

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA (BANHVI)

- *Estados Financieros y Opinión de los Auditores*
- *Al 31 de diciembre del 2013 y 2012*
- *Informe final*

ÍNDICE DEL CONTENIDO

	<u>ÍNDICE</u>
<i>Opinión de los Auditores Independientes</i>	3-4
<i>Balance de Situación</i>	5-7
<i>Estado de Resultados</i>	8-9
<i>Estado de Flujos de Efectivo</i>	10-11
<i>Estado de Cambios en el Patrimonio</i>	12
<i>Notas a los Estados Financieros</i>	13-59
<i>Informe Complementario de los Auditores Independientes</i>	60-61

OPINIÓN DE LOS AUDITORES PÚBLICOS INDEPENDIENTES

Señores

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

Hemos examinado los balances de situación que se acompañan del **Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI)** al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los estados de resultados, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio que le son relativos por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

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

Los estados financieros y la información financiera complementaria que se acompaña, fueron preparados por **Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)** de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias y normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), relacionadas con la actividad de intermediación financiera, las cuales en cumplimiento de esas disposiciones, difieren en ciertos aspectos con las normas internacionales de información financiera tal y como se describe en la nota 2.1.1.

Responsabilidad del auditor

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

Consideramos que la auditoría efectuada constituye una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del **Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)**, al 31 de diciembre del 2013 y 2012, el resultado de sus operaciones, el flujo de efectivo y los cambios en el patrimonio neto por los años que terminaron en esas fechas, de acuerdo con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), como se describe en la nota 2.

Otros asuntos

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

DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS
CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS

Lic. Ricardo Montenegro Guillén
Contador Público Autorizado No.5607
Póliza de Fidelidad No. 0116 FIG 0007
Vence el 30 de setiembre del 2014.



San José, Costa Rica, 31 de enero del 2014.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE SITUACION
Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012
(En colones sin céntimos)

ACTIVO	NOTA	2013	2012
Disponibilidades	3.6.1	¢2,063,183,770	¢700,317,708
Efectivo		2,750,000	2,750,000
Depósitos a la vista en el BCCR		77,431,744	79,684,926
Depósitos a la vista en Entidades financieras del país		1,983,002,026	617,882,782
Inversiones en instrumentos financieros	3.1	8,067,147,635	6,527,510,473
Disponibles para la venta	3.6.2	7,872,568,509	6,282,840,170
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros		194,579,126	244,670,303
Cartera de Créditos	3.2	75,300,502,518	70,317,818,887
Créditos vigentes	3.6.3	75,224,255,724	69,902,176,328
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	3.6.3	573,805,070	690,059,523
(Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito)	3.2.2 y 3.6.3	-497,558,275	-274,416,964
Cuentas y comisiones por cobrar	3.6.4	310,615,670	294,413,331
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		213,830	0
Otras cuentas por cobrar		1,830,567,463	1,862,142,809
(Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar)		-1,520,165,623	-1,567,729,478
Bienes realizables	3.6.5	1,427,289	0
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		536,824,977	545,774,757
Inmuebles, Mobiliario y Equipo fuera de uso		1,427,289	0
(Estimación por deterioro y por disposición legal)		-536,824,977	-545,774,757
Participaciones en el capital de otras empresas	3.6.6	1,011,971,977	1,033,479,104
Participación en Fideicomisos y Otros vehículos de propósito especial del país		1,011,971,977	1,481,405,461
(Deterioro de las participaciones en el capital de otras empresas)		0	-447,926,356
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	3.6.7	1,509,059,954	1,548,452,156
Otros Activos	3.6.8	162,054,710	205,047,664
Activos Intangibles		129,737,024	171,431,395
Otros Activos Restringidos		444,392	444,392
Otros activos		31,873,295	33,171,877
TOTAL DE ACTIVO		¢88,425,963,523	¢80,627,039,324

Sigue ...

Viene...

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE SITUACION
Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012
(En colones sin céntimos)

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	NOTA	2013	2012
<u>PASIVO</u>			
Obligaciones con el público	3.6.9	<u>¢2,561,967,757</u>	<u>¢2,590,688,007</u>
Captaciones a Plazo		2,349,890,169	2,494,053,556
Cargos por pagar por obligaciones con el público		212,077,588	96,634,451
 Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica	3.6.10	<u>62,602,343</u>	<u>117,189,496</u>
Obligaciones a plazo con el BCCR		60,409,308	112,787,756
Cargos por pagar por obligaciones con BCCR		2,193,035	4,401,740
 Obligaciones con entidades financieras	3.6.11	<u>20,622,068,264</u>	<u>18,766,219,763</u>
Obligaciones con Entidades Financieras a plazo		20,305,277,000	18,152,363,000
Cargos por pagar por obligaciones con Entidades Financieras y No financieras		316,791,264	613,856,763
 Otras cuentas por pagar y provisiones	3.6.12	<u>1,038,252,391</u>	<u>881,297,634</u>
Cuentas y comisiones por pagar		810,921,897	746,521,629
Provisiones		227,330,494	134,776,005
 Otros pasivos	3.6.13	<u>427,169,146</u>	<u>234,707,200</u>
Ingresos diferidos		274,752,778	150,513,889
Estimación por deterioro de créditos contingentes		9,000,000	38,250,000
Operaciones pendientes de imputación		143,416,368	45,943,311
 TOTAL DE PASIVO		<u>24,712,059,900</u>	<u>22,590,102,100</u>

Sigue...

Viene...

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE SITUACION
Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012
(En colones sin céntimos)

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	NOTA	2013	2012
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	3.6.14	<u>43,124,987,376</u>	<u>43,124,987,376</u>
Capital pagado		34,199,845,674	34,199,845,674
Capital donado		8,925,141,702	8,925,141,702
Aportes patrimoniales no capitalizados	3.6.15	<u>1,000,000,000</u>	<u>1,000,000,000</u>
Ajustes al patrimonio		<u>1,154,485,469</u>	<u>1,154,485,469</u>
Superavit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		1,154,485,469	1,154,485,469
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	3.6.16	<u>12,757,464,379</u>	<u>7,774,240,766</u>
Resultado del período	3.6.17	<u>5,676,966,399</u>	<u>4,983,223,613</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO		<u>63,713,903,623</u>	<u>58,036,937,224</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>¢88,425,963,523</u>	<u>¢80,627,039,324</u>
CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS	3.6.26	<u>¢1,800,000,000</u>	<u>¢7,650,000,000</u>
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	3.6.27	<u>¢888,863,366,854</u>	<u>¢789,538,383,732</u>

MBA Juan de Dios Rojas



Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador



Lic. Rodolfo Hernández Sibaja
Auditor Interno



GERENCIA GENERAL

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE RESULTADOS
Para el período de doce meses terminados el 31 de Diciembre 2013 y 2012
(En colones sin céntimos)

	NOTA	2013	2012
Ingresos Financieros			
Por disponibilidades		¢25,926,316	¢21,819,098
Por inversiones en instrumentos financieros	3.6.21	560,768,241	554,833,326
Por cartera de créditos	3.6.22	6,790,842,052	7,702,541,447
Por ganancia por diferencias de cambio y UD (neto)		3,948,955	5,955,918
Por otros ingresos financieros	2.2.11	0	90,856,675
Total de Ingresos Financieros		<u>7,381,485,564</u>	<u>8,376,006,464</u>
Gastos Financieros			
Por Obligaciones con el Público	3.6.18	233,704,780	344,067,811
Por Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica		13,092,667	20,770,640
Por Obligaciones con Entidades Financieras		1,560,086,380	1,757,640,289
Total de Gastos Financieros		<u>1,806,883,827</u>	<u>2,122,478,740</u>
Por estimación de deterioro de Activos		308,249,001	251,840,400
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones		193,836,201	113,170,996
RESULTADO FINANCIERO		<u>5,460,188,937</u>	<u>6,114,858,320</u>
Otros ingresos de Operación			
Por bienes realizables	3.6.23	18,621,000	5,519,589
Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas	3.6.24	1,721,381,710	1,024,702,146
Por otros ingresos operativos	3.6.25	3,143,819,763	2,822,196,122
Total Otros Ingresos de Operación		<u>4,883,822,472</u>	<u>3,852,417,857</u>

Sigue ...

Viene...

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE RESULTADOS
 Para el período de doce meses terminados el 31 de Diciembre 2013 y 2012
 (En colones sin céntimos)

	NOTA	2013	2012
Otros Gastos de Operación			
Por comisiones por servicios		¢223,933,259	¢92,051,437
Por bienes realizables		7,079,534	6,060,041
Por pérdida por participaciones de capital en otras empresas		361,878,605	1,182,461,527
Por provisiones	2.2.11	245,475,624	293,240,656
Por otros gastos operativos		4,470,907	1,967,665
Total Otros Gastos de Operación		842,837,929	1,575,781,325
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		9,501,173,481	8,391,494,852
Gastos de Administración			
Por gastos de personal		3,166,934,335	2,854,291,248
Por otros gastos de Administración		622,271,211	519,098,700
Total Gastos Administrativos	3.6.19	3,789,205,545	3,373,389,947
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		5,711,967,936	5,018,104,905
Participaciones sobre la Utilidad	3.6.20	35,001,537	34,881,292
RESULTADO NETO DE IMPUESTOS SOBRE LA RENTA Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		5,676,966,399	4,983,223,613
RESULTADO NETO DEL PERIODO		¢5,676,966,399	¢4,983,223,613

MBA Juan de Dios Rojas



Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador



Lic. Rodolfo Hernández Sibaja
Auditor Interno



Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Para el período de doce meses terminados el 31 de Diciembre 2013 y 2012
(En colones sin céntimos)

	NOTA	2013	2012
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período		¢5,676,966,399	¢4,983,223,613
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Ganancias o pérdidas por diferencial cambiario, netas		-3,948,955	-5,955,918
Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos		223,141,311	148,765,492
Pérdidas por otras estimaciones		-56,513,635	-33,448,952
Gastos por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos		132,208,542	115,880,842
Depreciaciones y amortizaciones		127,067,684	64,788,853
Subtotal		6,098,921,345	5,273,253,929
Variación en los activos (aumento), o disminución			
Créditos y avances de efectivo		-5,322,079,396	-8,815,551,724
Bienes realizables		7,522,491	435,220
Productos por cobrar		166,345,631	-401,652,324
Otros activos		-5,687,571	1,033,453,714
Subtotal		-5,153,898,845	-8,183,315,114
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)			
Obligaciones a la vista y a plazo		1,923,333,719	-773,161,131
Otras cuentas por pagar y provisiones		24,746,215	-299,591,826
Productos por pagar		-183,831,068	223,830,669
Otros pasivos		192,461,945	188,295,561
Subtotal		1,956,710,812	-660,626,727
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		2,901,733,312	-3,570,687,911

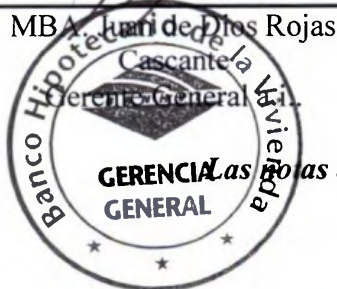
Sigue...

Viene...

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Para el período de doce meses terminados el 31 de Diciembre 2013 y 2012
(En colones sin céntimos)

	NOTA	2013	2012
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión			
Aumento en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociar)		-34,998,263,770	-63,611,435,984
Disminución en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociar)		36,030,350,147	62,456,329,607
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo		-7,633,440	-179,067,494
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		21,507,127	832,675,514
Otras actividades de inversión		36,987,402	24,669,160
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		1,082,947,466	-476,829,196
Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento			
Otras actividades de financiamiento	2.2.11	0	1,987,708,357
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de financiamiento		0	1,987,708,357
Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año		3,984,680,778	-2,059,808,750
Efectivo y equivalentes al inicio del año		3,573,051,501	5,632,860,251
Efectivo y equivalentes al final del año		€7,557,732,279	€3,573,051,501

MB A. Juan de Dios Rojas



Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador



Lic. Rodolfo Hernández Sibaja
Auditor Interno



Las copias adjuntas son parte integral de los estados financieros

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 Para el período de doce meses terminados el 31 de Diciembre 2013 y 2012
 (En colones sin céntimos)

Descripción	NOTA	Aportes				TOTAL
		Capital Social	Patrimoniales No Capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Resultados acumulados al principio del periodo	
Saldo al 1 de enero de 2012		¢43,124,987,376	¢1,000,000,000	¢1,157,808,557	¢7,774,240,766	¢53,057,036,700
Superávit por revaluación de inmuebles, mobiliario y equipo				-3,323,088		-3,323,088
Resultado del Periodo 2012		0	0	0	4,983,223,613	4,983,223,613
Saldo al 31 de diciembre 2012		¢43,124,987,376	¢1,000,000,000	¢1,154,485,469	¢12,757,464,379	¢58,036,937,224
Saldo al 1 de enero del 2013		¢43,124,987,376	¢1,000,000,000	¢1,154,485,469	¢12,757,464,379	¢58,036,937,224
Resultado Periodo 2013		0	0	0	5,676,966,399	5,676,966,399
Saldo al 31 de diciembre de 2013	3.6.14 y 3.6.15	¢43,124,987,376	¢1,000,000,000	¢1,154,485,469	¢18,434,430,778	¢63,713,903,623

MBA. Juan de Dios Rojas
 Cascante

Gerencia General a.i..

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
 Contador

Lic. Rodolfo Hernández Sibaja
 Auditor Interno



Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Web: www.carvajalcr.com

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

*Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012
(En colones sin céntimos)*

Nota 1 Información general

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

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

Al 31 de diciembre 2013 el número de empleados es de 125.

Al 31 de diciembre 2012 el número de empleados es de 120.

Número de cajeros automáticos: ninguno.

Número de sucursales y agencias: ninguno.

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

2.1. Base de preparación

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

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

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

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

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

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

Estimación por deterioro e incobrabilidad para cartera de créditos

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

Estimación por deterioro de bienes realizables

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

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

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

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

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

Norma Internacional de Contabilidad No. 16: Propiedades, planta y equipo

La Norma Internacional de Contabilidad 16, permite a la entidad elegir entre el método del costo o el método de revaluación para valorar sus activos Propiedades, Planta y Equipo, mientras que el CONASSIF exige que los bienes inmuebles deben ser contabilizados a su valor revaluado, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de pérdidas por deterioro de valor.

La SUGEF establece que, en caso de requerir registrar un deterioro en el valor de los activos revaluados el efecto se deberá incluir en resultados cuando lo requerido por la NIC 36 es disminuir el superávit por reevaluación.

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

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

La NIC 16 admite las reevaluaciones que se realicen utilizando peritos independientes. Las regulaciones emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero hasta el cierre del periodo 2007 establecían la posibilidad de realizar reevaluaciones utilizando índices de precios. A partir del periodo 2008, se aplica lo dispuesto en la NIC 16. Al 31 de diciembre de 2013 los registros actuales por revaluación se ajustan a lo establecido en la normativa vigente.

Norma Internacional de Contabilidad No. 39: Instrumentos financieros reconocimiento y medición

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

Norma Internacional de Contabilidad No. 40: Inversiones en propiedades

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

2.2 Principales políticas contables utilizadas

2.2.1 Efectivo y equivalentes a efectivo

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

2.2.2 Inversiones en valores y depósitos a plazo

Las inversiones en instrumentos financieros deben ser clasificadas en la categoría de disponibles para la venta.

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

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

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

Asimismo, en la cuenta Inversiones en Instrumentos Financieros Vencidos y Restringidos, se registra los instrumentos financieros incluidos en cualquiera de las otras clasificaciones de las cuentas de este grupo, que la entidad ha comprometido por medio de avales, garantías, reporto o reporto tripartito (recompra), llamadas a margen, operaciones a plazo compromiso de venta, u otro tipo de compromisos, así como los instrumentos financieros con plazo vencido, provenientes de las cuentas integrantes de este grupo.

Para efectos de valuación de los instrumentos financieros que se registren en esta cuenta, debe hacerse acorde con lo dispuesto en la sub-cuenta que dio origen.

2.2.3 Cartera de créditos

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

La cartera de crédito al 31 de diciembre 2013 y 2012 se valúa de conformidad con las disposiciones establecidas por el CONASSIF en el acuerdo SUGEF 1-05 y sus actualizaciones.

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

Categoría	Porcentaje
A1	0.50%
A2	2%
B1	5%
B2	10%
C1	25%

Categoría	Porcentaje
C2	50%
D	75%
E	100%

2.2.4 Reconocimiento de los principales tipos de ingresos y gastos

2.2.4.1 Ingresos financieros por créditos

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

2.2.4.2 Ingresos financieros por inversiones

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

2.2.4.3 Gastos financieros por obligaciones

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

2.2.5 Ingresos por comisión

A partir de noviembre 2012 el Banco aplica comisiones a las Entidades por la colocación o generación de activos financieros, calculados como un porcentaje sobre la suma colocada la cual se difiere durante el plazo del crédito conforme a la Normativa SUGEF.

2.2.6 Bienes realizables y estimación para bienes realizables

En este grupo se registran los bienes propiedad de la entidad cuyo destino es su realización o venta.

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

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

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

Se incluye también deterioro de estos bienes y la estimación gradual por requerimiento legal para alcanzar el 100% del valor contable en un plazo máximo de dos años a partir de la fecha de registro contable de la adjudicación.

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

2.2.7 Participaciones en el capital de otras empresas

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

Estos fideicomisos se constituyeron con activos recibidos en dación en pago principalmente cartera de crédito, de Entidades Autorizadas que luego fueron liquidadas, específicamente Coovivienda, Viviendacoop y Mutual Guanacaste. Estos fideicomisos se valúan inicialmente de acuerdo con el importe del patrimonio Fideicometido y posteriormente, se ajusta conforme la variación del valor del patrimonio Fideicometido.

2.2.8 Inmuebles, mobiliario y equipo en uso

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

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

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

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

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

2.2.9 Transacciones en moneda extranjera

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

La paridad del colón con el dólar de los Estados Unidos de América se determina conforme el régimen de bandas cambiarias, debiendo intervenir el Banco Central de Costa Rica cuando las condiciones financieras y macroeconómicas así lo ameriten. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 para efectos de revelación en los Estados Financieros, este tipo de cambio se estableció en ¢495.01 y ¢502.07 respectivamente, a excepción de las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica, que se registran al tipo de cambio histórico de ¢8.60 y ¢8.54 por \$1, en ambos periodos.

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

2.2.10 Cambios en políticas contables

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

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

Los Estados Financieros no han requerido, a la fecha, la aplicación de corrección alguna en su preparación originada por cambios en políticas contables.

2.2.11 Errores

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

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

2.2.12 Beneficios a empleados

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

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

Adicionalmente, periódicamente el Banco traslada efectivamente a la Asociación Solidarista el ajuste por el cálculo de cesantía que reconoce a los empleados. A la fecha el último traslado realizado corresponde al periodo 2012.

2.2.13 Impuesto sobre la renta

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

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

2.2.14 Valuación de otras cuentas por cobrar

Independiente de la probabilidad de cobro, si una partida no es recuperada en un lapso establecido desde la fecha de su exigibilidad, se debe contabilizar una estimación sobre el valor de registro, según Normativa SUGEF 1-05, en el cual se establece el siguiente porcentaje de estimación:

Días Mora	Porcentaje de estimación
igual o menor a 30 días	2%
igual o menor a 60 días	10%

Días Mora	Porcentaje de estimación
igual o menor a 90 días	50%
igual o menor a 120 días	75%
más de 120 días	100%

2.2.15 Arrendamientos

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

2.2.16 Costos por intereses

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

2.2.17 Valuación de activos intangibles

Los activos intangibles son reconocidos como activos y registrados originalmente al costo en el periodo en que se incurren. La amortización sobre los activos intangibles es calculada por el método de línea recta sobre el periodo de su vigencia.

2.2.18 Acumulación de vacaciones

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

2.2.19 Provisión para prestaciones legales

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

El Banco sigue la política de reconocer el pago de cesantía como un derecho real a su personal y se calcula con base en los años laborados para el Banco. A partir del 15 de enero de 1988, el BANHVI registra contablemente un 5.33% del auxilio de cesantía, el cual es trasladado a la Asociación Solidarista de Empleados del Banco Hipotecario de la Vivienda.

2.2.20 Uso de estimaciones

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

2.2.21 Valuación de cargos diferidos

Los cargos diferidos son reconocidos al costo en el periodo en que se incurren, la aplicación al gasto se reconoce, calcula y distribuye por el método de línea recta sobre el periodo de su vigencia.

2.2.22 Deterioro de los activos

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

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

Nota 3 Detalle de partidas presentadas en los estados financieros

3.1 Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en el acuerdo SUGEF 34-02, como disponibles para la venta. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, las inversiones cuyo emisor es del país, la composición corresponde a:

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Valores y depósitos en sector Gobierno	¢7,872,568,509	¢6,282,840,170
Productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	194,579,126	244,670,303
Total	<u>¢8,067,147,635</u>	<u>¢6,527,510,473</u>

En la nota 3.6.2 se desglosa la composición de las inversiones con mayor detalle.

El Banco no mantiene inversiones cuyo emisor sea del exterior.

3.2 Cartera de crédito

3.2.1 Cartera de crédito originada por la entidad y comprada

Todos los préstamos son originados por la entidad. Esta información se puede ver con mayor detalle en la Nota 3.6.3

3.2.2 Estimación para créditos incobrables

El cuadro que se presenta a continuación, muestra la variación en las estimaciones relacionadas con riesgos de crédito, al 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Saldo al final de diciembre 2011	¢125,651,473
+ Aumento contra el gasto del año	218,340,146
- Reversión contra ingresos	<u>-69,574,655</u>
Saldo al final de diciembre 2012	¢274,416,964
 Saldo al final de diciembre 2012	 ¢274,416,964
+ Aumento contra el gasto del año	306,114,721
- Reversión contra ingresos	<u>-82,973,410</u>
Saldo al final de diciembre 2013	¢497,558,275

3.2.3 Intereses no reconocidos en el estado de resultados

Se mantiene intereses acumulados por cobrar en cuentas de orden "Productos en Suspense" por ¢296,002,517 y ¢294,251,097 al 31 de diciembre de 2013 y 2012 respectivamente. La composición de este monto se detalla en la Nota 3.6.27

3.2.4 Notas explicativas sobre el riesgo de la cuenta de cartera de crédito

3.2.4.1 Concentración de la cuenta por tipo de garantía

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Cesión Hipotecaria	¢53,911,352,567	¢45,853,057,260
Pagarés	21,312,903,157	24,049,119,068
Total	<u>¢75,224,255,724</u>	<u>¢69,902,176,328</u>

3.2.4.2 Concentración de la cartera por tipo de actividad económica

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

3.2.4.3 Morosidad de la cartera de crédito

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Al día	¢75,224,255,724	¢69,902,176,328
Total	<u>¢75,224,255,724</u>	<u>¢69,902,176,328</u>

3.2.4.4 Concentración en deudores individuales

Saldos al 31 de diciembre 2013

<u>Rango</u>	<u>Saldo</u>	<u>N. Clientes</u>
De 1 hasta ¢2,156,249,369	¢1,876,688,603	2
De 2,156,249,370 hasta 4,312,498,737	5,144,270,932	3
De 4,312,498,738 hasta 6,468,748,106	0	0
De 6,468,748,107 hasta 8,624,997,475	8,427,335,463	1
De 8,624,997,476 hasta 10,781,246,844	37,638,671,787	5
De 10,781,246,845 hasta 12,937,496,213	22,137,288,939	4
Total	<u>¢75,224,255,724</u>	15

Saldos al 31 de diciembre 2012

De 1 hasta ¢2,156,249,369	¢4,168,801,542	4
De 2,156,249,370 hasta 4,312,498,737	3,075,924,846	1
De 4,312,498,738 hasta 6,468,748,106	5,010,373,921	1
De 6,468,748,107 hasta 8,624,997,475	0	0
De 8,624,997,476 hasta 10,781,246,844	57,647,076,017	10
De 10,781,246,845 hasta 12,937,496,213	0	0
Total	<u>¢69,902,176,328</u>	16

3.2.4.5 Préstamos sin acumulación de Intereses

No existen préstamos sin acumulación de intereses.

3.2.4.6 Préstamos en proceso de cobro judicial

El Banco no tiene préstamos en proceso de cobro judicial.

3.3 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Los saldos de los activos del Banco al 31 de diciembre de 2013 y 2012, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	¢77,431,744	¢79,684,926
Depósitos en Garantía	444,392	444,392
Total	<u>¢77,876,136</u>	<u>¢80,129,318</u>

3.4 Posición monetaria en moneda extranjera

Los activos y las obligaciones con entidades financieras, son valorados al tipo de cambio establecido por el Banco Central de Costa Rica, para efectos de revelación de Estados Financieros del Banco, mientras que las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica y el financiamiento en organismos internacionales, se valoran al tipo de cambio histórico. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

	T.C.	<u>diciembre-2013</u>	T.C.	<u>diciembre-2012</u>
Activos Monetarios:				
Depósitos en Encaje Mínimo Legal	495.01	\$153,125	502.07	\$153,125
Depósitos en Cuenta Corriente	495.01	2,341	502.07	59,672
Inversiones en valores disponibles para la venta	495.01	2,000,000	502.07	0
Productos por cobrar por inversiones en instrumentos financieros	495.01	6,111	502.07	0
Total Activos Monetarios		<u>\$2,161,577</u>		<u>\$212,797</u>
Pasivos Monetarios:				
Obligaciones financieras en BCCR	8.54	\$879,546	8.54	\$1,465,909
Cargos por pagar por Obligaciones BCCR	8.60	9,895	8.60	16,491
Obligaciones con Ent. Fin. a plazo (Captación)	495.01	2,000,000	502.07	0
Obligaciones con Ent. Fin. a plazo (BMS)	495.01	700,000	502.07	900,000
Cargos por pagar por Otras Obligaciones BMS	495.01	875	502.07	1,125
Cargos por pagar por Otras Obligaciones CDP-Macro títulos	493.03	7,631		0
Total Pasivos Monetarios		<u>\$3,597,946</u>		<u>\$2,383,526</u>
Posición Neta en Moneda Extranjera		<u>-\$1,436,369</u>		<u>-\$2,170,729</u>

3.5 Obligaciones con el público

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

	<u>Segregación</u>	<u>Saldo</u>	<u>Clientes</u>
Depósitos del Público a diciembre 2013		¢2,349,890,169	1
Depósitos del Público a diciembre 2012		¢2,494,053,556	34

3.6 Composición de los rubros de los estados financieros

3.6.1 Disponibilidades

El detalle de disponibilidades en el Banco, al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Moneda nacional:		
Caja	¢2,750,000	¢2,750,000
Banco Central de Costa Rica (a)	1,633,338	2,805,457
Otros Bancos del país	1,981,843,257	587,923,311
Moneda extranjera:		
Banco Central de Costa Rica (a)	75,798,406	76,879,469
Otros Bancos del país	1,158,769	29,959,471
Total	<u>¢2,063,183,770</u>	<u>¢700,317,708</u>

Nota:

(a) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, existen fondos depositados en el Banco Central de Costa Rica, para cubrir el Encaje Mínimo Legal. Según la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, el Banco está sujeto a constituir el encaje mínimo legal, calculado sobre el monto total de las captaciones. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 el porcentaje requerido de encaje es del 15%, para las captaciones en colones y en dólares y calculado según la metodología establecida por el Banco Central de Costa Rica.

3.6.2 Inversiones en instrumentos financieros

La composición de las inversiones en instrumentos financieros del Banco al 31 de diciembre de 2013 y 2012, en colones y en dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

A-) Inversiones Sector Público al 31 de diciembre de 2013

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
A-1) Colones:					
Disponibles para la venta	BCR	CDP - E	4.12%	Ene. y May. 2014	2,098,402,283
	BNCR	CDP - E	5.35%	Abr. y Jun. 2014	420,000,000
				Ene.- Feb. - Mar. y Jun.	
	BPDC	CDP - E	6.37%	2014	3,110,000,000
	BAC SJ	CDP - E	6.05%	Ene y Feb. 2014	1,254,146,226
A-2) Dólares:					
	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Disponibles para la venta	BANSOL	CDP - E	5%	May. 2014	990,020,000
Total al 31 de diciembre 2013					¢7,872,568,509

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

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
B-1) Colones:					
Disponibles para la venta	BCR	CDP - E	7.37%	Ene.- Feb.- Mar.- May. -	
				Jun.- Jul y Ago 2013	4,821,233,793
	BNCR	CDP - E	10.14%	Mar. - May. y Jun. 2013	1,461,606,377
Total al 31 de diciembre de 2012					¢6,282,840,170

3.6.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se compone de la siguiente forma:

	diciembre-2013	diciembre-2012
Créditos vigentes	¢75,224,255,724	¢69,902,176,328
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Principal)	-493,571,546	-270,339,243
Total	¢74,730,684,178	¢69,631,837,085

Los productos por cobrar asociados a esta cartera de crédito se encuentran registrados en cuentas y productos por cobrar, los cuales presentan el siguiente detalle:

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Productos por cobrar	¢573,805,070	¢690,059,523
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos	-3,986,729	-4,077,721
Total	¢569,818,341	¢685,981,802

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo, al 31 de diciembre de 2013 y 2012:

Cartera de Crédito al 31 de diciembre de 2013:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	¢72,614,249,781	¢548,967,211	¢73,163,216,992
B	2,610,005,942	24,837,859	2,634,843,801
Total	¢75,224,255,724	¢573,805,070	¢75,798,060,793

Cartera de Crédito al 31 de diciembre de 2012:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	¢66,826,251,482	¢657,830,898	¢67,484,082,380
B	3,075,924,846	32,228,625	¢3,108,153,472
Total	¢69,902,176,328	¢690,059,523	¢70,592,235,851

3.6.4 Cuentas y comisiones por cobrar

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Cuentas por cobrar por partes relacionadas (a)	¢213,830	¢0
Otros gastos por recuperar (b)	1,489,587,701	1,489,587,701
Otras cuentas por cobrar (c)	340,979,762	372,555,108
Estimación de cuentas y comisiones por cobrar (d)	-1,520,165,623	-1,567,729,478
Total	¢310,615,670	¢294,413,331

Notas:

(a) Corresponde a cuentas por cobrar a varios funcionarios del Banco, por montos pagados de más en el periodo 2012 por concepto de incapacidades a partir de la reforma al Estatuto de Personal en mayo del 2012.

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

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Vivierendacoop R.L.	1,227,082,452	1,227,082,452
Mutual Guanacaste	262,505,249	262,505,249
Total	¢1,489,587,701	¢1,489,587,701

(c) Con relación a la partida de otras cuentas por cobrar, la misma se compone de la siguiente forma:

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Comisión Fosuvi (c.1)	¢316,467,608	¢300,421,767
Fid. Mercoop-Cathay	0	12,916,219
Diversos (c.2)	24,512,152	59,217,122
Total	¢340,979,761	¢372,555,108

Nota:

(c.1) La comisión corresponde a los recursos que mensualmente el FOSUVI traslada al BANHVI, producto de la formalización de bonos en las entidades y como contribución al gasto efectivo del Banco. A partir de Noviembre 2011 la comisión sobre formalización de bonos pasó de un 2% a un 4%.

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

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

Saldo al final de diciembre 2011	¢1,600,743,210
+ Aumento contra el gasto del año	3,250,253
- Reversión contra ingresos	-36,263,985
Saldo al final de diciembre 2012	¢1,567,729,478
 Saldo al final de diciembre 2012	 ¢1,567,729,478
+ Aumento contra el gasto del año	2,134,280
- Reversión contra ingresos	-50,493,922
+/- Ajustes varios	795,787
Saldo al final de diciembre 2013	¢1,520,165,623

3.6.5 Bienes realizables

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la cuenta de bienes realizables presenta la siguiente composición:

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	¢536,824,977	¢545,774,757
Propiedad, mobiliario y equipo fuera de uso	1,427,289	0
Estimación por deterioro y disposición legal de Bienes Realizables	-536,824,977	-545,774,757
Total	¢1,427,289	¢0

El movimiento de los bienes adquiridos en recuperación de créditos durante el periodo terminado a diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Saldo al inicio del periodo	¢545,774,757	¢546,209,977
- Activos Vendidos	-8,949,780	-435,220
Saldo al final del periodo	¢536,824,977	¢545,774,757

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

Saldo al final de diciembre 2011	¢546,209,977
- Activos vendidos	-435,220
Saldo al final de diciembre 2012	¢545,774,757
 Saldo al final de diciembre 2012	 ¢545,774,757
- Activos vendidos	-8,949,780
Saldo al final de diciembre 2013	¢536,824,977

3.6.6. 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 de 2013 y 2012 son las siguientes:

Fiduciario	Fideicomiso número	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Mutual Cartago	010-99	¢93,934,303	¢89,709,960
Mutual Cartago	038-99	5,390,638	6,307,553
Mutual Cartago	010-2002	15,666,153	2,421,158
Mutual Cartago	007-2002	251,692,351	216,242,972
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	1113-CEV	31,214,275	28,989,748
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	001-2010	573,745,681	650,079,343
Grupo Mutual (Metro-Banhvi)		3,911,038	5,097,328
Mutual Cartago -Viviendacoop-BANHVI		36,417,539	34,631,044
Banco Cathay (Mercoop-Cathay)		0	447,926,356
Total		<u>1,011,971,977</u>	<u>1,481,405,460</u>
Menos:			
Deterioro de las Participaciones		0	-447,926,356
Total Particip. Capital de Otras Empresas		<u>¢1,011,971,977</u>	<u>¢1,033,479,105</u>

Corresponden a Fideicomisos constituidos con los activos, principalmente cartera de crédito, recibidos en dación en pago de entidades deudoras de este Banco (Coovivienda, R. L., Viviendacoop, R. L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo) y que durante el periodo 1997-2000, fueron sujetas de intervención y liquidación, por lo que los activos se trasladaron a diferentes entidades autorizadas para gestionar su recuperación definitiva. En Diciembre del 2013 se realizó la venta de los Derechos del BANHVI sobre el Fideicomiso Mercoop-Cathay, mismos que fueron adquiridos por la empresa Consorcio de Transportes Cooperativos Metrocoop R.L., con esta venta procede reversar en los registros contables la estimación por deterioro de las participaciones que correspondía al 100% de la participación del Banco en el Fideicomiso Mercoop – Cathay.

3.6.7. Inmuebles, mobiliario y equipo en uso

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los activos del Banco inmuebles, mobiliario y equipo, se detallan de la siguiente forma:

		Vida útil		
		estimada	diciembre-2013	diciembre-2012
Terrenos			¢12,629,240	¢12,629,240
Revaluación de Terrenos			211,418,330	211,418,330
Edificios	50 años		306,499,259	306,499,259
Revaluación de Edificios	50 años		1,251,446,388	1,251,446,388
Equipo y Mobiliario	10 años		195,137,088	187,221,860
Equipo de Cómputo	5 años		351,218,666	351,500,454
Vehículos	10 años		192,845,501	192,845,502
Sub-total			¢2,521,194,473	¢2,513,561,033
Menos:				
Depreciación acumulada			-1,012,134,519	-965,108,877
Total			¢1,509,059,954	¢1,548,452,156

El movimiento de la depreciación acumulada de bienes de uso durante el periodo de diciembre 2013 y 2012 se presenta a continuación:

Saldo al final de diciembre 2011	¢908,417,725
+ Aumento contra el gasto	86,086,271
- Activos dados de baja	-26,149,139
+/- Ajustes varios	-3,245,982
Saldo al final de diciembre 2012	¢965,108,877
Saldo al final de diciembre 2012	¢965,108,877
+ Aumento contra el gasto	107,821,921
- Activos dados de baja	-60,796,278
- Activos trasladados en Desuso	-1,427,289
+/- Ajustes varios	1,427,289
Saldo al final de diciembre 2013	¢1,012,134,519

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

3.6.8. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el detalle de los otros activos es el siguiente:

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Gastos pagados por anticipado	¢15,172,260	¢15,213,588
Bienes Diversos	16,701,034	17,958,289
Activos Intangibles (a)	129,737,024	171,431,395
Otros Activos Restringidos (b)	444,392	444,392
Total	<u>¢162,054,710</u>	<u>¢205,047,664</u>

Notas:

(a) La partida de otros activos intangibles corresponde al valor neto de software y licencias. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Banco tiene contabilizado un total de ¢548,347,850 y ¢536,187,092 en el valor del origen del software respectivamente, además para el periodo 2013 y 2012 ¢160,983,200 y ¢134,796,288 respectivamente en costo de desarrollo de software por la entidad, y una amortización acumulada al 31 de diciembre 2013 y 2012 por ¢534,816,251 y ¢499,551,984 respectivamente

(b) Esta partida está compuesta por los depósitos en garantía que mantiene el Banco con el ICE por concepto de telefonía fija y móvil.

3.6.9. Obligaciones con el público.

Las obligaciones con el público al 31 de diciembre de 2013 y 2012 son las siguientes:

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Certificados de Depósito a Plazo	¢2,349,890,169	¢2,245,475,556
Certificados de Depósito a Plazo Coovivienda	0	248,578,000
Cargos por pagar s/obligaciones con el público	212,077,588	96,634,451
Total	<u>¢2,561,967,757</u>	<u>¢2,590,688,007</u>

Los certificados de depósitos a plazo presentan tasas de interés que van del 5.50% al 9.50% en diciembre 2013 y del 8.15% al 10.25% en diciembre de 2012. Son emitidos con vencimientos que oscilan entre los seis meses y los 5 años plazo. Con respecto a las obligaciones de Coovivienda, la tasa de interés se aplica de igual forma para todos los periodos, dicha tasa corresponde a la tasa básica pasiva menos impuestos (8%), más el margen que ronda el rango de 3.00% y el 4.00%.

3.6.10 Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica se distribuyen de la siguiente forma:

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Financiamiento Recursos Internos		
Bonos B Principal	¢7,511,319	¢12,518,865
Financiamiento Recursos Externos		
AID 515-HG I-Desembolso	0	12,105,576
AID 515-HG II-Desembolso	52,897,989	88,163,315
Cargos por pagar s/ obligaciones con el BCCR	2,193,035	4,401,740
Saldo al final	<u>¢62,602,343</u>	<u>¢117,189,496</u>

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

3.6.11 Obligaciones con entidades financieras y no financieras

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la cuenta de otras obligaciones financieras se detalla a continuación:

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Obligaciones con Entidades Financieras a plazo	¢346,507,000	¢451,863,000
Obligaciones con Entidades Financieras	19,958,770,000	17,700,500,000
Cargos por pagar con Entidades	316,791,264	613,856,763
Total	<u>¢20,622,068,264</u>	<u>¢18,766,219,763</u>

Dentro de las obligaciones con entidades Financieras a plazo, los certificados de depósitos a plazo presentan tasas de interés que van del 5.50% al 9.50% en diciembre 2013 y del 8.15% al 10.25% a diciembre 2012 y son emitidos con vencimientos que oscilan entre los seis meses y los 5 años plazo. Los certificados de depósito macrotítulos para el periodo a diciembre 2013 las tasas de interés van del 5.50% al 6.80%, en el caso de los certificados de depósito ajustables macrotítulos, para el periodo a diciembre 2013 la tasa de interés es 8.55% y para el periodo a diciembre 2012 era de 13.00%. Para el periodo a diciembre 2013, existe un certificado a plazo en moneda extranjera (dólares) con una tasa del 3.913% a 6 meses plazo.

3.6.12 Cuentas por pagar y provisiones

Al detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se presenta a continuación:

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Aportaciones patronales por pagar (a)	87,849,169	80,470,996
Retenciones por orden judicial	320,661	84,569
Impuestos retenidos por pagar (b)	14,928,968	14,239,627
Aportaciones laborales retenidas por pagar (c)	22,249,768	19,520,487
Participación de la Comisión Nacional de Emergencias (d)	35,001,537	34,881,142
Vacaciones acumuladas por pagar (e)	132,309,200	120,610,022
Aguinaldo acumulado por pagar (f)	27,828,504	25,624,455
Otras cuentas y comisiones por pagar (g)	490,434,090	451,090,332
Provisiones para obligaciones patronales (h)	132,208,542	115,880,842
Otras provisiones (i)	95,121,952	18,895,162
Total	<u>€1,038,252,391</u>	<u>€881,297,634</u>

Notas:

(a) Corresponde al gasto por cargas patronales, calculado sobre los salarios pagados a los empleados en diciembre del 2013 y 2012.

(b) Corresponde a retención del 2% de renta, según decreto D-1882, más el impuesto sobre la renta aplicado a los salarios de los empleados del Banco y a las dietas pagadas a los miembros de Junta Directiva en diciembre del 2013 y 2012. Adicionalmente también contempla la retención del 8% del impuesto sobre la renta por las captaciones en moneda extranjera.

(c) Corresponde a deducciones aplicadas en planillas de diciembre del 2013 y 2012, a empleados del Banco, por conceptos de préstamos, fondos de pensiones, aportaciones a la CCSS y otros.

(d) Corresponde a la obligación que se genera por el aporte del 3% de comisión sobre las utilidades del Banco de acuerdo a las disposiciones emitidas en la Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, Ley 8488 Art. 46. A la fecha además, se mantiene pendiente de cobro sumas pagadas demás por parte del BANHVI a la CNE por el año 2006.

(e) Corresponde a la provisión sobre las vacaciones acumuladas de los funcionarios de la Institución.

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

(g) Corresponde a obligaciones diversas, en que incurre el Banco. Esta cuenta está compuesta principalmente por la suma de ¢197,950,801 a pagar al FOSUVI, producto de la dación en pago de activos de Vivierendacoop por adelanto de proyectos, activos que fueron trasladados en fideicomiso a MUCAP y que se encuentra pendiente de cancelación, así como la provisión para el pago del salario escolar a los empleados del Banco, conforme los términos de Ley. Además de la cuenta por pagar al Banco Central de Costa Rica (BCCR), por impuesto sobre la renta sobre inversiones por ¢94,345,002 realizadas entre el año 2002 y 2007 que no fue considerado originalmente por el BCCR y que actualmente se encuentra en proceso de discusión si realmente corresponde realizar dicho pago o no.

(h) Corresponde a las sumas no trasladadas a la asociación solidarista, como ajuste del monto de cesantía ante un posible cese de nombramiento de los funcionarios del Banco. El último traslado efectivo fue realizado por el Banco, en Octubre de 2013, a la asociación de los montos correspondiente al periodo 2012.

(i) La suma de otras provisiones está compuesta por la provisión del pago de comisiones a favor de los fideicomisos GM-Alajuela –La Vivienda 001-2010, Banca Promérica 010-2002 y Banca Promérica 007-2002, no cancelados por incumplimiento del fiduciario.

3.6.13 Otros pasivos

El detalle de otros pasivos al 31 de diciembre de 2013 y 2012 se presenta a continuación:

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Ingresos diferidos	¢274,752,778	¢150,513,889
Estimación por deterioro de créditos contingentes	9,000,000	38,250,000
Operaciones pendientes de imputación	143,416,368	45,943,311
Total	¢427,169,146	¢234,707,200

3.6.14 Capital social

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el patrimonio del Banco está formado por el traspaso del patrimonio de la Caja Central de Ahorro y Préstamo del Banco Crédito Agrícola de Cartago, por un aporte inicial del Estado, de mil millones de colones, por los recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) y por las asignaciones de capital posteriores que el Estado, los organismos internacionales, las instituciones internacionales u otras personas físicas o jurídicas les entreguen en cualquier forma, además de la capitalización de utilidades acumuladas. A continuación se presenta los rubros que componen esta partida:

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Capital pagado	¢34,199,845,674	¢34,199,845,674
Capital donado	8,925,141,702	8,925,141,702
Total	¢43,124,987,376	¢43,124,987,376

3.6.15 Aportes patrimoniales no capitalizados

Este rubro corresponde a ingresos de recursos provenientes del Ministerio de Hacienda por ¢1,000,000,000 para financiamiento de soluciones de vivienda a familias afectadas por emergencias y desastres, los cuales fueron desembolsados durante el año 2011 a la entidad autorizada correspondiente para su canalización a soluciones individuales.

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Aportes Patrimoniales No Capitalizados	¢1,000,000,000	¢1,000,000,000
Total	¢1,000,000,000	¢1,000,000,000

3.6.16 Resultados acumulados de ejercicios anteriores

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

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	¢12,757,464,379	¢7,774,240,766
Total	¢12,757,464,379	¢7,774,240,766

Nota:

En el año 2012, se realizó el traslado del Fondo de Garantías al Banco, por 2,097 millones de colones, correspondiente a los aportes más los rendimientos, generados por los aportes efectivos realizados por el FONAVI al Fondo de Garantías, desde el año 1998, dado que dichos aportes no correspondían y se realizaron debido a una interpretación errónea del artículo 116 de la Ley 7052, afectando las partidas de Utilidades de ejercicios anteriores sin afectar por ¢1,987,708,357.

3.6.17 Resultados del periodo

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Resultados del periodo	¢5,676,966,399	¢4,983,223,613
Total	¢5,676,966,399	¢4,983,223,613

3.6.18 Gastos financieros por obligaciones con el público

El detalle de gastos financieros por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

Fiduciario	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Certificados Depósito a Plazo	¢222,519,049	¢188,337,597
Certificados Depósito a Plazo Macrotítulo	11,185,731	155,730,214
Total	¢233,704,780	¢344,067,811

3.6.19 Gastos administrativos

El detalle de los gastos de administración por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Gastos de Personal (a)	¢3,166,934,335	¢2,854,291,248
Gastos de Servicios Externos	125,455,364	117,455,733
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	66,537,900	52,929,389
Gastos de Infraestructura	254,078,553	193,600,055
Gastos Generales	176,199,394	155,113,522
Total	¢3,789,205,545	¢3,373,389,947

Nota:

(a) El rubro de gastos de personal al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se compone de las siguientes partidas:

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	¢2,070,640,210	¢1,862,375,389
Remuneraciones a directores y fiscales	112,314,420	102,111,600
Tiempo extraordinario	1,992,276	1,187,256
Décimo tercer sueldo	184,833,779	166,882,877
Cargas sociales patronales	513,914,719	466,444,653
Refrigerio	6,677,923	6,853,303
Vestimenta	329,537	590,875
Capacitación	27,635,732	24,022,773
Seguros para el personal	4,010,250	4,217,427
Salario escolar	167,904,337	151,596,735
Fondo de capitalización laboral	66,540,537	57,716,417
Otros gastos de personal	10,140,614	10,291,944
Total	¢3,166,934,335	¢2,854,291,248

3.6.20 Participación sobre la utilidad

Con base en el artículo 46 de la Ley N.8488 denominada Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, el Banco Hipotecario de la Vivienda debe aprovisionar un 3% sobre las ganancias, para ser pagadas durante los tres primeros meses siguientes al periodo de acumulación.

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Impuesto y participaciones sobre la Utilidad	¢35,001,537	¢34,881,292
Total	¢35,001,537	¢34,881,292

3.6.21 Ingresos financieros por inversiones en instrumentos financieros

La composición de los ingresos financieros por inversiones en instrumentos financieros registrados durante el periodo a diciembre de 2013 y 2012, se muestra a continuación:

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Productos por inversiones en valores disponibles para la venta	¢560,768,241	¢554,833,326
Total	¢560,768,241	¢554,833,326

3.6.22 Ingresos por cartera de créditos

La composición de los ingresos de cartera de crédito registrados durante el periodo a diciembre de 2013 y 2012, se muestra a continuación:

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Ingresos por créditos vigentes	¢6,790,842,052	¢7,702,541,447
Total	¢6,790,842,052	¢7,702,541,447

3.6.23 Ingresos por bienes realizables

La composición de los ingresos de bienes realizables registrados durante el periodo a diciembre de 2013 y 2012, se muestra a continuación:

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Ingreso por Bienes Realizables	¢18,621,000	¢5,519,589
Total	¢18,621,000	¢5,519,589

3.6.24 Ingresos por participaciones en el capital de otras empresas

El detalle de los ingresos por participaciones en el capital de otras empresas por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

Fiduciario	Número de Fideicomiso	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Mutual Cartago	010-99	¢4,586,952	¢6,576,545
Mutual Cartago	038-99	117,621	140,957
Mutual Cartago	007-2002	44,634,790	146,785,995
Mutual Cartago	010-2002	16,725,843	4,811,588
Grupo Mutual	1113-CEV	5,194,094	4,113,695
Grupo Mutual	001-2010	1,194,774,268	861,725,352
Grupo Mutual (Metro-Banhvi)		135,915	240,861
Mutual Cartago Vivendacoop-BANHVI		7,285,870	307,153
BANHVI Mercoop-Cathay (a)		447,926,356	0
Total		¢1,721,381,710	¢1,024,702,146

Nota:

En diciembre del 2013 se realiza la venta de los derechos del BANHVI sobre el Fideicomiso Mercoop-Cathay, por 190,690,977 por lo que corresponde la reversión de los saldos contables de la estimación por deterioro de la participaciones en el capital de otras empresas sobre este fideicomiso y su debido registro como ingreso

3.6.25 Otros ingresos operativos diversos

El detalle de los ingresos operativos diversos al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Otros Ingresos por cuentas por cobrar (a)	¢0	¢34,123,850
Comisión por colocación de FOSUVI (b)	3,080,784,550	2,697,525,673
Ingresos diversos fideicomisos	1,401,251	564,098
Otros Ingresos	61,633,962	89,982,501
Total	¢3,143,819,763	¢2,822,196,122

Notas:

(a) La disminución en esta partida para el periodo 2013, obedece hasta el periodo 2012 se registraba en la cuenta de otros ingresos, 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. la cual para el periodo 2013 ya fue cancelada.

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

3.6.26 Cuentas contingentes

Se refiere a los derechos eventuales que tiene la entidad frente a los beneficiarios de los montos no desembolsados sobre líneas de crédito o créditos constituidos, en el tanto existan para el deudor seguridad y certeza jurídica de que, ante el cumplimiento de requisitos contractualmente establecidos, la entidad esté comprometida a desembolsarle dichos montos. El detalle al 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Coopealianza R.L.	¢1,000,000,000	¢1,000,000,000
Coopeande N°1	800,000,000	1,600,000,000
BAC-San José	0	5,050,000,000
Total	¢1,800,000,000	¢7,650,000,000

3.6.27 Cuentas de orden

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Garantías recibidas en poder de la entidad (a)	¢29,456,485,651	¢32,273,940,980
Cuentas Castigadas (b)	213,877,623	222,149,171
Productos por cobrar en Suspenso (c)	296,002,517	294,251,097
Garantías otorgadas por BANHVI (Ley N° 7052) (d)	617,810,740,267	553,400,990,000
Otras Cuentas de Registro (e)	241,086,260,796	203,347,052,484
Total	¢888,863,366,854	¢789,538,383,732

Notas:

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

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

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, esta partida se compone de los siguientes rubros:

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Créditos castigados	¢192,398,915	¢192,398,915
Otras cuentas por cobrar castigadas	16,413,434	16,413,434
Inversiones castigadas	4,250,734	11,342,204
Productos por cobrar castigados	814,541	1,994,618
Total	¢213,877,623	¢222,149,171

(c) Corresponde principalmente a operaciones de tarjetas de crédito recibidas en dación de pago por parte de Coovivienda R.L hacia el Banco, actualmente se encuentran en cobro judicial para el periodo a diciembre 2013 el monto es de ¢285,256,144. Además de una operación de ¢10,746,373 que supera los 180 días de atraso, misma que correspondía al antiguo Banco Elca y que el BANHVI asumió en su momento como dación de pago.

(d) Corresponde al monto total de Títulos Valores y cuentas de Ahorro emitidos por Mucap y Grupo Mutual Alajuela- La Vivienda sobre las cuales el Banco otorga garantía de pago conforme los términos de la Ley, con garantía subsidiaria e ilimitada del Estado.

(e) La partida de otras cuentas de registro está compuesta los conceptos que a continuación se detalla:

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Garantías en contratos de Descuento de Hipotecas (e.1)	¢65,402,110,276	¢54,464,517,636
Seguros contratados	10,812,466	10,259,674
Activos Recursos Fondo de Garantías (e.2)	14,955,661,169	12,104,708,206
Activos de recursos Fosuvi (e.3)	150,201,325,145	128,131,576,589
Valores en custodia (e.4)	4,045,684,562	2,357,884,305
Amortizaciones pendientes	594,528,514	496,665,724
Fideicomisos	4,479,302	4,479,302
Sentencia de Coovivienda	1,345,678,343	1,345,678,343
Acreencias Banco Federado	226,339,065	226,339,065
Macroproceso Fosuvi (e.5)	3,022,984,857	2,959,763,304
Otras cuentas de orden	1,276,657,098	1,245,180,336
Total	¢241,086,260,796	¢203,347,052,484

Notas:

(e.1) Para el periodo 2013, esta partida está conformada por los contratos de descuento de hipotecas por ¢65,205,582,011 y el convenio de cesión AID k-40 y AID-HG-007 I desembolso por ¢103,000,000 y ¢93,528,265 respectivamente.

(e.2) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 los estados financieros del Fondo de Garantías, muestran los saldos que a continuación se presentan, cuyo valor de los activos totales, corresponden a la contabilización en cuentas de orden del Banco.

Estado de Situación

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Activo		
Disponibilidades	¢30,224	¢6,177
Inversiones en instrumentos financieros	14,955,630,945	12,104,045,307
Cuentas y comisiones por cobrar	0	656,722
Total Activo	<u>¢14,955,661,169</u>	<u>¢12,104,708,206</u>
Pasivo		
Otras cuentas por pagar y provisiones	11,136,462,028	9,449,340,428
Total Pasivo	<u>11,136,462,028</u>	<u>9,449,340,428</u>
Patrimonio		
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	2,655,367,778	1,559,495,712
Diferencia entre cuentas de resultados	1,163,831,363	1,095,872,066
Total Patrimonio	<u>3,819,199,141</u>	<u>2,655,367,778</u>
Total Pasivo y Patrimonio	<u>¢14,955,661,169</u>	<u>¢12,104,708,206</u>
Cuentas de Orden	<u>¢1,375,044,822,267</u>	<u>¢1,234,789,509,000</u>

Estado de Resultados

Ingresos financieros	¢1,163,861,602	¢1,095,889,709
Resultado Financiero Bruto	<u>1,163,861,602</u>	<u>1,095,889,709</u>
Gasto por estimación de deterioro de activos	-25,691	0
Resultado Financiero Neto	<u>1,163,835,911</u>	<u>1,095,889,709</u>
Ingreso por recuperación de activos y		
Disminución de Cartera de Crédito	25,691	0
Gastos operativos diversos	-30,239	-17,642
Resultado Operativo Bruto	<u>1,163,831,363</u>	<u>1,095,872,066</u>
Resultado Neto del Periodo	<u>¢1,163,831,363</u>	<u>¢1,095,872,066</u>

Nota:

En el año 2012, se realizó el traslado del Fondo de Garantías al Banco, por 2,097 millones de colones, correspondiente a los aportes más los rendimientos, generados por los aportes efectivos realizados por el FONAVI al Fondo de Garantías, desde el año 1998, dado que

dichos aportes no correspondían y se realizaron debido a una interpretación errónea del artículo 116 de la Ley 7052 por lo que se procede en este periodo a corregir afectando las partidas de Utilidades de ejercicios anteriores sin afectar, Utilidades o excedentes del periodo respectivamente.

(e.3) Al 31 de diciembre de 2013 y 2012 los estados financieros del Fondo de Subsidio para la Vivienda, muestran los saldos que a continuación se presentan, cuyo valor de los activos totales, corresponden a la contabilización en cuentas de orden del Banco.

Estado de Situación

	<u>diciembre-2013</u>	<u>diciembre-2012</u>
Activo		
Disponibilidades	¢3,165,419	¢31,310,254
Inversiones en instrumentos financieros	43,956,547,251	30,199,383,504
Cartera de crédito	31,670,814,230	25,483,862,091
Créditos Vigentes	31,209,113,687	24,724,900,957
Créditos Vencidos	21,981,343,182	25,770,505,479
(Estimación por deterioro de cartera de créditos)	-21,519,642,638	-25,011,544,345
Otros Activos	74,570,798,245	72,417,020,740
Total Activo	¢150,201,325,145	¢128,131,576,589
Pasivo		
Otras cuentas por pagar y provisiones	11,517,895,866	10,841,651,299
Remanente de BFV e Intereses	8,438,220,734	8,100,970,636
BFV Pendiente de Pago	1,461,659,855	1,353,998,307
Otros Acreedores Varios	1,618,015,277	1,386,682,356
Otros Pasivos	0	18,793,879
Total Pasivo	11,517,895,866	10,860,445,178
Patrimonio		
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	117,271,131,410	77,857,384,006
Utilidades de ejercicios anteriores		
Resultado del periodo		
Diferencia entre cuentas de resultados	21,412,297,869	39,413,747,404
Total Patrimonio	138,683,429,279	117,271,131,410
Total Pasivo y Patrimonio	¢150,201,325,145	¢128,131,576,589
Cuentas de Orden	¢706,307,389,380	¢631,835,741,742

Estado de Resultados

Ingresos financieros	¢1,674,855,955	¢1,123,036,409
Gastos Financieros	-50,418,649	0
Resultado Financiero Bruto	1,624,437,306	1,123,036,409
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	13,366,513,990	9,769,842,683
Gasto por estimación de deterioro de activos	-10,261,430,191	-11,330,145,201
Resultado Financiero Neto	4,729,521,105	-437,266,109
Ingresos operativos diversos	697,825,095	5,513,701,872
Gastos operativos diversos	-12,669,962,445	-4,020,682,195
Ingresos por recursos de Bono Familiar de Vivienda	101,970,819,779	103,412,195,179
Rendimiento Administración temporal de recursos	334,376,004	412,324,872
Transferencia de capital por Bono Familiar de Vivienda	-73,650,281,670	-65,466,526,216
Resultado Operativo Bruto	21,412,297,869	39,413,747,404
Resultado Neto del Periodo	¢21,412,297,869	¢39,413,747,404

(e.4) Corresponde básicamente a la custodia de títulos por las captaciones realizadas por algunos inversionistas a los cuales el BANHVI le brinda el servicio de custodia y los títulos de garantía de la cartera de crédito del BANHVI. Adicionalmente se mantiene el saldo contable de los títulos de Coovivienda que fueron recibidos por el Banco como comprobantes de respaldo del pago de asistencia financiera, además de la remisión tanto de entrada como de salida de movimientos valores realizados a la tesorería del Banco por los títulos de Coovivienda.

(e.5) Para el periodo 2013 corresponde al registro de forma separada del costo mensual del macroproceso FOSUVI, a partir del movimiento mensual de gastos operativos, gastos de administración, activo fijo y software y licencias de la cuenta general, aplicando un porcentaje el cual para el periodo a diciembre 2013 corresponde al 72,78% de costo del macroproceso FOSUVI según última estimación de costo vigente y montos presupuestarios actualizados. Lo anterior en cumplimiento de la disposición 4 a) de la Contraloría General de la República, según oficio N°00716 (DFOE-EC-0052) del 26 de enero y según los "Procedimientos para identificar y registrar de manera separada los costos reales asociados con la administración del FOSUVI en la canalización de recursos del bono familiar de vivienda" aprobado por la Junta Directiva mediante acuerdo N°2, sesión 22-2013 del 29 de marzo de 2012.

3.7 Otras concentraciones de activos y pasivos

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

3.8 Riesgo de liquidez, de tasa y cambiario

1. CALCE DE PLAZOS

Al cierre de diciembre 2013 la situación de liquidez de esta entidad se mantenía en niveles de normalidad. Los indicadores en moneda nacional alcanzaron valores de 1.57 veces a un mes y 1.79 veces a tres meses, ubicándose en ambos casos por encima de los límites de normalidad definidos, según normativa SUGEF (1.00 vez a un mes y en 0.85 veces a tres meses) y políticas internas de riesgos (1.10 vez a un mes y 0.95 veces a tres meses). Con relación al seguimiento de indicadores de calce en moneda extranjera, al no contemplarse vencimientos de obligaciones financieras dentro de los próximos tres meses, no se evidencia exposición al riesgo de liquidez en moneda extranjera.

Ahora bien, considerando proyecciones financieras para los próximos meses (enero a julio 2014), la liquidez al término de esos periodos se ubicaría en niveles de normalidad, según lo establece la normativa y las políticas internas correspondientes, tal como se muestra:

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

Periodo	Plazo	Indicador /2	
		Moneda nacional	Moneda extranjera
2014	Enero	1 mes	6.28
		3 meses	3.51
	Febrero	1 mes	19.48
		3 meses	1.59
	Marzo	1 mes	4.45
		3 meses	1.63
	Abril	1 mes	2.06
		3 meses	1.39
	Mayo	1 mes	9.63
		3 meses	2.61
	Junio	1 mes	2.53
		3 meses	2.90
	Julio	1 mes	n.a.
		3 meses	6.20

/1 Según proyecciones financieras elaboradas por la fuente FONAVI y reportadas al 29 de diciembre de 2013.

/2 En los casos donde se indica "n.a." obedece fundamentalmente a que no se proyecta vencimiento de obligaciones financieras, razón por la cual el indicador se indefine.

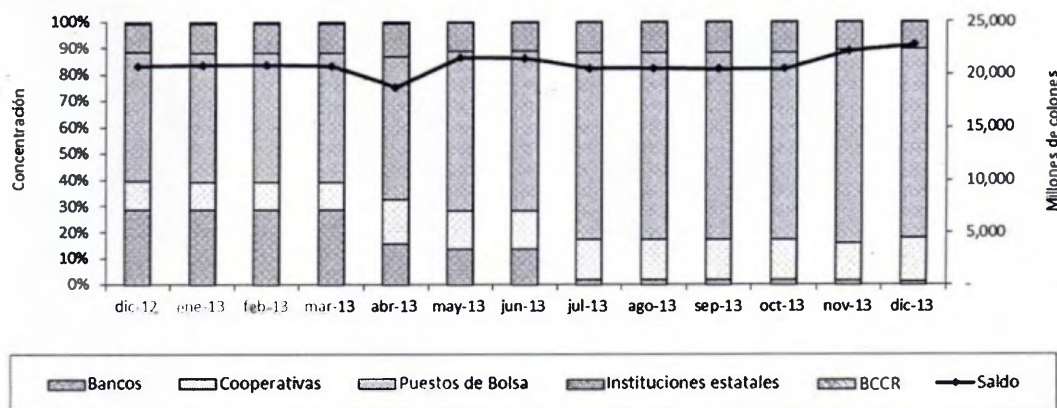
2. ACTIVOS Y PASIVOS

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

Por otra parte, con respecto a la cartera de pasivos financieros con costo del BANHVI, se reportaba en este rubro un crecimiento del 9.42% respecto al mismo mes del año anterior. Su composición muestra una mayor concentración en puestos de bolsa (71.27%), cuya distribución a la fecha de corte de este informe se presenta de la siguiente forma: INS Valores Puesto de Bolsa (22.01%), BCR Valores (22.01%) y Mutual Valores Puesto de Bolsa (27.25%). Otras concentraciones se dan en instituciones estatales no bancarias (10.34%) y cooperativas (16.59%).

En los últimos 12 meses, contados a partir del saldo final de diciembre 2012, esta cartera pasó de ¢20,759.20 millones a un saldo de ¢22,715.58 millones, según se observa en el gráfico siguiente:

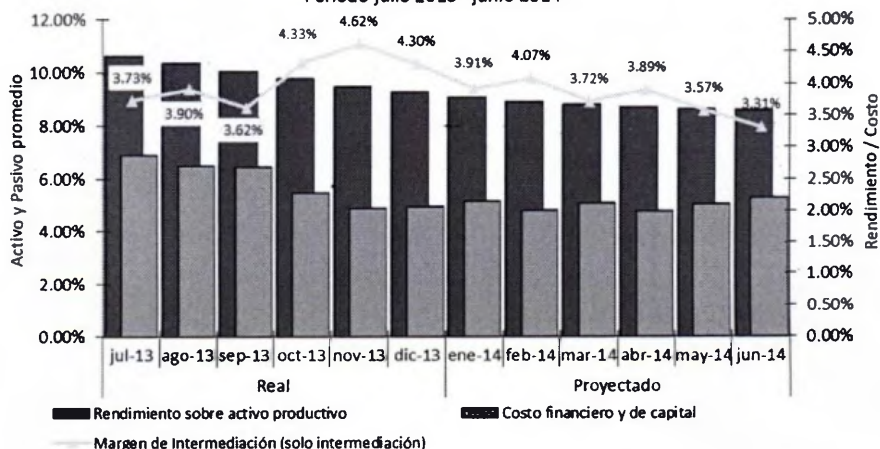
Gráfico No. 1
Evolución del saldo de las obligaciones financieras con el público, entidades y BCCR
Según concentración por tipo de inversionista
Periodo diciembre 2012 a diciembre 2013



3. MARGEN DE INTERMEDIACIÓN

De acuerdo a la metodología interna de cálculo el indicador de margen de intermediación financiera acumulado al 31 de diciembre 2013 se determinó en 4.30%, valor que se ubica por encima del límite definido en la política interna establecida para tales efectos (3%); y cuyas expectativas de comportamiento permiten estimar una tendencia estable en el nivel del indicador, ubicándose en promedio alrededor del 3.75% para los próximos seis meses, condición que se ve influenciada principalmente por el comportamiento en las tasas de interés reales decrecientes que representan un mayor impacto en la cartera activa respecto a una menor incidencia de esta variación en la tasa de interés de los pasivos, debido a las periodicidades de revisión, y un comportamiento estable que se supone en la inflación (variable que se considera para estimar el costo de oportunidad por el uso de los recursos propios):

Gráfico No. 2
Comportamiento Rendimiento de activos vrs Costo de pasivos
Modelo Interno
Periodo julio 2013 - junio 2014



Con base en las evaluaciones efectuadas sobre el comportamiento de este indicador, considerando que las condiciones supuestas para tales efectos no presentarían variaciones drásticas en los próximos periodos, se estima que el margen de intermediación financiero calculado bajo la metodología interna, se mantendría superior al límite de tolerancia.

Por otra parte, el seguimiento del cálculo del indicador de margen de intermediación financiera denominado "SUGEF" al 31 de diciembre 2013, alcanzó un resultado de 0.74%, valor que se ubica por debajo del límite definido en la política interna establecida para tales efectos (1%). No obstante, en el contexto de que la estructura de fondeo del Banco se compone en una mayor proporción por recursos propios (en promedio superior al 70%), aspecto que no se toma en cuenta en este cálculo, el resultado pierde relevancia.

No se evidenciaría en el corto plazo riesgo de liquidez en moneda extranjera, debido a que en el tanto se mantengan los recursos en inversiones de valores en dólares, se dispondrá de los mismos para hacer frente al vencimiento de las captaciones en esa moneda, programado para mayo de 2014.

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

1. RIESGO DE TASA

De acuerdo con el modelo CAMELS, el indicador de riesgo de tasa en moneda nacional se calculó en 0.01%, lo que significa una exposición del patrimonio sensible a tasas de €40.25 millones a un año, estimando una máxima variación de la tasa para ese periodo de 1.94%.

Por otra parte, evaluando el riesgo de tasa exposición del patrimonio con base en un modelo complementario, se determinó que, esperando a un año una máxima variación negativa de la Tasa Básica Pasiva de 1.00%, la exposición del patrimonio podría calcularse en €19.51 millones, mientras que estimando una máxima variación de 1.21%¹, el impacto sobre el patrimonio podría aproximarse a €23.41 millones, tal como se aprecia en el cuadro No. 2.

Por otro lado, el indicador de riesgo de tasa en moneda extranjera se calculó en 0.04%, lo que implicaría un efecto en patrimonio sensible a tasas de €0.14 millones a un año, estimando una máxima variación de la tasa para ese periodo de 0.04%.

Cuadro No. 2
Exposición del patrimonio - MN

	SUGEF	Modelo RT	
Horizonte	1 año	1 año	1 año
Valor actual:			
Activos /1	82,434.66	81,767.47	81,776.77
Pasivos	21,782.46	21,180.11	21,211.93
Duración:			
Activos	0.09	0.06	0.06
Pasivos	0.20	0.12	0.12
Tasa Básica Pasiva -último día del mes-	6.50%	6.50%	6.50%
Max. variación de la tasa estimada	1.94%	1.00%	1.21%
Indicador de sensibilidad	0.0664%	0.0322%	0.0387%
Impacto patrimonio -millones de colones-	40.25	19.51	23.41
Impacto patrimonio -porcentaje-	0.0632%	0.0306%	0.0367%

/1 No incluye disponibilidades.

¹ Estimación de máxima variación, según el modelo interno de cálculo.

Con base en un modelo complementario el riesgo de tasa exposición del patrimonio en moneda extranjera, se determinó que, esperando a un año una máxima variación de la Libor a 6 meses de 0.08%, la exposición del patrimonio podría calcularse en ¢0.23 millones, tal como se evidencia en el cuadro No. 3.

Cuadro No. 3
Exposición del patrimonio - ME

	SUGEF \$	RT \$
Horizonte	1 año	1 año
Valor actual:		
Activos /1	1,011.05	972.06
Pasivos	1,376.99	1,299.39
Duración:		
Activos	0.50	0.38
Pasivos	1.02	0.51
Tasa Libor 3 m -último día del mes-	0.25%	0.25%
Max. variación de la tasa estimada	0.04%	0.08%
Indicador de sensibilidad	0.0372%	0.0709%
Impacto patrimonio -millones de colones-	-0.14	-0.23
Impacto patrimonio -porcentaje-	-0.0002%	-0.0004%

/1 No incluye disponibilidades.

Ahora bien, generando escenarios extremos suponiendo variaciones porcentuales en la tasa de interés de referencia en colones de hasta $\pm 10\%$, la proyección del comportamiento de la exposición del patrimonio a un mes indica que el riesgo de tasas de interés no representaría un nivel de exposición que requiera atención en el corto plazo, tal como se muestra en el cuadro No. 4.

Cuadro No. 4
Exposición del patrimonio en moneda nacional
Comportamiento en escenarios extremos
-en millones de colones-

Variación de la tasa (en porcentaje)	-10	-8	-6	-4	-2	0	2	4	6	8	10
Valor actual de activos pronosticado /1	85,107.24	84,970.06	84,832.88	84,695.71	84,558.53	84,421.35	84,284.17	84,147.00	84,009.82	83,872.64	83,735.47
Valor actual de pasivos pronosticado /1	22,220.57	22,134.42	22,048.27	21,962.12	21,875.98	21,789.83	21,703.68	21,617.53	21,531.38	21,445.23	21,359.08
Patrimonio en riesgo bajo escenarios extremos	257.21	205.44	153.83	102.39	51.11	0.00	50.95	101.73	152.34	202.79	253.07
Relación con patrimonio al 31/12/2013	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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

En el caso de la exposición del margen, se determinó que si a un año existiera una brecha acumulada positiva que significara el 73.96% de los activos productivos sensibles a tasa reportados al cierre de diciembre 2013 y la tasa de referencia presentara una variación máxima de 1.00%, el margen financiero de la entidad acumulado a un año (diferencia de los activos y pasivos generadores de rendimientos o costos financieros), podría variar en ¢607.28 millones (10.70% de la utilidad neta acumulada de los últimos doce meses contados a partir de enero 2013), como se muestra en el cuadro No. 5.

Cuadro No. 5
Riesgo de Tasa
Exposición del Margen a más de 360 días - MN
- en millones de colones y porcentajes -

	dic-13
Activo Productivo	82,106.80
Brecha Simple Periódica	-20.14
Brecha Acumulada	60,727.75
Max. Variación Esperada Acumulada	1.00%
Margen Financiero Diferencial Acumulado	607.28
Indice Brecha Acumulada / Activo Productivo Promedio	73.96%

a) Al 31 de diciembre 2013 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

		Activos 2013						
		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	¢	4,790,311,584	1,580,164,097	1,761,891,781	0	0	0	8,132,367,462
Préstamos y productos		75,798,060,793	0	0	0	0	0	75,798,060,793
Total Activos	¢	80,588,372,377	1,580,164,097	1,761,891,781	0	0	0	83,930,428,255
		Pasivos 2012						
Obligaciones con el Público	¢	15,068,582,300	1,004,608,750	7,000,487,789	53,956,090	105,684,635	152,958,090	23,386,277,654
Otras Obligaciones Financieras				23,751,610	22,546,553	21,341,495		67,639,658
Total Pasivos	¢	15,068,582,300	1,004,608,750	7,024,239,399	76,502,643	127,026,130	152,958,090	23,453,917,312
Activos - Vencimiento Pasivos	¢	65,519,790,077	575,555,347	-5,262,347,618	-76,502,643	-127,026,130	-152,958,090	60,476,510,943

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

		Activos 2012					
		Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años
Inversiones	¢	2,942,834,783	1,016,111,612	2,392,067,549	338,011,667		6,689,025,611
Préstamos y producto		70,592,235,851	0	0	0	0	0
Total Activos	¢	73,535,070,634	1,016,111,612	2,392,067,549	338,011,667	0	0
		Pasivos 2011					
Obligaciones con el Público	¢	2,349,996,814	256,498,822	56,984,945	56,231,840	110,204,365	205,497,710
Otras Obligaciones Financieras		11,182,530,417	1,043,986,506	3,760,378,477	2,657,869,597	46,298,162	21,341,495
Total Pasivos	¢	13,532,527,231	1,300,485,328	3,817,363,422	2,714,101,437	156,502,527	226,839,205
Activos - Vencimiento Pasivos	¢	60,002,543,403	-284,373,716	-1,425,295,873	-2,376,089,770	-156,502,527	-226,839,205

2. RIESGO CAMBIARIO

Al cierre de diciembre 2013 el indicador de riesgo cambiario se calculó en 0.01%, lo que podría representar una exposición a un año de ₡6.18 millones sobre el capital base de la entidad.

Ahora bien, según datos publicados por el Banco Central de Costa Rica en la “Encuesta mensual de expectativas de inflación y de variación del tipo de cambio”, las expectativas sobre el comportamiento del tipo de cambio de compra de referencia al cierre del mes en análisis señalaban que a tres meses se esperaría, en promedio, una variación de 1.50%. Suponiendo que dichas expectativas se mantengan hasta el cierre de marzo 2014, podría esperarse que a esa fecha el tipo de cambio alcance un valor estimado entre ₡487.60 y ₡502.50 por dólar (al cierre de diciembre 2013 el tipo de cambio de compra de referencia se calculó en ₡495.01 por dólar).

Tomando como referencia lo anterior se determina que de llegar a materializarse dichas expectativas, considerando una estructura en moneda extranjera similar a la reportada al cierre de diciembre 2013, el Banco no presentaría exposiciones importantes al riesgo cambiario, aún en escenarios extremos, tal y como se presenta en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 6
Indicador de riesgo cambiario sensibilizado
Periodo enero - julio 2014

Escenario	ene-14	feb-14	mar-14	abr-14	may-14	jun-14	jul-14
Supuesto de comportamiento de TC /1							
Escenario original ajustado	496.23	497.45	498.68	499.91	501.14	502.38	503.62
+0.50% mensual, 1.50% trimestral	497.49	499.99	502.50	505.02	507.55	510.10	512.66
Var máx esperada con un 99% confianza	501.38	504.02	506.04	507.75	509.25	510.61	511.86
Límite superior banda cambiaria	816.45	821.05	825.05	829.25	833.65	838.05	842.25
Estimación del indicador /2							
Escenario original ajustado	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%
+0.50% mensual, 1.50% trimestral	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%
Var máx esperada con un 99% confianza	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.01%	0.02%
Límite superior banda cambiaria	0.29%	0.36%	0.42%	0.31%	0.41%	0.42%	0.40%
Efecto sobre capital /3							
Escenario original ajustado	57.98%	58.84%	58.96%	59.65%	60.98%	61.01%	61.23%
+0.50% mensual, 1.50% trimestral	57.96%	58.82%	58.93%	59.62%	60.96%	60.98%	61.20%
Var máx esperada con un 99% confianza	57.96%	58.81%	58.93%	59.62%	60.96%	60.98%	61.20%
Límite superior banda cambiaria	56.84%	57.71%	57.82%	58.52%	60.17%	59.84%	60.05%

/1 Se toma como base el tipo de cambio de compra de referencia al cierre de diciembre 2013 (₡495.01).

/2 Toma como base proyecciones financieras reportadas el 29 de diciembre de 2013.

/3 Efecto medido sobre el Indicador de suficiencia patrimonial.

C. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES GENERALES

Sobre el riesgo de liquidez

1. Con base en la evaluación de las proyecciones financieras de corto plazo, la calidad de los activos, la composición y evolución de la cartera de obligaciones vigentes, se determina que la liquidez en moneda nacional y extranjera de la entidad continúa manteniéndose en niveles normales.
2. Respecto al margen de intermediación financiera calculado con la metodología SUGEF, al cierre de diciembre 2013 da por resultado 0.74%, el cual se ubica por debajo del límite de tolerancia establecido en las políticas internas. No obstante, en el contexto de que la estructura de fondeo del Banco se compone en una mayor proporción por recursos propios (en promedio el 70%), aspecto que no es tomado en cuenta en este cálculo, el resultado pierde relevancia.

Por otra parte, el indicador de margen de intermediación interno, que considera el efecto de la inflación como costo de oportunidad del patrimonio, se mantiene en niveles superiores a los límites establecidos; esperando que este comportamiento se mantenga en los próximos meses.

Sobre riesgo de mercado

3. Los niveles de exposición del patrimonio se mantienen bajos, dado que mientras que con la metodología CAMELS el cambio máximo en el valor del patrimonio a un año se calculó en ¢40.25 millones con una variación de la tasa de 1.94%, con la evaluación basada en modelos complementarios se estimó una exposición a un año de ¢23.41 millones con una máxima variación de la tasa de 1.21%.
4. La exposición del patrimonio en moneda extranjera se calculó a diciembre 2013 con la metodología CAMELS en ¢0.14 millones con una máxima variación de la tasa de 0.04%, y con modelos complementarios estimando una máxima variación de la tasa a un año de 0.08% la exposición se ubicaría en ¢0.23 millones; es decir, aproximadamente un 0.0004% del patrimonio sensible a tasa en moneda extranjera.
5. En cuanto al riesgo de tasa evaluado en función de la exposición del margen financiero con base en modelos internos, se determinó que ante una variación máxima estimada de la tasa de interés a un año de 1.00%, dicho margen podría llegar a presentar una variación de aproximadamente ¢607.28 millones, significando esto un 10.70% de las utilidades acumuladas de los últimos doce meses (¢5,676.97 millones).

6. Con respecto al riesgo cambiario, el nivel de exposición se calculó en niveles bajos y dentro de los parámetros de normalidad establecidos, ello en virtud de que la estructura en moneda extranjera, concentrada en pasivos con tasas de interés fijas, mantiene poca importancia relativa en relación con la estructura financiera total de la entidad. A partir de los incrementos en activos y pasivos en moneda extranjera realizados durante mayo 2013, la exposición de riesgo cambiario no se ve afectada respecto al comportamiento que se ha venido presentando durante los últimos periodos, debido a que dichos incrementos fueron proporcionalmente iguales, de ahí que en el tanto este equilibrio se mantenga, la exposición al riesgo cambiario no sufrirá cambios significativos. Tomando como base las proyecciones de colocación en dólares a partir de junio 2014, en el tanto se mantenga el equilibrio activo vrs pasivos en moneda extranjera, el riesgo cambiario no experimentaría cambios importantes respecto a la condición actual.

3.9 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 31 de diciembre 2013, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

		Vencimiento activos							
		A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Total
Efectivo	¢	1,985,752,026							1,985,752,026
Depósitos en bancos			348,592	56,102	16,894	59,399,911	2,807,348	14,802,897	77,431,744
Inversiones			4,775,219,791	880,212,472	684,473,533	1,727,241,839			8,067,147,635
Préstamos más productos			1,168,333,584	620,093,837	629,923,183	1,919,783,506	3,978,368,402	67,481,558,281	75,798,060,793
Total Vencimiento Activos	¢	1,985,752,026	5,943,901,967	1,500,362,411	1,314,413,610	3,706,425,256	3,981,175,750	67,496,361,178	85,928,392,198
		Vencimiento pasivos							
Obligaciones con el Público	¢	0	5,038,339,253	750,599,764	223,641,334	6,874,449,670	49,501,000	10,247,505,000	23,184,036,020
Otras Obligaciones Financieras		0				22,329,471	20,136,437	20,136,435	62,602,343
Total Vencimiento Pasivos	¢	0	5,038,339,253	750,599,764	223,641,334	6,896,779,141	69,637,437	10,267,641,435	23,246,638,363

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

Vencimiento activos

	A la	De 1 a	De 31 a	De 61 a	De 91 a	De 181 a	Más de	Total
	Vista	30 días	60 días	90 días	180 días	365 días	365 días	
Efectivo	¢ 2,750,000	0	0	0	0	0	0	2,750,000
Depósitos en bancos	617,882,782	409,190	101,413	42,996	8,046,390	7,878,354	63,206,583	697,567,708
Inversiones		2,927,919,180	29,952,242	963,468,570	2,288,632,009	317,538,472		6,527,510,473
Préstamos más producto		1,186,725,248	546,258,150	557,329,911	1,705,940,517	3,569,914,978	63,026,067,047	70,592,235,851
Total Vencimiento Activos	¢ 620,632,782	4,115,053,618	576,311,805	1,520,841,477	4,002,618,916	3,895,331,804	63,089,273,630	77,820,064,032

Vencimiento pasivos

Obligaciones con el Público	¢ 5,781,250	3,495,670,374	742,352,815	310,280,689	3,901,166,642	2,550,207,000	10,351,449,000	21,356,907,770
Otras Obligaciones Financieras			6,815,018		23,775,945	26,189,223	60,409,310	117,189,496
Total Vencimiento Pasivos	¢ 5,781,250	3,495,670,374	749,167,833	310,280,689	3,924,942,587	2,576,396,223	10,411,858,310	21,474,097,266

Nota 4 Fideicomisos y Comisiones de Confianza

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

Nota 5 Contingencias por litigios

Al 31 de diciembre de 2013, según la Asesoría Legal del Banco, mediante oficio AL-0075-2013, existen una serie de asuntos que se encuentran en trámite judicial en contra del BANHVI con una estimación de las demandas por ¢5,028,782,661 y otros procesos judiciales en el cual el Banco figura como actor con una estimación de ¢180,575,710.

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 2013 y hemos emitido nuestro dictamen sobre esos estados financieros con fecha 31 de enero del 2014.

En la planeación y ejecución de nuestra auditoría a los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), consideramos su estructura de control interno y los requerimientos mínimos de auditoría establecidos por la Superintendencia General de Entidades Financieras sobre el cumplimiento de la normativa legal aplicable al sector financiero, la necesidad de ajustes a los estados financieros intermedios remitidos a esa Superintendencia, los mecanismos de control interno del Banco Hipotecario de la Vivienda y el análisis efectuado a los sistemas automatizados que utiliza; esto con el fin de determinar los procedimientos de auditoría que nos permitan expresar una opinión sobre los estados financieros, y no de proporcionar seguridad sobre el cumplimiento de los aspectos señalados. No notamos asuntos relacionados con su funcionamiento que consideremos condiciones que deben ser informadas bajo los lineamientos de las normas internacionales de auditoría. Las condiciones que deberían ser informadas son asuntos de los cuales tendríamos conocimiento y que a nuestro juicio se relacionarían con deficiencias importantes en el cumplimiento de la normativa vigente, el diseño u operación del control interno y con los resultados del análisis de los sistemas computarizados y ajustes a los estados financieros intermedios, que podrían afectar adversamente la habilidad del Banco Hipotecario de la Vivienda para registrar, procesar, resumir y presentar la información financiera de manera consistente con las afirmaciones de la Gerencia en los estados financieros.

En cartas fechadas 30 de agosto del 2013 y 31 de enero del 2014 (en aprobación por parte del Banco), hemos informado a la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI) sobre otras condiciones que deben ser conocidas, pero que no representan debilidades significativas.

Al respecto una debilidad significativa representa una condición que debe ser informada en la cual, el cumplimiento de la normativa vigente, el diseño u operación de los componentes del control interno y los resultados del análisis a los sistemas computarizados y ajustes a los estados financieros intermedios, no reducen 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 detectados oportunamente por el personal del Banco Hipotecario de la Vivienda en el curso normal de su trabajo asignado.

Sin embargo ninguna de las condiciones informadas en las cartas antes mencionadas, se consideran debilidades significativas.

Esas condiciones se consideraron para determinar la naturaleza, oportunidad y alcance de las pruebas aplicadas en nuestra auditoría 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 PÚBLICOS AUTORIZADOS

Lic. Ricardo Montenegro Guillén
Contador Público Autorizado No.5607
Póliza de Fidelity No. 0116 FIG 7
Vence el 30 de setiembre del 2014



San José, Costa Rica, 31 de enero del 2014.

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