

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

---

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

## ÍNDICE DEL CONTENIDO

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

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

***Señores***

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

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

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

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

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

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

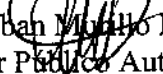
Nuestra auditoría se llevó a cabo con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros descritos en el primer párrafo de este informe. La información financiera complementaria que se muestra en las notas de los Estados Financieros, se presenta como información adicional para cumplir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

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

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

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

**DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS  
CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS**

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



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

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

## ***ESTADOS FINANCIEROS***

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

**BALANCE DE SITUACIÓN**

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

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

*(Continúa...)*

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

**BALANCE DE SITUACIÓN**

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

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

*(Continúa...)*

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

**BALANCE DE SITUACIÓN**

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

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

*(Continúa...)*

(Finaliza...)

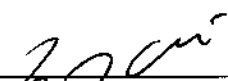
**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA  
(BANHVI)  
(San José, Costa Rica)**

**BALANCE DE SITUACIÓN**

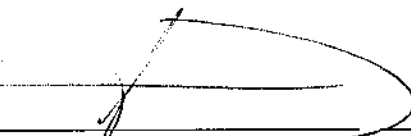
*Al 31 de diciembre del 2009 y 2008  
(Expresados en Colones sin céntimos)*

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

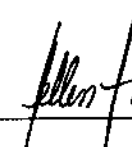
*Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros*

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



  
Lic. José Pablo Durán  
Rodríguez  
Contador



  
Licda. Hellen Hernández Pérez  
Auditor Interno a.i.



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

**ESTADO DE RESULTADOS**

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

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

*(Continúa...)*

(Finaliza...)

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

**ESTADO DE RESULTADOS**

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

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

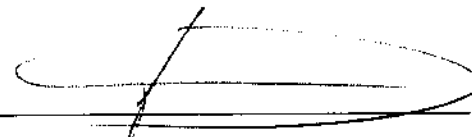
*Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros*

  
Lic. Juan de Dios Rojas

Cascante


Gerente General a. i.



  
Lic. José Pablo Durán Rodríguez

Contador



  
Licda. Hellen Hernández Pérez

Auditor Interno



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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

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

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

*(Continúa...)*

(Finaliza...)

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

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

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

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

Lic. Juan de Dios Rojas

Gerente General



Una Firma, Un Respaldo

Lic. José Pablo Durán Rodríguez  
Contador



Licda Hellen Hernández Pérez  
Auditor Interno



www.despachocarvajal.com

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

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

	Aporte		Resultados			
	Patrimoniales no Capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Acumulados al Principio del Periodo	Total	
<b>Saldo al 1 de enero del 2008</b>	32.660.076.449	730.087.526	1.001.585.185	5.304.605	2.361.799.484	36.758.853.249
Resultado del periodo 2008	0	0	0	0	2.536.882.481	2.536.882.481
Otros	0	401.512.954	0	0	0	401.512.954
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2008</b>	32.660.076.449	1.131.600.480	1.001.585.185	5.304.605	4.898.681.965	39.697.248.684
Resultado del periodo 2008	0	0	0	0	4.344.292.220	4.344.292.220
Otros	0	85.031.657	0	0	0	85.031.657

3.6.14

y

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

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

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

*P. Pérez*  
Lic. **José Pablo Durán Rodríguez**  
Contador  
Licda. **Hellen Hernández Pérez**  
Auditor Interno a. i.



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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

*Al 31 de diciembre del 2009 y 2008*

***Nota 1 Información general***

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

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

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

***2.1. Base de preparación***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.2 Principales políticas contables utilizadas**

### **2.2.1 Efectivo y equivalentes a efectivo**

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

### **2.2.2 Inversiones en valores y depósitos a plazo**

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

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

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

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

### **2.2.3 Cartera de créditos**

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

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

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

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

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

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

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

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

Los ingresos financieros sobre inversiones se reconocen sobre la base de devengado. La amortización de las primas y descuentos sobre inversiones disponibles para la venta se realiza por el método de interés efectivo.

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

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

## **2.2.5 Ingresos por comisión**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### ***2.2.9 Transacciones en moneda extranjera***

Los estados financieros y sus notas se expresan en colones (¢), la unidad monetaria de la República de Costa Rica.

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

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

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

Los cambios en las políticas contables se reconocen retrospectivamente a menos que los importes de cualesquiera ajustes resultantes relacionados con periodos anteriores no puedan ser determinados razonablemente.

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

#### ***2.2.11 Errores fundamentales***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **2.2.18 Acumulación de vacaciones**

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

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

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

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

### ***2.2.20 Uso de estimaciones***

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

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

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

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

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

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