

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA (BANHVD)

- *Estados Financieros y Opinión de los Auditores*
- *Al 31 de diciembre del 2012 y 2011*
- *Informe final*

ÍNDICE DEL CONTENIDO

	<u>ÍNDICE</u>
<i>Opinión de los Auditores Independientes</i>	3-5
<i>Balance de Situación</i>	6-8
<i>Estado de Resultados</i>	9-10
<i>Estado de Flujos de Efectivo</i>	11-12
<i>Estado de Cambios en el Patrimonio</i>	13
<i>Notas a los Estados Financieros</i>	14-57
<i>Informe Complementario de los Auditores Independientes</i>	58-60

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 2012 y 2011, los estados 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 2012 y 2011, 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.

Otros Asuntos

Los estados financieros al y por el periodo terminado el 31 de diciembre del 2011, fueron re-expresados, debido a que durante el periodo 2012 se realizó el traslado del Fondo de Garantías al Banco, de 2,097 millones de colones, correspondiente a los aportes más los rendimientos, generados por los aportes efectivos realizados por el FONAVI al Fondo de Garantías, desde el año 1998, dado que dichos aportes no correspondían y se realizaron debido a una interpretación errónea del artículo 116 de la Ley 7052, por lo que se procede en este periodo a corregir afectando las partidas de Utilidades de ejercicios anteriores de la siguiente forma:

- a) Se procede a corregir las utilidades del inicio del periodo, y se reexpresan las cifras afectadas según lo establece la NIC 8, "Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores", afectando la utilidad del periodo 2011 en ¢201.070.148 por el reconocimiento de los aportes trasladados al Fondo de Garantías y los rendimientos generados por los traslados realizados por ¢96.317.902 y ¢104.752.246, respectivamente.
- b) Se reexpresaron las utilidades de inicio del periodo 2011 por ¢1.786.638.209, los cuales corresponden a los aportes y rendimientos generados por dichos traslados anteriores al periodo 2011.

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. Ricardo Montenegro Guillén
Contador Público Autorizado No.5607
Póliza de Fidelidad No. 0116 FIG 0007
Vence el 30 de setiembre del 2013.

San José, Costa Rica, 31 de enero del 2013.

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



BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
BALANCES DE SITUACIÓN

Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

(En colones sin céntimos)

ACTIVO	NOTA	2012	2011
Disponibilidades	3.6.1	700.317.708	378.829.342
Efectivo		2.750.000	2.750.000
Depósitos a la vista en el BCCR		79.684.926	93.674.709
Depósitos a la vista en Entidades financieras del país		617.882.782	282.404.633
Inversiones en instrumentos financieros	3.1	6.527.510.473	7.537.816.903
Disponibles para la venta	3.6.2	6.282.840.170	7.509.030.909
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros		244.670.303	28.785.994
Cartera de Créditos	3.2	70.317.818.887	61.464.948.992
Créditos vigentes	3.6.3	69.902.176.328	61.086.624.604
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	3.6.3	690.059.523	503.975.861
(Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito)	3.2.2 y 3.6.3	-274.416.964	-125.651.473
Cuentas y comisiones por cobrar	3.6.4	294.413.331	3.361.538.786
Otras cuentas por cobrar		1.862.142.809	4.961.966.349
Productos por cobrar		0	315.647
(Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar)		-1.567.729.478	-1.600.743.210
Bienes realizables	3.6.5	0	0
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		545.774.757	546.209.977
(Estimación por deterioro y por disposición legal)		-545.774.757	-546.209.977
Participaciones en el capital de otras empresas	3.6.6	1.033.479.105	1.866.154.619
Participación en Fideicomisos y Otros vehículos de propósito especial del país		1.481.405.461	2.314.080.975
(Deterioro de las participaciones en el capital de otras empresas)		-447.926.356	-447.926.356
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	3.6.7	1.548.452.156	1.429.398.903
Otros Activos	3.6.8	205.047.664	126.186.883
Activos Intangibles		171.431.395	99.709.447
Otros Activos Restringidos		444.392	493.442
Otros activos		33.171.877	25.983.994
TOTAL DE ACTIVO		80.627.039.324	76.164.874.428

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
BALANCES DE SITUACIÓN
Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011
(En colones sin céntimos)

	NOTA	2012	2011
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVO</u>			
Obligaciones con el público	3.6.9	2.590.688.007	4.289.220.273
Captaciones a Plazo		2.494.053.556	4.108.078.000
Cargos por pagar por obligaciones con el público		96.634.451	181.142.273
Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica	3.6.10	117.189.496	171.759.207
Obligaciones a plazo con el BCCR		112.787.756	165.166.199
Cargos por pagar por obligaciones con BCCR		4.401.740	6.593.008
Obligaciones con entidades financieras	3.6.11	18.766.219.763	17.543.735.004
Obligaciones con Entidades Financieras a plazo		18.152.363.000	17.240.408.000
Cargos por pagar por obligaciones con Entidades Financieras y No financieras		613.856.763	303.327.004
Otras cuentas por pagar y provisiones	3.6.12	881.297.634	1.056.711.604
Cuentas y comisiones por pagar		746.521.629	717.450.115
Provisiones		134.776.005	339.261.489
Otros pasivos	3.6.13	234.707.200	46.411.640
Ingresos diferidos		150.513.889	34.000.000
Estimación por deterioro de créditos contingentes		38.250.000	12.250.000
Operaciones pendientes de imputación		45.943.311	161.640
TOTAL DE PASIVO		22.590.102.100	23.107.837.728

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
BALANCES DE SITUACIÓN

Al 31 de Diciembre de 2012 y 2011

(En colones sin céntimos)

	NOTA	2012	2011
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	3.6.14	43.124.987.376	43.124.987.376
Capital pagado		34.199.845.674	34.199.845.674
Capital donado		8.925.141.702	8.925.141.702
Aportes patrimoniales no capitalizados	3.6.15	1.000.000.000	1.000.000.000
Ajustes al patrimonio		1.154.485.469	1.157.808.557
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		1.154.485.469	1.157.808.557
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	3.6.16	7.774.240.766	4.010.395.279
Resultado del período	3.6.17	4.983.223.613	3.763.845.488
TOTAL DEL PATRIMONIO		58.036.937.224	53.057.036.700
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		80.627.039.324	76.164.874.428
CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS	3.6.26	7.650.000.000	2.450.000.000
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	3.6.27	789.538.383.732	685.085.976.692

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

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Lic. Rodolfo Hernández Sibaja
Auditor Interno



BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**ESTADOS DE RESULTADOS****Para los períodos de doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2012 y 2011****(En colones sin céntimos)**

	NOTA	2012	2011
Ingresos Financieros			
Por disponibilidades		21.819.098	16.468.174
Por inversiones en instrumentos financieros	3.6.21	554.833.326	474.578.903
Por cartera de créditos	3.6.22	7.702.541.447	6.259.786.701
Por ganancia por diferencias de cambio y UD (neto)		5.955.918	0
Por otros ingresos financieros		90.856.675	0
Total de Ingresos Financieros		8.376.006.464	6.750.833.778
Gastos Financieros			
Por Obligaciones con el Público	3.6.18	344.067.811	380.488.049
Por Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica		20.770.640	28.285.236
Por Obligaciones con Entidades Financieras		1.757.640.289	1.666.102.614
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD (neto)		0	2.320.301
Total de Gastos Financieros		2.122.478.740	2.077.196.200
Por estimación de deterioro de Activos		251.840.400	57.988.887
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones		113.170.996	231.634.397
RESULTADO FINANCIERO		6.114.858.320	4.847.283.088
Otros ingresos de Operación			
Por bienes realizables	3.6.23	5.519.589	3.474.000
Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas	3.6.24	1.024.702.146	324.014.375
Por otros ingresos operativos	3.6.25	2.822.196.122	2.195.891.697
Total Otros Ingresos de Operación		3.852.417.857	2.523.380.072

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADOS DE RESULTADOS
Para los períodos de doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2012 y 2011
(En colones sin céntimos)

	NOTA	2012	2011
Otros Gastos de Operación			
Por comisiones por servicios		92.051.437	77.589.881
Por bienes realizables		6.060.041	29.356.066
Por pérdida por participaciones de capital en otras empresas		1.182.461.527	115.965.006
Por provisiones		293.240.656	199.843.915
Por otros gastos operativos		1.967.665	2.798.944
Total Otros Gastos de Operación		1.575.781.325	425.553.812
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		8.391.494.852	6.945.109.348
Gastos de Administración			
Por gastos de personal		2.854.291.248	2.721.601.632
Por otros gastos de Administración		519.098.700	448.747.825
Total Gastos Administrativos	3.6.19	3.373.389.947	3.170.349.457
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		5.018.104.905	3.774.759.891
Participaciones sobre la Utilidad	3.6.20	34.881.292	10.914.403
RESULTADO NETO DE IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		4.983.223.613	3.763.845.488
RESULTADO NETO DEL PERIODO		4.983.223.613	3.763.845.488

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



Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador



Lic. Rodolfo Hernández Sibaja
Auditor Interno



BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Para los períodos de doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2012 y 2011
(En colones sin céntimos)

	NOTA	2012	2011
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período		4.983.223.613	3.763.845.488
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Ganancia o pérdida por venta de activos recibidos en dación de pago y de inmuebles, mobiliario y equipo.			
Ganancias o pérdidas por diferencial cambiario, netas		-5.955.918	2.320.301
Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos		148.765.492	-93.277.581
Pérdidas por otras estimaciones		-33.448.952	-12.684.430
Gastos por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos		115.880.842	105.514.859
Depreciaciones y amortizaciones		64.788.853	128.938.556
Subtotal		5.273.253.929	3.894.657.193
Variación en los activos (aumento), o disminución			
Créditos y avances de efectivo		-8.815.551.724	3.358.773.725
Bienes realizables		435.220	2.340.000
Productos por cobrar		-401.652.324	34.103.684
Otros activos		1.033.453.714	2.147.005.978
Subtotal		-8.183.315.114	5.542.223.387
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)			
Obligaciones a la vista y a plazo		-773.161.131	-6.491.300.978
Otras cuentas por pagar y provisiones		-299.591.826	-30.729.950
Productos por pagar		223.830.669	-101.129.620
Otros pasivos		188.295.561	23.176.640
Subtotal		-660.626.727	-6.599.983.907
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		-3.570.687.911	2.836.896.673

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Para los períodos de doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2012 y 2011
(En colones sin céntimos)

	NOTA	2012	2011
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión			
Aumento en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociar)		-63.611.435.984	-60.464.414.385
Disminución en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociar)		62.456.329.607	58.209.414.384
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo		-179.067.494	-68.388.124
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		832.675.514	182.559.028
Otras actividades de inversión		24.669.160	38.782.231
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		-476.829.196	-2.102.046.865
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento			
Otras actividades de financiamiento	2.2.11	1.987.708.357	0
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de financiamiento		1.987.708.357	0
Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año		-2.059.808.750	734.849.808
Efectivo y equivalentes al inicio del año		5.632.860.251	4.898.010.443
Efectivo y equivalentes al final del año		3.573.051.501	5.632.860.251

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



Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador



Lic. Rodolfo Hernández Sibaja
Auditor Interno



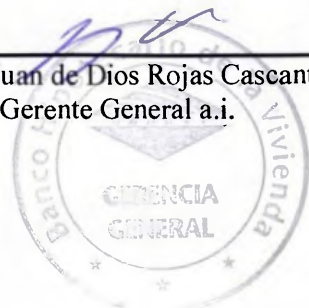
BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 Para el período de doce meses terminados el 31 de Diciembre de 2012 y 2011 (reexpresado)
 (En colones sin céntimos)

Descripción	NOTA	Aportes Patrimoniales		Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados acumulados al principio del periodo	Total
		Capital Social	No Capitalizados				
Saldo al 31 de enero de 2011		32.660.076.449	2.216.632.137	1.157.808.557	5.304.605	11.466.731.255	47.506.553.003
Corrección de errores fundamentales		0	0	0	0	1.786.638.209	1.786.638.209
Saldo al 01 de enero de 2011 reexpresado		32.660.076.449	2.216.632.137	1.157.808.557	5.304.605	13.253.369.464	49.293.191.212
Cuentas Patrimoniales capitalizadas		10.464.910.927	-1.216.632.137	0	-5.304.605	-9.242.974.185	0
Resultado del Periodo 2011		0	0	0	0	3.763.845.488	3.763.845.488
Saldo al 31 de diciembre de 2011		43.124.987.376	1.000.000.000	1.157.808.557	0	7.774.240.767	53.057.036.700
Saldo al 01 de enero del 2012		43.124.987.376	1.000.000.000	1.157.808.557	0	7.774.240.766	53.057.036.700
Resultado Periodo 2012		0	0	0	0	4.983.223.613	4.983.223.613
Superávit por revaluación de inmuebles, mobiliario y equipo		0	0	-3.323.088	0	0	-3.323.088
	3.6.14, 3.6.15, 3.6.16 y						
Saldo al 31 de diciembre de 2012	3.6.17	43.124.987.376	1.000.000.000	1.154.485.469	0	12.757.464.379	58.036.937.224

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

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 2012 y 2011
(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 2012 el número de empleados es de 120.

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

Número de cajeros automáticos: ninguno.

Número de sucursales y agencias: ninguno.

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

2.1. Base de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias y normativas emitidas por CONASSIF y otras disposiciones de la SUGEF y en los aspectos no 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 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 2012 los registros actuales por revaluación se ajustan a lo establecido en la normativa vigente.

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.

Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Inversiones en propiedades

El CONASSIF no permite reconocer como ingreso la actualización del valor de las propiedades mantenidas para inversión. La NIC 40 requiere reconocer en resultados esta valuación.

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 2012 y 2011 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:

Categoría	Porcentaje
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 conforme 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 incluye operaciones de crédito recibidos en dación en pago o adjudicados en remate, esta partida reúne además mobiliario y equipo fuera de uso. Estos bienes no deben ser revaluados ni depreciados contablemente.

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

El registro contable de la estimación se constituye gradualmente a razón de un veinticuatroavo mensual hasta completar el ciento por ciento del valor contable del bien. Este registro contable iniciará a partir del cierre del mes en que el bien fue i) adquirido, ii) producido para su venta o arrendamiento o iii) dejado de utilizar.

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 2012 y 2011 para efectos de revelación en los Estados Financieros, este tipo de cambio se estableció en ¢502.07 y ¢505.35 respectivamente, a excepción de las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica, que se registran al tipo de cambio histórico de ¢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.

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

2.2.11 Errores fundamentales

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

Al 31 de diciembre de 2012, se realizó el traslado del Fondo de Garantías al Banco, de ¢2.097.787.005 correspondiente a los aportes más los rendimientos generados por los aportes efectivos realizados por el FONAVI al Fondo de Garantías, desde el año 1998, dado que dichos aportes no correspondían y se realizaron debido a una interpretación errónea del artículo 116 de la Ley 7052, por lo que se procede en este periodo a corregir afectando las partidas de Utilidades de Ejercicios Anteriores sin Afectar (aumento) por ¢1.987.708.357, Otros Ingresos Financieros y Gastos por Provisiones.

2.2.12 Beneficios a empleados

Los funcionarios del Banco reciben el beneficio de Salario Escolar, el cual es reconocido efectivamente a inicios de cada año, por un importe del 8.19% sobre el salario bruto devengado durante el periodo anterior, al que se hace efectivo. El gasto es reconocido durante el mes que se realiza los gastos de salarios de los funcionarios, y es 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 2011.

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.

Según Artículo 2 inciso L) de la Ley Reguladora de todas las Exoneraciones Vigentes y sus Excepciones, el BANHVI se encuentra exenta de la retención del 8%, sobre los intereses generados por inversiones en títulos valores en moneda extranjera, emitidos por el Estado o por los Bancos del Estado y los títulos emitidos en moneda nacional por el Banco Popular y de Desarrollo Comunal y por los del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, además cuando se invierta en títulos valores emitidos por el Ministerio de Hacienda.

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:

Días Mora	Porcentaje de estimación
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 activos intangibles son reconocidos como activos y registrados originalmente al costo en el periodo en que se incurren. La amortización sobre los activos intangibles 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 reconocidos al costo en el periodo en que se incurren, la aplicación al gasto se reconoce, calcula y distribuye por el método de línea recta sobre el periodo de su vigencia.

2.2.22 Deterioro de los activos

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

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

Nota 3 Detalle de partidas presentadas en los Estados Financieros

3.1 Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en el Acuerdo SUGEF 34-02, como disponibles para la venta. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, las Inversiones cuyo emisor es del país, la composición corresponde a:

	2012	2011
Valores y depósitos en sector Gobierno	6.282.840.170	7.509.030.909
Productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	244.670.303	28.785.994
Total	6.527.510.473	7.537.816.903

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 2012 y 2011.

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	125.651.473
 Saldo al final de Diciembre 2011	 125.651.473
+ Aumento contra el gasto del año	218.340.146
- Reversión contra ingresos	-69.574.655
Saldo al final de diciembre 2012	274.416.964

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 ¢294.251.097 y ¢294.007.782 al 31 de diciembre de 2012 y 2011 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

	2012	2011
Cesión Hipotecaria	45.853.057.260	39.577.568.152
Pagarés	24.049.119.068	21.509.056.452
Total Cartera	69.902.176.328	61.086.624.604

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

	2012	2011
Al día	69.902.176.328	61.086.624.604
Total cartera	69.902.176.328	61.086.624.604

3.2.4.4 Concentración en deudores individuales

Saldos al 31 de diciembre 2012		
Rango	Saldo	N. Clientes
De 1 hasta ¢2,156,249,369	4.168.801.542	4
De 2,156,249,370 hasta 4,312,498,737	3.075.924.846	1
De 4,312,498,738 hasta 6,468,748,106	5.010.373.921	1
De 6,468,748,107 hasta 8,624,997,475	0	0
De 8,624,997,476 hasta 10,781,246,844	57.647.076.017	10
De 10,781,246,845 hasta 12,937,496,213	0	0
Total	69.902.176.328	16

Saldos al 31 de diciembre 2011		
Rango	Saldo	N. Clientes
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	11.033.000.747	1
Total	61.086.624.604	12

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 2012 y 2011, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

	2012	2011
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	79.684.926	93.674.709
Depósitos en Garantía	444.392	493.442
Total	80.129.318	94.168.151

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 2012 y 2011, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

	T.C.	2012	T.C.	2011
Activos Monetarios:				
Depósitos en Encaje Mínimo Legal	502,07	\$153.125	505,35	\$180.500
Depósitos en Cuenta Corriente	502,07	59.672	505,35	52.047
Valores y depósitos en entidades financieras del país	502,07	0	505,35	1.000.000
Total Activos Monetarios		\$212.797		\$1.232.547

	T.C.	2012	T.C.	2011
Pasivos Monetarios:				
Obligaciones financieras en BCCR	8,54	\$1.465.909	8,54	\$2.052.273
Cargos por pagar por Obligaciones BCCR	8,60	16.491	8,60	23.088
Obligaciones con Ent. Fin. a plazo (BMS)	502,07	900.000	505,35	1.100.000
Cargos por pagar por Otras Obligaciones BMS	502,07	1.125	505,35	1.375
Total Pasivos Monetarios		\$2.383.526		\$3.176.736
Posición Neta en Moneda Extranjera		-\$2.170.729		-\$1.944.189

3.5 Obligaciones con el Público

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

	Segregación	Saldo	Clientes
Depósitos del Público a diciembre 2012		2.494.053.556	34
Depósitos del Público a diciembre 2011		4.108.078.000	351

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 2012 y 2011 es el siguiente:

	2012	2011
Moneda nacional:		
Caja	2.750.000	2.750.000
Banco Central de Costa Rica (a)	2.805.457	2.459.034
Otros Bancos del país	587.923.311	256.102.727
Moneda extranjera:		
Banco Central de Costa Rica (a)	76.879.469	91.215.675
Otros Bancos del país	29.959.471	26.301.906
Total	700.317.708	378.829.342

Nota:

(a) Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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 2012 y 2011 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 2012 y 2011, en colones y en dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

A-) Inversiones Sector Público al 31 de diciembre de 2012

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
A-1) Colones:					
Disponibles para la venta	BCR	CDP - E	7,37%	Ene.- Feb.- Mar.- May. - Jun.- Jul y Ago 2013	4.821.233.793
	BNCR	CDP - E	10,14%	Mar. - May. y Jun. 2013	1.461.606.377
Total al 31 de diciembre de 2012					6.282.840.170

B-) Inversiones Sector Público al 31 de diciembre de 2011

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
B-1) Colones:					
Disponibles para la venta	BNCR	CDP-E	7,40%	Ene-Feb y Mar 2012	1.057.000.000
	BCR	CDP - E	6,82%	Ene-Feb-Mar y Abr 2012	5.946.680.909
B-2) Dólares:					
Disponibles para la venta	BCR	CDP - E	1,00%	Enero. 2012	505.350.000
Total al 31 de diciembre de 2011					7.509.030.909

3.6.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se compone de la siguiente forma:

	2012	2011
Créditos vigentes	69.902.176.328	61.086.624.604
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Principal)	-270.339.243	-123.568.517
Total	69.631.837.085	60.963.056.087

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:

	2012	2011
Productos por cobrar	690.059.523	503.975.861
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos	-4.077.721	-2.082.955
Total	685.981.802	501.892.906

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo, al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

Cartera de Crédito al 31 de diciembre de 2012:

Categoría de Riesgo	Saldo principal	Productos por Cobrar	Total
A	66.826.251.482	657.830.898	67.484.082.380
B	3.075.924.846	32.228.625	3.108.153.472
Total	69.902.176.328	690.059.523	70.592.235.851

Cartera de Crédito al 31 de diciembre de 2011:

Categoría de Riesgo	Saldo principal	Productos por Cobrar	Total
A	61.086.624.604	503.975.861	61.590.600.465
Total	61.086.624.604	503.975.861	61.590.600.465

3.6.4 Cuentas y comisiones por cobrar

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

	2012	2011
Otros gastos por recuperar (a)	1.489.587.701	2.728.418.527
Otras cuentas por cobrar (b)	372.555.108	2.233.547.821
Productos por Cobrar	0	315.648
Estimación de cuentas y comisiones por cobrar (c)	-1.567.729.478	-1.600.743.210
Total	294.413.331	3.361.538.786

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., Viviendacoop R.L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo, y por las sumas al descubierto en la liquidación de operaciones al Banco, por parte de estas Entidades. Con respecto a las operaciones de Viviendacoop y Mutual Guanacaste, estas se encuentran estimadas por incobrables al 100%, de acuerdo a disposiciones de la SUGEF, debido a que no ha sido posible alcanzar un acuerdo de reconocimiento por parte del Ministerio de Hacienda.

	2012	2011
Coovivienda R.L.(a.1)	0	1.238.830.826
Viviendacoop R.L.	1.227.082.452	1.227.082.452
Mutual Guanacaste	262.505.249	262.505.249
Total	1.489.587.701	2.728.418.527

(a.1) En el periodo 2012 la disminución con respecto al periodo anterior se debe a la cancelación total de la cuenta por cobrar correspondiente a Coovivienda, R.L., por parte del Ministerio de Hacienda.

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

	2012	2011
Comisión Fosuvi (b.1)	300.421.767	171.088.584
Fid. Mercoop-Cathay	12.916.219	12.916.219
Diversos (b.2)	59.217.122	70.131.674
Fondos FONAVI (devolución) (b.3)	---	1.979.411.344
Total	372.555.108	2.233.547.821

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. 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 setiembre 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.

(b.3) Corresponde a la devolución de los Fondos trasladados en periodos anteriores al Fondo de Garantías, la cual se explica en las notas 2.2.11 y 3.6.16.

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

Saldo al final de Diciembre 2010	1.631.802.418
+ Aumento contra el gasto del año	4.101.289
- Reversión contra ingresos	-35.160.497
Saldo al final de diciembre 2011	1.600.743.210
Saldo al final de Diciembre 2011	1.600.743.210
+ Aumento contra el gasto del año	3.250.253
- Reversión contra ingresos	-36.263.985
Saldo al final de diciembre 2012	1.567.729.478

3.6.5 Bienes Realizables

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la cuenta de bienes realizables presenta la siguiente composición:

	2012	2011
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	545.774.757	546.209.977
Estimación por deterioro y disposición legal de Bienes Realizables	-545.774.757	-546.209.977
Total Neto	0	0

El movimiento de los Bienes adquiridos en recuperación de créditos durante el periodo terminado a diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012	2011
Saldo al inicio del periodo	546.209.977	548.549.977
- Activos Vendidos	-435.220	-2.340.000
Saldo al final del periodo	545.774.757	546.209.977

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 2010	527.835.199
- Activos vendidos	-2.340.000
+/- Ajustes	20.714.778
Saldo al final de diciembre 2011	546.209.977
 Saldo al final de Diciembre 2011	 546.209.977
- Activos vendidos	-435.220
Saldo al final de diciembre 2012	545.774.757

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 2012 y 2011 son las siguientes:

Fiduciario	Fideicomiso número	2012	2011
Mutual Cartago	010-99	89.709.960	83.228.560
Mutual Cartago	038-99	6.307.553	7.210.110
Mutual Cartago	010-2002	2.421.158	3.204.556
Mutual Cartago	007-2002	216.242.972	82.300.248
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	1113-CEV	28.989.748	27.176.360
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	001-2010	650.079.343	1.601.935.189
Grupo Mutual (Metro-Banhvi)		5.097.328	5.075.037
Mutual Cartago -Viviendacoop-BANHVI		34.631.044	56.024.559
Banco Cathay (Mercoop-Cathay)		447.926.356	447.926.356
Total		1.481.405.461	2.314.080.975
Menos:			
Deterioro de las Participaciones		-447.926.356	-447.926.356
Total Particip. Capital de Otras Empresas		1.033.479.105	1.866.154.619

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., Viviendacoop, 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 2012 y 2011, los activos del Banco Inmuebles, mobiliario y equipo, se detallan de la siguiente forma:

		Vida útil estimada	2012	2011
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		1.251.446.388	1.258.015.457
Equipo y Mobiliario	10 años		187.221.860	122.778.023
Equipo de Cómputo	5 años		351.500.454	314.220.742
Vehículos	10 años		192.845.502	112.255.577
Sub-total			2.513.561.033	2.337.816.627
Menos:				
Depreciación acumulada			-965.108.877	-908.417.725
Total			1.548.452.156	1.429.398.903

El movimiento de la depreciación acumulada de bienes de uso durante el periodo de diciembre 2012 y 2011 se presenta a continuación:

Saldo al final de Diciembre 2010	834.614.348
+ Aumento contra el gasto	77.428.284
+/- Ajustes varios	-3.624.907
Saldo al final de diciembre 2011	908.417.725
 Saldo al final de Diciembre 2011	 908.417.725
+ Aumento contra el gasto	86.086.271
- Activos dados de baja	-26.149.139
+/- Ajustes varios	-3.245.982
Saldo al final de diciembre 2012	965.108.877

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 2012 y 2011, el detalle de los otros activos es el siguiente:

	2012	2011
Gastos pagados por anticipado	15.213.588	12.480.598
Bienes Diversos	17.958.289	13.411.756
Operaciones Pendientes de Imputación	0	91.640
Activos Intangibles (a)	171.431.395	99.709.447
Otros Activos Restringidos (b)	444.392	493.442
Total	205.047.664	126.186.883

Notas:

(a) La partida de otros Activos Intangibles corresponde al valor neto de software y licencias. Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el Banco tiene contabilizado un total de ¢536,187,092 y ¢538,029,376 en el valor del origen del software respectivamente, además para el periodo 2012 y 2011 ¢134,796,288 y ¢53,134,354 respectivamente en Costo de desarrollo de software por la entidad, y una amortización acumulada al 31 de diciembre 2012 y 2011 por ¢499,551,984 y ¢491,454,283 respectivamente

(b) 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 2012 y 2011 son las siguientes:

	2012	2011
Certificados de Depósito a Plazo	2.245.475.556	2.000.000.000
Certificados de Depósito a Plazo Coovivienda	248.578.000	2.108.078.000
Cargos por pagar s/obligaciones con el público	96.634.451	181.142.273
Total	2.590.688.007	4.289.220.273

Los Certificados de Depósitos a Plazo presentan tasas de interés que van del 8.15% al 10.25% en diciembre 2012 y del 6.85% al 8.00% en diciembre de 2011. Son emitidos con vencimientos que oscilan entre los seis meses y los 5 años plazo. 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 2012 y 2011 las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica se distribuyen de la siguiente forma:

	2012	2011
Financiamiento Recursos Internos		
Bonos B Principal	12.518.865	17.526.411
Financiamiento Recursos Externos		
AID 515-HG I-Desembolso	12.105.576	24.211.147
AID 515-HG II-Desembolso	88.163.315	123.428.641
Cargos por pagar s/ obligaciones con el BCCR	4.401.740	6.593.008
Saldo al final	117.189.496	171.759.207

Corresponde 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 2012 y 2011, la cuenta de otras obligaciones financieras se detalla a continuación:

	2012	2011
Obligaciones con Entidades Financieras a plazo	451.863.000	555.885.000
Obligaciones con Entidades Financieras	17.700.500.000	16.684.523.000
Cargos por pagar con Entidades	613.856.763	303.327.004
Total	18.766.219.763	17.543.735.004

Dentro de las Obligaciones con Entidades Financieras a Plazo, los Certificados de Depósitos a Plazo presentan tasas de interés que van del 8.15% al 10.25% en diciembre 2012 y del 6.85% al 8.00% a diciembre 2011 y son emitidos con vencimientos que oscilan entre los seis meses y los 5 años plazo. Los Certificados de Depósito Macrotítulos para el periodo a diciembre 2012 y 2011 las tasas de interés eran del 7.50%, en el caso de los Certificados de Depósito Ajustables Macrotítulos, para el periodo a diciembre 2012 la tasa de interés es 13.00% y para el periodo a diciembre 2011 era de 10.00%

3.6.12 Cuentas por Pagar y Provisiones

Al detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se presenta a continuación:

	2012	2011
Aportaciones patronales por pagar (b)	80.470.996	77.315.927
Retenciones por orden judicial	84.569	111.926
Impuestos retenidos por pagar (c)	14.239.627	14.425.123
Aportaciones laborales retenidas por pagar (d)	19.520.487	17.684.898
Participación de la Comisión Nacional de Emergencias (e)	34.881.142	10.914.403
Vacaciones acumuladas por pagar (f)	120.610.022	119.066.733
Aguinaldo acumulado por pagar (g)	25.624.455	24.651.025
Otras cuentas y comisiones por pagar (h)	451.090.332	444.983.068
Provisiones para obligaciones patronales (i)	115.880.842	321.897.707
Otras provisiones (j)	18.895.162	18.895.162
Provisiones por litigios (k)	0	6.765.632
Total	881.297.634	1.056.711.604

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.

(b) Corresponde al gasto por cargas patronales, calculado sobre los salarios pagados a los empleados en diciembre del 2012 y 2011.

(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 setiembre del 2012 y 2011.

(d) Corresponde a deducciones aplicadas en planillas de diciembre del 2012 y 2011, 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 Vivierendacoop 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. La disminución para el periodo 2012 se debe al traslado efectivo realizado por el Banco, en Mayo de 2012, a la Asociación de los montos correspondientes a los periodos 2010 y 2011.

(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) Corresponde a la reserva para un eventual pago efectivo de un litigio en el que el Banco se vea en la obligación de cancelar, según sentencia. Para el periodo 2012 se realiza la disminución total de esta partida dado un análisis realizado de la normativa cuyo resultado fue que esta provisión no debería existir, en el momento en que se dé un eventual pago efectivo por un litigio en contra del BANHVI, se registrará el gasto como corresponde y en el mes que corresponde.

3.6.13 Otros Pasivos

El detalle de otros pasivos al 31 de diciembre de 2012 y 2011 se presenta a continuación:

	2012	2011
Ingresos diferidos	150.513.889	34.000.000
Estimación por deterioro de créditos contingentes	38.250.000	12.250.000
Operaciones pendientes de imputación	45.943.311	161.640
Total	234.707.200	46.411.640

3.6.14 Capital Social

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, 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:

	2012	2011
Capital pagado	34.199.845.674	34.199.845.674
Capital donado	8.925.141.702	8.925.141.702
Total	43.124.987.376	43.124.987.376

3.6.15 Aportes patrimoniales no capitalizados

Este rubro corresponde a ingresos de recursos provenientes del Ministerio de Hacienda por ¢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.

	2012	2011
Aportes Patrimoniales No Capitalizados	1.000.000.000	1.000.000.000
Total	1.000.000.000	1.000.000.000

3.6.16 Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores

Corresponde a saldos acumulados de resultados al cierre del periodo contable anterior.

	2012	2011
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	7.774.240.766	4.010.395.278
Total	7.774.240.766	4.010.395.278

Nota:

En el año 2012, se realizó el traslado del Fondo de Garantías al Banco, por 2,097 millones de colones, correspondiente a los aportes más los rendimientos, generados por los aportes efectivos realizados por el FONAVI al Fondo de Garantías, desde el año 1998, dado que dichos aportes no correspondían y se realizaron debido a una interpretación errónea del artículo 116 de la Ley 7052, afectando las partidas de Utilidades de Ejercicios Anteriores sin afectar por ¢1.987.708.357 y ¢1.786.638.208 en los periodos 2012 y 2011, respectivamente.

3.6.17 Resultados del Periodo

	2012	2011
Resultados del periodo	4.983.223.613	3.763.845.488
Total	4.983.223.613	3.763.845.488

3.6.18 Gastos financieros por Obligaciones con el Público

El detalle de gastos financieros por los periodos terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Fiduciario	2012	2011
Certificados Depósito a Plazo	188.337.597	157.777.778
Certificados Depósito a Plazo Ajustable	0	12.662.500
Certificados Depósito a Plazo Coovivienda	0	105.010.276
Certificados Depósito a Plazo Macrotítulo	155.730.214	105.037.495
Total	344.067.811	380.488.049

3.6.19 Gastos Administrativos

El detalle de los gastos de administración por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012	2011
Gastos de Personal (a)	2.854.291.248	2.721.601.632
Gastos de Servicios Externos	117.455.733	105.180.967
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	52.929.389	52.452.838
Gastos de Infraestructura	193.600.055	179.566.239
Gastos Generales	155.113.522	111.547.781
Total	3.373.389.947	3.170.349.457

Nota:

(a) El rubro de gastos de personal al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se compone de las siguientes partidas:

(b)

	2012	2011
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	1.862.375.389	1.780.359.026
Remuneraciones a directores y fiscales	102.111.600	90.449.350
Tiempo extraordinario	1.187.256	1.729.598
Décimo tercer sueldo	166.882.877	160.192.717

	2012	2011
Cargas sociales patronales	466.444.653	441.426.497
Refrigerio	6.853.303	7.086.954
Vestimenta	590.875	89.323
Capacitación	24.022.773	14.864.095
Seguros para el personal	4.217.427	3.062.134
Salario escolar	151.596.735	145.544.743
Fondo de capitalización laboral	57.716.417	57.154.920
Otros gastos de personal	10.291.934	19.642.275
Total	2.854.291.248	2.721.601.632

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:

	2012	2011
Impuesto y participaciones sobre la Utilidad	34.881.292	10.914.403
Total	34.881.292	10.914.403

3.6.21 Ingresos Financieros por Inversiones en Instrumentos financieros

La composición de los ingresos financieros por inversiones en instrumentos financieros registrados durante el periodo a diciembre de 2012 y 2011, se muestra a continuación:

	2012	2011
Productos por inversiones disponibles para la venta	554.833.326	474.578.903
Total	554.833.326	474.578.903

3.6.22 Ingresos por Cartera de Créditos

La composición de los ingresos de cartera de crédito registrados durante el periodo a diciembre de 2012 y 2011, se muestra a continuación:

	2012	2011
Ingresos por créditos vigentes	7.702.541.447	6.198.439.162
Ingresos por créditos vencidos	0	61.347.539
Total	7.702.541.447	6.259.786.701

3.6.23 Ingresos por Bienes Realizables

La composición de los ingresos de Bienes Realizables registrados durante el periodo a diciembre del 2012 y 2011, se muestra a continuación:

	2012	2011
Ingreso por Bienes Realizables	5.519.589	3.474.000
Total	5.519.589	3.474.000

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 el periodo terminado al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Fiduciario	Número de Fideicomiso	2012	2011
Mutual Cartago	010-99	6.576.545	6.844.522
Mutual Cartago	038-99	140.957	270.825
Mutual Cartago	007-2002	146.785.995	34.464.552
Mutual Cartago	010-2002	4.811.588	6.973.249
Grupo Mutual	1113-CEV	4.113.695	6.904.327
Grupo Mutual	001-2010	861.725.352	265.361.961
Grupo Mutual (Metro-Banhvi)		240.861	174.441
Mutual Cartago Vivierendacoop-BANHVI		307.153	3.020.498
Total		1.024.702.146	324.014.375

3.6.25 Otros ingresos operativos diversos

El detalle de los ingresos operativos diversos al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

	2012	2011
Otros Ingresos por cuentas por cobrar	34.123.850	73.701.949
Comisión por colocación de FOSUVI (a)	2.697.525.673	2.097.319.462
Ingresos diversos fideicomisos	564.098	1.096.043
Otros Ingresos (b)	89.982.501	23.774.243
Total	2.822.196.122	2.195.891.697

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 2012 y 2011 es el siguiente:

	2012	2011
Coopealianza R.L.	1.000.000.000	400.000.000
Coopeande N°1	1.600.000.000	1.600.000.000
Coopeacosta R.L.	0	450.000.000
BAC-San José	5.050.000.000	0
Total	7.650.000.000	2.450.000.000

3.6.27 Cuentas de Orden

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	2012	2011
Garantías recibidas en poder de la entidad (a)	32.273.940.980	28.323.777.278
Cuentas Castigadas (b)	222.149.171	235.966.354
Productos por cobrar en Suspense (c)	294.251.097	294.007.782
Garantías otorgadas por BANHVI (Ley N° 7052) (d)	553.400.990.000	502.829.681.326
Otras Cuentas de Registro (e)	203.347.052.484	153.402.543.952
Total	789.538.383.732	685.085.976.692

Notas:

(a) Obedece a las garantías recibidas presentadas por las Entidades Autorizadas en calidad de garantía sobre préstamos desembolsados por el Banco.

(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 2012 y 2011, esta partida se compone de los siguientes rubros:

	2012	2011
Créditos castigados	192.398.915	192.398.915
Otras cuentas por cobrar castigadas	16.413.434	16.413.434
Inversiones castigadas	11.342.204	11.342.204
Productos por cobrar castigados	1.994.618	15.811.801
Total	222.149.171	235.966.354

(c) 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 2012 el monto es de ¢286.877.452 Además de una operación de ¢8,994,954 que supera los 180 días de atraso, misma que correspondía al antiguo Banco Elca y que el BANHVI 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.

	2012	2011
Garantías en contratos de Descuento de Hipotecas (e.1)	54.464.517.636	47.388.632.713
Seguros contratados	10.259.674	28.604.739
Activos Recursos Fondo de Garantías (e.2)	12.104.708.206	11.884.510.056
Activos de recursos Fosuvi (e.3)	128.131.576.589	87.534.692.776
Valores en custodia (e.4)	2.357.884.305	3.333.330.828
Amortizaciones pendientes	496.665.724	441.579.320
Fideicomisos	4.479.302	4.479.302
Sentencia de Coovivienda	1.345.678.343	1.345.678.343
Acreencias Banco Federado	226.339.065	226.339.065
Macroproceso Fosuvi (e.5)	2.959.763.304	0
Otras cuentas de orden	1.245.180.336	1.214.696.811
Total	203.347.052.484	153.402.543.953

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

Notas:

(e.1) Para el periodo 2012, esta partida está conformada por los contratos de Descuento de Hipotecas por ¢54,267,989,371 y el convenio de cesión AID k-40 y AID-HG-007 I Desembolso por ¢103,000,000 y ¢93,528,265 respectivamente.

(e.2) Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 los Estados Financieros del Fondo de Garantías, 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

	2012	2011
Activo		
Disponibilidades	6.177	542.420
Inversiones en instrumentos financieros	12.104.045.307	11.883.967.636
Cuentas y comisiones por cobrar	656.722	8.297.013
Total Activo	12.104.708.206	11.892.807.069
Pasivo		
Otras cuentas por pagar y provisiones	9.449.340.428	10.179.707.989
Total Pasivo	9.449.340.428	10.179.707.989
Patrimonio		
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	1.559.495.712	980.029.097
Diferencia entre cuentas de resultados	1.095.872.066	733.069.983
Total Patrimonio	2.655.367.778	1.713.099.080
Total Pasivo y Patrimonio	12.104.708.206	11.892.807.069
Cuentas de Orden	1.234.789.509.000	1.109.572.605.326

Estado de Resultados

Ingresos financieros	1.095.889.709	733.094.684
Resultado Financiero Bruto	1.095.889.709	733.094.684
Resultado Financiero Neto	1.095.889.709	733.094.684
Gastos operativos diversos	-17.642	-24.701
Resultado Operativo Bruto	1.095.872.066	733.069.983
Resultado Neto del Periodo	1.095.872.066	733.069.983

Nota:

En el año 2012, se realizó el traslado del Fondo de Garantías al Banco, por 2,097 millones de colones, correspondiente a los aportes más los rendimientos, generados por los aportes efectivos realizados por el FONAVI al Fondo de Garantías, desde el año 1998, dado que dichos aportes no correspondían y se realizaron debido a una interpretación errónea del artículo 116 de la Ley 7052 por lo que se procede en este periodo a corregir afectando las partidas de Utilidades de ejercicios anteriores sin afectar, Utilidades o excedentes del periodo respectivamente.

(e.3) Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 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.

<i>Estado de Situación</i>		
	2012	2011
Activo		
Disponibilidades	¢31.310.254	¢2.582.546
Inversiones en instrumentos financieros	30.199.383.504	15.758.836.066
Cartera de crédito	25.483.862.091	26.251.750.595
Créditos Vigentes	24.724.900.957	25.851.730.061
Créditos Vencidos	25.770.505.479	23.849.962.362
(Estimación por deterioro de cartera de créditos)	-25.011.544.345	-23.449.941.828
Otros Activos	72.417.020.740	45.521.523.569
Total Activo	128.131.576.589	87.534.692.776
Pasivo		
Otras cuentas por pagar y provisiones	10.841.651.299	9.666.212.451
Remanente de BFV e Intereses	8.100.970.636	7.617.354.638
BFV Pendiente de Pago	1.353.998.307	1.356.258.069
Otros Acreedores Varios	1.386.682.356	692.599.744
Otros Pasivos	18.793.879	11.096.319
Total Pasivo	10.860.445.178	9.677.308.769,79
Patrimonio		
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	77.857.384.006	58.015.374.612
Resultado del periodo		
Diferencia entre cuentas de resultados	39.413.747.404	19.842.009.394
Total Patrimonio	117.271.131.410	77.857.384.006
Total Pasivo y Patrimonio	128.131.576.589	87.534.692.776
Cuentas de Orden	631.835.741.742	565.896.231.225

Estado de Resultados

Ingresos financieros	¢1.123.036.409	¢136.873.057
Gastos Financieros	0	-12.110.219
Resultado Financiero Bruto	1.123.036.409	124.762.837
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	9.769.842.683	9.846.517.715
Gasto por estimación de deterioro de activos	-11.330.145.201	-17.840.221.131
Resultado Financiero Neto	-437.266.109	-7.868.940.578
Ingresos operativos diversos	5.513.701.872	500.680.008
Gastos operativos diversos	-4.020.682.195	-2.917.988.243
Ingresos por recursos de Bono Familiar de Vivienda	103.412.195.179	98.795.434.309
Rendimiento Administración temporal de recursos	412.324.872	423.633.811
Transferencia de capital por Bono Familiar de Vivienda	-65.466.526.216	-69.090.809.912
Resultado Operativo Bruto	39.413.747.404	19.842.009.394
Resultado Neto del Periodo	39.413.747.404	19.842.009.394

(e.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.

(e.5) Para el periodo 2012 corresponde al registro de forma separada del Costo Mensual del Macroproceso FOSUVI, a partir del movimiento mensual de Gastos Operativos, Gastos de Administración, Activo Fijo y Software y Licencias de la Cuenta General, aplicando un porcentaje el cual para el periodo a diciembre 2012 corresponde al 70,72% de Costo del Macroproceso FOSUVI según última estimación de costo vigente y montos presupuestarios actualizados. Lo anterior en cumplimiento de la disposición 4 a) de la Contraloría General de la República, según oficio N°00716 (DFOE-EC-0052) del 26 de enero y según los "Procedimientos para identificar y registrar de manera separada los costos reales asociados con la administración del FOSUVI en la canalización de recursos del Bono Familiar de Vivienda" aprobado por la Junta Directiva mediante acuerdo N°2, sesión 22-2012 del 29 de marzo de 2012.

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 2012 la situación de liquidez de esta entidad se mantenía en niveles de normalidad. Los indicadores alcanzaron valores de 1.35 veces a un mes y 1.50 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 2013), 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	
2013	Enero	1 mes	6.24
		3 meses	1.76
	Febrero	1 mes	13.12
		3 meses	2.01
	Marzo	1 mes	1.31
		3 meses	2.53
	Abril	1 mes	23.42
		3 meses	1.81
	Mayo	1 mes	79.18
		3 meses	1.15
	Junio	1 mes	1.22
		3 meses	1.21
	Julio	1 mes	1.18
		3 meses	2.53

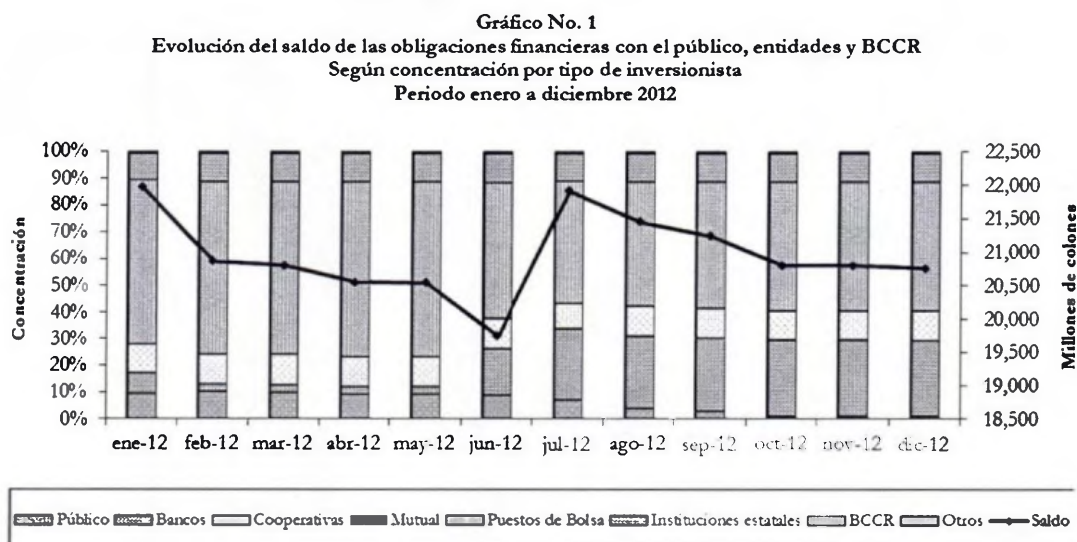
/1 Según proyecciones financieras elaboradas por la fuente FONAVI y reportadas al 18 de diciembre de 2012.

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 un ligero decrecimiento, mostrando una mayor concentración en puestos de bolsa (48.17%), y cuya distribución a la fecha de corte de este informe se presenta de la siguiente forma: INS Valores Puesto de Bolsa (24.09%) y BCR Valores (24.09%). Otras concentraciones se dan en instituciones estatales no bancarias (10.82%), cooperativas (10.96%) y en bancos (28.31%), destacando en este caso el BNCR que concentra el 26.13%.

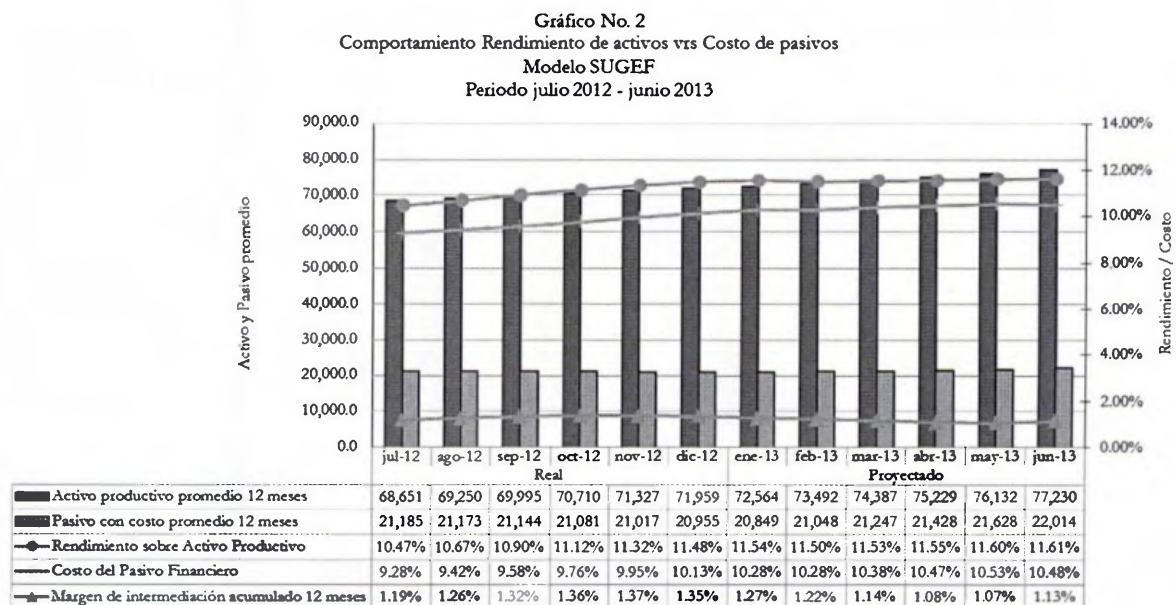
En los últimos 12 meses, contados a partir de enero 2012, el saldo de esta cartera pasó de ¢21,513.65 millones a ¢20,759.20 millones, representando esto un decrecimiento de 3.15%, según se observa en el gráfico siguiente:



3. MARGEN DE INTERMEDIACIÓN

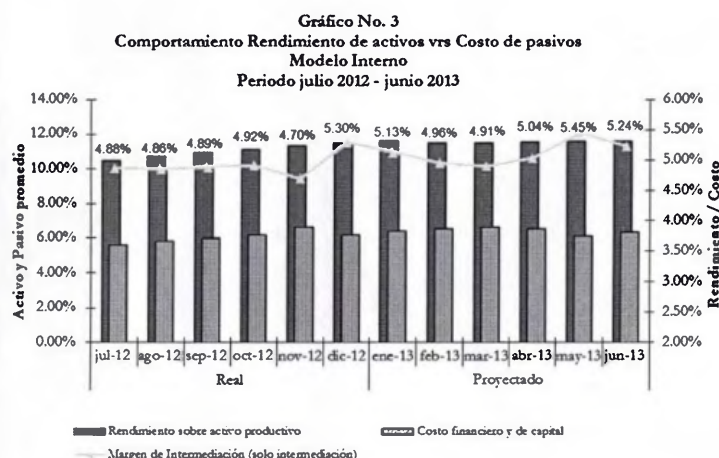
El indicador de “margen de intermediación financiera SUGEF” acumulado al 31 de diciembre de 2012 se calculó en 1.35%, valor que se ubica por encima del límite definido en la política interna establecida para tales efectos (1%).

A partir de las proyecciones planteadas, se espera un comportamiento estable en el margen de intermediación financiera, presentando una tendencia creciente en el rendimiento sobre los activos productivos y en el costo sobre las obligaciones financieras y manteniendo el indicador por arriba del 1%, según se muestra en el gráfico No. 2:



Por otra parte, el indicador interno de margen de intermediación financiera acumulado al 31 de diciembre 2012 se calculó en 5.30%, valor que se ubica por encima del límite definido en la política interna establecida para tales efectos (2%).

Con base en evaluaciones efectuadas sobre el comportamiento de los indicadores de margen de intermediación, considerando que las condiciones supuestas¹ para tales efectos no presentarían variaciones drásticas en los próximos periodos, se estima que tanto el modelo interno como el modelo SUGEF, podrían mantenerse en el periodo 2013 con resultados por arriba de los límites de tolerancia definidos, tal y como se evidencia en los gráficos No. 2 y 3.



Para efectos de la evaluación del riesgo de liquidez con corte a diciembre 2012, debe señalarse que no han sido considerados efectos futuros de posibles operaciones de colocación y captación en dólares con las condiciones aprobadas por la Junta Directiva; en virtud de que no se consideran proyecciones en dicha moneda al no existir actualmente negociaciones de operaciones en dólares.

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

1. RIESGO DE TASA

De acuerdo con el modelo CAMELS, el indicador de riesgo de tasa en moneda nacional se calculó en 0.07%, lo que significa una exposición del patrimonio sensible a tasas de ¢39.48 millones a un año, estimando una máxima variación de la tasa para ese periodo de 2.95%.

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 0.44%, la exposición del patrimonio podría calcularse en ¢8.70 millones, mientras que estimando una máxima variación a un año de 1.52% el impacto sobre el patrimonio podría ascender a ¢30.12 millones, tal como se aprecia:

¹ Proyección de los flujos de caja para los meses de enero a junio 2013 y estimaciones de comportamiento de variables macroeconómicas.

Cuadro No. 2
Exposición del patrimonio - MN

Horizonte	SUGEF	Modelo complementario /1	
	1 año	1 mes	1 año
Valor actual:			
Activos	76,562.02	75,596.47	75,596.47
Pasivos	20,759.28	20,779.93	20,779.93
Duración:			
Activos	0.10	0.11	0.11
Pasivos	0.28	0.29	0.29
Tasa Básica Pasiva -último día del mes-	9.20%	9.20%	9.20%
Max. variación de la tasa estimada	2.95%	0.44%	1.52%
Indicador de sensibilidad	0.0708%	-0.0263%	-0.0263%
Impacto patrimonio -millones de colones-	39.48	8.70	30.12
Impacto patrimonio -porcentaje-	0.0680%	0.0150%	0.0519%

/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	77,022.67	76,871.88	76,721.08	76,570.28	76,419.49	76,268.69	76,117.89	75,967.10	75,816.30	75,665.50	75,514.71
Valor actual de pasivos pronosticado /1	21,335.04	21,224.02	21,113.00	21,001.98	20,890.95	20,779.93	20,668.91	20,557.89	20,446.87	20,335.85	20,224.83
Patrimonio en riesgo bajo escenarios extremos	200.84	160.36	120.03	79.87	39.85	0.00	39.70	79.24	118.62	157.84	196.91
Relación con patrimonio al 31/12/2012	0.00	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.

En el caso de la exposición del margen, se determinó que si a un año existiera una brecha acumulada positiva que significara el 73.34% de los activos productivos sensibles a tasa reportados al cierre de diciembre 2012 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 ¢558.78 millones (11.44% de la utilidad neta acumulada de los últimos doce meses contados a partir de enero 2012), como se muestra en el cuadro No. 4.

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

	dic-12
Activo Productivo	76,185.02
Brecha Simple Periódica	-60.41
Brecha Acumulada	55,877.68
Max. Variación Esperada Acumulada	1.00%
Margen Financiero Diferencial Acumulado	558.78
Indice Brecha Acumulada / Activo Productivo Promedio	73.34%

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 Financiera².

² Mediante SGF-TI-0003-2013 del 02 de enero 2013 la Unidad de Tesorería e Inversiones informó sobre el estado de la reserva al 31 de diciembre de 2012.

a) Al 31 de diciembre 2012 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

Activos 2012							
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	Total
Inversiones	2.942.834.783	1.016.111.612	2.392.067.549	338.011.667			6.689.025.611
Préstamos y productos	70.592.235.851	0	0	0	0	0	70.592.235.851
Total Activos	73.535.070.634	1.016.111.612	2.392.067.549	338.011.667	0	0	77.281.261.462
Pasivos 2012							
Obligaciones con el Público	2.349.996.814	256.498.822	56.984.945	56.231.840	110.204.365	205.497.710	3.035.414.496
Otras Obligaciones Financieras	11.182.530.417	1.043.986.506	3.760.378.477	2.657.869.597	46.298.162	21.341.495	18.712.404.654
Total Pasivos	13.532.527.231	1.300.485.328	3.817.363.422	2.714.101.437	156.502.527	226.839.205	21.747.819.150
Activos - Vencimiento Pasivos	60.002.543.403	-284.373.716	-1.425.295.873	-2.376.089.770	-156.502.527	-226.839.205	55.533.442.312

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

Activos 2011							
	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	Total
Inversiones	3.740.317.039	2.809.882.736	1.064.484.979	0	0	0	7.614.684.754
Préstamos y producto	61.590.600.465	0	0	0	0	0	61.590.600.465
Total Activos	65.330.917.504	2.809.882.736	1.064.484.979	0	0	0	69.205.285.219
Pasivos 2011							
Obligaciones con el Público	2.949.540.881	1.372.782.063	58.873.275	58.115.250	113.956.425	374.969.700	4.928.237.594
Otras Obligaciones Financieras	0	7.493.350	28.571.842	34.499.994	64.304.392	67.639.658	202.509.236
Total Pasivos	2.949.540.881	1.380.275.413	87.445.117	92.615.244	178.260.817	442.609.358	5.130.746.830
Activos - Vencimiento Pasivos	62.381.376.623	1.429.607.323	977.039.862	-92.615.244	-178.260.817	-442.609.358	64.074.538.389

2. RIESGO CAMBIARIO

Al cierre de diciembre 2012 el indicador de riesgo cambiario se calculó en 0.03%, lo que podría representar una exposición a un año de ₡14.19 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 1.10%. Suponiendo que dichas expectativas se mantengan hasta el cierre de marzo 2013, podría esperarse que a esa fecha el tipo de cambio alcance un valor estimado entre ₡496.56 y ₡507.64 por dólar (al cierre de diciembre 2012 el tipo de cambio de compra de referencia se calculó en ₡502.07 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 2012, el Banco no presentaría exposiciones importantes al riesgo cambiario, aún en escenarios extremos, tal y como se presenta en el cuadro No. 5:

Cuadro No. 5
Indicador de riesgo cambiario sensibilizado
Periodo enero - agosto 2013

Escenario	ene-13	feb-13	mar-13	abr-13	may-13	jun-13	jul-13
Supuesto de comportamiento de TC /1							
Escenario normal	502.86	503.65	504.44	505.23	506.02	506.82	507.61
+0.37% mensual, 1.10% trimestral	503.92	505.77	507.64	509.51	511.38	513.27	515.16
Límite superior banda cambiaria	770.85	774.85	779.05	783.45	788.05	792.05	796.65
Estimación del indicador /2							
Escenario normal	0.03%	0.02%	0.02%	0.02%	0.03%	0.03%	0.03%
+0.37% mensual, 1.10% trimestral	0.03%	0.02%	0.02%	0.03%	0.03%	0.03%	0.04%
Límite superior banda cambiaria	0.33%	0.42%	0.50%	0.55%	0.59%	0.52%	0.53%

Efecto sobre capital /3							
Escenario normal	57.22%	58.72%	58.71%	59.88%	60.62%	60.97%	61.93%
+0.37% mensual, 1.10% trimestral	57.22%	58.71%	58.70%	59.87%	60.62%	60.97%	61.92%
Límite superior banda cambiaria	56.86%	58.38%	58.37%	59.53%	60.27%	60.66%	61.60%

/1 Se toma como base el tipo de cambio de compra de referencia al cierre de diciembre 2012 (₡502.07).

/2 Basado en las proyecciones financieras reportadas al 18 de diciembre 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 y el margen de intermediación, 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.

Sobre riesgo de mercado

2. 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 ¢39.48 millones con una variación de la tasa de 2.95%, con la evaluación basada en modelos complementarios se estimó una exposición máxima a un mes de ¢8.70 millones con una variación de la tasa de 0.44% y a un año de ¢30.12 millones con una variación de la tasa de 1.52%.
3. 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 ¢558.78 millones, significando esto un 11.44% de las utilidades acumuladas de los últimos doce meses (¢4,884.07 millones).
4. Con respecto al riesgo cambiario, el nivel de exposición se calculó en niveles bajos y dentro de los parámetros de normalidad establecidos, ello en virtud de que la estructura en moneda extranjera, concentrada en pasivos con tasas de interés fijas, mantiene poca importancia relativa en relación con la estructura financiera total de la entidad.

3.9 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 31 de diciembre de 2012, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

Vencimiento activos

	A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Partidas Venc. más de 30 días	Total
Efectivo	2.750.000	0	0	0	0	0	0		2.750.000
Depósitos en bancos	617.882.782	409.190	101.413	42.996	8.046.390	7.878.354	63.206.583		697.567.708
Inversiones		2.927.919.180	29.952.242	963.468.570	2.288.632.009	317.538.472			6.527.510.473
Préstamos más productos		1.186.725.248	546.258.150	557.329.911	1.705.940.517	3.569.914.978	63.026.067.047		70.592.235.851
Total Vencimiento Activos	620.632.782	4.115.053.618	576.311.805	1.520.841.477	4.002.618.916	3.895.331.804	63.089.273.630		77.820.064.032

Vencimiento pasivos

Obligaciones con el Público	5.781.250	3.495.670.374	742.352.815	310.280.689	3.901.166.642	2.550.207.000	10.351.449.000		21.356.907.770
Otras Obligaciones Financieras			6.815.018		23.775.945	26.189.223	60.409.310		117.189.496
Total Vencimiento Pasivos	5.781.250	3.495.670.374	749.167.833	310.280.689	3.924.942.587	2.576.396.223	10.411.858.310		21.474.097.266

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

Al 31 de diciembre de 2012, según la Asesoría Legal del Banco, mediante oficio AL-0006-2013, existen una serie de asuntos que se encuentran en trámite judicial en contra del BANHVI con una estimación de las demandas por ¢4.965.000.000.00 y otros procesos judiciales en el cual el Banco figura como actor con una estimación de ¢180,000,000.00.

b) Al 31 de diciembre de 2011, 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	Total
	Vista	30 días	60 días	90 días	180 días	365 días	365 días	
							Partidas Venc. más de 30 días	
Efectivo	¢ 2.750.000	0	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	77.267.222	376.079.342
Inversiones		3.730.815.323	1.543.980.906	1.225.996.278	1.037.024.396	0	0	7.537.816.903
Préstamos más producto		945.555.181	475.362.361	483.476.595	1.475.232.762	3.065.354.303	55.145.619.263	61.590.600.465
Total Vencimiento Activos	¢ 285.154.633	4.676.654.340	2.019.473.358	1.709.510.765	2.520.376.767	3.073.190.362	55.222.886.485	69.507.246.710
Vencimiento pasivos								
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
Total Vencimiento Pasivos	¢	0	2.823.073.987	1.149.540.618	328.088.405	4.648.083.498	2.239.747.223	22.004.714.484

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 2012 y hemos emitido nuestro dictamen sobre esos estados financieros con fecha 31 de enero del 2013.

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 2012 y 31 de enero del 2013 (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. Ricardo Montenegro Guillén
Contador Público Autorizado No.5607
Póliza de Fidelidad No. 0116 FIG 0007
Vence el 30 de setiembre del 2013.
San José, Costa Rica, 31 de enero del 2013.



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