

Banco hipotecario de la vivienda (BANHVI)

- *Estados Financieros y Opinión de los Auditores*
- *Al 31 de diciembre del 2008 y 2007*
- *Informe Final*

INDICE DEL CONTENIDO

	<u>INDICE</u>
<i>Opinión de los Auditores Independientes</i>	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
<i>Notas a los Estados Financieros</i>	16-65
<i>Informe Complementario de los Auditores Independientes</i>	66-68

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 2008, el estado de resultados, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio que le son relativos por el año terminado en esa fecha. 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. Los estados financieros al y por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2007, fueron auditados por otros contadores públicos autorizados, quienes en su informe de fecha 31 de enero del 2008 expresaron una opinión limpia y las cifras se presentan con fines comparativos.

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 Banco Central de Costa Rica, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras, 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 3.

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 2008, el resultado de sus operaciones, el flujo de efectivo y los cambios en el patrimonio neto por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Entidades Financieras, como se describe en las nota 2.

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), mediante artículos 8 y 12 de las Actas de las Sesiones 639-2007 y 640-2007 celebradas el 09 de abril del 2007 aprobó el “Plan de cuentas para entidades, grupos y conglomerados financieros”; que entró en vigencia a partir del primero de enero del 2008, por lo anterior las cifras de los estados financieros al y por el año que terminó el 31 de diciembre del 2007 fueron reestructuradas a fin de presentar la información financiera de manera comparativa.

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

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

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

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

DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS
CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS

Lic. Esteban Murillo Delgado
Contador Público Autorizado No. 3736
Póliza de Fidelidad No. R-1153
Vence el 30 de setiembre del 2009.



San José, Costa Rica, 22 de enero del 2009.

"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 2008 y 2007
(Expresados en Colones sin céntimos)

	<i>Nota</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
ACTIVOS			
Disponibilidades	4 y 10.1	684.562.475	522.721.617
Efectivo		1.500.000	1.500.000
Depósitos a la vista en el BCCR		370.872.313	148.569.000
Depósitos a la vista en Entidades financieras del país		311.982.655	372.652.617
Disponibilidades restringidas		207.507	0
Inversiones en instrumentos financieros	5	9.336.210.332	2.739.808.025
Disponibles para la venta	10.2	9.296.159.444	0
Mantenidas al vencimiento	10.2	0	2.733.660.135
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros		40.050.888	6.147.890
Cartera de Créditos	6 y 10.3	51.622.427.971	34.995.651.514
Créditos vigentes	6.4	51.297.255.598	35.475.330.990
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera (Estimación por deterioro)	6.2	(186.084.778)	(736.170.394)
Cuentas y comisiones por cobrar	10.4	5.730.931.596	7.106.463.508
Otras cuentas por cobrar		7.457.632.513	8.754.957.419
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)		3.892.983	0
		(1.730.593.900)	(1.648.493.911)

(Continúa...)

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

BALANCE DE SITUACIÓN

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007
(Expresados en Colones sin céntimos)

	<i>Nota</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
<i>Bienes realizables</i>	10.5	691.832	1.021.299
Bienes y valores por recuperación de créditos		434.125.381	51.127.607
Inmuebles, Mobiliario y Equipo fuera de uso		691.832	1.021.299
Productos por cobrar asociados a los Instrumentos financieros en dación de pago de créditos.		2.254.201	0
(Estimación por deterioro y disposición legal)		(436.379.582)	(51.127.607)
<i>Participaciones en el capital de otras empresas</i>	10.6	2.159.581.867	2.038.689.193
Participación en Fideicomisos y Otros vehículos de propósito especial del país		2.607.508.224	0
Deterioro de las participaciones en el capital de otras empresas		(447.926.357)	0
Participación en el capital de otras empresas		0	2.038.689.193
<i>Inmuebles, mobiliario y equipo, (neto)</i>	10.7	1.338.921.800	1.382.986.901
<i>Otros Activos</i>	10.8	6.266.894.002	5.116.693.661
Activos Intangibles		42.753.506	40.568.399
Otros Activos Restringidos		6.205.220.486	4.648.191.154
Otros activos		18.920.010	427.934.108
Total activo		77.140.221.875	53.904.035.718

(Continúa...)

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

BALANCE DE SITUACIÓN

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007
(Expresados en Colones sin céntimos)

	<i>Nota</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO			
Obligaciones con el público	10.9	29.087.969.688	7.741.513.592
Captaciones A Plazo		28.589.022.750	7.608.078.000
Cargos por pagar por obligaciones con el público		498.946.938	133.435.592
Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica	10.10	337.043.934	392.576.038
Obligaciones a plazo con el BCCR		324.304.554	378.018.345
Cargos por pagar por obligaciones con BCCR		12.739.380	14.557.693
Obligaciones con entidades	10.11	936.952.767	943.070.755
Otras obligaciones a plazo de Entidades financieras		935.136.000	940.937.000
Obligaciones con entidades no financieras		641.375	948.018
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras		1.175.392	1.185.737
Otras cuentas por pagar y provisiones	10.12	6.990.905.348	8.005.564.886
Provisiones y cuentas por pagar		6.498.118.871	5.018.479.990
Cuentas y comisiones por pagar		492.786.477	2.971.820.029
Cargos financieros por pagar		0	15.264.867
Otros pasivos	10.13	90.101.454	62.457.198
Estimación por deterioro de créditos contingentes		89.750.000	31.750.000
Operaciones pendientes de imputación		351.454	30.707.198
Total pasivo		37.442.973.191	17.145.182.469

(Continúa...)

(Finaliza...)

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

BALANCE DE SITUACIÓN

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007
(Expresados en Colones sin céntimos)

	<i>Nota</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
PATRIMONIO			
<i>Capital social</i>	10.14	32.660.076.449	32.660.076.449
Capital pagado		23.734.934.747	23.734.934.747
Capital donado		8.925.141.702	8.925.141.702
<i>Aportes patrimoniales no capitalizados</i>	10.15	1.131.600.480	730.087.526
<i>Ajustes al patrimonio</i>		1.001.585.185	1.001.585.185
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		1.001.585.185	1.001.585.185
<i>Reservas patrimoniales</i>		5.304.605	5.304.605
<i>Resultados acumulados de ejercicios anteriores</i>		2.361.799.484	0
<i>Resultado del periodo</i>		2.536.882.481	2.361.799.484
<i>Total patrimonio</i>		39.697.248.684	36.758.853.249
<i>Total del pasivo y patrimonio</i>		77.140.221.875	53.904.035.718
<i>Cuentas contingentes deudoras</i>	10.23	17.950.000.000	6.350.000.000
<i>Otras cuentas de orden deudoras</i>	10.24	524.294.440.114	422.890.183.351

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Juan de Dios Rojas
Gerente General a.i.



José Pablo Durán
Contador



Hellen Hernández
Auditora Interna a.i.



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

ESTADO DE RESULTADOS

Para el año terminado el 31 de diciembre del 2008 y 2007
(Expresados en Colones sin céntimos)

	<i>Notas</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
Ingresos financieros			
Por disponibilidades		58.932.936	101.286.989
Por inversiones en instrumentos financieros	10.19	308.072.059	865.137.211
Por cartera de créditos	10.20	3.960.804.714	2.597.025.559
Por ganancias por diferencias de cambio		77.395.009	44.881.243
Por otros ingresos financieros		9.347.810	41.965.358
Total ingresos financieros		4.414.552.529	3.650.296.360
Gastos financieros			
Por obligaciones con el público	10.16	1.464.233.601	1.361.893.926
Por obligaciones con el Banco Central de Costa Rica		49.765.074	57.375.147
Por obligaciones con entidades financieras		28.132.912	31.236.061
Por otras cuentas por pagar diversas		24.283.367	0
Por pérdidas por diferencias de cambio		165.729.398	11.370.029
Total gastos financieros		1.732.144.351	1.461.875.163
Gasto por estimación de deterioro de cartera y cuentas por cobrar		674.746.733	456.141.861
Ingreso por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		1.108.695.156	578.221.321
Resultado financiero		3.116.356.603	2.310.500.657
Otros ingresos de operación			
Por bienes realizables		33.448.454	57.364.317
Por participaciones en el capital de otras empresas	10.21	1.094.214.339	1.345.525.403
Por otros ingresos operativos	10.22	1.650.845.566	1.543.479.851
Total Otros Ingresos de Operación		2.778.508.359	2.946.369.571

(Continúa...)

(Finaliza...)

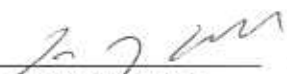
BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA, (BANHVI)
(San José, Costa Rica)

ESTADO DE RESULTADOS

Para el año terminado el 31 de diciembre del 2008 y 2007
(Expresados en Colones sin céntimos)

	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Gastos Operativos Diversos			
Por comisiones por servicios		130.040.363	175.363.044
Por bienes realizables		395.675.183	43.136.184
Por participaciones en el capital de otras empresas		78.324.315	122.947.591
Por bienes diversos		1.021.297	0
Por provisiones		311.810.075	259.984.688
Por otros gastos operativos		9.289.641	16.070.496
Total otros gastos operativos diversos		926.160.873	617.502.003
Resultado operacional bruto		4.968.704.088	4.639.368.225
Gastos de Administración			
Gastos del personal		1.996.097.347	1.779.392.737
Otros gastos de administración		412.125.445	427.545.289
Total gastos administrativos	10.17	2.408.222.792	2.206.938.026
Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad		2.560.481.296	2.432.430.199
Participaciones sobre la utilidad	10.18	23.598.815	70.630.715
Resultado del periodo		2.536.882.481	2.361.799.484

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros


Juan de Dios Rojas
Gerente General a. i.




Jose Pablo Durán
Contador




Hellen Hernández
Auditora Interna a.i.



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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007
(Expresados en Colones sin céntimos)

	<i>Notas</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
<i>Flujos de efectivo de las actividades de operación</i>			
Resultado del periodo		2.536.882.481	2.361.799.484
<i>Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos:</i>			
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio y UD, netas		88.334.388	(33.511.214)
Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos		(550.085.616)	72.699.215
Pérdidas por otras estimaciones		467.351.964	(7.848.510)
Gastos por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos		(54.038.930)	17.399.863
Depreciaciones y amortizaciones		27.509.843	136.241.011
Ingresos por corrección de errores fundamentales		0	(102.545.325)
<i>Subtotal</i>		2.515.954.130	2.444.234.524
<i>Variación en los activos (aumento), o disminución</i>			
Valores Negociables		0	0
Créditos y avances de efectivo		(15.821.924.608)	(12.297.585.714)
Bienes realizables		(384.922.508)	(15.167.414)
Productos por cobrar		(292.562.214)	120.089.302
Otros activos		112.599.980	988.920.851
<i>Total variación en los activos (aumento), o disminución</i>		(16.386.809.350)	(11.203.742.975)
<i>Variación en los pasivos aumento, o (disminución)</i>			
Obligaciones a la vista y a plazo		20.755.393.918	(16.919.058.468)
Otras cuentas por pagar y provisiones		(945.355.742)	3.810.353.726
Productos por pagar		348.417.821	(790.232.891)
Otros pasivos		27.644.257	3.919.932
<i>Total variación en los pasivos aumento, o (disminución)</i>		20.186.100.254	(13.895.017.701)
<i>Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en las actividades de operación</i>		6.315.245.034	(22.654.526.152)

(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 2008 y 2007
(Expresados en Colones sin céntimos)

	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Flujos de efectivo usados en actividades de inversión			
Aumento en Depósitos y valores (excepto valores negociables)		(111.961.856.070)	(183.669.617.488)
Disminución en depósitos y valores (excepto valores negociables)		109.661.856.070	193.526.837.489
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo.		51.079.843	(126.557.461)
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		(120.892.674)	(304.142.404)
Otras afectaciones en actividades de inversión		77.395.010	44.881.243
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		(2.292.417.821)	9.471.401.379
Flujos de efectivo usados en actividades de financiamiento			
Aportes de capital recibidos en efectivo		401.512.954	365.079.111
Flujos de efectivo usados en las actividades de financiamiento		401.512.954	365.079.111
Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año		4.424.340.167	(12.818.045.662)
Efectivo y equivalentes al inicio del año		3.256.381.752	16.074.427.414
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4	7.680.721.919	3.256.381.752

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Juan de Dios Rojas
Gerente General



José Pablo Durán
Contador



Hellen Hernández
Auditora Interna a.i.



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 2008 y 2007
(Expresados en Colones sin céntimos)

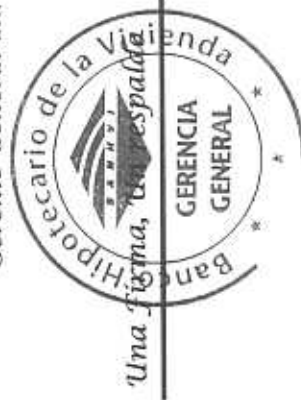
	Aporte Patrimoniales no Capitalizados		Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados Acumulados al Principio del Periodo	Total
Capital social						
Saldo al 01 de enero del 2007	28.925.141.702	365.008.415	848.796.047	5.304.605	3.708.419.917	33.852.670.686
Resultado del periodo del 2007	0	0	0	0	2.361.799.484	2.361.799.484
Superávit por revaluación de inmuebles, mobiliario y equipo	0	0	152.789.138	0	26.514.830	179.303.968
Otros	3.734.934.747	365.079.111	0	0	(3.734.934.747)	365.079.111
Saldo al 31 de diciembre del 2007	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	2.536.882.480	2.536.882.481
Otros	0	401.512.954	0	0	0	401.512.954
Saldo al 31 de diciembre del 2008	32.660.076.449	1.131.600.480	1.001.585.185	5.304.605	4.898.681.964	39.697.248.684

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Juan de Dios Rojas
Gerente General a.i.

José Pablo Durán
Contador

Hellen Hernández
Auditora Interna a.i.



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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007

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 2008 el número de empleados es de 109.
- ✓ Al 31 de Diciembre 2007 el número de empleados era de 112.
- ✓ 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, Contabilidad Generalmente Aceptados por el AICPA y en los aspectos no previstos se aplicarán las normas internacionales de información financiera (NIIF y NIC), relacionados con la actividad de información financiera. El CONASSIF dispuso adoptar las NIIF parcialmente a partir del 01 de enero del 2004. A partir del 01 de enero del 2008, entró en vigencia una normativa complementaria emitida por el CONASSIF, con el objeto regular la adopción y la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante NIIF) y las interpretaciones correspondientes (interpretaciones SIC y CINIIF), considerando tratamientos especiales para algunos procedimientos contables, así como la escogencia entre el tratamiento de referencia y el alternativo a aplicar en las transacciones contables. Las principales diferencias con las NIIF se muestran en la nota 3 de este informe.

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

La normativa actual permite registrar las inversiones en instrumentos financieros se registran como Manténidas para Negociar, Disponibles para la Venta y Manténidas 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 avals, 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 31 de Diciembre 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:

<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 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. 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 periodo 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 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 31 de Diciembre del 2008 y 2007 para efectos de revelación en los Estados Financieros del Banco Hipotecario la Vivienda, (BANHVI), este tipo de cambio se estableció en ¢550.08 y ¢495.23 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 periodo corriente es incluido en la determinación del resultado del periodo corriente o tratado como modificaciones a los saldos iniciales de las utilidades acumuladas al inicio del periodo 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 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 (BANHVI). El Banco aporta a la Asociación 5.33% de los sueldos devengados por los empleados, 3% a la operadora de pensiones y los empleados aportan a la Asociación un 5% de sus sueldos. Las contribuciones a este fondo son parte de un plan de aportaciones definido.

2.2.13 Impuesto sobre la renta

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

2.2.14 Valuación de otras cuentas por cobrar

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

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

2.2.15 Arrendamientos

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

2.2.16 Costos por intereses

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

2.2.17 Valuación de activos intangibles

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

2.2.18 Acumulación de vacaciones

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

2.2.19 Provisión para prestaciones legales

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

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

2.2.20 Uso de estimaciones

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

2.2.21 Valuación de cargos diferidos

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

2.2.22 Deterioro de los activos

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

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

Nota 3: 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 presente 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 periodo anterior, hasta que proceda la realización del avalúo correspondiente.

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.

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

	<u>Monto</u>
Revaluación por índice de precios, periodo 2006	€395.883.931
Revaluación por índice de precios, periodo 2007	€236.914.431
Total revaluación por Índices de Precios a diciembre 2008 (1)	€632.798.362

- (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 2008.

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

A nivel de resultados netos, para el periodo 2008 y 2007 se incorpora el cargo por depreciación de la revaluación realizada por Índices de Precios, para los periodos 2006 y 2007, por un monto de €10.959.090 para el año 2008 y €9.746.017 para el año 2007.

A nivel de Activos, para el periodo 2008 y 2007 se presenta un aumento en el volumen, debido al efecto neto de la revaluación realizada por índices de precios menos la depreciación acumulada de dichas revaluaciones, por un monto de €394.303.273 para el año 2008 y €398.702.247 para el año 2007.

A nivel de Pasivos, para el periodo 2008 y 2007 no se presenta ningún impacto económico.

A nivel de Patrimonio Neto, para el periodo 2008 y 2007 se presenta un aumento, debido al efecto superávit de revaluación realizada por índices de precios, por un monto de €405.262.363 para el año 2008 y €405.262.363 para el año 2007.

A nivel de Flujos de Efectivo, para el periodo 2008 y 2007 se presenta un aumento en Partidas aplicadas a Resultados que no requirieron uso de fondos, debido al efecto de la depreciación de la revaluación realizada por índices de precios, por un monto de €10.959.090 para el año 2008 y €9.746.017 para el año 2007. Adicionalmente, se presenta una disminución en los Flujos Netos usados en las actividades de inversión para el periodo 2007, correspondiente al superávit por revaluación por índice de precios por €152.789.138.

Nota 4: Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2008 y 2007, se componía de los siguientes rubros:

	<u>Diciembre del 2008</u>	<u>Diciembre del 2007</u>
Efectivo (a)	684.562.475	522.721.617
Inversiones (b)	6.996.159.444	2.733.660.135
Total	7.680.721.919	3.256.381.752

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

- (b) Corresponden al rubro de Inversiones en Instrumentos Financieros, cuya fecha de vencimiento es menor a dos meses. Estas operaciones se revelan con más detalle en la nota 10.2.

Nota 5: Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en el Acuerdo SUGEF 34-02, artículo 18, como disponibles para la venta. Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, la composición corresponde a:

Inversiones cuyo emisor es del país:

	<u>Diciembre del</u> <u>2008</u>	<u>Diciembre del</u> <u>2007</u>
Valores y depósitos en el BCCR	0	1.903.511.366
Valores y depósitos en el sector Gobierno	9.296.159.444	0
Valores y depósitos en entidades financieras del país	0	830.148.769
Productos por cobrar asociadas a inversiones en instrumentos financieros	40.050.888	6.147.890
Total	<u>9.336.210.332</u>	<u>2.739.808.025</u>

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 Diciembre del 2008 y 2007.

<i>Saldo al final de diciembre del 2006</i>	<i>663.471.179</i>
Más: Aumento contra el gasto del año	381.777.804
Menos: Reversión contra ingresos	(309.078.589)
<i>Saldo al final de diciembre del 2007</i>	<i><u>736.170.394</u></i>
<i>Saldo al final de diciembre del 2007</i>	<i>736.170.394</i>
Más: Aumento contra el gasto del año	504.978.049
Menos: Reversión contra ingresos	(1.071.660.786)
Más/Menos: Ajustes varios	16.597.121
<i>Saldo al final de diciembre del 2008</i>	<i><u>186.084.778</u></i>

6.3 *Intereses no reconocidos en el estado de resultados*

Se mantiene intereses acumulados por cobrar en cuentas de orden "Productos en Suspense" por €490.084.889 y €342.569.721. Al 31 de diciembre 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>Diciembre del</u> <u>2008</u>	<u>Diciembre del</u> <u>2007</u>
Certificados de inversión	0	12.589.168.426
Hipotecaria	29.561.926.889	22.886.162.564
Otros (pagares)	21.735.328.709	0
Total	<u>51.297.255.598</u>	<u>35.475.330.990</u>

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>Diciembre del</u> <u>2008</u>	<u>Diciembre del</u> <u>2007</u>
Al día	51.297.255.598	35.475.330.990
Total cartera	<u>51.297.255.598</u>	<u>35.475.330.990</u>

6.4.4 Concentración en deudores individuales

Saldo al 31 de diciembre del 2008

<i>Rango</i>	<i>Saldo</i>	<i>Numero de clientes</i>
De 1 hasta 1.633.269.053	571.113.320	2
De 1.633.269.053 hasta 3.266.538.105	9.520.471.842	4
De 3.266.538.105 hasta 4.899.807.158	7.992.073.354	2
De 4.899.807.158 hasta 6.533.076.211	5.832.184.126	1
De 13.066.152.422 hasta 14.699.421.474	27.381.412.956	2
Total	51.297.255.598	11

Saldo al 31 de diciembre del 2007

<i>Rango</i>	<i>Saldo</i>	<i>Numero de clientes</i>
De 1 hasta 1.633.269.053	2.668.421.573	5
De 1.633.269.053 hasta 3.266.538.105	4.713.565.488	1
De 3.266.538.105 hasta 4.899.807.158	4.625.201.069	1
De 9.799.614.316 hasta 11.432.883.369	10.761.305.744	1
De 11.432.883.369 hasta 13.066.152.422	12.706.837.116	1
Total	35.475.330.990	9

Nota 7: Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Los saldos de los activos del Banco al 31 de diciembre del 2008 y 2007, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

	<i>Diciembre del 2008</i>	<i>Diciembre del 2007</i>
Encaje mínimo legal (BCCR)	370.872.313	148.569.000
Depósitos en garantía	2.494.660	2.445.610
Disponibilidades fondo de garantías	207.508	1.628.783
Inversiones fondo de garantías	6.124.298.382	4.621.905.270
Productos por cobrar fondo de garantías	78.427.444	22.211.491
Total	6.576.300.307	4.796.760.154

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 (BCCR), para efectos de revelación de estados financieros del Banco, mientras que las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica (BCCR) y el financiamiento en organismos internacionales, se valoran al tipo de cambio histórico. Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

	<i>Tipo de cambio</i>	<i>Diciembre del 2008</i>	<i>Tipo de cambio</i>	<i>Diciembre del 2007</i>
Activos monetarios:				
Depósitos en encaje mínimo legal	550.08	\$270.000	495.23	\$300.000
Depósitos en cuenta corriente	550.08	6.217	495.23	28.399
Total activo monetario		276.217		328.399
Pasivos monetarios:				
Obligaciones financieras en BCCR	8.54	4.045.909	8.54	4.788.637
Cargos por pagar por obligaciones BCCR	8.60	45.517	8.60	16.565
Financiamiento Organismos Internacionales (AID 515-L-021)	6.62	96.884	6.62	143.205
Cargos por pagar en financiamiento Organismos Internacionales	6.68	969	6.68	1.432
Obligaciones con entidades financieras a plazo (BMS)	550.08	1.700.000	495.23	1.900.000
Cargos por pagar por otras obligaciones BMS	550.08	2.125	495.23	2.374
Total pasivos monetarios		\$5.891.404		\$6.852.214
Posición neta en moneda extranjera		\$ (5.615.187)		\$ (6.523.815)

Nota 9: Obligaciones con el Público

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007 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 publico a diciembre del 2008	28.589.022.750	350
Depósitos del publico a diciembre del 2007	7.608.078.000	355

Nota 10: Composición de los rubros de los Estados Financieros

10.1 Disponibilidades

El detalle disponibilidades al 31 de diciembre del 2008 y 2007 es el siguiente:

	<u>Diciembre del 2008</u>	<u>Diciembre del 2007</u>
<i>Moneda Nacional:</i>		
Caja	1.500.000	1.500.000
Banco Central de Costa Rica (a)	222.350.714	0
Otros bancos del país	308.562.807	358.588.654
Disponibilidades restringidas (b)	207.507	0
<i>Moneda Extranjera:</i>		
Banco Central de Costa Rica (a)	148.521.600	148.569.000
Otros bancos del país	3.419.847	14.063.963
Total	<u>684.562.475</u>	<u>522.721.617</u>

- (a) Al 31 de diciembre del 2008, existen fondos depositados en el Banco Central de Costa Rica, para cubrir el encaje mínimo legal. Según la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, el BANHVI está sujeto a constituir el encaje mínimo legal, calculado sobre el monto total de las captaciones, el cual debe ser calculado en forma gradual, conforme las directrices particulares del Banco Central de Costa Rica. Al 31 de diciembre del 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 Instrumentos Financieros

La composición de las inversiones en Instrumentos Financieros del Banco al 31 de diciembre del 2008 y 2007, en colones y dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

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

	<i>Intermediario</i>	<i>Instrumento</i>	<i>Tasa</i>	<i>Vencimiento</i>	<i>Costo</i>
A-1) Colones					
Disponibles para la venta	BNCR	CDP	7.90%	Enero 2009	6.001.354.549
	BCR	CDP-E	5.50%	Enero 2009	994.804.895
	BCAC	CDP	11.25%	Marzo 2009	2.300.000.000
Productos a cobrar asociado a las inversiones					40.050.888
Total colones y dólares al 31 de diciembre del 2008					9.336.210.332

B-) Inversiones Sector Publico al 31 de diciembre del 2007:

	<i>Intermediario</i>	<i>Instrumento</i>	<i>Tasa</i>	<i>Vencimiento</i>	<i>Costo</i>
B-1) Colones					
Mantenidos a su vencimiento	BCCR	DEP	5.52%	Enero 2008	1.553.588.425
	BCR	CDP	6.80%	Enero 2008	830.148.769
	BCCR	Recompa	5.90%	Enero 2008	349.922.941
Productos a cobrar asociado a las inversiones					6.147.890
Total colones y dólares al 31 de diciembre del 2007					2.739.808.025

10.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito al 31 de diciembre del 2008 y 2007 se compone de la siguiente forma:

	<i>Diciembre del 2008</i>	<i>Diciembre del 2007</i>
Créditos vigentes	51.297.255.598	35.475.330.990
Productos por cobrar	511.257.151	256.490.918
Estimación por deterioro e incobrabilidad de créditos	(186.084.778)	(736.170.394)
Total	51.622.427.971	34.995.651.514

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

Cartera de crédito al 31 de diciembre del 2008:

<i>Categoría de</i>	<i>Saldo principal</i>	<i>Productos por cobrar</i>	<i>Total</i>
A	51.297.255.598	511.257.151	51.808.512.749
Total	51.297.255.598	511.257.151	51.808.512.749

Cartera de crédito al 31 de diciembre del 2007:

<i>Categoría de</i>	<i>Saldo principal</i>	<i>Productos por cobrar</i>	<i>Total</i>
A	35.230.099.205	254.706.410	35.484.805.615
B	245.231.785	1.784.508	247.016.293
Total	35.475.330.990	256.490.918	35.731.821.908

10.4 Cuentas y Comisiones por cobrar

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

	<i>Diciembre del 2008</i>	<i>Diciembre del 2007</i>
Otros gastos por recuperar (a)	7.188.209.498	8.674.806.488
Otras cuentas por cobrar (b)	269.423.015	80.150.931
Productos por cobrar	3.892.983	0
Estimación de cuentas y comisiones por cobrar (c)	(1.730.593.900)	(1.648.493.911)
Total	5.730.931.596	7.106.463.508

- (a) Esta cuenta se compone de las cuentas por cobrar al Ministerio de Hacienda, las cuales se muestran en el próximo cuadro. Dichas sumas se originan a raíz de la asistencia financiera que el Banco dio a Coovivienda R.L., Vivierendacoop R.L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo, y por las sumas al descubierto en la liquidación de operaciones al Banco, por parte de estas Entidades. Con respecto a las operaciones de Vivierendacoop y Mutual Guanacaste, estas se encuentran estimadas por incobrables al 100%, de acuerdo a disposiciones de la SUGEF.

	<i>Diciembre del 2008</i>	<i>Diciembre del 2007</i>
Coovivienda R.L	5.698.621.797	7.185.218.787
Vivierendacoop R.L	1.227.082.452	1.227.082.452
Mutual Guanacaste	262.505.249	262.505.249
Total por cobrar al ministerio de Hacienda	7.188.209.498	8.674.806.488

- (b) La cuenta de Otras Cuentas por Cobrar, tiene dos componentes principales una es 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. El otro componente es la cuenta por cobrar a la Comisión Nacional de Prevención y Atención de Emergencias (CNE) por el aporte del 3% del año 2006, que se giró de más, conforme lo señalado por la Contraloría General de la República al aprobar el presupuesto 2006. En esa oportunidad señaló el ente contralor que no correspondía el cobro del 3% sobre las utilidades del FONAVI debido a que por Ley tenían un fin específico. Ya para ese momento se había girado los aportes del 2006 y de ahí el traslado a esta partida.

	<u><i>Diciembre del 2008</i></u>	<u><i>Diciembre del 2007</i></u>
Comisión 2% FOSUVI	160.642.795	69.308.199
CNE	84.387.062	0
Otros	24.393.158	10.842.732
Total	<u>269.423.015</u>	<u>80.150.931</u>

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

<i>Saldo al final de diciembre del 2006</i>	<i>1.671.509.835</i>
Más: Aumento contra el gasto del año	56.864.057
Menos: Reversión contra ingresos	(85.417.365)
Más/Menos. Ajustes varios	5.537.384
<i>Saldo al final de diciembre del 2007</i>	<u><i>1.648.493.911</i></u>
<i>Saldo al final de diciembre del 2007</i>	<i>1.648.493.911</i>
Más: Aumento contra el gasto del año	91.268.684
Menos: Reversión contra ingresos	(5.487.794)
Más/Menos: Ajustes varios	(3.680.901)
<i>Saldo al final de diciembre del 2008</i>	<u><i>1.730.593.900</i></u>

10.5 Bienes Realizables

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, la cuenta de bienes realizables presenta la siguiente composición:

	<u>Diciembre del 2008</u>	<u>Diciembre del 2007</u>
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	434.125.381	51.127.607
Propiedad, mobiliario y equipo fuera de uso	691.832	1.021.299
Productos por cobrar asociados a entidades financieras	2.254.201	0
Menos: Estimación por deterioro y disposición legal de bienes realizables	<u>(436.379.582)</u>	<u>(51.127.607)</u>
Total	<u>691.832</u>	<u>1.021.299</u>

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

	<u>Diciembre del 2008</u>	<u>Diciembre del 2007</u>
Saldo al inicio del periodo (*)	52.148.906	36.981.492
Mas: Activos recuperados	393.243.868	0
Menos: Activos en desuso	691.830	0
Más: Productos por cobrar	2.254.201	0
Menos: Activos donados	(9.764.122)	(7.005.990)
Menos: Activos dados de baja	(299.467)	0
Más/Menos Ajustes	<u>(1.203.802)</u>	<u>22.173.404</u>
Saldos al final del periodo (*)	<u>437.071.414</u>	<u>52.148.906</u>

(*) No incluye cuenta numero 159.

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

Saldo al final de diciembre del 2006	35.960.193
Menos: Activos donados	(7.005.990)
Más/Menos: Ajustes varios	22.173.404
Saldo al final de diciembre del 2007	<u>51.127.607</u>
Saldo al final de diciembre del 2007	51.127.607
Más: Activos recuperados	394.032.995
Menos: Activos donados	(5.294.553)
Menos: Aplicación de productos por cobrar	(3.004.496)
Menos: Activos dados de baja	(299.467)
Más/Menos: Ajustes varios	(182.504)
Saldo al final de diciembre del 2008	<u>436.379.582</u>

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 31 de diciembre del 2008 y 2007 son los siguientes:

<i>Fiduciario</i>	<i>Numero de Fideicomiso</i>	<i>Diciembre del 2008</i>	<i>Diciembre del 2007</i>
Mutual Cartago	010-99	67.991.643	63.678.033
Mutual Cartago	038-99	10.563.703	6.998.810
Grupo Mutual Alajuela- La Vivienda	004-99	62.869.667	52.810.526
Grupo Mutual Alajuela- La Vivienda	1113-CEV	15.797.151	0
Grupo Mutual Alajuela- La Vivienda	008-2002	1.351.966.504	1.186.821.583
Grupo Mutual Alajuela- La Vivienda	009-2002	264.464.119	212.366.276
Mutual Cartago-Viviendacoop-BANHVI		57.638.714	57.826.798
Banca Promerica	007-2002	289.389.100	431.394.180
Banca Promerica	010-2002	33.709.404	26.792.987
Grupo Mutual (Metro BANHVI)		5.191.863	0
Banco Cathay (Mercoop-Cathay)		447.926.356	0
Subtotal		2.607.508.224	2.038.689.193
Menos:			
Deterioro de las participaciones		(447.926.357)	0
Total		2.159.581.867	2.038.689.193

10.7. Inmuebles, mobiliario y equipo en uso

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, los activos del Banco correspondientes a inmuebles, mobiliario y equipo, se detallan de la siguiente forma:

	<i>Vida útil estimada</i>	<i>Diciembre del 2008</i>	<i>Diciembre del 2007</i>
Terrenos		12.629.240	12.629.240
Reevaluación de terrenos		193.636.441	193.636.441
Edificios		306.499.259	306.499.259
Reevaluación de edificios		1.047.571.945	1.047.571.945
Equipo y mobiliario		88.749.949	98.947.953
Equipo de computo		195.133.217	236.015.056
Vehiculo		112.485.661	112.485.661
Subtotal		1.956.705.712	2.007.785.555
Menos:			
Depreciación acumulada		617.783.912	624.798.654
Total		1.338.921.800	1.382.986.901

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

Depreciación acumulada de bienes de uso

Saldo al final de diciembre del 2006	529.593.501
Más. Aumento contra el gasto	71.713.954
Menos: Activos dados de baja	(34.119.263)
Más/Menos Ajustes varios	57.610.462
Saldo al final de diciembre del 2007	624.798.654
 Saldo al final de diciembre del 2007	 624.798.654
Más Aumento contra el gasto	71.457.497
Menos: Activos dados de baja	(23.078.518)
Menos: Activos trasladados en desuso	(55.155.190)
Más/Menos Ajustes varios	(238.531)
Saldo al final de diciembre del 2008	617.783.912

10.8. Otros Activos

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, el detalle de los otros activos es el siguiente:

	<u>Diciembre del 2008</u>	<u>Diciembre del 2007</u>
Gastos pagados por anticipado	4.835.708	8.364.317
Bienes diversos (a)	12.966.584	419.154.051
Operaciones pendientes de imputación	1.117.718	415.740
Activos intangibles (b)	42.753.505	40.568.399
Otros activos restringidos (c)	6.205.220.487	4.648.191.154
Total	<u>6.266.894.002</u>	<u>5.116.693.661</u>

(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 diciembre de 2007.

(b) La partida de otros activos intangibles corresponde al efecto neto del registro de software y licencias. Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, el Banco tiene contabilizado un total de €355.804.249 y €319.094.558 en valor de origen del software respectivamente y una amortización acumulada por €313.050.743 y €278.526.159, 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>Diciembre del 2008</u>	<u>Diciembre del 2007</u>
Depósitos en garantía	2.494.660	2.445.610
Recursos fondo de garantías	6.202.725.827	4.645.745.544
Total	6.205.220.487	4.648.191.154

10.9. Obligaciones con el Público

Las obligaciones con el público al 31 de diciembre del 2008 y 2007 son las siguientes:

	<u>Diciembre del 2008</u>	<u>Diciembre del 2007</u>
Certificados de depósitos a plazo	9.403.468.750	0
Certificados de depósito a plazo ajustables	17.077.476.000	5.500.000.000
Certificados de depósitos a plazo Coovivienda	2.108.078.000	2.108.078.000
Cargos por pagar sin obligaciones con el público	498.946.938	133.435.592
Total	29.087.969.688	7.741.513.592

Los certificados de depósitos a plazo presentan tasas de interés que van del 10.00% al 11.75% en Diciembre de 2008 y son emitidos con vencimientos que oscilan entre tres y seis meses plazo. Los certificados de depósitos ajustables correspondientes al periodo de Diciembre 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 4.50%, manteniéndose por tanto entre el 8.10% y un 11.75%. 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 31 de diciembre del 2008 y 2007 las obligaciones financieras de la entidad con el Banco Central de Costa Rica se distribuyen de la siguiente forma:

	<u>Diciembre del</u> <u>2008</u>	<u>Diciembre del</u> <u>2007</u>
Financiamiento Recursos Internos:		
Bonos A principal	2.003.018	3.338.363
Bonos B principal	32.549.048	37.556.594
Financiamiento Recursos Externos:		
AID 515-HG I-Desembolso	60.527.869	72.633.443
AID 515-HG II-Desembolso	229.224.619	264.489.945
Cargos por pagar sin obligaciones con el BCCR	12.739.380	14.557.693
Total	337.043.934	392.576.038

10.11 Otras Obligaciones con Entidades Financieras

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, la cuenta de otras obligaciones con entidades financieras se detalla a continuación:

	<u>Diciembre del</u> <u>2008</u>	<u>Diciembre del</u> <u>2007</u>
Obligaciones con entidades financieras a plazo (a)	935.136.000	940.937.000
Otras obligaciones con entidades no financieras	641.375	948.018
Cargos por pagar con entidades	1.175.392	1.185.737
Total	936.952.767	943.070.755

- (a) Como producto de la ejecución del programa de reactivación del FOSUVI, el Banco requirió en su momento de la captación de recursos, para lo cual se 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 Otras Cuentas por Pagar y Provisiones

El detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de diciembre del 2008 y 2007, se presenta a continuación:

	<u>Diciembre del</u> <u>2008</u>	<u>Diciembre del</u> <u>2007</u>
Aportaciones patronales por pagar (a)	56.764.369	49.387.582
Retenciones por orden judicial	230.759	258.407
Impuestos retenidos por pagar (b)	8.981.631	9.011.956
Aportaciones laborales retenidas por pagar (c)	12.214.493	10.498.326
Participación de la Comisión Nacional de Emergencias (d)	0	69.890.214
Vacaciones acumuladas por pagar (e)	83.353.847	74.002.726
Aguinaldo acumulado por pagar (f)	18.199.927	16.023.438
Cuentas por pagar bienes adjudicados	948.567	2.457.149
Otras cuentas y comisiones por pagar (g)	312.092.885	2.900.206.609
Provisiones para obligaciones por patronales (h)	229.958.112	193.970.878
Otras provisiones (i)	6.238.160.758	4.657.592.734
Provisiones por litigios	30.000.000	7.000.000
Cargos financieros por pagar (g)	0	15.264.867
Total	<u>6.990.905.348</u>	<u>8.005.564.886</u>

- (a) Las aportaciones patronales por pagar corresponden al gasto por cargas patronales, calculado a los salarios pagados a los empleados en diciembre 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 Diciembre 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. Al 31 de diciembre de 2008 se mantiene pendiente de cobro sumas pagadas demás por el año 2006 y sobre el año 2008 no se genera obligación alguna.
- (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 31 de diciembre del 2008 y 2007 se presenta a continuación:

	<i>Diciembre del 2008</i>	<i>Diciembre del 2007</i>
Estimación por deterioro de créditos contingentes	89.750.000	31.750.000
Operaciones pendientes de imputación	351.454	30.707.198
Total	90.101.454	62.457.198

10.14 Capital Social

Al 31 de diciembre 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:

	<i>Diciembre del 2008</i>	<i>Diciembre del 2007</i>
Capital pagado	23.734.934.747	23.734.934.747
Capital donado	8.925.141.702	8.925.141.702
Total	32.660.076.449	32.660.076.449

10.15 Aportes patrimoniales no capitalizados

Al 31 de diciembre 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 al requerimiento de la Superintendencia General de Entidades Financieras, consignándose en dicha partida las sumas que a continuación se muestran:

	<u>Diciembre del</u> <u>2008</u>	<u>Diciembre del</u> <u>2007</u>
Aportes patrimoniales no capitalizados	1.131.600.481	730.087.526
Total	<u>1.131.600.481</u>	<u>730.087.526</u>

10.16 Gastos financieros por Obligaciones con el Público

El detalle de gastos financieros por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2008 y 2007, es el siguiente:

	<u>Diciembre del</u> <u>2008</u>	<u>Diciembre del</u> <u>2007</u>
Fiduciario:		
Certificados depósitos a plazo	581.076.652	481.724.552
Certificados depósitos a plazo ajustable	683.168.432	648.946.789
Certificados depósitos a plazo Coovivienda	199.988.517	2.31.222.585
Total	<u>1.464.233.601</u>	<u>1.361.893.926</u>

10.17 Gastos Administrativos

El detalle de los gastos de administración por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2008 y 2007, es el siguiente:

	<u>Diciembre del</u> <u>2008</u>	<u>Diciembre del</u> <u>2007</u>
Gastos de personal (a)	1.996.097.347	1.779.392.737
Gastos de servicios externos	88.635.483	79.357.727
Gastos de movilidad y comunicaciones	47.040.969	48.508.728
Gastos de infraestructura	147.406.596	146.099.185
Gastos generales	129.042.397	153.579.649
Total	<u>2.408.222.792</u>	<u>2.206.938.026</u>

- (a) El rubro de gastos de personal al 31 de diciembre del 2008 y 2007, se compone de las siguientes partidas:

	<u>Diciembre del</u> <u>2008</u>	<u>Diciembre del</u> <u>2007</u>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	1.288.363.695	1.155.797.663
Remuneraciones a directores y fiscales	78.343.720	62.943.360
Tiempo extraordinario	5.000.319	4.696.700
Décimo tercer sueldo	117.103.668	104.271.616
Cargas sociales patronales	318.860.370	283.549.997
Refrigerio	5.981.450	4.795.926
Vestimenta	105.224	1.085.003
Capacitación	10.860.351	7.820.657
Seguros para el personal	2.598.238	2.262.787
Salario escolar	106.511.643	94.832.878
Fondo de capitalización laboral	41.590.483	36.723.990
Otros gastos de personal	20.778.186	20.612.160
Total	<u>1.996.097.347</u>	<u>1.779.392.737</u>

10.18 Participación sobre la utilidad

Con base en el artículo 46 de la Ley N.8488 denominada Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, el Banco Hipotecario debe aprovisionar un 3% sobre las Ganancias, para ser pagadas durante los tres primeros meses siguientes al periodo de acumulación. Con base en lo anterior se registró durante el periodo terminado Al 31 de diciembre 2008 y 2007 los siguientes rubros:

	<u>Diciembre del</u> <u>2008</u>	<u>Diciembre del</u> <u>2007</u>
Impuesto y participaciones sobre la utilidad	23.598.815	70.630.715
Total	<u>23.598.815</u>	<u>70.630.715</u>

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. Al cierre del mes de diciembre de 2008 se ha suspendido el registro del gasto conforme la disposición de la Contraloría General de la República

- (a) El rubro de gastos de personal al 31 de diciembre del 2008 y 2007, se compone de las siguientes partidas:

	<u>Diciembre del</u> <u>2008</u>	<u>Diciembre del</u> <u>2007</u>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	1.288.363.695	1.155.797.663
Remuneraciones a directores y fiscales	78.343.720	62.943.360
Tiempo extraordinario	5.000.319	4.696.700
Décimo tercer sueldo	117.103.668	104.271.616
Cargas sociales patronales	318.860.370	283.549.997
Refrigerio	5.981.450	4.795.926
Vestimenta	105.224	1.085.003
Capacitación	10.860.351	7.820.657
Seguros para el personal	2.598.238	2.262.787
Salario escolar	106.511.643	94.832.878
Fondo de capitalización laboral	41.590.483	36.723.990
Otros gastos de personal	20.778.186	20.612.160
Total	<u>1.996.097.347</u>	<u>1.779.392.737</u>

10.18 Participación sobre la utilidad

Con base en el artículo 46 de la Ley N.8488 denominada Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, el Banco Hipotecario debe aprovisionar un 3% sobre las Ganancias, para ser pagadas durante los tres primeros meses siguientes al periodo de acumulación. Con base en lo anterior se registró durante el periodo terminado Al 31 de diciembre 2008 y 2007 los siguientes rubros:

	<u>Diciembre del</u> <u>2008</u>	<u>Diciembre del</u> <u>2007</u>
Impuesto y participaciones sobre la utilidad	23.598.815	70.630.715
Total	<u>23.598.815</u>	<u>70.630.715</u>

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. Al cierre del mes de diciembre de 2008 se ha suspendido el registro del gasto conforme la disposición de la Contraloría General de la República

10.19 Ingresos Financieros por Inversiones en Instrumentos financieros

La composición de los ingresos financieros por inversiones en instrumentos financieros registrados por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2008 y 2007, se muestra a continuación:

	<u>Diciembre del 2008</u>	<u>Diciembre del 2007</u>
Productos por inversiones en valores disponibles para la venta	233.056.006	0
Productos por inversiones en instrumentos financieros mantenidos hasta el vencimiento	75.016.053	865.137.211
Total	308.072.059	865.137.211

10.20 Ingresos Cartera de Crédito

La composición de los ingresos de cartera de crédito registrados durante los periodos terminados al 31 de diciembre del 2008 y 2007, se muestra a continuación:

	<u>Diciembre del 2008</u>	<u>Diciembre del 2007</u>
Ingresos por créditos vigentes	3.960.804.714	2.516.937.608
Ingresos por créditos vencidos	0	80.087.951
Total	3.960.804.714	2.597.025.559

10.21 Ingresos por participaciones en el capital de otras empresas

El detalle de los ingresos por participaciones en el capital de otras empresas por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2008 y 2007, es el siguiente:

<i>Fiduciario</i>	<i>Numero de Fideicomiso</i>	<u>Diciembre del 2008</u>	<u>Diciembre del 2007</u>
Mutual Cartago	010-99	119.584.411	33.988.389
Mutual Cartago	038-99	33.302.735	8.233.314
Grupo Mutual	004-99	170.336.076	121.298.449
Grupo Mutual	1113-CEV	48.261.962	76.944.259
Grupo Mutual	008-2002	415.144.920	595.861.752
Grupo Mutual	009-2002	66.689.695	193.612.005
Fideicomiso Mutual Cartago			
Viviendacoop- BANHVI		37.552.444	35.916.035
Banca Promerica	007-2002	155.371.682	243.639.397
Banca Promerica	010-2002	42.347.675	36.031.803
Grupo Mutual (Metro BANHVI)		5.622.739	0
Total		1.094.214.339	1.345.525.403

10.22 Ingresos Operativos Diversos

El detalle de los ingresos operativos diversos por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2008 y 2007, es el siguiente:

	<u>Diciembre del</u> <u>2008</u>	<u>Diciembre del</u> <u>2007</u>
Comisión por colocación de FOSUVI	1.216.729.255	1.088.107.773
Ingresos diversos fideicomisos	1.959.937	2.092.905
Otros ingresos por cuentas por cobrar (a)	226.426.030	306.350.984
Ingresos por cambios en políticas contables (b)	0	102.545.325
Otros ingresos	205.730.344	44.382.864
Total	<u>1.650.845.566</u>	<u>1.543.479.851</u>

- (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.

10.23 Cuentas Contingentes

Se refiere a los derechos eventuales que tiene la entidad frente a los beneficiarios de los montos no desembolsados sobre líneas de crédito o créditos constituidos, en el tanto existan para el deudor seguridad y certeza jurídica de que, ante el cumplimiento de requisitos contractualmente establecidos, la entidad esté comprometida a desembolsarle dichos montos. El detalle para los periodos terminados al 31 de diciembre de 2008 y 2007 es el siguiente:

	<u>Diciembre del</u> <u>2008</u>	<u>Diciembre del</u> <u>2007</u>
Banco Popular y Desarrollo Comunal	2.850.000.000	2.850.000.000
Concoocique, R.L.	3.000.000.000	0
Coopeservidores, R.L.	2.500.000.000	0
Coopealianza, R.L.	4.000.000.000	3.500.000.000
Coopeacosta, R.L.	600.000.000	0
Coopemex, R.L.	5.000.000.000	0
Total	<u>17.950.000.000</u>	<u>6.350.000.000</u>

10.24 Cuentas de Orden

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	<u>Diciembre del</u> <u>2008</u>	<u>Diciembre del</u> <u>2007</u>
Garantías recibidas en poder de terceros (a)	25.760.000.000	12.589.168.426
Cuentas castigadas (b)	278.138.519	293.660.883
Productos por cobrar en suspenso	490.084.889	342.569.721
Garantías otorgadas por BANHVI, Ley numero 7052 (c)	393.325.113.768	322.976.452.814
Otras cuentas de registro (d)	104.441.102.938	86.688.331.507
Total	<u>524.294.440.114</u>	<u>422.890.183.351</u>

- (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 31 de diciembre del 2008 y 2007, esta partida se compone de los siguientes rubros:

	<u>Diciembre del</u> <u>2008</u>	<u>Diciembre del</u> <u>2007</u>
Créditos castigados	195.125.732	207.629.924
Otras cuentas por cobrar castigadas	16.413.434	16.413.434
Inversiones castigadas	50.395.995	50.395.995
Productos por cobrar castigadas	16.203.358	19.221.530
Total	<u>278.138.519</u>	<u>293.660.883</u>

- (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>Diciembre del 2008</u>	<u>Diciembre del 2007</u>
Garantías en contratos de descuentos de hipotecas	34.659.323.022	29.714.271.053
Seguros contratados	4.004.579	16.108.744
Activos de recursos FOSUVI (d.1)	48.790.393.784	33.861.820.212
Valores en custodia	19.201.856.877	21.374.679.687
Amortizaciones pendientes	279.411.076	219.012.093
Fideicomisos	5.041.302	30.776.081
Sentencia de Coovivienda	1.345.678.343	1.345.678.343
Otras cuentas de orden	155.393.955	125.985.294
Total	<u>104.441.102.938</u>	<u>86.688.331.507</u>

- d.1 Al 31 de diciembre 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.

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA, (BANHVI)
(San José, Costa Rica)
FONDO SUBSIDIO PARA LA VIVIENDA (FOSUVI)
BALANCE DE SITUACIÓN
Al 31 de diciembre del 2008 y 2007

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
ACTIVO		
Disponibilidades	25.353.059	508.260.549
Inversiones en instrumentos financieros	18.572.125.684	20.472.473.065
Cartera de crédito	7.609.069.666	9.284.455.938
Cuentas y comisiones por cobrar	0	225.464.145
Otros activos	22.583.845.376	3.371.166.516
Total Activo	<u>48.790.393.784</u>	<u>33.861.820.212</u>
PASIVO		
Otras cuentas por pagar y provisiones	7.409.125.283	6.975.536.631
Otros pasivos	21.525.781	0
Total pasivo	<u>7.430.651.065</u>	<u>6.975.536.631</u>
PATRIMONIO		
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
Diferencias entre cuentas de resultados	15.833.302.883	1.566.176.743
Total patrimonio	<u>41.359.742.720</u>	<u>26.886.283.581</u>
Total pasivo y patrimonio	<u>48.790.393.784</u>	<u>33.861.820.212</u>
Cuentas de Orden	<u>373.400.358.831</u>	<u>322.585.330.212</u>

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA, (BANHVI)

(San José, Costa Rica)

FONDO SUBSIDIO PARA LA VIVIENDA (FOSUVI)

BALANCE DE SITUACIÓN

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Ingresos		
Ingresos financieros	347.829.691	382.186.608
Gastos financieros	(47.238.222)	0
Resultado financiero bruto	300.591.469	382.186.608
Gastos		
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	306.328.375	478.895.852
Gasto por estimación de deterioro de activos	(4.593.999.646)	(282.172.731)
Resultado financiero neto	(3.987.079.802)	578.909.729
Ingresos operativos diversos	364.856.225	431.712.774
Gastos operativos diversos	(960.797.514)	(910.565.282)
Ingresos por recursos de bono familiar de Vivienda	50.072.780.457	23.901.831.309
Transferencia de capital por bono familiar de Vivienda	(29.656.456.483)	(22.435.711.787)
Resultado operativo bruto	15.833.302.883	1.566.176.743
Resultado neto del periodo	15.833.302.883	1.566.176.743

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

I. CALCE DE PLAZOS

Al cierre de diciembre 2008 la situación de liquidez de esta entidad se mantuvo en niveles de normalidad, ya que los indicadores alcanzaron valores de 42.14 veces a un mes y 1.18 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). Dichos resultados fueron calculados con base en la siguiente estructura de recuperación de activos y de vencimientos de pasivos:

Cuadro Número 1
Riesgo de liquidez
Calce de plazos al 31 de diciembre del 2008
En millones de colones

	<i>A la vista</i>	<i>De 1 a 30 días</i>	<i>De 31 a 60 días</i>	<i>De 61 a 90 días</i>	<i>De 91 a 180 días</i>	<i>De 181 a 365 días</i>	<i>A más de 365 días</i>	<i>Total</i>
Recuperación de activos	313,69	7.834,66	331,88	2.595,71	945,53	1.801,99	48.005,83	61.829,29
Vencimiento de pasivos	0,00	1.077,36	7.658,73	2.213,32	12.088,94	1.619,50	5.704,11	30.361,97
Brecha de liquidez por banda	313,69	6.757,30	(7.326,85)	382,38	(11.143,41)	182,49	42.301,72	31.467,32
Brecha de liquidez acumulada		7.070,99	(255,861)	126,52	(11.016,89)	(10.834,40)	31.467,32	

Cuadro Número 2
Sensibilización a enero 200/1
En millones de colones

<i>Detalle</i>	<i>A un mes</i>	<i>A tres meses/4</i>
Disponibilidades /2	1.310,87	1.310,87
Inversiones totales /3	7.536,60	7.536,60
Total estimado recursos disponibles	8.847,46	8.847,46
Menos: Vencimiento de obligaciones con el público	7.734,38	20.137,36
Cobertura requerida	7.734,38	17.116,76
Saldo final estimado	1.113,09	(8.269,30)

/1 Con datos reales al 15 de enero del 2009.

/2 Incluye solo FONAVI Regular, Coovivienda y Vivierendacoop.

/3 No incluye inversiones del Fondo de Garantías. Considera saldos de principal e interés de las fuentes FONAVI's Regular, Coovivienda y Vivierendacoop.

4/ Estimado de vencimiento de principal e interés de obligaciones con el público, considerando la TMP al 20 de enero del 2009 (12.00%). A tres meses se calcula acumulado de febrero, marzo y abril del 2008.

Ahora bien, si se parte del supuesto que el título del INVU por €7,500.00 millones, cuyo vencimiento está programado para febrero 2009, se tuviera que cancelar hoy, el Banco debería honrar un total estimado de €7,734.38 millones. Realizando una sensibilización, tomando en cuenta únicamente las disponibilidades e inversiones de las fuentes FONAVI reportadas al 15 de enero de 2009 (excluyendo lo correspondiente al Fondo de Garantías), tal como se muestra en el cuadro No. 2, la entidad podría asumir dichas obligaciones manteniendo una holgura razonable a un mes, la cual permitirá acumular recursos activos para hacerle frente a los importantes vencimientos esperados para los meses siguientes.

En el caso de la sensibilización a tres meses, se presentaría una descobertura de los vencimientos de los pasivos si se consideran únicamente los recursos de la fuente FONAVI reportados a la fecha indicada; sin embargo, utilizando la metodología para el cálculo de los indicadores de calce de plazos establecida en el Acuerdo SUGEF 24-00 (que no excluye los recursos de la fuente Cuenta General) y considerando que las proyecciones financieras para ese periodo contemplan la captación de recursos para atender dichos vencimientos, se estima que los indicadores de liquidez se mantendrían en grado de normalidad en los próximos seis meses.

2. ACTIVOS

a. Disponibilidades: al 15 de enero 2009 el rubro de disponibilidades registraba un saldo de €2,129.97 millones, de los cuales el 38.46% correspondía a recursos de la fuente Cuenta General y el restante 61.54% a recursos de la fuente FONAVI (excluyendo lo correspondiente a la fuente FONAVI Garantías).

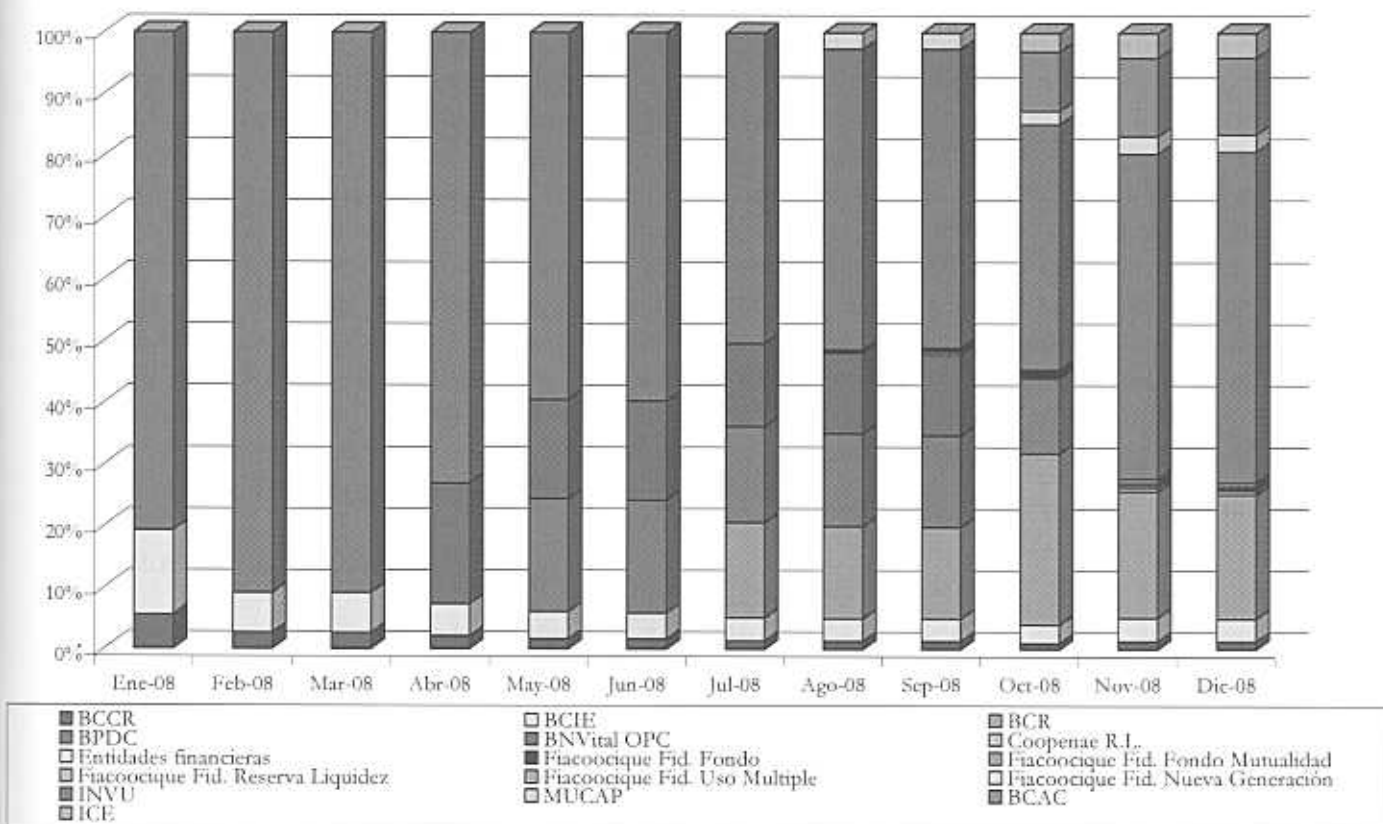
b. Inversiones en instrumentos financieros: al 15 de enero anterior se reportó un saldo de inversiones por €9,800.00 millones (solo principal de las fuentes Cuenta General y FONAVI), el cual registraba un rendimiento promedio a esa fecha de 8.47%.

c. Cartera de crédito: esta cartera mantiene la característica de ser poco líquida en virtud de que la recuperación de los principales montos de principal e intereses se proyectan para un periodo de más de un año. Sin embargo, en los últimos tres meses se han registrado por concepto de recuperación de principal e intereses de la cartera de crédito vigente la suma promedio de €759.04 millones y de acuerdo con las proyecciones del flujo de caja proyectado, para el periodo de enero a abril 2009 se estima un ingreso mensual promedio por concepto de recuperación de principal e intereses de la cartera de crédito de aproximadamente €827.35 millones.

3. PASIVOS

Dentro del rubro de pasivos, la partida de mayor relevancia es la de obligaciones con el público, constituyendo ésta la principal fuente de fondeo del BANHVI. Actualmente esta cartera se compone de operaciones con 10 inversionistas, siendo el INVU la entidad que concentra la mayor parte de los recursos pasivos (48.77%). Adicional a esto, la cartera de captaciones del BANHVI incluye lo correspondiente a los Bonos de Mejoramiento Social, así como las obligaciones con el Banco Central de Costa Rica y entidades financieras (deuda). La evolución y composición de las obligaciones vigentes del BANHVI se presenta en el siguiente gráfico:

Gráfico No. 1
Concentración y evolución de las captaciones del BANHVI
Periodo Enero - Diciembre 2008



El aumento en la diversidad del portafolio que se aprecia en el gráfico anterior, asociado al crecimiento de las obligaciones (en diciembre 2007 se registró un saldo de \$6,871.31 millones, mientras que al cierre de diciembre 2008 el total ascendió a \$27,741.03 millones), favorece la disminución del riesgo de concentración. No obstante, se continúa manteniendo un monto significativo del total del portafolio (48.77%) en operaciones con el INVU; sin embargo, por las características propias de intermediación del Banco en las que se resalta el reducido mercado de operación, la composición actual de la cartera de obligaciones se considera razonable.

Por otra parte, a pesar de la ampliación de la cantidad de inversionistas y operaciones con terceros, el principal rubro de los pasivos del Banco (obligaciones con el público) continúa presentando en su mayoría plazos de vencimientos menores a un año (el 90.56% de los títulos que lo conforman vencen durante el 2009, lo que genera un efecto sobre la liquidez de la entidad en el sentido de que se incrementa la necesidad de recursos en el corto plazo para atender con oportunidad los respectivos vencimientos).

En relación con las tasas de interés de las captaciones del Banco, al 31 de diciembre 2008 se registró una tasa promedio de 12.20% y un costo promedio de los recursos (incluyendo el requerimiento del Encaje Mínimo Legal) de 14.35%. Si se toma como referencia la Tasa Básica Pasiva (1 Promedio ponderado de las tasas de interés de captación brutas en colones, negociadas por los intermediarios financieros residentes en el país y de las tasas de interés de los instrumentos de captación del Banco Central y del Ministerio de Hacienda negociadas tanto en el mercado primario como en el secundario, todas ellas correspondientes a los plazos entre 150 y 210 días.) reportada a esa fecha (11.50%) o bien, las tasas ofrecidas por algunos intermediarios financieros y considerando que la mayoría (55.18%) de las operaciones con terceros que mantiene vigentes este Banco se negociaron a 180 días, el costo de fondeo del Banco se ubica en niveles superiores a los del mercado. Sin embargo, se debe tomar en cuenta que la cartera actual de obligaciones está conformada por operaciones que involucran en su mayoría montos significativos, además que de por la naturaleza de intermediación del Banco el ofrecimiento de condiciones atractivas de inversión, se convierte en un factor de peso para la continuidad de dicha operación.

4. FLUJO DE CAJA PROYECTADO

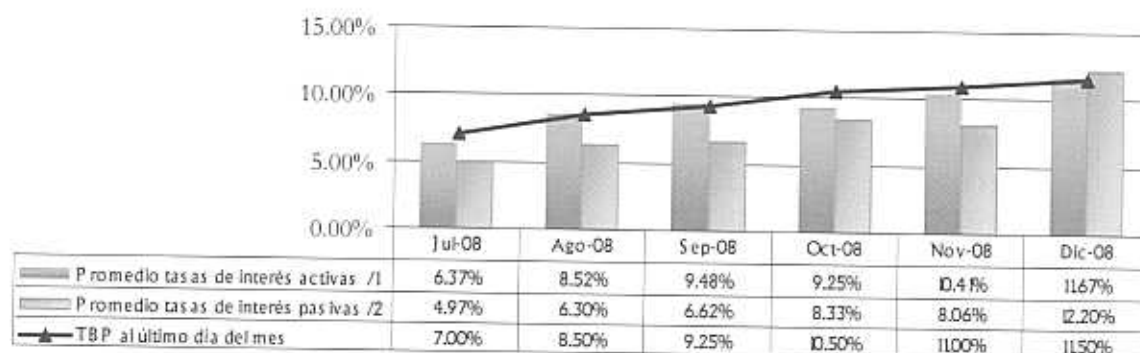
Analizando los resultados de la elaboración de la proyección de los flujos de caja, se determinó que para el periodo de enero a abril 2009 se estima una posición favorable a nivel de disponibilidades futuras, lo que combinado con análisis específicos realizados a los indicadores de liquidez, permiten estimar que las proyecciones de flujos futuros favorecerían la estabilidad de esta área, de ejecutarse la estrategia financiera tal como se estima en esos flujos.

No obstante, se enfatiza en que las proyecciones consideran importantes montos de captación que alcanzan los €12,000.00 millones en abril 2009. Tal como se ha comentado con anterioridad, las estimaciones efectuadas sobre la normalidad de los indicadores de liquidez dependen en gran medida de la ejecución de una estrategia de captación o renovación de obligaciones que no solo permita cumplir con las proyecciones formuladas en relación con la operación financiera de la entidad, manteniendo la exposición al riesgo de liquidez dentro de los límites permitidos, sino que permita mantener un adecuado balance a nivel de calce de activos y pasivos y de rentabilidad de la entidad.

5. TASAS DE INTERÉS

Considerando saldos y rendimientos promedios asociados a los activos productivos de intermediación registrados en los rubros de inversiones y cartera de crédito, así como los pasivos con costo, se determinó que la tasa promedio ponderada de dichos activos alcanzó un valor de 11.67%, mientras que la de los pasivos se calculó en 12.20%, tal como se muestra en el siguiente gráfico:

Gráfico No. 2
Promedio de las tasas activas y pasivas del BANHVI vs la TBP
Al 31 de diciembre de 2008
-en porcentaje-



/1 Incluye solo inversiones y créditos

/2 Incluye captaciones, obligaciones con el BCCR en MN y M

A pesar de que la tasa promedio ponderada activa del Banco se calculó por debajo de la pasiva, se debe enfatizar que a nivel de los principales rubros considerados para tales efectos (cartera de crédito y obligaciones con el público, respectivamente) se calculó un leve margen positivo de 0.04 puntos porcentuales, ya que mientras la tasa promedio de los créditos se ubicó en 12.24%, la de las obligaciones lo hizo en 12.20%, estrechándose el margen de manera significativa entre ambas tasas.

Ahora bien, según datos publicados el pasado mes de diciembre por el Banco Central de Costa Rica en la "Encuesta trimestral sobre expectativas económicas IV-2008", para marzo 2009 la expectativa de la Tasa Básica Pasiva es en promedio de 11.60%, aunque los resultados mostraron una tendencia en los especialistas consultados de indicar que dicha variable podría mantenerse en niveles similares a los que se ubica a la fecha de elaboración de este informe (12.00%). De ser así, podría esperarse que el margen entre las tasas activas y pasivas del Banco se amplíe en los próximos meses, considerando que los periodos de revisión de las tasas activas en su mayoría son mensuales, mientras que las pasivas son revisables trimestral o semestralmente.

Por otra parte, la situación económica nacional e internacional, que mantiene una influencia importante sobre los niveles de liquidez y sobre las estrategias de inversión y financiamiento en general, podría continuar generando efectos en la Tasa Básica Pasiva, por lo que no se descarta que en el corto plazo se registren nuevos incrementos. Por tanto, se recalca la importancia de la valoración previa que se realice a las operaciones de intermediación en procura de mantener márgenes positivos que favorezcan los resultados financieros de la entidad.

Con respecto a las condiciones del mercado de créditos para vivienda, se efectuó un sondeo con corte al 21 de enero anterior entre 16 entidades financieras, mutuales y cooperativas, del cual se determinó que la mayoría mantiene la suspensión de los procesos de formalización y desembolsos de créditos tanto en moneda nacional como extranjera o bien reactivaron sus líneas de financiamiento para vivienda bajo condiciones restringidas para casos específicos definidos según políticas internas de cada entidad:

Cuadro número 3
Tasas de interés para préstamos de vivienda
Al 21 de enero del 2009

<i>Entidad</i>	<i>Colones</i>	<i>Dólares</i>
Banco Nacional	15.25%	20.00%
Banco de Costa Rica /2	17.25%	8.00%
Banco Crédito Agrícola de Cartago	18.25%	7.00%
BAC San José	25.00%	13.50%
SCOTIABANK	20.00%	8.75%
HSBC	n/a	10.00%
Grupo Mutual Alajuela la Vivienda	17.00%	10.00%

Fuente: Sondeo telefónico y mediante páginas web de las entidades.
Tasa Básica Pasiva al 21 de enero del 2009: 12.00%.

6. MARGEN DE INTERMEDIACIÓN

El indicador de margen de intermediación financiera acumulado al 31 de diciembre 2008 se calculó en 1.27 %, valor que se ubica por encima del límite inferior definido en la política interna establecida para tales efectos (0.00%).

Cuadro número 4
Margen de Intermediación Financiera
Al 31 de diciembre del 2008
En millones de colones y porcentaje

	<i>Octubre del 2008</i>	<i>Noviembre del 2008</i>	<i>Diciembre del 2008</i>	<i>Variación mensual</i>
Ingresos por intermediación financiera acumulada a 12 meses	4.441	4.446	4.272	(3.91)%
Activo productivo promedio de 12 meses	47.979	49.471	51.167	3.43%
Gastos por intermediación financiera acumulada de 12 meses	1.218	1.460	1.692	15.90%
Pasivo con costo promedio de 12 meses	20.657	22.149	23.896	7.89%
Margen de intermediación financiera acumulada de 12 meses	3.36%	20.40%	1.27%	(47.05)%
Margen de intermediación financiera mensual	0.26%	0.03%	(0.02)%	171.52%
Utilidad financiera neta acumulada de 12 meses	2.997.65	3.152.72	3.116.36	1.15%
Utilidad financiera neta mensual	878.24	340.05	206.85	(39.17)%

Si bien es cierto, el indicador de margen de intermediación acumulado se mantiene dentro de niveles de tolerancia establecidos, éste ha presentado una tendencia decreciente cuyo efecto es más evidente en el indicador mensual, el cual se calculó al cierre de diciembre 2008 en -0.02%.

El resultado del indicador refleja el impacto que generó la fluctuación en la tasa de interés de referencia durante el 2008, así como el incremento de las obligaciones financieras asumidas durante ese periodo y consecuentemente de los gastos financieros asociados.

De acuerdo con las expectativas que se mantienen en relación con el comportamiento en el corto plazo de la Tasa Básica Pasiva, así como las proyecciones del crecimiento de la cartera de crédito para los próximos periodos y las expectativas de renovación de obligaciones que significaría un incremento menor en los niveles de obligaciones, se espera que el margen de intermediación de la entidad se mantenga en niveles similares a los reportados al cierre de diciembre 2008.

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

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

De acuerdo con el comportamiento histórico de la tasa básica pasiva del BCCR, la cual ha mantenido en los últimos meses una tendencia creciente, se espera que esta varíe en un mes plazo en 1.57%. Al descontar la brecha de duración a la tasa básica pasiva (11.50%), se obtiene la variación porcentual que sufriría el valor de mercado del patrimonio ante variaciones en las tasas, denominado "sensibilidad de la brecha", sea el riesgo asociado a cambios en la tasa de interés, que a un mes plazo se calcula en -0.07%.

Cuadro número 5 Exposición del patrimonio – MN En millones de colones y porcentajes

	<i>Diciembre del 2008</i>
Valor actual	
Activos	73.693.25
Pasivos	28.619.64
Duración Promedio Ponderada	
Activos	0.10197
Pasivos	0.47965
Tasa básica pasiva	11.50%
Brecha de duración años	(0.0843)
Máxima variación estimada de la tasa básica	1.5662%
Sensibilidad de brecha	(0.0756)%
Patrimonio en riesgo 1 mes	87.28

Lo anterior indica que si la tasa de interés sube ante la variación esperada, el próximo mes el Banco tendría una desvalorización de su patrimonio de un (0.07)%. De materializarse este riesgo y considerando la tendencia creciente en las tasas de interés, el patrimonio se vería expuesto en €87.28 millones, tal como se aprecia en el cuadro No. 5.

Ahora bien, generando escenarios extremos suponiendo variaciones porcentuales en la tasa de interés de referencia de hasta 1 más/menos 0%, la proyección del comportamiento de la exposición del patrimonio a un mes indica que ésta se incrementaría a niveles que representarían hasta el 1.42% del patrimonio reportado al 31 de diciembre 2008, tal como se muestra en el siguiente cuadro:

Cuadro número 6
Exposición del patrimonio en moneda nacional
Comportamiento en escenarios extremos
En millones de colones

	-10	-8	-6	-4	-2	0	2	4	6	8	10
Actual de activos	74.367,17	74.232,38	74.097,60	73.962,81	73.828,03	73.693,25	73.558,46	73.423,68	73.288,89	73.154,11	73.019,33
Actual de pasivos	29.850,81	29.604,58	29.358,34	29.112,11	28.865,88	28.619,64	28.373,41	28.127,18	27.880,94	27.634,71	27.388,48
Patrimonio en riesgo bajo	562,34	449,06	336,18	223,71	111,65	0,00	111,25	222,08	332,51	442,54	552,15
Exposición con patrimonio al 13-	1.42%	1.13%	0.85%	0.56%	0.28%	0.00%	0.28%	0.56%	0.84%	1.11%	1.39%

Cuadro número 7
Riesgo de tasa
Exposición del margen a más de 360 días -MN
En millones de colones y porcentajes

	Diciembre del 2008
Activo productivo	72.416.34
Brecha simple periódica	(1.297.43)
Brecha acumulada	45.264,70
Max. Variación esperada acumulada	5.43%
Margen financiero diferencial acumulado	2.455.84
Índice brecha acumulada / activo productivo	62.51%

En el caso de la exposición del margen, el indicador se calculó en 62.51%, lo que indica que si a un año la tasa de referencia (Tasa Básica Pasiva al último día del mes de diciembre; es decir, 11.50%) presentara una variación máxima de 5.43%, el margen financiero de la entidad acumulado a un año (diferencia de los activos y pasivos generadores de rendimientos o costos financieros) podría ascender a ¢2.455.84 millones, como se muestra en el cuadro No. 7, considerando una estructura sensible a tasas como la reportada al cierre del mes en análisis.

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 se tiene una estructura en otra moneda que representa el 2.59% del total de pasivo con costo.

Además de lo anterior, 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 y para el pago de dichas obligaciones, el BANHVI mantiene una reserva de recursos disponibles en inversiones para la cobertura del diferencial cambiario, cuyo estado es verificado mensualmente¹.

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

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

Activos 2008

	Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	Total
Inversiones	¢ 9.794.747.085	2.364.687.500	3.563.991.051	0	0	0	15.723.425.636
Préstamos y producto	51.808.152.806	62.094	93.141	119.359	126.916	8.615	51.808.562.931
Total Activos	¢ 61.602.899.891	2.364.749.594	3.564.084.192	119.359	126.916	8.615	67.531.988.567
Depósitos recibidos	¢ 794.972.557	11.304.808.154	12.816.070.898	2.316.228.795	2.780.819.480	790.189.920	30.803.089.804
Financiamientos recibidos	0	9.820.595	36.537.466	44.770.329	84.109.785	279.335.217	454.573.392
Total Pasivos	¢ 794.972.557	11.314.628.749	12.852.608.364	2.360.999.124	2.864.929.265	1.069.525.137	31.257.663.196
Diferencia Recuperación Activos - Vencimiento Pasivos	60.807.927.334	(8.949.879.155)	(9.288.524.172)	(2.360.879.765)	(2.864.802.349)	(1.069.516.522)	36.274.325.371

b) Al 31 de diciembre 2007 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

	Hasta	De 1 a 3	De 3 a 6	Hasta 1	De 1 a 2	Más de 2	Total
	1 mes	meses	meses	Año	Años	años	
Inversiones	₺ 2.750.364.428	0	0	0	0	0	2.750.364.428
Préstamos y producto	35.728.697.024	57.349	86.023	172.047	297.837	145.314	35.729.455.594
Total Activos	₺ 38.479.061.452	57.349	86.023	172.047	297.837	145.314	38.479.820.022
Depósitos recibidos	₺ 789.240.670	4.271.303.186	2.861.632.845	63.013.590	123.794.415	833.565.600	8.942.550.306
Financiamientos recibidos	0	10.540.878	38.750.093	47.704.907	90.651.622	360.867.015	548.514.515
Total Pasivos	₺ 789.240.670	4.281.844.064	2.900.382.938	110.718.497	214.446.037	1.194.432.615	9.491.064.821
Diferencia Recuperación Activos - Vencimiento Pasivos	₺ 37.689.820.782	(4.281.786.715)	(2.900.296.915)	(110.546.450)	(214.148.200)	(1.194.287.301)	28.988.755.201

C. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES GENERALES

Sobre el riesgo de liquidez

1. La situación de la entidad en cuanto a la liquidez se mantiene en normalidad y las proyecciones financieras evidencian que no se presentarían problemas significativos en esta área de ejecutarse los flujos de caja proyectados para los meses de enero a abril 2009.
2. En relación con la cartera de obligaciones del Banco se resaltan tres aspectos: a. Aún se mantiene una importante concentración en un mismo deudor, pero a pesar de ello la tendencia es hacia la diversificación de inversionistas; b. La cartera se compone en su mayoría por operaciones con vencimientos menores a un año; y c. Al cierre del 2008 el ajuste en las tasas de interés de referencia incrementaron el costo de fondeo total del Banco, lo que generó un impacto sobre el margen de intermediación de la entidad. En virtud de lo anterior, se mantiene la recomendación en el sentido de que para efectos de favorecer el calce de la estructura de activos y pasivos y consecuentemente la liquidez de la entidad, se procure la formalización de operación a plazos mayores y se valore los niveles de tasas que se ofrezcan a los inversionistas.
3. En cuanto a las tasas de interés, en los últimos dos meses el comportamiento de la Tasa Básica Pasiva ha tendido a estabilizarse y las expectativas de los expertos indican que no se esperan en el corto plazo (6 meses) variaciones importantes en dicha tasa. Sin embargo, por la situación económica nacional e internacional, que mantiene una influencia importante sobre los niveles de liquidez y sobre las estrategias de inversión y financiamiento en general, podría continuar generando efectos en la Tasa Básica Pasiva, por lo que no se descarta que en el corto plazo se registren nuevos incrementos. De ahí la importancia de la valoración previa que se realice a las operaciones de intermediación en procura de mantener márgenes positivos que favorezcan los resultados financieros de la entidad.
4. El indicador de margen financiero acumulado a doce meses terminados en diciembre 2008, ha presentando una marcada tendencia a la baja en los últimos tres meses de ese periodo, dado el mayor incremento en los gastos financieros por el importante crecimiento que experimentó el pasivo con costo de la entidad y el crecimiento de la tasa básica pasiva durante el periodo. Esto provocó que el resultado mensual se ubicara levemente por debajo de 0.00% (límite de tolerancia). Las proyecciones elaboradas sobre el comportamiento de este indicador señalan que a pesar de que se espera un crecimiento de la cartera de crédito y una relativa estabilidad en la tasa básica pasiva, el resultado esperado no presentaría variaciones significativas que evidencien en el corto plazo incrementos importantes en el margen de intermediación.

Sobre riesgo de tasas

5. Los niveles de exposición del patrimonio y del margen al riesgo de variación en las tasas de interés se mantienen bajos. En el caso de la exposición al patrimonio, sensibilizaciones en escenarios extremos determinaron que a pesar de que se proyecta un posible incremento en patrimonio en riesgo producto de variaciones en las tasas de interés mayores a las estimadas en condiciones normales, éste mantendría una importancia relativa baja en relación con el patrimonio total de la entidad.
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 en el corto plazo, lo cual tendrían incidencia sobre el diferencial cambiario por la conversión de montos a moneda nacional.

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

Vencimiento de activos

	A la	De 1 a	De 31 a	De 61 a	De 91 a	De 181 a	Más de	Partidas Venc. más de 30 días	Total
	Vista	30 días	60 días	90 días	180 días	365 días	365 días		
Efectivo	1.500.000	0	0	0	0	0	0	0	1.500.000
Depósitos en bancos	312.190.162	7.777.486	58.331.142	16.748.572	91.696.555	20.208.897	176.109.661	0	683.062.475
Inversiones	0	7.036.210.331	0	2.300.000.001	0	0	0	0	9.336.210.332
Préstamos más productos	0	790.668.227	273.551.771	278.957.286	853.834.021	1.781.779.655	47.829.721.789	0	51.808.512.749
Total Vencimiento									
Activos	313.690.162	7.834.656.044	331.882.913	2.595.705.859	945.530.576	1.801.988.552	48.005.831.449	0	61.829.285.555
Vencimiento pasivos									
Depósitos recibidos	0	1.077.355.298	7.648.887.107	2.213.320.886	12.059.029.317	1.592.483.999	5.433.198.001	0	30.024.274.608
Financiamientos recibidos	0	0	9.847.714	0	29.911.817	27.016.027	270.916.223	0	337.691.781
Total Vencimiento									
Pasivos	0	1.077.355.298	7.658.734.821	2.213.320.886	12.088.941.134	1.619.500.026	5.704.114.224	0	30.361.966.389

b) Al 31 de diciembre del 2007, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

Vencimiento de activos

A la	De 1 a	De 31 a	De 61 a	De 91 a	De 181 a	Más de	Partidas
Vista	30 días	60 días	90 días	180 días	365 días	365 días	Venc. más de 30 días
							Total
Efectivo	1.500.000	0	0	0	0	0	0
Depósitos en bancos	372.652.617	0	0	0	7.428.450	133.712.100	0
Inversiones	0	2.739.808.025	0	0	0	2.038.689.193	0
Préstamos más producto	49.837	475.463.368	222.802.524	226.120.493	688.438.897	32.696.625.081	0
Total	49.837	475.463.368	222.802.524	226.120.493	688.438.897	32.696.625.081	0
Vencimiento	49.837	475.463.368	222.802.524	226.120.493	688.438.897	32.696.625.081	0
Activos	374.202.454	3.215.271.393	222.802.524	226.120.493	1.429.750.158	34.869.026.374	0

Vencimiento pasivos

Depósitos recibidos	0	19.373.054	7.939.025	64.464.268	92.358.417	2.049.523.000	6.449.969.003	0	8.683.626.767
Financiamientos recibidos	0	0	10.410.793	161.746	31.003.795	27.011.359	324.945.925	0	393.533.618
Total	0	19.373.054	18.349.818	64.626.014	123.362.212	2.076.534.359	6.774.914.928	0	9.077.160.385
Pasivos	0	19.373.054	18.349.818	64.626.014	123.362.212	2.076.534.359	6.774.914.928	0	9.077.160.385

Una Firma, Un respaldo

Web: www.despachocarvajal.com

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.

Nota 16: Transición Normas Internacionales de la Información Financiera (NIIF)

Mediante varios acuerdos el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (el Consejo), acordó implementar parcialmente a partir del 1 de enero de 2004 las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), promulgadas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad. Para normar la implementación, el Consejo emitió los Términos de la Normativa Contable Aplicable a las Entidades Supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los Emisores no Financieros. Durante los últimos años la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad modificó prácticamente todas las normas vigentes y emitió nuevas normas.

Todas esas modificaciones y además las excepciones a la aplicación de los NIIF que se indican en la normativa indicada, constituyen diferencias entre la base de contabilidad establecida por el CONASSIF y las NIIF, tal y como se ha indicado en la Nota 3.

El 18 de diciembre de 2007, mediante oficio C.N.S. 1116-07 el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero dispuso reformar el reglamento denominado "*Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los emisores no financieros*" (la Normativa), en el cual se han definido las NIIF y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) como de aplicación para los entes supervisados de conformidad con los textos vigentes al primero de enero de 2007; con la excepción de los tratamientos especiales indicados en el capítulo II de la Normativa anteriormente señalada.

Como parte de la Normativa, y al aplicar las NIIF vigentes al primero de enero de 2007, la emisión de nuevas NIIF o interpretaciones emitidas por el IASB, así como cualquier modificación a las NIIF adoptadas que aplicarán los entes supervisados, requerirá de la autorización previa del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF).

La aplicación por parte de los entes supervisados del reglamento denominado "*Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por la SUGEF, SUGEVAL y SUPEN y a los emisores no financieros*" será de aplicación a partir del 01 de enero de 2008.

Normas de contabilidad recientemente emitidas

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad emitió en agosto del 2005 la NIIF 7, instrumentos financieros: revelaciones, aplicables a partir del 01 de enero del 2007 y que al mismo tiempo deroga la NIC 30, informaciones a revelar en los estados financieros de bancos e instituciones financieras similares. Los cambios se relacionan sobre todo con revelaciones en las notas a los estados financieros. El CONASSIF no ha establecido la fecha de aplicación de la NIIF 7.

El CONASSIF, mediante artículo 7 del acta de Sesión 540-2005, celebrada el 24 de noviembre del 2005 convino en aprobar, el Acuerdo SUGEF 1-05 "Reglamento para la Calificación de Deudores" mediante el cual se define una nueva forma de calificar, clasificar y estimar el monto de las reservas para incobrables, derogando los acuerdos SUGEF 1-95 y SUGEF 17-97. Esta normativa entra a regir 6 meses posteriores a su publicación en el Diario Oficial La Gaceta, la cual se publicó el 09 de diciembre del 2005 y rige a partir del 09 de junio del 2006.

La nueva normativa eleva de diecisiete millones a cincuenta millones el monto para clasificar los Deudores del Criterio 1, que ahora se denomina Grupo I, y elimina los criterios 1 y 2 que se consolidan como Grupo II. Se definen ocho categorías de riesgo a saber, A1, A2, B1, B2, C1, C2, D y se agrega como elemento nuevo el análisis de comportamiento de pago histórico. De esta forma quedan para el Grupo I la consideración de las variables de morosidad, comportamiento de pago histórico y capacidad de pago. Y para el Grupo II considera la morosidad y el comportamiento de pago histórico.

Se incorpora también en esta normativa la posibilidad de utilizar el valor de las garantías de los créditos, bajo condiciones definidas, como mitigador del saldo sujeto a reservas según nuevos porcentajes por categoría.

NIIF 8 Segmentos de operación

Esta NIIF reemplaza a la NIC 14 de Información Financiera por Segmentos. Es de aplicación para los periodos que comiencen en o después del 01 de enero del 2009. Siendo esta normativa relacionada expresamente con revelaciones de información no tendrá un efecto que se deba cuantificar y revelar en las notas.

Interpretaciones a las NIIF

Las siguientes interpretaciones han sido emitidas y entrarán en vigencia en periodos posteriores:

- CINIIF 11: NIIF 2 Grupo y transacciones en acciones en tesorería.
Efectiva a partir del 01 de marzo del 2007.
- CINIIF 12: Acuerdos de servicios de concesión.
Efectiva a partir del 01 de enero del 2009.

Nota 17: Notas requeridas por el reglamento relativo a la información financiera de entidades, grupos y conglomerados financieros que no aplican

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

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

Nota 18: Hechos relevantes y subsecuentes

Al 31 de enero del 2009 y posterior al cierre del ejercicio económico del periodo 2008, se dan las siguientes situaciones relevantes y subsecuentes a este periodo que, dada la importancia relativa de las mismas tendrán un efecto en los estados financieros del periodo 2009, tal y como se detalla a continuación:

1- Dación en Pago de Proyecto San Martín II

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

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

En junio de 2003, la entidad le otorgó un financiamiento de Largo Plazo al Banco Elca, el cual, al ser intervenido por SUGEF durante ese lapso de tiempo, dejó de honrar sus deudas, por lo que en los meses de junio y/o julio del año 2006, la entidad recibió en dación en pago, operaciones de crédito, dentro de las cuales se encontraba una operación en dólares, a nombre de Mevalam MMV Constructores, garantizada por 24 propiedades ubicadas en Esparza. Conforme la propuesta presentada y aprobada por Junta Directiva, decidió recibir en ese momento en dación en pago las propiedades que garantizaban esa operación de crédito, por la suma de ¢300.0 millones. Posterior a la fecha de cierre del ejercicio económico 2008, la entidad está a la espera de recibir la documentación de respaldo, sin embargo se tiene la confirmación verbal de la firma del documento legal de dación. Dado que esta operación fue recibida en dación en pago en el año 2006, al término de los 2 años, junio de 2008, conforme la normativa SUGEF, se procedió a estimar en un 100% este monto, razón por la cual, al recibir en dación en pago en el presente periodo 2009, las 24 propiedades en garantía, procede la reversión de dicha estimación, con cargo a ingresos del periodo 2009.

El total estimado de ingresos a afectar en el año 2009, por estas dos operaciones, asciende a la suma de €531.151.475.76.

3- Evaluación SUGEF de la Gestión 2008.

Mediante oficio SUGEF 4989-2008 del 30 de diciembre, recibido en el Banco el 05 de enero de 2009, la SUGEF comunica el resultado de la visita realizada con el objeto de evaluar y actualizar la calificación del Área de Gestión, al 07 de octubre del año 2008, conforme las disposiciones contenidas en el Acuerdo SUGEF 24-00, determinándose una calificación de 2.50, manteniendo el nivel de irregularidad uno en el área de gestión, afectada principalmente por las debilidades en las áreas de Planificación, Políticas y Procedimientos, Administración de Personal, Sistemas de Control y Sistemas de Información Gerencial.

Considerando el proceso de descargo al informe antes señalado, a la fecha del presente informe, la SUGEF se encuentra valorando los argumentos y comentarios de la administración sobre las observaciones señaladas, estando pendiente de comunicar el resultado definitivo y la calificación final del Área de Gestión a partir de esa fecha.

Sobre la atención de estas debilidades, algunas de ellas determinadas en la Autoevaluación de la Gestión, realizada por el Banco en el año 2008, se mantiene en ejecución un Plan de Acción, debidamente conocido y aprobado por la SUGEF y sobre el cual la Administración y Junta Directiva da seguimiento y comunicación periódica.

INFORME COMPLEMENTARIO DEL AUDITOR EXTERNO

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

INFORME COMPLEMENTARIO DEL AUDITOR EXTERNO

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

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

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda al 31 de diciembre del 2008 y hemos emitido nuestro dictamen sobre esos estados financieros con fecha 22 de enero del 2009.

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

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

A partir de julio del 2008, el Banco Hipotecario de la Vivienda, conforme con lo que establece el Acuerdo SUGEF 24-00 "Reglamento para Juzgar la Situación Económica- Financiera de las Entidades Fiscalizadas" se encuentra con una calificación global de Irregularidad de Grado 1, determinada en la calificación en las áreas de Gestión y de Liquidez, situación que se mantiene al 31 de diciembre del 2008.

Conforme a lo anterior, en oficio JD-484-2008 del 15 de octubre del 2008 el Banco propuso un plan de acción para superar las debilidades en las áreas mencionadas en el párrafo anterior y en oficio 4663-200809794 del 05 de diciembre del 2008 la SUGEF, emitió su anuencia para otorgarle al Banco, de conformidad con las proyecciones presentadas, un plazo hasta al 30 de abril del 2009 para regularizar su situación de riesgo.

Por otra parte en cartas fechadas 22 de agosto del 2008, 26 de enero y 06 de febrero del 2009 (en aprobación por parte del cliente), hemos informado a la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI) sobre otras condiciones que deben ser conocidas, pero que no representa debilidades significativas.

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

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

DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS
CONTADORES PUBLICOS AUTORIZADOS

Lic. Esteban Murillo Delgado
Contador Público Autorizado N° 3736
Póliza de fidelidad N° R-1153
Vence el 30 de setiembre del 2009.

San José, Costa Rica, 22 de enero del 2009.



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