

Banco Hipotecario de la Vivienda  
(BANHVI)

**Notas  
Estados Financieros  
Intermedios**

al 30 de Setiembre del 2008 y 2007

Banco Hipotecario de la Vivienda  
(BANHVI)

**Índice de contenido**

	<b>Página</b>
Notas a los estados financieros	
Nota 1 Información General .....	3
Nota 2 Base de preparación y principales políticas contables .....	3
Nota 3 Principales diferencias entre base Contable y las normas .....	10
Nota 4 Efectivo y equivalente de efectivo .....	10
Nota 5 Inversiones en valores .....	10
Nota 6 Cartera de crédito .....	11
Nota 7 Activos cedidos en garantía o sujetos a Restricciones .....	12
Nota 8 Posición monetaria en moneda extranjera .....	13
Nota 9 Depósitos a clientes a la vista y a plazo .....	13
Nota 10 Composición de los rubros de los Estados Financieros .....	13
Nota 11 Otras concentraciones de activos y pasivos ..	30
Nota 12 Riesgo de liquidez y de mercado .....	31
Nota 13 Vencimiento de activos y pasivos .....	44
Nota 14 Fideicomiso y comisiones de confianza .....	46
Nota 15 Impuesto sobre la renta .....	46

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA  
(BANHVI)

**Notas a los estados financieros**

Al 30 de Setiembre del 2008 y 2007  
(en colones sin céntimos)

**Nota 1 Información general**

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

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

Al 30 de Setiembre 2008 el número de empleados es de 112.  
Al 30 de Setiembre 2007 el número de empleados era de 114.

Número de cajeros automáticos: ninguno  
Número de sucursales y agencias: ninguno

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

**2.1. Base de preparación**

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

**2.2 Principales políticas contables utilizadas**

**2.2.1 Efectivo y equivalentes a efectivo**

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

### **2.2.2 Inversiones en instrumentos financieros**

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

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

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

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

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

### **2.2.3 Cartera de créditos**

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

La cartera de crédito al 30 de Setiembre 2008 y 2007 se valúa de conformidad con las disposiciones establecidas por la SUGEF en el acuerdo SUGEF 1-05 y sus actualizaciones.

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

<b>Categoría</b>	<b>Porcentaje</b>
A1	0.5%
A2	2%
B1	5%
B2	10%
C1	25%
C2	50%
D	75%
E	100%

## **2.2.4 Reconocimiento de los principales tipos de ingresos y gastos**

### **2.2.4.1 Ingresos financieros por créditos**

Los ingresos financieros se reconocen sobre la base de devengado, excepto los intereses sobre los créditos con más de 180 días de atraso en su cobro, los cuales se reconocen sobre la base de efectivo, de acuerdo con regulaciones emitidas por la SUGEF.

### **2.2.4.2 Ingresos financieros por inversiones**

Los ingresos financieros sobre inversiones se reconocen sobre la base de devengado. La amortización de descuentos sobre inversiones mantenidas hasta el vencimiento se realiza por el método de interés efectivo a partir del 31 de enero del año 2005.

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

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

## **2.2.5 Ingresos por comisión**

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

## **2.2.6 Bienes realizables y estimación para bienes realizables**

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

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

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

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

### **2.2.7 Participaciones en el capital de otras empresas**

El Banco no mantiene participaciones de capital en otras empresas, sin embargo por disposiciones de la SUGEF, se contabilizan en esta partida los fideicomisos administrados por las Entidades Autorizadas.

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

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

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

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

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

La depreciación de los inmuebles mobiliario y equipo se calcula y contabiliza mensualmente sobre el costo histórico y los valores revaluados siguiendo lo dispuesto en ese sentido por la Administración Tributaria. La depreciación de los inmuebles mobiliario y equipo comienza a calcularse a partir del mes siguiente al de incorporación. La depreciación del mobiliario y el 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 en un mercado cambiario libre, bajo la supervisión del Banco Central de Costa Rica. A partir del 17 de octubre 2006, se establece un régimen de bandas cambiarias, debiendo intervenir el Banco Central de

Costa Rica cuando las condiciones financieras y macroeconómicas así lo ameriten. Al 30 de Setiembre del 2008 y 2007 para efectos de revelación en los Estados Financieros del BANHVI, este tipo de cambio se estableció en ¢549.59 y ¢516.39 respectivamente, a excepción de las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica, que se registran al tipo de cambio histórico de ¢6.62, ¢6.68, 8.60 y ¢8.54 por \$1 y las obligaciones que se mantienen con la Agency For Internacional Development-AID que se registran a aun tipo de cambio histórico ¢8.60 por \$1, en ambos periodos.

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

#### **2.2.10 Cambios en Políticas Contables**

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

#### **2.2.11 Errores fundamentales**

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

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

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

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

### **2.2.13 Impuesto sobre la renta**

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

### **2.2.14 Valuación de otras cuentas por cobrar**

Independiente de la probabilidad de cobro, si una partida no es recuperada en un lapso establecido desde la fecha de su exigibilidad, se debe contabilizar una estimación sobre el valor de registro, según se establece en el cuadro siguiente:

<b>Mora</b>	<b>Porcentaje de estimación</b>
igual o menor a 30 días	2%
igual o menor a 60 días	10%
igual o menor a 90 días	50%
igual o menor a 120 días	75%
más de 120 días	100%

### **2.2.15 Arrendamientos**

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

### **2.2.16 Costos por intereses**

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

### **2.2.17 Valuación de activos intangibles**

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

### **2.2.18 Acumulación de vacaciones**

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

### **2.2.19 Provisión para prestaciones legales**

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

### **2.2.20 Uso de estimaciones**

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

### **2.2.21 Valuación de cargos diferidos**

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

### **2.2.22 Deterioro de los activos**

El Banco revisa al cierre de cada ejercicio contable el valor en libros de sus activos 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 Principales diferencias entre la base contable utilizada y las normas internacionales de información financiera**

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

NIC 16: Propiedad, planta y equipo: Para las entidades que han revaluado sus activos fijos utilizando índices de precios, se ha establecido que no es un método aceptado por las NIC. La NIC 16 admite las revaluaciones 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 revaluaciones utilizando índices de precios. A partir del presente periodo 2008, se aplica lo dispuesto en la NIC 16, sin embargo los registros actuales por revaluación se mantienen de acuerdo a los dispuesto en el periodo anterior, hasta finales de periodo en que se estará llevando a cabo el avalúo respectivo.

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

### **Nota 4 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo al 30 de Setiembre del 2008 y 2007, se componía de los siguientes rubros:

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
<b>Depósito en bancos (a)</b>	¢7,879,049,567	¢4,327,956,419
<b>Inversiones (b)</b>	5,346,350,269	3,867,524,868
<b>Total</b>	<u>¢13,225,399,836</u>	<u>¢8,195,481,287</u>

Notas:

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

(b) Corresponden al rubro de Inversiones en Instrumentos Financieros e Inversiones Mantenido hasta el Vencimiento cuya fecha de vencimiento es menor a dos meses. Estas operaciones se revelan con más detalle en Nota 10.2.

### **Nota 5. Inversiones en instrumentos financieros**

Las inversiones se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en el plan de cuentas para entidades financieras vigentes (Inversiones mantenidas para negociar, disponibles para la venta e inversiones mantenidas hasta el vencimiento). Al 30 de Setiembre del 2008 y 2007, la composición corresponde a:

Inversiones cuyo emisor es del país:

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
Valores y depósitos en el B.C.C.R.	¢0	¢491,324,868
Valores y depósitos en sector Gobierno	279,916,432	0
Valores y depósitos en entidades financieras del país	5,066,433,837	3,376,200,000
Productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	5,711,242	9,303,864
<b>Total</b>	<b><u>¢5,352,061,510</u></b>	<b><u>¢3,876,828,732</u></b>

En la nota 10.2 se desglosa la composición de las inversiones con mayor detalle.

El Banco no mantiene Inversiones cuyo emisor sea del exterior.

## **Nota 6 Cartera de crédito**

### **6.1 Cartera de crédito originada por la entidad y comprada**

Todos los préstamos son originados por la entidad. Esta información se puede ver con mayor detalle en la Nota 10.3

### **6.2 Estimación para créditos incobrables**

El cuadro que se presenta a continuación, muestra la variación en las estimaciones relacionadas con riesgos de crédito, para el periodo de Setiembre del 2008 y 2007.

<b>Saldo al final de Diciembre 2006</b>	<b>¢663,471,179</b>
+ Aumento contra el gasto del año	300,983,272
- Reversión contra ingresos	-248,682,809
<b>Saldo al final de Setiembre 2007</b>	<b><u>¢715,771,642</u></b>
<b>Saldo al final de Diciembre 2007</b>	<b>¢736,170,394</b>
+ Aumento contra el gasto del año	488,115,792
- Reversión contra ingresos	-491,119,788
+/- Ajustes varios	16,597,121
<b>Saldo al final de Setiembre 2008</b>	<b><u>¢749,763,519</u></b>

### **6.3 Intereses no reconocidos en el estado de resultados**

Se mantiene intereses acumulados por cobrar en cuentas de orden "Productos en Suspense" por ¢525,249,261 y ¢342,569,721 al 30 de Setiembre del 2008 y 2007 respectivamente.

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

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

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
Certificados de Inversión	¢0	¢2,925,835,461
Hipotecaria	28,149,698,064	24,055,765,723
Otros (Pagarés)	20,491,712,217	-
<b>Total Cartera</b>	<b>¢48,641,410,281</b>	<b>¢26,981,601,184</b>

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

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

### 6.4.3 Morosidad de la cartera de crédito

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
A día	¢48,641,410,281	¢26,981,601,184
<b>Total cartera</b>	<b>¢48,641,410,281</b>	<b>¢26,981,601,184</b>

### 6.4.4 Concentración en deudores individuales

#### Saldos al 30 de Setiembre de 2008

<u>Rango</u>	<u>Saldo</u>	<u>N. Clientes</u>
De 1 hasta ¢1,633,269,053	2,171,289,840	4
De 1,633,269,053 hasta 3,266,538,105	4,673,831,281	2
De 3,266,538,105 hasta 4,899,807,158	8,109,598,853	2
De 4,899,807,158 hasta 6,533,076,211	5,875,116,122	1
De 13,066,152,422 hasta 14,699,421,474	27,811,574,185	2
<b>Total</b>	<b>48,641,410,281</b>	<b>11</b>

#### Saldos al 30 de Setiembre de 2007

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

### Nota 7 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Los saldos de los activos del Banco al 30 de Setiembre del 2008 y 2007, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	¢498,521,650	¢1,298,544,464
Depósitos en Garantía	2,494,660	2,445,610
Disponibilidades Fondo de Garantías	2,931,393,346	87,809
Inversiones Fondo de Garantías	2,861,223,267	4,289,049,240
Productos por Cobrar Fondo Garantías	16,316,599	10,672,968
<b>Total</b>	<b>¢6,309,949,522</b>	<b>¢5,600,800,091</b>

## Nota 8 Posición monetaria en moneda extranjera

Los activos y las obligaciones con entidades financieras, son valorados al tipo de cambio establecido por el Banco Central de Costa Rica, para efectos de revelación de estados financieros del Banco, mientras que las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica y el financiamiento en organismos internacionales, se valoran al tipo de cambio histórico. Al 30 de Setiembre del 2008 y 2007, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

	T.C.	<u>Septiembre-2008</u>	T.C.	<u>Septiembre-2007</u>
<b>Activos Monetarios:</b>				
Depósitos en Encaje Mínimo Legal	549.59	\$270,000	516.39	\$300,000
Depósitos en Cuenta Corriente	549.59	6,407	516.39	29,522
<b>Total Activos Monetarios</b>		<b>\$276,407</b>		<b>\$329,522</b>
<b>Pasivos Monetarios:</b>				
Obligaciones financieras en BCCR	8.54	\$4,417,273	8.54	\$5,160,000
Cargos por pagar por Obligaciones BCCR	8.60	99,389	8.60	126,471
Financiamiento Org. Internacionales (AID 515-L-021)	6.62	96,884	6.62	143,205
Cargos por pagar en financiamiento org. Internac.	6.68	242	6.68	358
Obligaciones con Ent. Fin. a plazo (BMS)	549.59	1,800,000	516.39	2,000,000
Cargos por pagar por Otras Obligaciones BMS	549.59	15,750	516.39	17,500
<b>Total Pasivos Monetarios</b>		<b>\$6,429,538</b>		<b>\$7,447,535</b>
<b>Posición Neta en Moneda Extranjera</b>		<b>-\$6,153,131</b>		<b>-\$7,118,013</b>

## Nota 9 Obligaciones con el Público

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

	<u>Segregación</u>	<u>Saldo</u>	<u>Clientes</u>
Depósitos del Público a Setiembre 2008	¢27,595,454,000	350	
Depósitos del Público a Setiembre 2007	¢7,608,078,000	351	

## Nota 10 Composición de los rubros de los Estados Financieros

### 10.1 Disponibilidades

El detalle disponibilidades en el Banco al 30 de Setiembre del 2008 y 2007 es el siguiente:

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
<b>Moneda nacional:</b>		
Caja	¢1,500,000	¢1,500,000
Banco Central de Costa Rica (a)	350,132,350	1,143,627,464
Otros bancos del país	4,444,113,347	3,012,667,141
Disponibilidades restringidas (b)	2,931,393,346	0
<b>Moneda extranjera:</b>		
Banco Central de Costa Rica (a)	148,389,300	154,917,000
Otros bancos del país	3,521,223	15,244,814
<b>Total</b>	<b><u>¢7,879,049,567</u></b>	<b><u>¢4,327,956,419</u></b>

Nota:

(a) Al 30 de Setiembre del 2008 y 2007, existen fondos depositados en el Banco Central de Costa Rica, para cubrir el encaje mínimo legal. Según la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, el BANHVI está sujeto a constituir el encaje mínimo legal, calculado sobre el monto total de las captaciones, el cual debe ser calculado en forma gradual. Al 30 de Setiembre del 2008 y 2007 el porcentaje requerido de encaje es del 15%, para las captaciones en colones y en dólares.

(b) El rubro corresponde a recursos restringidos del Fondo de Garantías, los cuales pueden ser utilizados de acuerdo a las disposiciones de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, Ley 7052.

## 10.2 Inversiones en valores y depósitos

La composición de las inversiones en valores y depósitos del Banco al 30 de Setiembre del 2008 y 2007, en colones y dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

### A-) Inversiones Sector Público al 30 de Setiembre de 2008

	<b>Intermediario</b>	<b>Instrumento</b>	<b>Tasa</b>	<b>Vencimiento</b>	<b>Costo</b>
<b>A-1) Colones:</b>					
<b>Mantenidos hasta su vencimiento</b>	Gobierno	Recompra	10.45%	Oct-08	279,916,432
	BCAC	CDP	10.30%	Oct-08	2,562,000,000
	BCR	CDP-E	6.50%	Oct-08	2,504,433,837
<b>Total colones y dólares al 30 de Setiembre de 2008</b>					<b><u>€5,346,350,269</u></b>

### B-) Inversiones Sector Público al 30 de Setiembre de 2007

<b>B-1) Colones:</b>					
<b>Mantenidos hasta su vencimiento</b>	BCCR	ICP	5.98%	Oct-07	13,506,963
	BPDC	CDP	7.00%	Oct y Nov-07	2,176,200,000
	BCR	CDP	6.70%	Oct-07	1,200,000,000
	BCCR	Recompra	5.49%	Oct-07	477,817,905
<b>Total colones y dólares al 30 de Setiembre de 2007</b>					<b><u>€3,867,524,868</u></b>

### 10.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito Al 30 de Setiembre del 2008 y 2007 se compone de la siguiente forma:

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
Créditos vigentes	¢48,641,410,281	¢26,981,601,184
Productos por cobrar	381,448,872	168,921,968
Estimación por deterioro e		
Incobrabilidad de créditos	-749,763,519	-715,771,642
<b>Total</b>	<u>¢48,273,095,634</u>	<u>¢26,434,751,510</u>

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

Cartera de Crédito al 30 de Setiembre de 2008:

<u>Categoría de</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por</u>	<u>Total</u>
A	¢48,641,410,281	¢381,448,872	¢49,022,859,153
<b>Total</b>	<u>¢48,641,410,281</u>	<u>¢381,448,872</u>	<u>¢49,022,859,153</u>

Cartera de Crédito al 30 de Setiembre de 2007:

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

### 10.4 Cuentas y productos por cobrar

Al 30 de Setiembre del 2008 y 2007, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
Gastos por recuperar (a)	¢7,683,741,828	¢9,170,338,818
Otras partidas por cobrar (b)	143,389,364	183,797,357
Productos por Cobrar	32,199,418	20,517,075
Estimación de cuentas y		
productos por cobrar (c)	-1,645,107,802	-1,665,428,770
<b>TOTAL</b>	<u>¢6,214,222,809</u>	<u>¢7,709,224,480</u>

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.

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
Coovivienda R.L.	¢6,194,154,127	¢7,680,751,117
Viviendacoop R.L.	1,227,082,452	1,227,082,452
Mutual Guanacaste	262,505,249	262,505,249
<b>Total por Cobrar al</b>		
<b>Ministerio de Hacienda</b>	<b>¢7,683,741,828</b>	<b>¢9,170,338,818</b>

(b) La cuenta de Otras Partidas por Cobrar, se compone principalmente por la comisión del 2%, que la fuente de recursos Fosuvi debe trasladar al Banhvi, producto de la formalización de bonos en las Entidades y como contribución al gasto administrativo del Banco.

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

<b>Saldo al final de Diciembre 2006</b>	<b>¢1,671,509,835</b>
+ Aumento contra el gasto del año	14,802,107
- Reversión contra ingresos	-26,420,555
+/- Ajustes varios	5,537,383
<b>Saldo al final de Setiembre 2007</b>	<b><u>1,665,428,770</u></b>
<b>Saldo al final de Diciembre 2007</b>	<b>¢1,648,493,911</b>
+ Aumento contra el gasto del año	5,782,586
- Reversión contra ingresos	-5,487,794
+/- Ajustes varios	-3,680,901
<b>Saldo al final de Setiembre 2008</b>	<b><u>¢1,645,107,802</u></b>

## 10.5 Bienes Realizables

Al 30 de Setiembre del 2008 y 2007, la cuenta de bienes realizables presenta la siguiente composición:

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	¢432,354,620	¢55,829,191
Propiedad, mobiliario y equipo fuera de uso	88,308	1,021,299
Bienes realizables entregados en fideicomiso	1,496,641	0
Menos: estimación para pérdidas	-433,851,261	-55,829,191
<b>Neto</b>	<b>¢88,308</b>	<b>¢1,021,299</b>

El movimiento de bienes realizables y de la estimación por deterioro de bienes realizables durante los periodos terminados a Setiembre del 2008 y 2007, es el siguiente:

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
<b>Saldo al final de diciembre (*)</b>	¢52,148,906	¢36,981,492
+ Activos Recuperados	390,991,136	0
+ Activos en Desuso	88,306	0
+ Productos por Cobrar	1,496,641	0
- Activos Vendidos	-9,764,122	-2,284,790
+/- Ajustes	-1,021,297	22,153,788
<b>Saldo al final del periodo (*)</b>	<b>433,939,570</b>	<b>56,850,490</b>

(\*) No incluye cuenta 159

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

<b>Saldo al final de Diciembre 2006</b>	<b>¢35,960,193</b>
- Activos vendidos	-2,284,790
+/- Ajustes	22,153,788
<b>Saldo al final de Setiembre 2007</b>	<b>¢55,829,191</b>
<b>Saldo al final de Diciembre 2007</b>	<b>¢51,127,607</b>
+ Activos recuperados	390,991,136
- Activos vendidos	-4,537,715
- Aplicación de productos por cobrar	-3,729,767
<b>Saldo al final de Setiembre 2008</b>	<b>¢433,851,261</b>

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

Los fideicomisos administrados por las Entidades Autorizadas, registrados en la cuenta de participaciones en el capital de otras empresas al 30 de Setiembre del 2008 y 2007 son los siguientes:

<b>Fiduciario</b>	<b>Número de Fideicomiso</b>	<b><u>Septiembre-2008</u></b>	<b><u>Septiembre-2007</u></b>
Mutual Cartago	010-99	¢53,025,958	¢68,470,165
Mutual Cartago	038-99	¢2,462,948	¢7,379,011
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	004-99	99,613,710	58,093,405
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	1113-CEV	6,845,197	0
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	008-2002	1,274,902,442	853,297,429
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	009-2002	240,769,083	152,054,141
Fideicomiso Mucap-Viviendacoop-BANHVI		44,627,852	67,634,359
Banca Promérica	007-2002	319,264,666	440,050,596
Banca Promérica	010-2002	2,918,835	26,240,828
Metro-Banhvi		5,132,987	0
Mercoop-Cathay		447,926,356	0
<b>Total</b>		<b><u>2,497,490,034</u></b>	<b><u>1,673,219,934</u></b>
Menos:			
Deterioro de las Participaciones		-447,926,356	0
<b>Total Particip. Capital de Otras Empresas</b>		<b><u>¢2,049,563,678</u></b>	<b><u>¢1,673,219,934</u></b>

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

Al 30 de Setiembre del 2008 y 2007, los activos del Banco correspondientes a inmuebles, mobiliario y equipo, se detallan de la siguiente forma:

	<b><u>Vida útil estimada</u></b>	<b><u>Septiembre-2008</u></b>	<b><u>Septiembre-2007</u></b>
Terrenos		¢12,629,240	¢12,629,240
Revaluación de Terrenos		193,636,441	162,318,002
Edificios	50 años	306,499,259	306,499,259
Revaluación de Edificios	50 años	1,047,571,945	841,975,954
Equipo y Mobiliario	10 años	89,800,661	86,140,034
Equipo de Cómputo	5 años	232,898,778	231,506,953
Vehículo	10 años	112,485,661	112,485,661
<b>Sub-total</b>		<b><u>1,995,521,985</u></b>	<b><u>1,753,555,103</u></b>
Menos:			
Depreciación acumulada		644,295,332	545,629,480
<b>Total</b>		<b><u>¢1,351,226,653</u></b>	<b><u>¢1,207,925,623</u></b>

El movimiento de la depreciación acumulada de bienes de uso durante el periodo de Setiembre del 2008 y 2007 se presenta a continuación:

## Depreciación acumulada de bienes de uso

<b>Saldo al final de Diciembre 2006</b>	<b>¢529,593,501</b>
+ Aumento contra el gasto	50,155,242
- Activos dados de baja	-34,119,263
<b>Saldo al final de Setiembre 2007</b>	<b>¢545,629,480</b>
<b>Saldo al final de Diciembre 2007</b>	<b>¢624,798,654</b>
+ Aumento contra el gasto	53,321,967
- Activos dados de baja	-23,078,518
- Activos trasladados en Desuso	-10,616,386
+/- Ajustes varios	-130,385
<b>Saldo al final de Setiembre 2008</b>	<b>¢644,295,332</b>

### 10.8. Otros Activos

Al 30 de Setiembre del 2008 y 2007, el detalle de los otros activos es el siguiente:

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
Gastos pagados por anticipado	¢7,739,641	¢9,978,663
Bienes Diversos (a)	13,552,311	421,693,945
Operaciones Pendientes de Imputación	9,330,141	13,900
Activos Intangibles (b)	23,678,212	34,827,919
Otros Activos Restringidos (c)	2,880,034,526	4,302,255,627
<b>Total</b>	<b>¢2,934,334,830</b>	<b>¢4,768,770,054</b>

#### Notas:

(a) La partida de Bienes Diversos la compone Papelería, útiles y otros materiales, Biblioteca y Obras de Arte contabilizadas estas partidas en Cuenta general y Otros Bienes Diversos relacionados con operaciones recibidas en dación de pago por liquidación de Entidades Autorizadas, que se encuentran contabilizadas en cuentas del FONAVI, aplicado esto último al periodo finalizado en Setiembre de 2007.

(b) La partida de otros activos intangibles corresponde al efecto neto del registro de software y licencias. Al 30 de Setiembre del 2008 y 2007, el Banco tiene contabilizado un total de ¢329,602,435 y ¢302,969,016 en valor de origen del software respectivamente, y una amortización acumulada por ¢305,924,223 y ¢268,141,097 respectivamente.

(c) La partida de otros activos restringidos la compone principalmente las inversiones en instrumentos financieros del Fondo de Garantías, además de los productos por cobrar generados por estas inversiones. Estas partidas pertenecen

al Fondo de Garantías, los cuales se detallan en la nota 7 “Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones”. Los recursos del Fondo de Garantías se contabilizan en esta cuenta, debido a que no tienen efecto en cuentas de resultados, por la capitalización de sus rendimientos, además de cumplir con la característica que corresponden a recursos destinados para un fin específico. Esta cuenta se detalla a continuación:

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
Depósitos en garantía	¢2,494,660	¢2,445,610
Recursos Fondo de Garantías	2,877,539,866	4,299,810,017
<b>Total</b>	<b><u>¢2,880,034,526</u></b>	<b><u>¢4,302,255,627</u></b>

### 10.9. Obligaciones con el Público

Las obligaciones con el público al 30 de Setiembre del 2008 y 2007 son las siguientes:

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
Certificados de Depósito a Plazo	¢11,500,000,000	¢0
Certificados de Depósito a Plazo Ajustables	13,987,376,000	5,500,000,000
Certificados de Depósito a Plazo Coovivienda	2,108,078,000	2,108,078,000
Cargos por pagar s/ obligaciones con el público	380,010,899	138,280,697
<b>Total</b>	<b><u>¢27,975,464,899</u></b>	<b><u>¢7,746,358,697</u></b>

Los certificados de depósitos a plazo presentan tasas de interés que van del 4.00% al 7.50% en Setiembre de 2008 y son emitidos con vencimientos que oscilan entre cuatro y seis meses plazo. Los certificados de depósitos ajustables correspondientes al periodo de Setiembre 2007, la tasa de interés corresponde a la tasa básica pasiva del Banco Central de Costa Rica sin margen adicional y a un plazo de cinco años, con intereses que oscilan entre 7.25% y 7.75%, y los captados durante el periodo 2008, la tasa de interés obedece a la tasa básica pasiva con un margen adicional entre 0.35% a 0.85%, manteniéndose por tanto entre el 4.75% y un 9.60%. 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%.

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

Al 30 de Setiembre del 2008 y 2007 las obligaciones financieras del Banco con el Banco Central de Costa Rica se distribuyen de la siguiente forma:

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
<b>Financiamiento Recursos Internos</b>		
Bonos A Principal e Intereses	¢2,670,691	4,006,036
Bonos B Principal e Intereses	35,052,821	40,060,366
<b>Financiamiento Recursos Externos</b>		
AID 515-HG I-Desembolso	60,527,869	72,633,443
AID 515-HG II-Desembolso	246,857,282	282,122,609
Cargos por pagar s/ obligaciones con el BCCR	20,463,764	23,076,890
<b>Saldo al final</b>	<b><u>¢365,572,427</u></b>	<b><u>¢421,899,344</u></b>

### 10.11 Otras Obligaciones Financieras

Al 30 de Setiembre del 2008 y 2007, la cuenta de otras obligaciones financieras se detalla a continuación:

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
Bonos de Mejoramiento Social (a)	989,262,000	1,032,780,000
Otras Obligaciones Financieras	641,375	948,018
Cargos por pagar s/ otras obligaciones	¢8,657,660	¢9,039,217
<b>Total</b>	<b><u>¢998,561,035</u></b>	<b><u>¢1,042,767,235</u></b>

Notas:

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

### 10.12 Cuentas por Pagar y Provisiones

El detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 30 de Setiembre del 2008 y 2007, se presenta a continuación:

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
Aportaciones patronales por pagar (a)	¢52,425,836	¢41,208,399
Retenciones por orden judicial	230,759	343,207
Impuestos retenidos por pagar (b)	10,090,740	6,662,962
Aportaciones laborales retenidas por pagar (c)	12,926,831	9,913,445
Participación de la Comisión Nacional de Emergencias (d)	104,500,516	12,795,791
Vacaciones acumuladas por pagar (e)	77,542,282	54,124,614
Aguinaldo acumulado por pagar (f)	101,718,677	39,766,175
Cuentas por pagar bienes adjudicados	771,282	0
Otras cuentas y comisiones por pagar (g)	283,889,436	232,620,664
Provisiones para obligaciones patronales (h)	97,090,396	213,569,014
Otras provisiones (i)	5,830,535,968	4,353,957,037
Provisiones por litigios	31,249,562	7,000,000
<b>Total</b>	<b><u>¢6,602,972,285</u></b>	<b><u>¢4,971,961,308</u></b>

Notas:

(a) Las aportaciones patronales por pagar corresponden al gasto por cargas patronales, calculado a los salarios pagados a los empleados en Setiembre del 2008 y 2007.

(b) Los impuestos retenidos por pagar, corresponden a retención del 2% de renta, según decreto D-1882, más el impuesto sobre la renta aplicado a los empleados del Banco y a miembros de Junta Directiva.

(c) Aportaciones laborales retenidas por pagar corresponden a deducciones aplicadas en planillas de Setiembre del 2008 y 2007, a empleados del Banco, por conceptos de préstamos, fondos de pensiones, aportaciones a la CCSS y otros.

(d) Obedece al 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.

(e) Se registra la estimación por pagar sobre las Vacaciones Acumuladas de los funcionarios de la Institución.

(f) Esta partida esta compuesta por el acumulado del décimo tercer mes, el cual deberá estarse cancelando al final del presente periodo.

(g) En la partida de Otras cuentas y comisiones por pagar se registra las obligaciones diversas, en que incurre el Banco ante terceros. Principalmente, esta cuenta está compuesta por la suma de ¢197,950,801 a pagar al FOSUVI. Producto de la dación en pago de Activos de Vivierendacoop por adelanto de proyectos, activos que fueron trasladados en Fideicomiso a MUCAP y que se encuentra pendiente de cancelación.

(h) Las Provisiones para obligaciones patronales están compuestas por la provisión de cesantía ante un posible cese de nombramiento de los funcionarios del Banco.

(i) La suma de Otras provisiones lo compone el fondo de garantías aportado por el Banco, las Entidades y los rendimientos generados por este.

### **10.13 Otros Pasivos**

El detalle de otros pasivos al 30 de Setiembre del 2008 y 2007 se presenta a continuación:

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
Estimación para incobrabilidad de créditos contingentes	¢77,250,000	¢14,250,000
Otras operaciones pendientes de imputación	6,745,768	32,004,092
<b>Total</b>	<b>¢83,995,768</b>	<b>¢46,254,092</b>

#### 10.14 Cuentas de Orden

Al 30 de Setiembre del 2008 y 2007, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
Garantías recibidas en poder de terceros (a)	¢24,035,000,000	¢2,925,835,461
Cuentas Castigadas (b)	293,315,799	294,416,116
Productos en Suspenso	525,249,261	342,569,721
Garantías otorgadas por BANHVI (Ley N° 7052) (c)	385,712,900,630	301,841,816,130
Otras Cuentas de Registro (d)	78,602,786,550	79,038,941,391
<b>Total</b>	<b>¢489,169,252,240</b>	<b>¢384,443,578,819</b>

Notas:

- (a) Obedece a Certificados de Inversión y Pagarés presentados por las Entidades Autorizadas en calidad de garantía sobre préstamos desembolsados por el Banco y que se indican en la nota 6.4.1 relacionada con la Concentración por tipo de garantía de los créditos.
- (b) La partida de cuentas castigadas se compone de aquellas operaciones, que por su condición de antigüedad y por ende, su difícil recuperación, han sido estimadas por incobrables en un 100%, lo que a la postre, ha incidido en el traslado a esta partida. Al 30 de Setiembre del 2008 y 2007, esta partida se compone de los siguientes rubros:

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
Créditos castigados	¢207,284,840	¢208,385,157
Otras cuentas por cobrar castigadas	16,413,434	16,413,434
Inversiones castigadas	50,395,995	50,395,995
Productos por cobrar castigados	19,221,530	19,221,530
<b>Total</b>	<b>¢293,315,799</b>	<b>¢294,416,116</b>

- (c) Con base en Oficio que remite la Dirección Supervisión de Entidades, se realiza el registro contable de las Obligaciones Financieras de MUCAP y GRUPO MUTUAL ALAJUELA- LA VIVIENDA sobre las cuales el Banco tiene garantía ilimitada.

(d) La partida de Otras Cuentas de Registro está compuesta los conceptos que a continuación procedemos a detallar:

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
Garantías en contratos de descuento de hipotecas	¢34,382,786,794	¢29,985,585,824
Seguros contratados	12,745,223	0
Activos de recursos Fosuvi (b.1)	26,220,814,702	30,657,900,799
Valores en custodia	16,187,367,083	16,699,069,149
Amortizaciones pendientes	295,887,827	197,830,484
Fideicomisos	5,041,302	30,776,081
Sentencia de Coovivienda	1,345,678,343	1,345,678,343
Otras cuentas de orden	152,465,276	122,100,711
<b>Total</b>	<b>¢78,602,786,550</b>	<b>¢79,038,941,391</b>

Nota:

b.1 Al 30 de Setiembre del 2008 y 2007 los Estados Financieros del Fondo de Subsidio para la Vivienda, muestran los saldos que a continuación se presentan, cuyo valor de los activos totales, corresponden a la contabilización en cuentas de orden del Banco.

**Balance de Situación**

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
<b>Activo</b>		
Disponibilidades	¢283,217,279	¢2,864,874,312
Inversiones en instrumentos financieros	18,568,113,430	17,115,212,037
Cartera de crédito	3,645,384,541	8,049,738,502
Cuentas y comisiones por cobrar	0	51,095,733
Otros Activos	3,724,099,452	2,576,980,214
<b>Total Activo</b>	<b>26,220,814,702</b>	<b>30,657,900,799</b>
<b>Pasivo</b>		
Otras cuentas por pagar y provisiones	7,179,843,866	7,032,328,301
Otros Pasivos	47,445	4,705,599
<b>Total Pasivo</b>	<b>7,179,891,310</b>	<b>7,037,033,900</b>
<b>Patrimonio</b>		
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	26,886,283,582	24,976,655,908
Resultado del periodo (acumulado a junio)	-1,359,843,745	343,450,930
Diferencia entre cuentas de resultados	-6,485,516,445	-1,699,239,939
<b>Total Patrimonio</b>	<b>19,040,923,392</b>	<b>23,620,866,899</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>26,220,814,702</b>	<b>30,657,900,799</b>
Cuentas de Orden	¢363,150,670,597	¢304,955,052,762

**Estado de Resultados**

Ingresos financieros	¢149,929,456	¢270,414,574
Gastos Financieros	-47,238,222	0
<b>Resultado Financiero Bruto</b>	<b>102,691,234</b>	<b>270,414,574</b>
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	2,607,222	5,041,770
Gasto por estimación de deterioro de activos	-4,533,121,199	0
<b>Resultado Financiero Neto</b>	<b>-4,427,822,743</b>	<b>275,456,344</b>
Ingresos operativos diversos	173,081,889	159,823,320
Gastos operativos diversos	-470,810,833	-602,996,538
Ingresos por recursos de Bono Familiar de Vivienda	14,052,789,054	10,205,781,795
Transferencia de capital por Bono Familiar de Vivienda	-15,812,753,812	-11,737,304,860
<b>Resultado Operativo Bruto</b>	<b>-6,485,516,445</b>	<b>-1,699,239,939</b>
<b>Resultado Neto del Periodo</b>	<b>-¢6,485,516,445</b>	<b>-¢1,699,239,939</b>

### 10.15 Ingresos Financieros por Inversiones en Instrumentos financieros

La composición de los ingresos financieros por inversiones en instrumentos financieros registrados durante el periodo terminado a Setiembre del 2008 y 2007, se muestra a continuación:

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
Productos por inversiones en valores disponibles para la venta	21,771,186	0
Productos por inversiones en instrumentos financieros mantenidos hasta el vencimiento	112,565,026	826,472,982
	<u>¢134,336,212</u>	<u>¢826,472,982</u>

### 10.16 Ingresos Cartera de Crédito

La composición de los ingresos de cartera de crédito registrados durante el periodo de Setiembre del 2008 y 2007, se muestra a continuación:

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
Ingresos por créditos vigentes	¢2,527,815,013	¢1,763,882,222
Ingresos por créditos vencidos	0	79,781,943
<b>Total</b>	<u>¢2,527,815,013</u>	<u>¢1,843,664,165</u>

### 10.17 Gastos financieros por Obligaciones con el Público

El detalle de gastos financieros por el periodo terminado al 30 de Setiembre del 2008 y 2007, es el siguiente:

<b>Fiduciario</b>	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
Certificados Depósito a Plazo	¢326,452,099	¢481,724,552
Certificados Depósito a Plazo Ajustable	338,312,532	548,838,462
Certificados Depósito a Plazo Coovivienda	137,346,526	179,852,842
<b>Total</b>	<u>¢802,111,157</u>	<u>¢1,210,415,856</u>

### 10.18 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 30 de Setiembre del 2008 y 2007, es el siguiente:

<b>Fiduciario</b>	<b>Número de Fideicomiso</b>	<b><u>Septiembre-2008</u></b>	<b><u>Septiembre-2007</u></b>
Mutual Cartago	010-99	¢102,861,321	¢27,557,346
Mutual Cartago	038-99	13,399,173	8,148,151
Grupo Mutual	004-99	135,571,008	81,886,385
Grupo Mutual	1113-CEV	36,167,754	50,909,925
Grupo Mutual	008-2002	338,080,858	262,337,598
Grupo Mutual	009-2002	42,994,660	95,019,193
Fideicomiso Mucap- Viviendacoop-BANHVI		19,855,329	24,674,513
Banca Promérica	007-2002	115,880,172	165,381,115
Banca Promérica	010-2002	7,701,509	33,536,208
Fideicomiso Metro-Banhvi		5,472,759	0
<b>Total</b>		<b>¢817,984,542</b>	<b>¢749,450,434</b>

### 10.19 Otros ingresos operativos

El detalle de los ingresos operativos diversos por el trimestre terminado al 30 de Setiembre del 2008 y 2007, es el siguiente:

	<b><u>Septiembre-2008</u></b>	<b><u>Septiembre-2007</u></b>
Comisión por colocación de FOSUVI	¢865,569,796	¢854,325,534
Ingresos diversos fideicomisos	1,959,937	¢1,325,680
Otros Ingresos por cuentas por cobrar (a)	118,878,544	¢249,514,105
Ingresos por cambios en políticas contables (b)	0	¢102,545,325
Otros Ingresos	15,282,938	¢39,400,236
<b>Total</b>	<b>¢1,001,691,216</b>	<b>¢1,247,110,880</b>

Notas:

(a) El registro en la cuenta de Otros ingresos, incluye los recursos por intereses pagados por el Ministerio de Hacienda, calculados sobre la cuenta por cobrar, originada en la liquidación de operaciones de Coovivienda R.L.

(b) Obedece a aumento por cobro de FONAVI al FOSUVI de diferencia en el valor del terreno del Proyecto San Buenaventura, solicitado por la Auditoría Interna.

### 10.20 Gastos Administrativos

El detalle de los gastos de administración por el periodo terminado al 30 de Setiembre del 2008 y 2007, es el siguiente:

	<b><u>Septiembre-2008</u></b>	<b><u>Septiembre-2007</u></b>
Gastos de personal (a)	¢1,468,089,140	¢1,290,654,516
Gastos de servicios externos	58,447,329	51,326,263
Gastos de movilidad y comunicaciones	35,649,806	36,125,032
Gastos de infraestructura	100,423,196	100,385,302
Gastos Generales	90,468,596	103,334,453
<b>Total</b>	<b><u>¢1,753,078,067</u></b>	<b><u>¢1,581,825,566</u></b>

Nota:

(a) El rubro de gastos de personal al 30 de Setiembre del 2008 y 2007, se compone de las siguientes partidas:

	<b><u>Septiembre-2008</u></b>	<b><u>Septiembre-2007</u></b>
Sueldos y bonificaciones al personal permanente	¢948,433,763	¢839,277,480
Remuneraciones a directores y fiscales	49,989,520	40,682,260
Tiempo extraordinario	3,736,583	3,195,572
Décimo tercer sueldo	87,008,482	76,489,559
Cargas sociales patronales	235,931,350	208,213,379
Refrigerio	3,938,394	3,463,822
Vestimenta	87,632	1,019,484
Capacitación	8,864,237	6,489,647
Seguros para el personal	1,961,675	1,697,090
Salario escolar	79,037,173	69,475,290
Fondo de capitalización laboral	30,773,654	26,897,475
Otros gastos de personal	18,326,677	13,753,458
<b>Total</b>	<b><u>¢1,468,089,140</u></b>	<b><u>¢1,290,654,516</u></b>

#### **Nota 10.21 Participación sobre la utilidad**

Con base en el artículo 46 de la Ley N.8488 denominada Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, el Banco Hipotecario debe aprovisionar un 3% sobre las Ganancias, para ser pagadas durante los tres primeros meses siguientes al periodo de acumulación. Con base en lo anterior se registró durante el periodo terminado al 30 de Setiembre 2008 y 2007 los siguientes rubros:

	<b><u>Septiembre-2008</u></b>	<b><u>Septiembre-2007</u></b>
Impuesto y participaciones sobre la Utilidad	¢40,475,206	¢49,547,190
<b>Total</b>	<b><u>¢40,475,206</u></b>	<b><u>¢49,547,190</u></b>

No obstante lo anterior, con la aprobación del Presupuesto Operativo 2008 por parte de la Contraloría General de la República, el ente contralor señaló que la disposición de aporte a la CNE no afecta los recursos generados por el FONAVI, los cuales corresponden a la principal fuente de utilidades de este Banco, razón por la cual, durante el mes de marzo 2008, se iniciaron gestiones ante la CNE para la devolución de sumas pagadas de más por este concepto. En

virtud de que esta gestión no ha concluido, se mantiene el cargo del 3% de las utilidades totales hasta que la CNE practique la devolución de los recursos.

#### **Nota 10.22 Capital Social**

Al 30 de Setiembre del 2008 y 2007 , el patrimonio del Banco está formado por el traspaso del patrimonio de la Caja Central de Ahorro y Préstamo del Banco Crédito Agrícola de Cartago, por un aporte inicial del Estado de mil millones de colones, por los recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) y por las asignaciones de capital posteriores que el Estado, los organismos internacionales, las instituciones Internacionales u otras personas físicas o jurídicas les entreguen en cualquier forma, además de la capitalización de utilidades acumuladas. A continuación se presenta los rubros que componen esta partida:

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
Capital donado	¢8,925,141,702	¢8,925,141,702
Capital pagado	23,734,934,747	23,734,934,747
<b>Total</b>	<b><u>¢32,660,076,449</u></b>	<b><u>¢32,660,076,449</u></b>

#### **Nota 10.23 Aportes patrimoniales no capitalizados**

Al 30 de Setiembre de 2008 y 2007, este rubro corresponde al ingreso de recursos provenientes de la Junta de Protección Social de San José, por concepto de recaudaciones de Lotería Instantánea, y cuyo registro se realiza en esta partida, de acuerdo a recomendaciones de la Superintendencia General de Entidades Financieras, consignándose en dicha partida las sumas que a continuación se muestran:

	<u>Septiembre-2008</u>	<u>Septiembre-2007</u>
Aportes Patrimoniales		
No Capitalizados	<u>¢903,626,215</u>	<u>¢602,696,230</u>
<b>Total</b>	<b><u>¢903,626,215</u></b>	<b><u>¢602,696,230</u></b>

#### **Nota 11 Otras concentraciones de activos y pasivos**

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

## Nota 12 Riesgo de Liquidez, de Tasa y Cambiario

### A. RIESGO DE LIQUIDEZ

#### 1. CALCE DE PLAZOS

Tal como se ha comentado en informes anteriores elaborados en relación con este tema específico, aunque se evidencia que la debilidad en la estructura de liquidez de la entidad se ha administrado eficientemente generando resultados favorables, aún se presenta una exposición al deterioro en el corto plazo debido a que los montos de recuperación de activos son inferiores a los vencimientos de pasivos programados principalmente para los periodos de tres meses en adelante, tal como se muestra:

Cuadro No. 1  
Riesgo de Liquidez  
Calce de plazos al 30 de setiembre de 2008  
- en millones de colones -

	A la vista	de 1 a 30 días	de 31 a 60 días	de 61 a 90 días	de 91 a 180 días	de 181 a 365 días	a más de 365 días	Total
Recuperación de Activos	7,380.53	6,089.04	399.81	313.01	960.26	1,774.16	45,337.15	62,253.97
Vencimiento de Pasivos	0.00	4,877.50	8,224.53	215.94	9,513.70	3,222.72	3,285.20	29,339.60
Brecha de Liquidez por banda	7,380.53	1,211.54	-7,824.73	97.07	-8,553.44	-1,448.56	42,051.96	32,914.37
Brecha de Liquidez Acumulada		8,592.07	767.34	864.41	-7,689.03	-9,137.58	32,914.37	

Al cierre de setiembre 2008, los indicadores del área de liquidez alcanzaron valores de 2.76 veces a un mes y 1.06 veces a tres meses ubicándose en ambos casos por encima de los límites de normalidad definidos (1 vez a un mes y en 0.85 veces a tres meses); sin embargo, dichos resultados reflejaron el efecto del registro en la cuenta de disponibilidades de los recursos del Fondo de Garantías -los cuales a la fecha de corte indicada alcanzaban la suma de ¢2,931.39 millones-. Tal como se indicó mediante UPI-ME-0158-2008 del 06 de octubre del año en curso, excluyendo ese monto se calcularon resultados de 2.16 veces a un mes y 0.84 veces a tres meses, calificándose en normalidad e irregularidad grado uno, respectivamente.

Las proyecciones de estos indicadores para finales del mes de octubre 2008 -considerando información real al 16 de este mismo mes para las cuentas de disponibilidades e inversiones- permiten estimar que los indicadores podrían alcanzar valores aproximados de 0.99 veces a un mes y de 1.03 veces a tres meses. En esas condiciones, el área de liquidez continuaría ubicándose en grado de normalidad, aunque manteniendo uno de los indicadores del área (en este caso el de un mes) en irregularidad grado uno.

## 2. ACTIVOS

a. *Disponibilidades*: para efectos de liquidez esta partida se constituye en una de las más significativas, pues al cierre de setiembre 2008 representó del total de la recuperación de activos en el calce de plazos un 54.79% a un mes y un 52.04% a tres meses. Para finales de octubre 2008 el nivel de disponibilidades podría disminuir en virtud de que parte de los recursos correspondientes a la fuente FONAVI, fueron requeridos para la cancelación de las obligaciones contraídas con BNVital OPC Régimen de Pensiones por €3,500.00 millones. Sin embargo, nuevas operaciones de captación o el ingreso de partidas como la amortización e intereses de la cartera de crédito o la cuenta por cobrar al Ministerio de Hacienda, podrían disminuir el impacto de la reducción de esta cuenta sobre los niveles de liquidez.

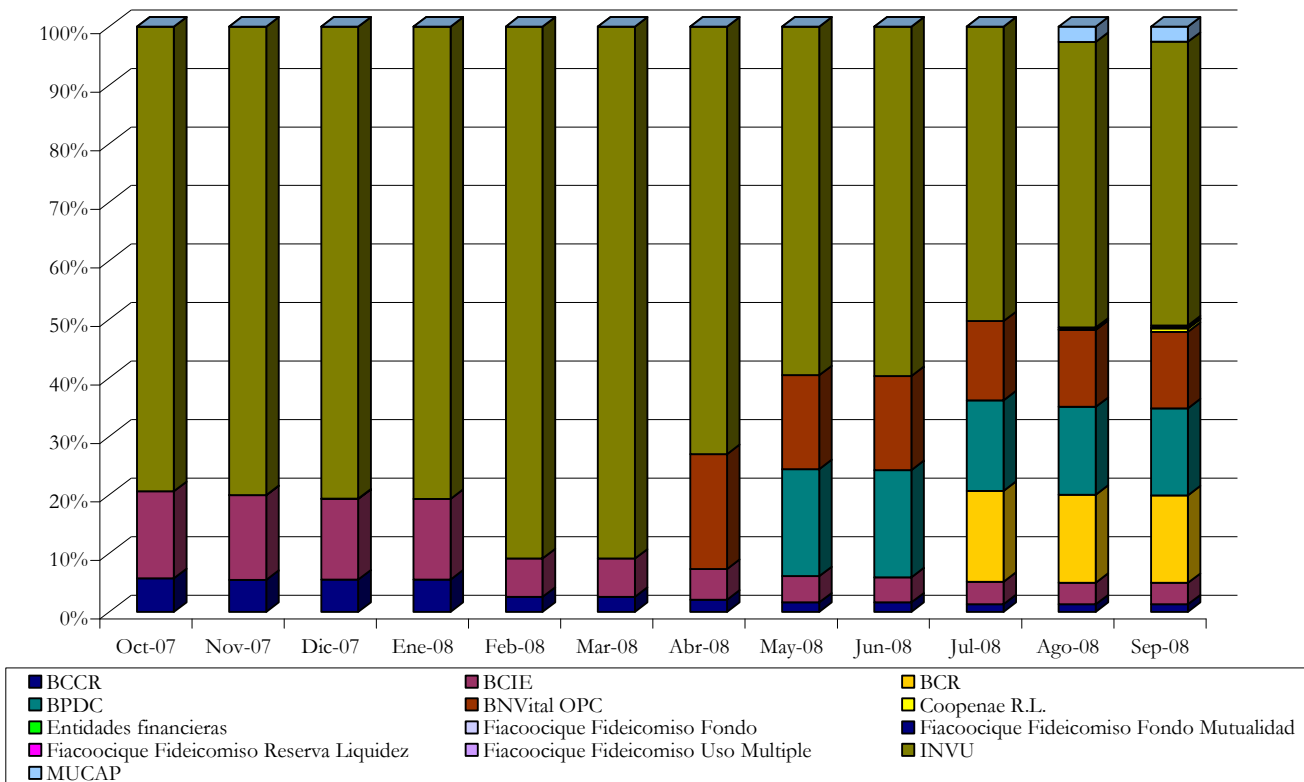
b. *Inversiones en instrumentos financieros*: al 16 de octubre se reportó un saldo de inversiones por €2,630.47 millones (solo principal de las fuentes Cuenta General y FONAVI), el cual registraba un rendimiento promedio a esa fecha de 10.20%. La totalidad de las inversiones se encontraba invertida en instrumentos con plazos no mayores a los 30 días, con una concentración del 97.53% en operaciones de Cuenta General. Cabe mencionar que para la cancelación de las captaciones en la fecha indicada, se requirió la utilización de todos los fondos de la fuente FONAVI Regular (€2,450.00 millones aproximadamente) que se mantenían registrados en inversiones, por lo que dicha cuenta reflejará una disminución significativa, aunque su efecto en los niveles de exposición de liquidez no generará variaciones en los resultados, así evidenciado en la sensibilizaciones efectuadas.

c. *Cartera de crédito*: esta cartera mantiene la característica de ser poco líquida en virtud de que la recuperación de los montos de principal e intereses se proyectan para un periodo de más de un año. Sin embargo, por concepto de recuperación de principal e intereses en los últimos tres meses se han registrado en promedio €545.20 millones y para el último trimestre del presente año se estima un ingreso promedio mensual por €711,71 millones, según las proyecciones elaboradas para ese periodo. Cabe mencionar que expertos han manifestado que las tasas de interés del mercado continuarán incrementándose generando un efecto al alza en la tasa de referencia del mercado (TBP), la cual se considera como base para la definición de las tasas de interés para los créditos que conforman la cartera actual, por lo que puede predecirse un efecto favorable sobre los ingresos que genera esta cartera. No obstante, el efecto de ese posible incremento deberá valorarse también en función de los incrementos de las tasas pasivas del Banco.

### 3. PASIVOS

Dentro del rubro de pasivos, se presenta una concentración importante en la partida de obligaciones con el público constituyendo ésta la principal fuente de fondeo del BANHVI. Dicha partida se compone principalmente por pasivos formalizados con el INVU, tal como se muestra en el gráfico:

**Gráfico No. 1**  
**Concentración y evolución de las captaciones del BANHVI**  
**Periodo Agosto 2007-Setiembre 2008**



Paulatinamente, la composición de la cartera de obligaciones se ha diversificado, ya que mientras que en octubre 2007 se tenían 6 inversionistas, al cierre de setiembre 2008 se registraron 14. A pesar de que aún se mantiene una concentración de recursos en una misma fuente -el 55.02% corresponde a obligaciones con el INVU- el incremento en la diversidad del portafolio favorece la reducción del riesgo de concentración del portafolio y con ello la dependencia a un solo inversionista para la obtención de recursos.

Por otra parte, la cartera de obligaciones con el público presenta una alta exigibilidad por cuanto los títulos que la conforman presentan periodos de vencimiento menores a un año, tal como se muestra:

**Cuadro No. 2**  
**Vencimiento de obligaciones con el público para periodos 2008 y 2009**  
**-en millones de colones-**

Clase	Cliente	Vencimiento	Monto	Periodicidad	%
CDP	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	26/11/2008	4,000.00	Vencimiento	18.13%
CDP	Banco de Costa Rica	28/11/2008	4,000.00	Vencimiento	18.13%
CDPA	Coopenae R. L.	25/12/2008	150.00	Vencimiento	0.68%
CDPA	Instituto de Vivienda y Urbanismo	06/02/2009	7,500.00	Trimestral	34.00%
CDPA	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	05/03/2009	2,000.00	Semestral	9.07%
CDPA	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	10/04/2009	1,500.00	Semestral	6.80%
CDPA	Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	18/05/2009	700.00	Trimestral	3.17%
CDPA	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	22/06/2009	800.00	Semestral	3.63%
CDPA	Fiacooicque Fideicomiso Fondo	27/08/2009	21.98	Semestral	0.10%
CDPA	Fiacooicque Fideicomiso Uso Múltiple	27/08/2009	90.00	Semestral	0.41%
CDPA	Fiacooicque Fideicomiso Fondo Mutualidad	24/09/2009	4.50	Semestral	0.02%
CDPA	Fiacooicque Fideicomiso Reserva de Liquidez	24/09/2009	20.90	Semestral	0.09%
CDPA	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	16/10/2009	1,228.50	Trimestral	5.57%
CDPA	Fiacooicque Fideicomiso Fondo Mutualidad	09/10/2009	11.00	Semestral	0.05%
CDPA	Fiacooicque Fideicomiso Uso Múltiple	09/10/2009	28.00	Semestral	0.13%
CDPA	Fiacooicque Fideicomiso Reserva de Liquidez	09/10/2009	7.00	Semestral	0.03%
<b>TOTAL</b>			<b>€22,061.88</b>		<b>100.00%</b>

En relación con el costo financiero del portafolio de obligaciones del Banco, al 30 de setiembre se registró una tasa de interés promedio de 6.59%.

Cabe mencionar que este portafolio presenta una menor sensibilidad a las variaciones de tasas de interés que los activos, en virtud de que las tasas se ajustan de acuerdo con las condiciones negociadas con el inversionista, principalmente la periodicidad de pago de los cupones, los cuales oscilan entre periodos trimestrales, semestrales o al vencimiento.

#### **4. FLUJO DE CAJA PROYECTADO**

De acuerdo con los resultados mostrados en el flujo de caja proyectado (cuadro No. 3), la situación de liquidez, desde el punto de vista de esta herramienta, evidencia una posición mensual favorable. Sin embargo, el panorama que muestra la proyección de los flujos de efectivo, no necesariamente determina la situación de liquidez futura de la entidad -que no solo considera disponibilidades-, tal como se ha evidenciado en los análisis de calce de plazos.

**Cuadro No. 3**  
**Flujo de caja proyectado**  
**- en millones de colones -**

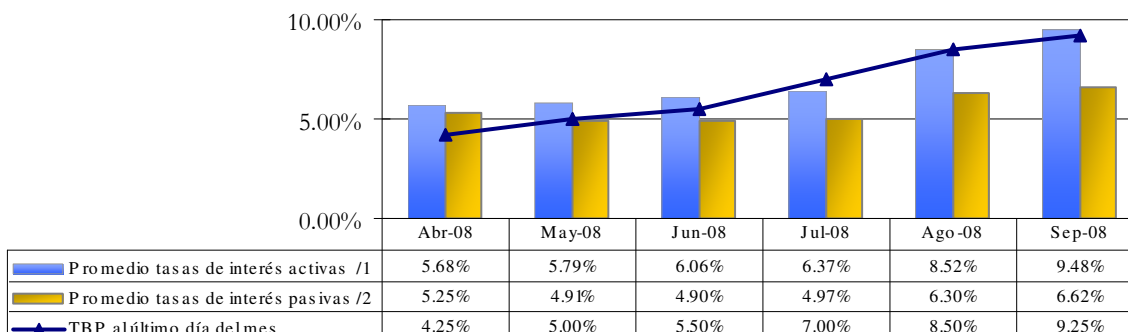
	Oct-08	Nov-08	Dic-08	Ene-09
Disponibilidades al inicio del periodo	7,363.00	293.04	388.46	400.48
<b>INGRESOS</b>				
Recuperación de cartera de crédito	295.89	278.05	273.77	272.15
Ingresos financieros sobre cartera de créditos	381.45	441.42	460.86	472.78
Recuperación de inversiones	5,469.66	7,089.86	5,026.97	4,386.10
Ingresos financieros sobre inversiones	103.57	93.60	162.77	87.26
Obligaciones con el Público	2,000.00	3,000.00	0.00	0.00
Fondos liberados por concepto de Encaje Legal	0.00	735.17	16.06	0.00
Aporte para aumento de Capital	0.00	0.00	226.46	0.00
Venta de Activos	0.00	0.00	0.30	0.00
Otros Ingresos	550.25	248.85	562.00	264.15
<b>TOTAL DE INGRESOS</b>	<b>8,800.81</b>	<b>11,886.95</b>	<b>6,729.18</b>	<b>5,482.43</b>
<b>EGRESOS</b>				
Créditos Concedidos	0.00	0.00	0.00	0.00
Colocación de inversiones	0.00	0.00	0.00	0.00
Egresos por prestación de servicios	11.22	11.22	11.22	10.31
Cancelación de Obligaciones con el Público	4,700.00	8,000.00	150.00	0.00
Egresos Financieros por Obligaciones con el Público	149.73	378.90	15.38	22.69
Cancelación de Obligaciones con el BCCR	17.63	3.19	0.00	0.00
Egresos Financieros por Obligaciones con el BCCR	15.69	1.28	0.00	0.00
Fondos comprometidos por concepto de Encaje Legal	681.88	0.00	0.00	15.43
Erogaciones por muebles e inmuebles	0.88	0.31	2.68	10.61
Gastos de Administración	169.76	169.76	290.16	280.22
Otros Egresos	50.95	46.57	43.16	49.79
<b>TOTAL DE EGRESOS</b>	<b>5,797.75</b>	<b>8,611.24</b>	<b>584.54</b>	<b>389.05</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO</b>	<b>10,366.06</b>	<b>3,568.75</b>	<b>6,533.10</b>	<b>5,493.87</b>
<b>COLOCACION DE INVERSIONES</b>	<b>10,073.02</b>	<b>3,180.29</b>	<b>6,132.62</b>	<b>5,210.86</b>
<b>DISPONIBILIDADES AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>293.04</b>	<b>388.46</b>	<b>400.48</b>	<b>283.00</b>

## 5. TASAS DE INTERÉS

Considerando los saldos y rendimientos promedio asociados a los activos productivos registrados en los rubros de inversiones y cartera de crédito, así como los pasivos con costo (obligaciones con el público, con el Banco Central y con entidades financieras), se determinó que en función del incremento de la Tasa Básica Pasiva en el último mes, las tasas de interés promedio ponderadas del BANHVI aumentaron, aunque con mayor medida las de pasivos, debido al incremento en el saldo de éstos y de la revisión de tasas, principalmente las correspondientes a las obligaciones asumidas de la liquidación de Coovivienda R. L.

De esta manera, tal como se evidencia en el gráfico siguiente, la tasa promedio ponderada de los activos alcanzó un valor de 9.48% mientras que la de los pasivos llegó a 6.62%.

**Gráfico No. 2**  
**Promedio de las tasas activas y pasivas del BANHVI vrs la TBP**  
**Al 30 de setiembre de 2008**  
**-en porcentaje-**



Economistas expertos han manifestado que dada la crisis financiera internacional que conlleva a una restricción de la liquidez a ese nivel, es probable que los bancos sean más agresivos en cuanto a la captación en el mercado local, lo que podría llevar a un encarecimiento de los recursos que se obtengan de esta forma. La definición de una estrategia competitiva adecuada que considere el calce de plazos, el margen de intermediación, la capacidad de asumir las obligaciones y el destino que se dé a dichos recursos, podrá ser determinante para la posición de liquidez y rentabilidad de la entidad.

Ahora bien, con respecto a las condiciones del mercado de créditos para vivienda, el sondeo realizado con corte al 17 de octubre 2008 muestra que las tasas ofrecidas por las entidades consultadas para créditos en moneda nacional oscilaban entre 22.50% y 14.00%, la mayoría indexadas a la TBP revisables mensualmente; y en dólares entre el 8.00% y el 12.00%, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

**Cuadro No. 4**  
**Tasas de Interés vigentes en el mercado para préstamos de vivienda**  
**Al 17 de octubre de 2008**

Entidad	Colones	Dólares	Entidad	Colones	Dólares
Cooquick	15.00%	n/a	Banco Nacional	15.00%	10.50%
CoopeAlianza /1	22.50%	n/a	Banco de Costa Rica	17.75%	8.00%
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	15.00%	12.00%	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	n/a	n/a
CoopeNae	n/a	n/a	Banco Crédito Agrícola de Cartago	17.25%	8.50%
CoopeMex	14.00%	11.25%	CUSCATLAN	n/a	14.25%
CoopeServidores	16.50%	n/a	HSBC	n/a	11.00%
Banca Promérica	n/a	11.50%	BAC SAN JOSÉ	12.75%	11.50%
MUCAP	15.00%	n/a	SCOTIABANK	21.50%	11.50%

Fuente: Sondeo telefónico y mediante páginas web de las entidades.

Las tasas indicadas corresponden a la tasa establecida para el primer año de vigencia del crédito.

n/a: No aplican o se encuentran temporalmente suspendidos

/1 Información pendiente de confirmar con la entidad financiera

Los datos reportados por las entidades financieras, para el caso de los créditos en colones, reflejan los ajustes que éstas han realizado a sus esquemas de definición de tasas en función del comportamiento al alza que ha evidenciado la tasa de referencia del mercado, la cual al 21 de octubre se mantenía en 11.00%. La expectativa de que esta tasa tienda a incrementarse hasta niveles cercanos a la inflación para alcanzar tasas reales positivas, permitiría prever que se podrían esperar nuevos incrementos y ajustes a nivel de mercado para lo que resta del periodo 2008. Ante este panorama, las entidades financieras están restringiendo el crédito en moneda nacional y se aprecia una desaceleración en el otorgamiento de este tipo de financiamiento que además está siendo influenciado por el tope de las metas de colocación y la restricción de la liquidez a nivel internacional.

## 6. MARGEN DE INTERMEDIACIÓN

El indicador de margen de intermediación financiera acumulado al 30 de setiembre 2008 se calculó en 3.94%, valor que se ubica por encima del límite inferior definido en la política citada (0%).

**Cuadro No. 5**  
**Margen de Intermediación Financiera**  
**Al 30 de setiembre de 2008**  
**- en millones de colones y porcentaje -**

	Jun-08	Jul-08	Ago-08	Sep-08	Variación mensual
Ingresos por intermediación financiera acum 12 meses	4,414	4,438	4,439	4,538	2.23%
Activo productivo promedio 12 meses	41,172	42,673	44,255	46,066	4.09%
Gastos por intermediación financiera acum 12 meses	864	955	1,033	1,094	5.89%
Pasivo con costo promedio 12 meses	13,629	15,204	16,846	18,504	9.84%
<b>Margen de intermediación financiera acum 12 meses</b>	<b>4.38%</b>	<b>4.12%</b>	<b>3.90%</b>	<b>3.94%</b>	<b>1.05%</b>
<b>Margen de intermediación financiera mensual</b>	<b>0.55%</b>	<b>0.58%</b>	<b>0.65%</b>	<b>0.77%</b>	<b>17.95%</b>
<b>Utilidad Financiera neta acumulada 12 meses</b>	<b>2483.25</b>	<b>2457.11</b>	<b>2232.85</b>	<b>2324.69</b>	<b>4.11%</b>
<b>Utilidad Financiera neta mensual</b>	<b>202.10</b>	<b>145.34</b>	<b>193.98</b>	<b>257.34</b>	<b>32.66%</b>

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

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

En el primer caso se calculó un indicador de 0.0260% (muy por debajo del límite de tolerancia establecido en 0.5%), considerando una variación en la tasa de interés de referencia de aproximadamente 1.00 % a un mes y una brecha de duración acumulada de 0.34 meses. Esto indica que ante la eventual

ocurrencia de las proyecciones indicadas, el patrimonio de la entidad podría verse afectado a un mes en ¢18.37 millones, tal como se aprecia en el cuadro No. 6.

**Cuadro No. 6**  
**Exposición del Patrimonio - MN**  
**- en millones de colones y porcentajes -**

	Sep-08
Valor Actual	
Activos	70,770.84
Pasivos	28,192.84
Duración Promedio Ponderada	
Activos	0.11763
Pasivos	0.22402
Tasa Básica Pasiva	9.25%
Brecha de Duración -años-	0.0284
Máxima Variación Estimada de la Tasa Básica	0.9992%
Sensibilidad de Brecha	0.0260%
Patrimonio en Riesgo - 1 mes -	18.37

**Cuadro No. 7**  
**Riesgo de Tasa**  
**Exposición del Margen a más de 360 días - MN**  
**- en millones de colones y porcentajes -**

	Sep-08
Activo Productivo	63,042.44
Brecha Simple Periódica	973.64
Brecha Acumulada	42,319.24
Max. Variación Esperada Acumulada	3.31%
Margen Financiero Diferencial Acumulado	1,402.46
Índice Brecha Acumulada / Activo Productivo Promedio	67.13%

generadores de rendimientos o costos financieros) podría ascender a ¢1,402.46 millones, como se muestra en el cuadro No. 7, considerando una estructura sensible a tasas como la reportada al cierre del mes en análisis.

En ambos casos el incremento de las tasas de interés mejorarían la posición de exposición a estos riesgos y viceversa, dado que la estructura de activos es mayor y se reaprecia con más rapidez que la de los pasivos.

Por otra parte, en lo que respecta al riesgo de tasa en moneda extranjera, se determina que no existe un nivel de exposición por cuanto no se tiene una estructura en otra

moneda con tasas variables, por lo que un movimiento en las tasas de interés internacionales no repercute en la posición financiera de la entidad.

A pesar de ello, la estructura de pasivos reportada en moneda extranjera (Bonos de Mejoramiento Social y deuda con el Banco Central de Costa Rica) presenta una baja exposición al riesgo cambiario, dado que la cancelación del principal y los intereses correspondientes se efectúan en moneda nacional. Estos pasivos representan el 3.53% de los pasivos totales con costos. De acuerdo con la “Encuesta trimestral sobre perspectivas económicas III-2008”, aplicada por el Banco Central de Costa Rica y publicada el pasado 22 de setiembre, a tres meses la expectativa de variación del tipo de cambio es de 1.8%. Al 30 de setiembre 2008 el tipo de cambio de compra de referencia alcanzó un valor de ₡549.59 por dólar, por lo que de materializarse la proyección de variación éste podría alcanzar ₡559.48 por dólar, incrementando el valor de los pasivos vigentes en esta moneda en aproximadamente ₡15.93 millones; sin embargo, para el pago de principal e intereses de las obligaciones en moneda extranjera, el Banco mantiene una reserva de recursos disponibles en inversiones para la cobertura del diferencial cambiario, cuyo estado es verificado mensualmente<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> La Dirección Administrativa Financiera, mediante oficio DAF-OF-0603 del 10 de octubre 2008, señala el estado de dicha reserva y su disponible en inversiones para cubrir el próximo pago de esta obligación.

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

a) Al 30 de Setiembre 2008 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

		<b>Activos 2008</b>						
		<b>Hasta 1 mes</b>	<b>De 1 a 3 meses</b>	<b>De 3 a 6 meses</b>	<b>Hasta 1 año</b>	<b>De 1 a 2 Años</b>	<b>Más de 2 años</b>	<b>Total</b>
Inversiones	¢	5,489,116,051	2,278,849,826	539,888,990	0	0	0	8,307,854,867
Préstamos y producto		49,021,724,783	57,357	86,036	164,884	183,955	8,615	49,022,225,630
<b>Total Activos</b>	<b>¢</b>	<b>54,510,840,834</b>	<b>2,278,907,183</b>	<b>539,975,026</b>	<b>164,884</b>	<b>183,955</b>	<b>8,615</b>	<b>57,330,080,497</b>
		<b>Pasivos 2008</b>						
Depósitos recibidos	¢	7,121,282,445	18,149,886,534	2,230,566,728	926,573,545	135,473,935	855,986,425	29,419,769,612
Financiamientos recibos		33,086,232	4,437,937	9,820,595	45,758,701	86,759,211	309,180,127	489,042,803
<b>Total Pasivos</b>	<b>¢</b>	<b>7,154,368,677</b>	<b>18,154,324,471</b>	<b>2,240,387,323</b>	<b>972,332,246</b>	<b>222,233,146</b>	<b>1,165,166,552</b>	<b>29,908,812,415</b>
<b>Diferencia Recuperación</b>								
<b>Activos - Vencimiento Pasivos</b>	<b>¢</b>	<b>47,356,472,157</b>	<b>-15,875,417,288</b>	<b>-1,700,412,297</b>	<b>-972,167,362</b>	<b>-222,049,191</b>	<b>-1,165,157,937</b>	<b>27,421,268,082</b>

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

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

## C. CONCLUSIONES GENERALES

### *Sobre el riesgo de liquidez*

1. Los resultados obtenidos del análisis de las herramientas utilizadas para la valoración de la liquidez del Banco, permiten concluir que la situación de la entidad en este aspecto evidencia una reciente evolución favorable; sin embargo, las proyecciones elaboradas para el corto plazo indican la necesidad que tiene la entidad de continuar con la ejecución de las acciones tendientes a alcanzar una estabilidad razonable en esta área.
2. Si bien es cierto, la estructura de fondeo actual del Banco concentrada en captaciones con el público presenta una centralización de operaciones con un mismo deudor, la evolución de este rubro evidencia los esfuerzos de la entidad por incrementar la diversidad de inversionistas, lo cual resulta favorable no solo en cuanto a la disminución del riesgo de concentración sino también en lo referente a la apertura de nuevas opciones para realizar operaciones con una mayor cantidad de inversionistas, a pesar de la situación actual restrictiva de liquidez que se presenta en el mercado nacional.
3. El análisis de las tasas de interés internas, complementado con una evaluación del comportamiento del mercado y con las expectativas económicas manifestada por los expertos, permiten concluir que el panorama que se vislumbra en el corto plazo con relación a las tasas de interés, debe ser de cuidado para el BANHVI en el sentido de que no solo esto afectará el comportamiento de la cartera de crédito vigente y las inversiones incluyendo sus respectivos ingresos – por ser estos los principales activos del Banco- sino también el costo de los recursos necesarios para atender obligaciones financieras. De ahí la importancia de dar seguimiento a los índices de sensibilidad al riesgo de tasa y rentabilidad.

### *Sobre riesgo de tasas*

4. La exposición del patrimonio al riesgo de variación en las tasas de interés se mantiene baja, ya que a pesar de que el indicador evidencia un comportamiento al alza, este aún se mantiene muy por debajo del límite de tolerancia establecido (0.5%) y el patrimonio en riesgo representa el 0.05% del patrimonio total del Banco. A pesar de que el panorama económico nacional, en lo que refiere a tasas de interés, aún se encuentra en ajuste lo que podría conllevar a nuevas variaciones en las tasas de mercado y por ende del Banco, el favorable nivel de patrimonio que mantiene esta entidad brinda un amplio margen para asumir el riesgo de exposición al riesgo de tasa sobre el patrimonio.

5. A nivel de margen financiero, la exposición al riesgo de variación de tasa se mantienen estable, por cuanto la estructura financiera expuesta a este riesgos se concentran en bandas de muy corto plazo, lo que reduce la brecha entre activos y pasivos, que sumado a los esquemas de revisión de tasas, permite mantener una estructura con posibilidad de repreciarse rápidamente ante variaciones en la tasas de referencia.
  
6. Con respecto al riesgo cambiario, el nivel de exposición se considera bajo 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. Sin embargo, según expectativas del mercado se mantienen las perspectivas de un incremento en el tipo de cambio, lo cual tendrían incidencia sobre el diferencial cambiario por la conversión de montos a moneda nacional.

### Nota 13 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 30 de Setiembre de 2008, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

		Vencimiento activos								
		A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Partidas Venc. más de 30 días	Total
Efectivo	€	1,500,000	0	0	0	0	0	0	0	1,500,000
Depósitos en bancos		7,379,027,917	59,633,809	101,504,357	10,147,057	120,536,423	48,051,017	158,648,988	0	7,877,549,567
Inversiones		0	5,352,061,510	0	0	0	0	0	0	5,352,061,510
Préstamos más producto		0	677,348,370	298,302,981	302,866,942	839,724,191	1,726,113,908	45,178,502,761	0	49,022,859,153
<b>Total Vencimiento Activos</b>	<b>€</b>	<b>7,380,527,917</b>	<b>6,089,043,690</b>	<b>399,807,338</b>	<b>313,013,999</b>	<b>960,260,614</b>	<b>1,774,164,924</b>	<b>45,337,151,749</b>	<b>0</b>	<b>62,253,970,230</b>
		Vencimiento pasivos								
Depósitos recibidos	€	0	4,841,715,771	8,220,508,328	215,941,393	9,513,540,449	3,194,255,000	2,987,422,000	0	28,973,382,941
Financiamientos recibidos		0	35,789,016	4,026,188	0	158,398	28,468,696	297,773,122	0	366,215,420
<b>Total Vencimiento Pasivos</b>	<b>€</b>	<b>0</b>	<b>4,877,504,787</b>	<b>8,224,534,516</b>	<b>215,941,393</b>	<b>9,513,698,847</b>	<b>3,222,723,696</b>	<b>3,285,195,122</b>	<b>0</b>	<b>29,339,598,361</b>

b) Al 30 de Setiembre de 2007, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

		<b>Vencimiento activos</b>								
		<b>A la Vista</b>	<b>De 1 a 30 días</b>	<b>De 31 a 60 días</b>	<b>De 61 a 90 días</b>	<b>De 91 a 180 días</b>	<b>De 181 a 365 días</b>	<b>Más de 365 días</b>	<b>Partidas Venc. más de 30 días</b>	<b>Total</b>
Efectivo	¢	1,500,000	0	0	0	0	0	0	0	<b>1,500,000</b>
Depósitos en bancos		3,027,911,955	0	0	7,745,850	0	127,745,850	1,163,052,764	0	<b>4,326,456,419</b>
Inversiones		13,506,963	2,987,121,769	876,200,000	0	0	0	1,673,219,934	0	<b>5,550,048,666</b>
Préstamos más producto		3,572	366,777,940	188,830,626	191,649,063	583,770,912	1,207,686,537	24,611,804,502	0	<b>27,150,523,152</b>
<b>Total Vencimiento Activos</b>	¢	<b>3,042,922,490</b>	<b>3,353,899,709</b>	<b>1,065,030,626</b>	<b>199,394,913</b>	<b>583,770,912</b>	<b>1,335,432,387</b>	<b>27,448,077,200</b>	<b>0</b>	<b>37,028,528,237</b>
		<b>Vencimiento pasivos</b>								
Depósitos recibidos	¢	0	114,364,041	10,118,528	62,551,731	11,922,223	851,639,000	7,737,579,999	0	<b>8,788,175,522</b>
Financiamientos recibidos		0	37,878,696	4,259,100	0	7,950,561	26,856,896	345,904,501	0	<b>422,849,754</b>
<b>Total Vencimiento Pasivos</b>	¢	<b>0</b>	<b>152,242,737</b>	<b>14,377,628</b>	<b>62,551,731</b>	<b>19,872,784</b>	<b>878,495,896</b>	<b>8,083,484,500</b>	<b>0</b>	<b>9,211,025,276</b>

**Nota 14 Fideicomiso y Comisiones de Confianza**

El BANHVI no administra fideicomisos o comisiones de confianza, por lo cual no existen activos en los cuales se encuentren invertidos los capitales fideicometidos o administrados.

**Nota 15 Impuesto sobre la Renta**

El Banco Hipotecario de la Vivienda está exonerado del pago de tributos según el Artículo número 38 de la Ley 7052 del 13 de noviembre de 1986.