exposición del patrimonio en moneda nacional**  
**Comportamiento en escenarios 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       | 70,321.33 | 70,201.53 | 70,081.74 | 69,961.94 | 69,842.14 | 69,722.34 | 69,602.55 | 69,482.75 | 69,362.95 | 69,243.15 | 69,123.35 |
| Valor actual de pasivos pronosticado /1       | 21,776.09 | 21,706.72 | 21,637.36 | 21,568.00 | 21,498.64 | 21,429.27 | 21,359.91 | 21,290.55 | 21,221.19 | 21,151.82 | 21,082.46 |
| Patrimonio en riesgo bajo escenarios extremos | 254.34    | 203.13    | 152.09    | 101.22    | 50.52     | 0.00      | 50.35     | 100.52    | 150.53    | 200.35    | 250.01    |
| Relación con patrimonio al 31/12/2011         | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | -         | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00      |

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

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

|                                                      | Dic-11    |
|------------------------------------------------------|-----------|
| Activo Productivo                                    | 69,329.14 |
| Brecha Simple Periódica                              | -112.79   |
| Brecha Acumulada                                     | 48,371.37 |
| Max. Variación Esperada Acumulada                    | 1.00%     |
| Margen Financiero Diferencial Acumulado              | 483.71    |
| Índice Brecha Acumulada / Activo Productivo Promedio | 69.77%    |



En el caso de la exposición del margen, se determinó que si a un año existiera una brecha acumulada positiva que significara el 69.77% de los activos productivos sensibles a tasa reportados al cierre de diciembre 2011 y la tasa de referencia presentara una variación máxima de 1.00%, el margen financiero de la entidad acumulado a un año (diferencia de los activos y pasivos generadores de rendimientos o costos financieros) podría variar en ¢483.71 millones (13.58% de la utilidad neta acumulada de los últimos doce meses contados a partir de enero 2011), como se muestra en el cuadro No. 4.

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, viéndose reflejado dicha situación por el nivel de activos en dólares, que garantiza hasta cierto punto el pago de las obligaciones vigentes en dólares (independientemente del comportamiento de las tasas de interés en el mercado), aunado al hecho que 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<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Mediante SGF-TI-003-2012 del 04 de enero 2012 la Unidad de Tesorería e Inversiones informó sobre el estado de la reserva al 31 de diciembre de 2011.

a) Al 31 de Diciembre 2011 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

|                                      | Activos 2011        |                   |                   |                |                  |                  |
|--------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|----------------|------------------|------------------|
|                                      | 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 |
| Inversiones                          | ¢ 3,740,317,039     | 2,809,882,736     | 1,064,484,979     | 0              | 0                | 0                |
| Préstamos y productos                | 61,590,600,465      | 0                 | 0                 | 0              | 0                | 0                |
| <b>Total Activos</b>                 | ¢ 65,330,917,504    | 2,809,882,736     | 1,064,484,979     | 0              | 0                | 0                |
|                                      | <b>Pasivos 2011</b> |                   |                   |                |                  |                  |
| Obligaciones con el Público          | ¢ 2,949,540,881     | 1,372,782,063     | 58,873,275        | 58,115,250     | 113,956,425      | 374,969,700      |
| Otras Obligaciones Financieras       | 0                   | 7,493,350         | 28,571,842        | 34,499,994     | 64,304,392       | 67,639,658       |
| <b>Total Pasivos</b>                 | ¢ 2,949,540,881     | 1,380,275,413     | 87,445,117        | 92,615,244     | 178,260,817      | 442,609,358      |
| <b>Activos - Vencimiento Pasivos</b> | ¢ 62,381,376,623    | 1,429,607,323     | 977,039,862       | -92,615,244    | -178,260,817     | -442,609,358     |
|                                      |                     |                   |                   |                |                  | 64,074,538,389   |

b) Al 31 de diciembre 2010 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

|                                      | Activos 2010            |                       |                       |                       |                     |                       |
|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
|                                      | 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      |
| Inversiones                          | ¢ 3,806,411,291         | 458,211,042           | 0                     | 0                     | 0                   | 0                     |
| Préstamos y producto                 | 64,976,914,639          | 0                     | 0                     | 0                     | 0                   | 0                     |
| <b>Total Activos</b>                 | <b>¢ 68,783,325,930</b> | <b>458,211,042</b>    | <b>0</b>              | <b>0</b>              | <b>0</b>            | <b>0</b>              |
|                                      |                         |                       |                       |                       |                     | <b>69,241,536,972</b> |
|                                      | Pasivos 2010            |                       |                       |                       |                     |                       |
|                                      | 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      |
| Obligaciones con el Público          | ¢ 2,349,368,607         | 3,002,451,493         | 60,688,075            | 59,926,300            | 117,567,275         | 491,344,875           |
| Otras Obligaciones Financieras       | 12,409,444,545          | 429,617,132           | 6,301,616,407         | 3,663,430,572         | 70,565,186          | 131,944,050           |
| <b>Total Pasivos</b>                 | <b>¢ 14,758,813,152</b> | <b>3,432,068,625</b>  | <b>6,362,304,482</b>  | <b>3,723,356,872</b>  | <b>188,132,461</b>  | <b>623,288,925</b>    |
|                                      |                         |                       |                       |                       |                     | <b>29,087,964,517</b> |
| <b>Activos - Vencimiento Pasivos</b> | <b>¢ 54,024,512,778</b> | <b>-2,973,857,583</b> | <b>-6,362,304,482</b> | <b>-3,723,356,872</b> | <b>-188,132,461</b> | <b>-623,288,925</b>   |
|                                      |                         |                       |                       |                       |                     | <b>40,153,572,455</b> |

## 2. RIESGO CAMBIARIO

Al cierre de diciembre 2011 el indicador de riesgo cambiario se calculó en -0.01%, lo que podría representar una apreciación a un año de ₡4.56 millones sobre el capital base de la entidad.

Ahora bien, según datos publicados por el Banco Central de Costa Rica en la “Encuesta mensual de expectativas de inflación y de variación del tipo de cambio”, las expectativas sobre el comportamiento del tipo de cambio de compra de referencia al cierre del mes en análisis señalaban que a tres meses se esperaba, en promedio, una variación de 1.70%. Suponiendo que dichas expectativas se mantengan hasta el cierre de marzo 2012, podría esperarse que a esa fecha el tipo de cambio alcance un valor estimado entre ₡496.82 y 513.97 por dólar (al cierre de diciembre 2011 el tipo de cambio de compra de referencia se calculó en ₡505.35 por dólar).

Tomando como referencia lo anterior se determina que de llegar a materializarse dichas expectativas, considerando una estructura en moneda extranjera similar a la reportada al cierre de diciembre 2011, el Banco no presentaría exposiciones importantes al riesgo cambiario (ver cuadro No. 5), situación que se mantendría aún con la implementación del Programa de crédito de largo plazo en dólares, debido a que se tiene previsto que, en principio, las operaciones de crédito que se generen sean financiadas con captación en la misma moneda, manteniéndose un calce de moneda que mitigaría las volatilidades del tipo de cambio.

**Cuadro No. 5**  
**Indicador de riesgo cambiario sensibilizado /1**  
**Periodo enero - julio 2012**

| Escenario                                  | Ene-12 | Feb-12 | Mar-12 | Abr-12 | May-12 | Jun-12 | Jul-12 |
|--------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Supuesto de comportamiento de TC /1</b> |        |        |        |        |        |        |        |
| Escenario normal                           | 507.13 | 508.91 | 510.70 | 512.49 | 514.29 | 516.10 | 517.91 |
| +0.27% mensual, 0.80% trimestral           | 508.21 | 511.08 | 513.97 | 516.88 | 519.80 | 522.74 | 525.69 |
| Límite superior banda cambiaria            | 716.45 | 720.85 | 725.05 | 729.45 | 733.65 | 738.25 | 742.45 |
| <b>Estimación del indicador /2</b>         |        |        |        |        |        |        |        |
| Escenario normal                           | -0.01% | 0.08%  | 0.07%  | 0.07%  | 0.08%  | 0.06%  | 0.04%  |
| +0.27% mensual, 0.80% trimestral           | -0.01% | 0.08%  | 0.07%  | 0.07%  | 0.08%  | 0.07%  | 0.05%  |
| Límite superior banda cambiaria            | -0.01% | 0.40%  | 0.50%  | 0.58%  | 0.64%  | 0.65%  | 0.58%  |
| <b>Efecto sobre capital /3</b>             |        |        |        |        |        |        |        |
| Escenario normal                           | 62.04% | 54.05% | 55.49% | 57.24% | 56.38% | 57.18% | 57.89% |
| +0.27% mensual, 0.80% trimestral           | 62.04% | 54.05% | 55.48% | 57.24% | 56.38% | 57.17% | 57.88% |
| Límite superior banda cambiaria            | 62.04% | 53.73% | 55.20% | 56.95% | 56.09% | 56.88% | 57.62% |

/1 Se toma como base el tipo de cambio de compra de referencia al cierre de diciembre 2011 (₡505.35).

/2 Basado en las proyecciones financieras reportadas el 03 de enero de 2012.

/3 Medido con base en efecto sobre el Indicador de suficiencia patrimonial.

## 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, se determina que la liquidez consolidada de la entidad continúa manteniéndose en niveles normales, con expectativas de una baja exposición a deterioros en esta área.
2. Sobre el margen de intermediación se estima que bajo las condiciones normales de comportamiento financiero estimadas, podría esperarse que a partir de febrero 2012 se presenten niveles en este indicador por debajo de los límites internos definidos, en virtud de la tendencia de la estructura de intermediación que reporta, principalmente, menores tasas para el activo productivo y mayores costos para el pasivo, dada la disminución de operaciones de corto plazo.

### *Sobre riesgo de mercado*

3. Los niveles de exposición del patrimonio se mantienen bajos, dado que mientras que con la metodología CAMELS el cambio máximo en el valor del patrimonio a un año se calculó en ¢24.38 millones con una variación de la tasa de 2.28%, con la evaluación basada en modelos complementarios se estimó una exposición máxima a un mes de ¢11.61 millones con una variación de la tasa de 0.46% y a un año de ¢40.22 millones con una variación de la tasa de 1.60%.
4. En cuanto al riesgo de tasa evaluado en función de la exposición del margen financiero con base en modelos internos, se determinó que ante una variación máxima estimada de la tasa de interés a un año de 1.00%, dicho margen podría llegar a presentar una variación de aproximadamente ¢483.71 millones, significando esto un 13.58% de las utilidades acumuladas de los últimos doce meses (¢3,562.78 millones).
5. 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. De igual forma, con la implementación del programa de crédito de largo plazo en dólares se esperaría una baja exposición al riesgo de cambio, siempre y cuando exista un calce adecuado entre los activos y pasivos en esa moneda.

### 3.9 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 31 de diciembre de 2011, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

|                                  | Vencimiento activos  |                      |                      |                      |                      |                      | Total                 |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                  | A la                 | De 1 a               | De 31 a              | De 61 a              | De 91 a              | De 181 a             | Más de                |
|                                  | Vista                | 30 días              | 60 días              | 90 días              | 180 días             | 365 días             | 365 días              |
| Efectivo                         | ¢ 2,750,000          | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 0                    | 2,750,000             |
| Depósitos en bancos              | 282,404,633          | 283,836              | 130,091              | 37,892               | 8,119,609            | 7,836,059            | 376,079,342           |
| Inversiones                      |                      | 3,730,815,323        | 1,543,980,906        | 1,225,996,278        | 1,037,024,396        | 0                    | 7,537,816,903         |
| Préstamos más productos          |                      | 945,555,181          | 475,362,361          | 483,476,595          | 1,475,232,762        | 3,065,354,303        | 61,590,600,465        |
| <b>Total Vencimiento Activos</b> | <b>¢ 285,154,633</b> | <b>4,676,654,340</b> | <b>2,019,473,358</b> | <b>1,709,510,765</b> | <b>2,520,376,767</b> | <b>3,073,190,362</b> | <b>69,507,246,710</b> |
| <b>Vencimiento pasivos</b>       |                      |                      |                      |                      |                      |                      |                       |
| Obligaciones con el Público      | ¢ 2,823,073,987      | 1,142,287,362        | 328,088,405          | 4,622,933,146        | 2,213,179,378        | 10,703,393,000       | 21,832,955,278        |
| Otras Obligaciones Financieras   |                      | 7,253,256            | 0                    | 25,150,352           | 26,567,845           | 112,787,753          | 171,759,207           |
| <b>Total Vencimiento Pasivos</b> | <b>¢ 0</b>           | <b>2,823,073,987</b> | <b>1,149,540,618</b> | <b>328,088,405</b>   | <b>4,648,083,498</b> | <b>2,239,747,223</b> | <b>22,004,714,484</b> |

b) Al 31 de diciembre de 2010, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

| Vencimiento activos              |                     |                      |                      |                    |                      |                      |                       |
|----------------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|
|                                  | A la                | De 1 a               | De 31 a              | De 61 a            | De 91 a              | De 181 a             | Más de                |
|                                  | Vista               | 30 días              | 60 días              | 90 días            | 180 días             | 365 días             | 365 días              |
|                                  |                     |                      |                      |                    |                      |                      | Total                 |
| Efectivo                         | ¢ 1,750,000         | 0                    | 0                    | 0                  | 0                    | 0                    | 1,750,000             |
| Depósitos en bancos              | 43,868,058          | 71,319,866           | 29,936,980           | 7,592,018          | 127,956,428          | 77,361,395           | 690,338,833           |
| Inversiones                      | 3,788,301,779       | 453,284,706          | 0                    | 0                  | 0                    | 0                    | 4,241,586,485         |
| Préstamos más producto           | 1,217,475,275       | 696,678,669          | 709,162,267          | 2,100,576,090      | 3,738,632,619        | 56,514,389,719       | 64,976,914,639        |
| <b>Total Vencimiento Activos</b> | <b>¢ 45,618,058</b> | <b>5,077,096,920</b> | <b>1,179,900,355</b> | <b>716,754,285</b> | <b>2,228,532,518</b> | <b>3,815,994,014</b> | <b>56,846,693,807</b> |
|                                  |                     |                      |                      |                    |                      |                      | <b>69,910,589,957</b> |
| Vencimiento pasivos              |                     |                      |                      |                    |                      |                      |                       |
|                                  |                     |                      |                      |                    |                      |                      |                       |
| Obligaciones con el Público      | ¢ 3,987,023,526     | 1,604,937,843        | 389,090,644          | 6,138,971,020      | 3,543,040,592        | 12,666,713,000       | 28,329,776,626        |
| Otras Obligaciones Financieras   | 6,052,787           | 0                    | 21,216,980           | 5,373,328          | 28,456,631           | 165,166,199          | 226,265,925           |
| <b>Total Vencimiento Pasivos</b> | <b>¢ 0</b>          | <b>3,993,076,313</b> | <b>1,604,937,843</b> | <b>410,307,624</b> | <b>6,144,344,348</b> | <b>3,571,497,223</b> | <b>28,556,042,551</b> |

#### **Nota 4 Fideicomisos 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 Contingencias por litigios**

Según oficio numero AL-0016-2012, con fecha 09 de febrero del 2012, de la asesoría legal de BANHVI, a la fecha de este informe existen once procesos ordinarios siendo el más importante el expediente 08-000325-2017-CA, proceso ordinario de Construcción Modulares de CR contra Banca Promerica y Banhvi (Proyecto Vista Hermosa), estimación de la demanda \$460.353.946.

Estado del proceso: 10-12-2011 se firmó una conciliación la cual no ha sido homologada. Además también tienen dos procesos penales.



## **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 2011 y hemos emitido nuestro dictamen sobre esos estados financieros con fecha 10 de febrero del 2012.

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 cumplimiento de la normativa vigente, el diseño u operación del control interno, o con los resultados del análisis a los sistemas computarizados y ajustes a los estados financieros intermedios, 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.

En cartas fechadas 12 de agosto del 2011 y 10 de febrero del 2012 (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.

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.

Sin embargo ninguna de las condiciones que deben ser informadas descritas en las cartas antes mencionadas se considera 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° 0116 FIG 3  
Vence el 30 de setiembre del 2012.



San José, Costa Rica, 10 de febrero del 2012.

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