



## **FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**

Estados Financieros y sus respectivas notas (No auditados)

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010

“Según el artículo 13 de la Ley N° 7732 Ley Reguladora del Mercado de Valores que entró en vigencia a partir del 27 de marzo de 1998. La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre la bondad de la emisión ni la solvencia del emisor o intermediario”



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR S2006-1**  
**BALANCE GENERAL**  
**Al 31 de diciembre del 2011 y 2010**  
*(En dólares sin céntimos)*

	<u>Notas</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
<b>Activo</b>			
<b>Disponibilidades</b>	<b>3.1</b>	<b>\$ 316,710</b>	<b>\$ 639,421</b>
Entidades financieras del país		316,710	639,421
<b>Inversiones en instrumentos financieros</b>	<b>3.2</b>	<b>\$ 403,564</b>	<b>\$ 0</b>
Mantenidas al vencimiento		401,075	-
Productos por cobrar		2,489	-
<b>Cuentas y comisiones por cobrar</b>		<b>\$ 5,857</b>	<b>\$ 0</b>
Otras cuentas por cobrar		5,857	-
<b>Cartera de Créditos</b>	<b>3.3</b>	<b>\$ 3,972,092</b>	<b>\$ 4,600,336</b>
Créditos vigentes		3,202,143	3,304,454
Créditos vencidos		642,889	1,263,074
Créditos en Cobro Judicial		101,056	0
Productos por cobrar		26,004	32,808
<b>Otros activos</b>	<b>3.4</b>	<b>\$ 14,290</b>	<b>\$ 11,970</b>
Cargos diferidos		13,485	11,270
Otros activos		805	700
<b>Total activo</b>		<b>\$ 4,712,513</b>	<b>\$ 5,251,726</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros



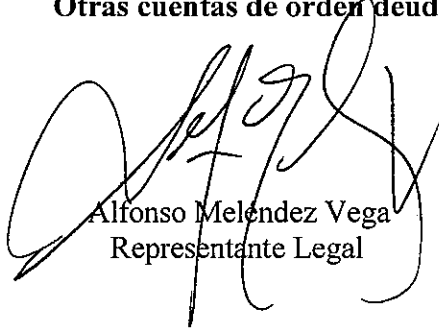
**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR S2006-1**  
**BALANCE GENERAL**  
**Al 31 de diciembre del 2011 y 2010**  
*(En dólares sin céntimos)*

**Pasivo y patrimonio**

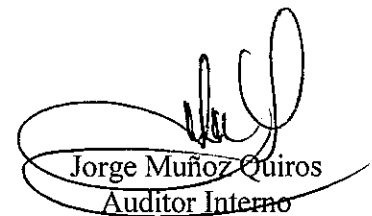
**Pasivo**

<b>Obligaciones con el público</b>	<b>3.5</b>	<b>\$</b>	<b>4,044,487</b>	<b>\$</b>	<b>4,638,738</b>
Otras obligaciones con el público			4,035,160		4,628,490
Cargos financieros por pagar			9,327		10,248
<b>Cuentas por pagar y provisiones</b>	<b>3.6</b>	<b>\$</b>	<b>95,400</b>	<b>\$</b>	<b>93,674</b>
Provisiones			4,000		6,974
Otras Cuentas por pagar diversas			91,400		86,700
<b>Otros pasivos</b>		<b>\$</b>	<b>639</b>	<b>\$</b>	<b>1,142</b>
Ingresos diferidos			639		1,142
<b>Total pasivo</b>		<b>\$</b>	<b>4,140,527</b>	<b>\$</b>	<b>4,733,554</b>
<b>Patrimonio</b>			-		-
Capital del fideicomiso	<b>3.7</b>	<b>\$</b>	20,337	<b>\$</b>	20,337
Resultados acumulados de ejercicios anteriores			497,834		362,067
Resultado del período			53,814		135,768
<b>Total patrimonio</b>		<b>\$</b>	<b>571,986</b>	<b>\$</b>	<b>518,172</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<b>\$</b>	<b>4,712,513</b>	<b>\$</b>	<b>5,251,726</b>

**Otras cuentas de orden deudoras**      **3.13**    **\$**    **4,440**    **\$**    **-**

  
Alfonso Meléndez Vega  
Representante Legal

  
Carolina Villalobos Arguedas  
Contadora

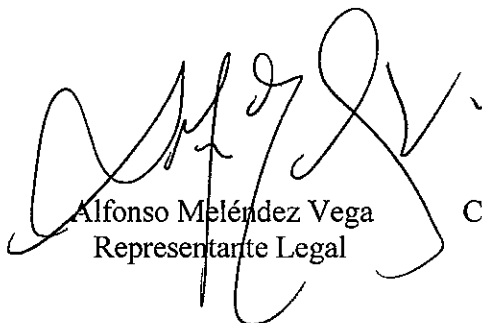
  
Jorge Muñoz Quiros  
Auditor Interno

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR S2006-1**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010**  
*(En dólares sin céntimos)*

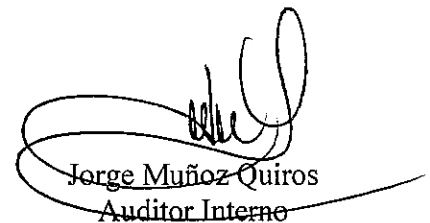
	<u>Nota</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
<b>Ingresos Financieros</b>			
Por inversiones en instrumentos financieros		\$ 7,840	\$ 5,415
Por cartera de créditos		381,751	473,086
Por bienes realizables		-	77,539
<b>Total de Ingresos Financieros</b>	<b>3.8</b>	<b>\$ 389,591</b>	<b>\$ 556,040</b>
<b>Gastos Financieros</b>			
Por Obligaciones con el Público		249,692	283,823
Por otros gastos financieros		1,174	804
<b>Total de Gastos Financieros</b>	<b>3.9</b>	<b>\$ 250,866</b>	<b>\$ 284,627</b>
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>\$ 138,725</b>	<b>\$ 271,413</b>
<b>Otros gastos de operación</b>			
Por comisiones por servicios		40,297	46,576
Por bienes realizables			10,702
<b>Total otros gastos de operación</b>	<b>3.10</b>	<b>\$ 40,297</b>	<b>\$ 57,278</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>		<b>\$ 98,427</b>	<b>\$ 214,135</b>
<b>Gastos Administrativos</b>			
Por gastos de personal		824	706
Por otros gastos de administración		22,693	20,043
<b>Total otros gastos de operación</b>	<b>3.11</b>	<b>\$ 23,517</b>	<b>\$ 20,749</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL NETO</b>			
<b>ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>\$ 74,910</b>	<b>\$ 193,386</b>
Impuesto sobre la renta	<b>3.12</b>	21,097	57,618
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>		<b>\$ 53,814</b>	<b>\$ 135,768</b>



Alfonso Meléndez Vega  
Representante Legal



Carolina Villalobos Arguedas  
Contadora



Jorge Muñoz Quiros  
Auditor Interno



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010**  
*(En dólares sin céntimos)*

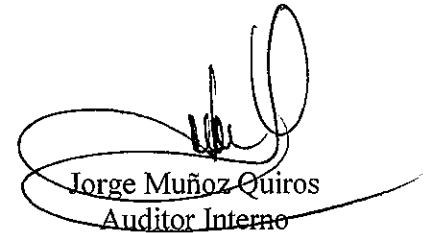
	<u>Capital del fideicomiso</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
<b>Del 01 de enero del 2010</b>	\$ 20,337 \$	362,067 \$	382,404
Resultado del periodo	-	135,768	135,768
<b>Al 31 de diciembre del 2010</b>	\$ 20,337 \$	497,835 \$	518,172
<b>Del 01 de enero del 2011</b>	\$ 20,337 \$	497,836 \$	518,173
Resultado del periodo		53,814	53,814
<b>Al 31 de diciembre 2011</b>	\$ 20,337 \$	551,649 \$	571,986



Alfonso Meléndez Vega  
Representante Legal



Carolina Villalobos Arguedas  
Contadora



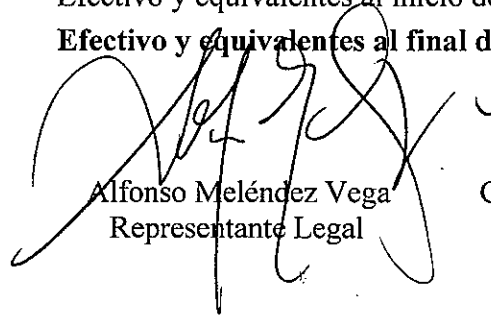
Jorge Muñoz Quiros  
Auditor Interno

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

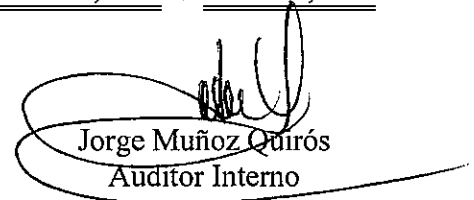


**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**Por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2011 y 2010**  
*(En dólares sin céntimos)*

	Nota	31/12/2011	31/12/2010
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación</b>			
Resultados del período		\$ 53,814	\$ 135,768
<b>Variación en los activos (aumento), o disminución</b>		<u>\$ 617,577</u>	<u>\$ 725,230</u>
Créditos y avances de efectivo		621,439	710,964
Venta de Bienes Realizables		-	6,042
Cuentas y comisiones por cobrar		(5,857)	2,831
Productos por cobrar		4,315	(7,960)
Otros activos		(2,320)	13,353
<b>Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)</b>		<u>\$ (18,005)</u>	<u>\$ (6,166)</u>
Otras cuentas por pagar y provisiones		1,726	(4,211)
Productos por pagar		(19,228)	(1,618)
Otros pasivos		(503)	(337)
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación:</b>		<u>\$ 653,387</u>	<u>\$ 854,833</u>
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión</b>		<u>\$ (401,075)</u>	<u>\$ 20,000</u>
Aumento en Instrumentos financieros (excepto mantenidos para negociar)		(401,075)	20,000
<b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de financiamiento</b>		<u>\$ (575,023)</u>	<u>\$ (719,118)</u>
Pago de obligaciones		(575,023)	(719,118)
<b>Variación de Efectivo y Equivalentes</b>		<u>(322,711)</u>	<u>155,715</u>
Efectivo y equivalentes al inicio del año		\$ 639,421	\$ 483,706
<b>Efectivo y equivalentes al final del año</b>	3.1	<u>\$ 316,710</u>	<u>\$ 639,421</u>

  
Alfonso Meléndez Vega  
Representante Legal

  
Carolina Villalobos Arguedas  
Contadora

  
Jorge Muñoz Quirós  
Auditor Interno

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de diciembre del 2011 y 2010**  
*(En dólares sin céntimos)*

---

**Nota 1. Información General**

El Fideicomiso de Titularización Hipotecaria BNCR \$ 2006-1 (el Fideicomiso) fue suscrito por los representantes legales del Banco Nacional Costa Rica y de Banco Improsa. S.A. el 29 de mayo del 2006. Después de haber obtenido la autorización de parte de la Superintendencia General de Valores (Sugeval) para realizar oferta pública y la inscripción en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, mediante la resolución SGV-R-1463.

El propósito principal y finalidad del Fideicomiso es emitir bonos hipotecarios amortizables por clases, a largo plazo. Con el producto de la emisión se cancela la cartera crediticia hipotecaria vendida por el Banco Nacional de Costa Rica. El fideicomiso asume enteramente los riesgos de no pago de los préstamos hipotecarios, pero puede resarcirse debido a la garantía hipotecaria que tiene cada préstamo.

El Banco Nacional de Costa Rica es Fideicomitente. Su aporte fue la venta de una cartera de créditos hipotecarios (terrenos y casas), así como todos los derechos, garantías y privilegios asociados. Los créditos vendidos están denominados en dólares (moneda de los Estados Unidos de América); son créditos hipotecarios comunes de primer grado, registrados en escritura pública y las hipotecas están debidamente constituidas e inscritas en la Sección de Hipotecas del Registro Público.

El Fiduciario es Banco Improsa. S.A. Tiene como funciones recibir la cartera hipotecaria y realizar la titularización de bonos hipotecarios, velar por el cumplimiento de todas las regulaciones establecidas por las autoridades supervisoras del mercado financiero. Velar por los requisitos de información exigidos por la normativa vigente, informar mensualmente al Fideicomitente sobre los egresos e ingresos. Contratar una firma de auditores externos para dar un dictamen a cada cierre fiscal. Contratar una firma calificadora de emisores, emitir por única vez los bonos hipotecarios, Constituir un Comité de Selección y Vigilancia que cumpla con los requerimientos normativos respectivos. Llevar la contabilidad del Fideicomiso, hacer las gestiones necesarias para la administración de las garantías hipotecarias incluyendo trámites de cobro judicial.

Fideicomisarios son los tenedores de títulos valores producto de la titularización de la cartera hipotecaria. Las obligaciones contraídas con los Fideicomisarios serán satisfechas exclusivamente con el patrimonio del Fideicomiso. En caso de una asamblea de inversionistas o acreedores, cada voto equivaldrá a un dólar (US \$1.00) de inversión en bonos de titularización hipotecaria.

El plazo del Fideicomiso es veintidós años y se puede prorrogar. Si se cancelan el principal e intereses de los bonos hipotecarios y todos los gastos y los honorarios del Fiduciario, las partes pueden dar terminado el Fideicomiso. Si al finalizar el plazo existiera alguna diferencia a favor entre su patrimonio y las obligaciones asumidas con



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR S2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de diciembre del 2011 y 2010**

---

los títulos de inversión o cualquier otra deuda propia del proceso de titularización, se traspasará el remanente al Fideicomitente.

La emisión de bonos hipotecarios amortizables fue de cuatro clases: A, B, C y Z. Las tasas de interés de los bonos varían en cada clase de bono; dependen del *Prime Rate* (o una tasa de interés mínima, si el *Prime Rate* fuera muy baja) que es la tasa de los bancos principales de los Estados Unidos de América publicada en el Wall Street Journal. Los bonos hipotecarios A, B y C pagan intereses mensuales a los tenedores, mientras en los bonos hipotecarios Z los intereses se capitalizan. Las diferencias en las tasas de interés en los bonos resultado del proceso de amortización planeado, que se detalla en el siguiente párrafo.

La amortización de los bonos hipotecarios depende de la clase de los bonos. Los bonos hipotecarios A se amortizan primero. Una vez amortizados totalmente los bonos hipotecarios A se amortiza los Bonos hipotecarios B. Una vez amortizados totalmente los bonos hipotecarios B se amortiza los Bonos hipotecarios C. Los bonos hipotecarios Z serán los últimos en ser amortizados.

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

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las disposiciones reglamentarias y normativas emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y por la Superintendencia General de Valores. La normativa contable adoptada no difiere de lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera.

Las principales políticas contables del Fideicomiso para la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

**a. Base contable**

La situación financiera, el resultado de las operaciones, los cambios en el capital contable y los flujos de efectivo del Fideicomiso se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF, NIC), según las políticas de contabilidad más importantes que se detallan a continuación.

**b. Reconocimiento de ingresos y gastos**

Se utiliza el principio contable de devengado para el reconocimiento de los ingresos y los gastos.

Para los intereses, comisiones y otros productos que se generen por la cartera de créditos vencidos el método devengo puede aplicarse como máximo hasta los 180 días de atraso, luego de este lapso si no se ha cobrado efectivamente debe suspenderse el devengo del ingreso financiero, se reconoce el ingreso en el momento en que se recibe el efectivo.

Los intereses sobre las colocaciones, inversiones en valores y otras cuentas por cobrar





**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR S2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de diciembre del 2011 y 2010**  
*(En dólares sin céntimos)*

---

se registran por el método de acumulación o devengado, con base en el saldo principal pendiente y la tasa de interés pactada.

**c. Efectivo y equivalentes de efectivo**

Las actividades de operación en el estado de flujos de efectivo se presentan por el método indirecto. Para este propósito se consideran como efectivo y sus equivalentes, el disponible en bancos y las inversiones con vencimiento a menos de 60 días, que por su liquidez cuentan con disponibilidad inmediata.

**d. Unidad monetaria**

La unidad monetaria usada en este Fideicomiso es el dólar de los Estados Unidos de América (US \$).

**e. Instrumentos financieros**

Instrumentos financieros no derivados:

**Clasificación:**

La normativa actual permite registrar las inversiones como mantenidas al vencimiento y como disponibles para la venta.

Las inversiones disponibles para la venta se valúan a precio de mercado utilizando vectores de precios proporcionados por entidades especializadas en este tipo de servicios. Como caso de excepción y para todas las monedas, si no se logra contar con una cotización por medio de estos sistemas, el precio con que se valora es 100% de su precio de compra. Las inversiones que se mantienen al vencimiento se registran a su costo de amortizado, el cual se aproxima al valor de mercado.

**Medición:**

El efecto de la valuación a precio de mercado de las inversiones disponibles para la venta se incluye en una cuenta patrimonial.

Las recompras no se valúan a precio de mercado, ni los títulos con vencimiento original a menos de 180 días.

Las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar se registran a costo amortizado, el cual se aproxima o es igual al valor de mercado.

La compra y venta de activos financieros por la vía ordinaria se reconocen por el método de la fecha de liquidación que es aquella en que se entrega o se recibe un activo.

**Reconocimiento:**

Los instrumentos financieros son registrados inicialmente al costo, incluidos los costos



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de diciembre del 2011 y 2010**

---

de transacción. Para los activos financieros el costo es el valor justo de la contrapartida entregada. Los costos de transacción son los que se originan en la compra de las inversiones.

**Desreconocimiento:**

Un activo financiero es dado de baja cuando el Fideicomiso no tenga control sobre los derechos contractuales que componen el activo. Esto ocurre cuando los derechos se realizan, expiran o ceden a terceros.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el contrato ha sido pagada cancelada o haya expirado.

Instrumentos financieros derivados:

Los instrumentos financieros derivados son reconocidos inicialmente al costo; posterior a su reconocimiento inicial, son llevados a su valor razonable. El tratamiento de cambios en el valor razonable depende de la clasificación en las siguientes categorías: Cobertura de valor razonable, cobertura de flujo de efectivo y derivados implícitos. El Fideicomiso no mantiene instrumentos financieros derivados.

**f. Cartera de crédito**

Los saldos de las operaciones que componen la cartera de crédito incluyen solo principal. Dichas operaciones se cobran en forma mensual incluyendo amortización e intereses. Se pueden recibir pagos anticipados.

No se mantiene estimación con respecto a los créditos u operaciones cuyo grado de recuperabilidad es difícil debido a que el valor de las garantías hipotecarias sobrepasa el monto adeudado por lo que no se estima exista una pérdida esperada.

**g. Estimaciones contables**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere registrar estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos y pasivos, así como la divulgación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, y los montos de los ingresos y gastos durante el período. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

**h. Primas de seguros pagados por anticipado**

Corresponden a los pagos de deudores de los créditos hipotecarios por primas de pólizas de seguro que se cobran para asegurar las propiedades.

**i. Administración del fideicomiso**

El Fideicomiso reconoce al Fiduciario el pago mensual de 0.50% anual, pagadera por mes vencido, sobre el saldo total de la cartera de crédito vigente a fin de mes. Esta comisión es pagada a Banco Improsa S.A. por la administración del Fideicomiso.



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de diciembre del 2011 y 2010**  
*(En dólares sin céntimos)*

---

**j. Administración de la cartera crediticia**

El Fideicomiso reconoce al Banco Nacional de Costa Rica por el cobro de la cartera de crédito, el pago mensual de 0.50% anual, pagadera por mes vencido sobre el saldo vivo de la cartera de crédito administrada con cero días de atraso.

**k. Asesoría Financiera**

El Fideicomiso reconoce el pago mensual de 0.05% anual del total de la cartera de crédito administrada vigente a fin de mes, por la asesoría financiera de la Dirección de Banca de Inversión del Banco Nacional de Costa Rica.

**l. Estimación por deterioro de valor e incobrabilidad de cuentas y productos por cobrar**

Se discontinúa el registro en el estado de resultados del ingreso por intereses de las partidas de crédito con más de 180 días de atraso.

**m. Bienes realizables y estimación**

Los bienes realizables corresponden a los bienes que han sido transferidos a la entidad en pago de obligaciones a su favor o que le han sido adjudicados en remate judicial, por procesos seguidos por ella contra sus clientes.

Se registran a su costo de adquisición o su valor de tasación, el que sea menor.

Los bienes recibidos en dación de pago o adjudicados que no se hayan vendido en un plazo de dos años de su dación en pago o adjudicación estarán sujetos a una estimación del 100% de su valor contable. Esta estimación por pérdida es registrada con cargo a los gastos del período.

**n. Retenciones de impuesto**

El Fideicomiso debe retener 8% sobre los intereses pagados a los tenedores de bonos sujetos al impuesto de retención en la fuente. Esta retención se paga al Fisco dentro de los 15 días siguientes al fin de mes en que se hizo la retención.

**o. Impuesto sobre la renta e impuestos diferidos**

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto a pagar en el año sobre las utilidades gravables calculado con base en la tasa de impuesto vigente a la fecha del balance de situación. El impuesto sobre la renta diferido se reconoce en el estado de resultados excepto que esté asociado con alguna partida reconocida directamente en la sección patrimonial en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El impuesto sobre la renta diferido se calcula utilizando el método pasivo del balance contemplado en la Norma Internacional de Contabilidad No. 12. Se aplica para las diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esa norma



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de diciembre del 2011 y 2010**

---

las diferencias temporales se identifican como diferencias temporales gravables (las cuales resultarán en el futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

Los activos y pasivos por impuesto sobre la renta diferido se reconocen sólo cuando existe probabilidad razonable de su realización.

El activo por impuesto sobre la renta diferido que se origine en pérdidas fiscales utilizables en el futuro como escudo fiscal se reconoce sólo cuando existan utilidades gravables suficientes que permitan realizar el beneficio generado por esa pérdida fiscal. Asimismo el activo por impuesto sobre la renta diferido reconocido se reduce en la medida de que no es probable que el beneficio del impuesto se realizará.

**p. Periodo económico**

El periodo económico del Fideicomiso se inicia el primero de enero y finaliza el treinta y uno de diciembre del mismo año.

**q. Participación de capital en otras empresas**

El Fideicomiso no tiene participación en el capital social de otras entidades.

**Nota 3. Composición de los rubros de estados financieros**

**3.1 Disponibilidades :**

<b>Subcuenta</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Depósitos en cuenta corriente ME	\$22,955	\$22,931
Inversiones a la vista	\$293,755	\$616,490
<b>Disponibilidades</b>	<b>\$316,710</b>	<b>\$639,421</b>

Las inversiones a la vista se mantienen en una Cuenta Inteligente en Banco Improsa. S.A. En ella se invierten los recursos recibidos por concepto de pago de principal, prepago e intereses según lo establecido en el manual de políticas de inversión, velando siempre por mantener la liquidez necesaria para poder realizar los pagos de principal e intereses de los bonos Hipotecarios Amortizables, según el calendario de pagos establecidos. Además se mantiene del monto pendiente de invertir para ajustar el Fondo de Capitalización a que se refiere el Prospecto Informativo. Esta cuenta generó rendimientos promedios del 0.65% anual.

**3.2 Inversiones en instrumentos financieros:**

Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento constituyen en su totalidad el Fondo de Capitalización a que se refiere en el Prospecto Informativo la cláusula décima cuarta del Contrato de Fideicomiso de Titularización.



FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
**Al 31 de diciembre del 2011 y 2010**  
*(En dólares sin céntimos)*

A continuación se detallan los valores en los cuales se encuentran invertidos dichos recursos:

Institución	Tasa	Vencimiento	31/12/2011	31/12/2010
Banco Lafise Certificado de Inversión	3.00%	02/05/2011	\$101,075	\$0
Banco Improsa Certificado de Inversión	2.66%	02/07/2012	\$100,000	\$0
Banco Promérica Certificado de Inversión	3.25%	30/06/2012	\$100,000	\$0
Scotiabank Certificado de Inversión	1.85%	26/06/2012	\$100,000	\$0
Productos por cobrar sobre inversiones			\$2,489	\$0
<b>Total</b>			<b>\$403,564</b>	<b>\$0</b>

### 3.3 Cartera de Créditos:

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 el total de la cartera de crédito neta es el siguiente:

Subcuenta	31/12/2011	31/12/2010
Cartera créditos vigente	\$3,202,143	\$3,304,454
Cartera créditos vencidos	\$642,889	\$1,263,074
Cartera créditos en cobro judicial	\$101,056	\$0
Productos por cobrar	\$26,004	\$32,808
<b>Cartera Crédito</b>	<b>\$3,972,092</b>	<b>\$4,600,336</b>

La tasa de amortización anticipada o prepago (TAA) estimada era de un 7.5% constante a lo largo de la vida de los bonos. Con corte al último cupón pagado el 12 de diciembre del 2011 la tasa de prepago histórico es de 9.49%

Los créditos hipotecarios devengan tasas de interés promedio de 9% anual en dólares y el plazo va de dos a once años. Los créditos están basados en propiedades (terrenos y construcciones).

Al 31 de diciembre del 2011 existen dos operaciones de cobro judicial y para el 2010 no había operaciones en cobro judicial.

No se registran estimaciones por incobrables debido a que se posee una garantía hipotecaria real que sobrepasa el saldo adeudado.

El detalle de la mora es el siguiente:



FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
 Al 31 de diciembre del 2011 y 2010

2011

# operaciones	Con atraso de	Monto	Porcentaje
108	AL DIA	\$3,202,143	81.15%
12	DE 001 A 030 DIAS	507,622	12.86%
2	DE 031 A 060 DIAS	70,676	1.79%
2	DE 061 A 090 DIAS	56,965	1.44%
1	DE 91 A 120 DIAS	7,625	0.19%
2	COBRO JUDICIAL	101,056	2.56%
<b>127</b>	<b>TOTAL CARTERA DE CREDITO</b>	<b>\$3,946,088</b>	<b>100%</b>

2010

# operaciones	Con atraso de	Monto	Porcentaje
109	AL DIA	\$3,304,454	72.35%
24	DE 001 A 030 DIAS	967,103	21.17%
5	DE 031 A 060 DIAS	179,041	3.92%
1	DE 061 A 090 DIAS	69,184	1.51%
1	DE 91 A 120 DIAS	47,746	1.05%
<b>140</b>	<b>TOTAL CARTERA DE CREDITO</b>	<b>\$4,567,528</b>	<b>100.00%</b>

3.4 Otros activos

Subcuenta	31/12/2011	31/12/2010
Mantenimiento de la Calificadora de Riesgo pagado por anticipado	\$805	\$700
Impuestos pagados por anticipado	\$13,485	\$11,270
<b>Total</b>	<b>\$14,290</b>	<b>\$11,970</b>



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR S2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de diciembre del 2011 y 2010**  
*(En dólares sin céntimos)*

**3.5 Obligaciones con el público :**

	Fecha Emisión	Plazo en años	TASA BRUTA	31/12/2011	31/12/2010
Emisión Bonos Clase A	22/08/2006	9	PR-2.60	\$0	\$0
Emisión Bonos Clase B	22/08/2006	13	PR-0.45	\$0	\$0
Emisión Bonos Clase C	22/08/2006	19	PR+0.90	\$3,080,656	\$3,723,296
Emisión Bonos Clase Z	22/08/2006	19	PR+0.95	\$954,505	\$905,194
Cargos financieros por pagar				\$9,327	\$10,248
<b>Total</b>				<b>\$4,044,487</b>	<b>\$4,638,738</b>

Las obligaciones con el público las componen bonos hipotecarios amortizables en dólares. Cada clase tiene características propias para cumplir con las necesidades del mercado según el siguiente detalle:

**Bonos Hipotecarios Amortizables de clase A.** Se autorizó una emisión inicial de US\$1.785.000 con plazo de 9 años. Vencimiento el 13 de enero del 2015 con valor facial por título de US\$1.000. La tasa de interés bruta anual es *Prime Rate* menos 2.6% pagadera mensualmente. Existe una tasa de interés bruta de piso que es 5.70%. A la fecha está completamente amortizado.

**Bonos Hipotecarios Amortizables de clase B.** Se autorizó una emisión inicial de US\$1.785.000 con plazo de 13 años vencimiento el 13 de enero del 2019 con valor facial por título de US\$1.000. La tasa de interés bruta anual es *Prime Rate* menos 0.45% pagadera mensualmente con piso de 5.70%. A la fecha está completamente amortizado.

**Bonos Hipotecarios Amortizables de clase C.** Se autorizó una emisión inicial de US\$10.390.000 con plazo de 19 años vencimiento el 13 de enero del 2025 con valor facial por título de US\$1.000. La tasa de interés bruta anual es *Prime Rate* más 0.90% pagadera mensualmente con piso de 5.70%.

**Bonos Hipotecarios Amortizables de clase Z.** Se autorizó una emisión inicial de US\$891.000 con plazo de 19 años vencimiento el 13 de enero del 2025 con valor facial por título de US\$1.000. La tasa de interés bruta anual es *Prime Rate* más 0.95% que se acumulan al principal mensualmente con piso de 5.70%.

La amortización de las clases es secuencial: la amortización de la clase A comenzó a partir de la primera fecha de pago de principal la amortización de la clase B comenzó después de la total amortización de la clase A. la amortización de la clase C comenzará después de la total amortización de la clase B y la amortización de la clase Z comenzará después de la total amortización de la clase C. Las amortizaciones se pagan mensualmente cuando corresponde.



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de diciembre del 2011 y 2010**

---

### 3.6 Cuentas por pagar y provisiones:

<b>Subcuenta</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Comisiones por pagar	\$3,228	\$5,076
Otras retenciones a terceros por pagar	\$1,816	\$2,023
Pólizas pagadas por anticipado	\$80,511	\$79,601
Servicios de Auditoria Externa	\$4,000	\$5,950
Otras cuentas por pagar	\$5,845	\$0
Otras provisiones	\$0	\$1,024
<b>Total</b>	<b>\$95,400</b>	<b>\$93,674</b>

### 3.7 Capital de Fideicomiso

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 la cuenta patrimonial Aportaciones de los Fideicomitentes es US\$20.337.

### 3.8 Ingresos Financieros

En los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre la cuenta se compone como sigue:

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Ingreso por interés, cartera de crédito	US\$ 381,751	473,086
Ingreso por interés de inversiones	7,840	5,415
Ingreso por bienes realizables	-	77,539
	<b>US\$ 389,591</b>	<b>556,040.00</b>

El de cartera de crédito constituye los intereses corrientes y moratorios que generan las operaciones que forman parte de la cartera de crédito.

Por inversiones en instrumentos financieros constituye los intereses generados por valores negociables y mantenidos hasta el vencimiento.

### 3.9 Gastos financieros

Por obligaciones con el público corresponde principalmente a los intereses generados por los bonos hipotecarios.

Por otros gastos financieros corresponde a los cargos bancarios de comisiones por servicios.





**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR S2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de diciembre del 2011 y 2010**  
*(En dólares sin céntimos)*

### 3.10 Gastos operativos diversos

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010 la cuenta se compone como sigue:

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Comisión por administración del fideicomiso	\$21,313	\$24,747
Comisión por administración de cartera	\$16,835	\$19,334
Comisión por asesoramiento banca de inversión	\$2,149	\$2,496
Gasto por deterioro de Bienes Realizables		\$10,702
<b>Total</b>	<b>\$40,297</b>	<b>\$57,278</b>

Ver detalle en la nota 2, incisos (i), (j) y (k)

### 3.11 Gastos de administración

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010 la cuenta se compone como sigue:

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Dietas del Comité de Seguimiento y Vigilancia	\$824	\$706
Servicios del Calificador de Riesgo	\$9,240	\$8,400
Supervisión de la SUGEVAL	\$5,631	\$4,626
Servicios de Auditoria Externa	\$6,812	\$5,950
Servicios Bolsa Nacional de Valores	\$1,000	\$1,000
Otros gastos generales	\$10	\$67
<b>Total</b>	<b>\$23,517</b>	<b>\$20,749</b>

### 3.12 Impuesto sobre la renta

Por los doce meses terminados al 31 de diciembre del 2011 y 2010 el detalle del cálculo del impuesto sobre renta se concilia de la siguiente forma:



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de diciembre del 2011 y 2010**

---

	<u>31/12/2011</u>	<u>31/12/2010</u>
Utilidad antes del impuesto	\$74,910	\$193,386
(-)Ingresos gravados en la fuente	-\$4,589	-\$1,350
(+)Gastos no deducibles	\$0	\$0
<b>(=)Utilidad Imponible</b>	<b>\$70,322</b>	<b>\$192,036</b>
<b>Impuesto sobre la renta (30%)</b>	<b>\$21,097</b>	<b>\$57,618</b>
(-) Activo por impuesto diferido	\$0	\$0
<b>Gastos por impuesto sobre la renta</b>	<b>\$21,097</b>	<b>\$57,618</b>

### **3.13 Otras cuentas de orden deudoras**

Al 31 de diciembre de 2011 corresponde a los intereses cuyo registro se descontinúa en el estado de resultados de la partida de ingreso por intereses de la cartera de crédito, cuando las operaciones tienen mora mayor a los 180 días.

#### **Nota 4. Activos restringidos**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 el Fideicomiso no mantiene activos restringidos.

#### **Nota 5. Riesgo de liquidez y mercado**

##### **r. Riesgo de liquidez**

No se determina un riesgo de liquidez para la atención de pasivos pues se cuenta con recursos suficientes para atender las obligaciones de corto plazo

##### **s. Riesgo de crédito**

La recuperación de recursos de la cartera de crédito genera un potencial de riesgo de liquidez, pero esto se compensa con la garantía hipotecaria de las operaciones. que supera el saldo de los préstamos

##### **t. Riesgo de mercado**

###### **- Riesgo de tasas de interés**

No se determina un riesgo de tasa de interés pues de acuerdo con el contrato una vez que el Fideicomiso emitió los bonos no puede colocar más emisiones.



FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
Al 31 de diciembre del 2011 y 2010  
*(En dólares sin céntimos)*

---

- **Riesgo cambiario**

El Fideicomiso no se expone a un riesgo cambiario pues utiliza como moneda el dólar de Estados Unidos de América para realizar todas sus operaciones. La cartera de crédito está en dólares.

No obstante si se viera obligado a realizar operaciones en colones costarricenses. se expondría a un riesgo cambiario de acuerdo con las variaciones de tipo de cambio con respecto al colón costarricense.

**Nota 6. Riesgos que afectan a la emisión y al fideicomiso**

Se presenta un detalle de los riesgos que enfrenta el Fideicomiso por la naturaleza de su actividad:

**u. Riesgo del emisor**

- **Riesgo operativo:** en caso de que surjan dificultades en los procesos operativos se podría afectar los sistemas de información, sistemas de comunicación, sistemas de registro, sistemas de control y por ende afectar la situación financiera y desempeño del Fideicomiso.
- **Riesgo por ausencia de un historial del emisor:** dicha situación podría ocasionarle al inversionista la dificultad para estimar un índice de experiencia de pago y por ende que el inversionista tenga dificultad para inferir un comportamiento de pago del Fideicomiso.
- **Riesgo por posibilidad de liquidación por desinscripción del emisor:** con dicha situación los tenedores de los títulos valores enfrentarían una reducción del plazo de la inversión. en el caso de que se efectúe una redención anticipada. La desinscripción podría tener una incidencia en la disponibilidad y accesibilidad de la información. ya que el emisor no estaría sujeto a la entrega de información periódica ni a la comunicación de hechos relevantes. Asimismo. podría tener una incidencia en la liquidez de los títulos valores. en caso de que el inversionista decida mantener el título y no acogerse a la redención anticipada. debido a que no podrían ser negociados en un mercado secundario organizado

**v. Riesgo de la oferta**

- **Riesgo de liquidez:** se podría incurrir en ajustes en el precio y costos de transacción para cerrar una operación en este mercado. con lo cual se produciría una variación en el retorno esperado de la inversión.



FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
Al 31 de diciembre del 2011 y 2010

---

- **Riesgo de variación en el precio de los bonos:** ante un aumento de los rendimientos los tenedores de bonos podrían experimentar una disminución del valor de los bonos que mantienen en sus carteras de inversión.
- **Riesgo de crédito o cesación de pagos:** es la posibilidad de sufrir una pérdida originada por el incumplimiento del Fideicomiso de las obligaciones contractuales de pago que establecen los bonos hipotecarios amortizables.
- **Riesgo de insolvencia y morosidad de la clase Z:** Dado que la subordinación distribuye el riesgo de insolvencia y morosidad de desigual manera existe la posibilidad de que los niveles de pérdida de la cartera titularizada. afecten la recuperación del principal invertido en esta clase. pudiendo sufrir los inversionistas de la misma pérdida dado que la clase Z no cuenta con ningún nivel de subordinación.
- **Riesgo de insolvencia y morosidad de la clase C:** Dado que la subordinación distribuye el riesgo de insolvencia y morosidad de desigual manera. existe la posibilidad de que los niveles de pérdida superen el monto de la subordinación establecido para esta clase (monto de la emisión Z) y por ende el inversionista tenedor de esta clase podría sufrir pérdida.
- **Riesgo de insolvencia y morosidad de la clase B:** Dado que la subordinación distribuye el riesgo de insolvencia y morosidad de desigual manera. existe la posibilidad de que los niveles de pérdida superen el monto de la subordinación establecido para esta clase (monto de la emisión C y Z) y por ende el inversionista tenedor de esta clase podría sufrir pérdida.
- **Riesgo de insolvencia y morosidad de la clase A:** Dado que la subordinación distribuye el riesgo de insolvencia y morosidad de desigual manera. existe la posibilidad de que los niveles de pérdida superen el monto de la subordinación establecido para esta clase (monto de la emisión B, C y Z) y por ende el inversionista tenedor de esta clase podría sufrir pérdida.
- **Riesgo por la opción de redención anticipada:** Si el saldo vivo de todas las clases. llegare a ser un monto menor del 10% del monto originalmente colocado; existe la posibilidad que de hacerse efectiva esta opción el plazo de inversión de los tenedores de la Clase A, B, C y Z se viera afectado.
- **Riesgo operativo relacionado con la gestión del Fideicomiso:** Es el riesgo de pérdidas directas o indirectas resultantes de procesos inadecuados o fallidos, o actos del personal, del Fiduciario o del



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR S2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de diciembre del 2011 y 2010**  
*(En dólares sin céntimos)*

---

administrador de la cartera. En caso de que las partes incumplan las obligaciones asumidas en el Fideicomiso, podrían ser sujetas de responsabilidad civil y/o penal.

**w. Riesgos propios de un proceso de titularización**

-

**Riesgos procedentes de los préstamos hipotecarios cedidos**

- Riesgo de impago o insolvencia, cuando los prestatarios de las hipotecas agrupadas no puedan hacerle frente, tanto al pago de intereses como de devolución del principal de la hipoteca.
- Riesgo de mora o retraso por parte de los prestatarios.
- Riesgo de amortización anticipada o prepago, cuando los prestatarios de los préstamos hipotecarios subyacentes reembolsen anticipadamente en forma parcial o total, la parte del capital pendiente de amortizar. También los préstamos hipotecarios pueden ser amortizados anticipadamente como resultado de indemnizaciones provenientes de seguros o del remate o venta de los bienes inmuebles que constituyen la garantía hipotecaria.
- Riesgo de valor subyacente, es el riesgo de que el perito a la hora de la valoración no haya realizado una correcta valoración del inmueble o que el valor del inmueble disminuya de forma tal que modifique la relación original entre el monto del préstamo y el valúo.
- Riesgo de la modificación de la relación préstamo – avalúo dado que la cartera titularizada está denominada en dólares existe la posibilidad de que modificaciones sustanciales en el nivel de devaluación afecten la relación préstamo – avalúo como consecuencia de que el saldo de los créditos se denominan en dólares ya que puede suceder que el valor de la propiedad no se ajuste al mismo nivel de devaluación.

-

**Riesgos por la transformación de flujos**

- Riesgo por la reinversión transitoria de los flujos intermedios, ya que el Fideicomiso recibe los flujos y no los traspasa en forma inmediata, porque las fechas de pago de los préstamos hipotecarios se pueden suceder en cualquier día del mes, mientras que la obligación de pago del Fideicomiso a los inversionistas se encuentra focalizada en una sola fecha del mes.



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de diciembre del 2011 y 2010**

---

- **Riesgos estructurales o de terceros**
  - Ya que en este proceso intervienen diferentes participantes, eventualidad de un riesgo estructural surgiría si se presentase una actuación incorrecta, negligente o fraudulenta de cualquiera de los participantes.
  
- **Riesgos macroeconómico o sistemático**
  - Este es un fideicomiso que administra un proceso de titularización en Costa Rica, como resultado de ello la generación del flujo financiero puede verse afectado por la situación general de la economía costarricense, la devaluación inesperada del colón y otros eventos políticos o económicos que ocurran o afecten a Costa Rica.

**Nota 7. Sensibilidad de riesgo en tasas de interés**

**Sensibilidad de riesgo en tasas de interés**

**Cartera de crédito**

Por el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2011, si las tasas de interés mensuales hubieran sido 1 punto porcentual inferior y el resto de las variables hubieran permanecido constantes, la ganancia antes de impuestos para ese año había sido de US\$32,509 (en 2010 habría sido de US\$151,658), surgiendo principalmente como consecuencia de un menor ingreso por intereses en la cartera de crédito a tasa de interés variable.

Si las tasas de interés hubieran sido 1 punto porcentual superior y el resto de las variables hubieran permanecido constantes, la ganancia antes de impuestos para ese año habría sido de US\$117,311 (en 2010, habría sido de US\$252,003), surgiendo principalmente como consecuencia de un mayor ingreso por intereses en la cartera crédito a tasa de interés variable.

La ganancia es más sensible a los aumentos en las tasas interés que a las disminuciones como consecuencia de los créditos con tasas de interés limitadas. La sensibilidad es menor en 2011 con respecto al 2010 como consecuencia de la amortización de la cartera de crédito.

**Bonos hipotecarios**

Por el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2011, si las tasas de interés mensuales hubieran sido 1 punto porcentual inferior y el resto de las variables hubieran permanecido constantes, la ganancia antes de impuestos para ese año había sido de US\$118,283 (en 2010, habría sido de US\$238,684), surgiendo principalmente como consecuencia de un menor gasto por intereses en los bonos hipotecarios a tasa de



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de diciembre del 2011 y 2010**  
*(En dólares sin céntimos)*

---

interés variable.

Si las tasas de interés hubieran sido 1 punto porcentual superior y el resto de las variables hubieran permanecido constantes, la ganancia antes de impuestos para ese año habría sido de US\$31,537 (en 2010, habría sido de US\$135,463), surgiendo principalmente como consecuencia de un mayor gasto por intereses en los bonos hipotecarios a tasa de interés variable.

La ganancia es más sensible a las disminuciones en las tasas de interés que a los incrementos como consecuencia de los bonos con tasas de interés limitadas. La sensibilidad es menor en 2011 con respecto al 2010 como consecuencia de la amortización de los bonos.

Como conclusión las variaciones en las tasas de interés con respecto a la utilidad son significativas.

#### **Nota 8. Contingencias**

De acuerdo con el abogado de la empresa al 10 de febrero de 2012 se encuentra en proceso en el Juzgado Especial de cobro de Cartago un juicio de ejecución hipotecaria por US\$39,669.54.

#### **Nota 9. Partes Relacionadas**

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 las operaciones con partes relacionadas obedecen básicamente a los gastos por comisiones y cuentas por pagar que se hace mención en la nota 2 incisos (i), (j) y (k):

<b>Gastos por comisiones:</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>31/12/2010</b>
Banco Nacional de Costa Rica	\$16,836	\$19,334
Dirección de Banca de Inversión, BNCR	\$2,149	\$2,495
Banco Improsa S.A	\$21,313	\$24,747
<b>Total</b>	<b>\$40,297</b>	<b>\$46,576</b>
<b>Comisiones por pagar:</b>	<b>\$3,228</b>	<b>\$5,076</b>

#### **Nota 10. Hechos importantes y subsecuentes**

Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre del 2011 y la presentación de los estados financieros no tuvimos conocimiento de hechos que puedan tener en el futuro una influencia o aspecto significativo en el desenvolvimiento de las operaciones del Fideicomiso o en sus estados financieros.



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de diciembre del 2011 y 2010**

---

**Nota 11. Autorización para la emisión de estados financieros**

Los estados financieros y sus notas al 31 de diciembre de 2011 aquí referidos fueron autorizados para su emisión por la administración del Fideicomiso el 2 de febrero del 2012.

La SUGEVAL puede requerir modificaciones a los estados financieros luego de su fecha de autorización para emisión.