



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

**31 de diciembre de 2011 y 2010**

*(En US dólares sin centavos)*

---

Fideicomiso Titularización Hipotecaria  
BNCR \$ 2006-1

**Estados financieros y  
opinión de los auditores**

31 de diciembre de 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 Titularización Hipotecaria  
BNCR \$ 2006-1

**Índice de contenido**

	<b>Cuadro</b>	<b>Página</b>
Informe del contador público independiente		1
Estado de posición financiera	A	3
Estado de resultados	B	5
Estado de cambios en el patrimonio	C	6
Estado de flujos de efectivo	D	7
Notas a los estados financieros		8
Informe del contador público independiente sobre los sistemas PED		26
Informe del contador público independiente sobre el control interno		30
Informe del contador público independiente sobre el cumplimiento de leyes, reglamentos y normativa		33
Cédula resumen de asientos de ajuste o reclasificación	Anexo 1	35

## Informe del contador público independiente

Señores

Fideicomiso Titularización Hipotecaria BNCR \$ 2006-1  
Superintendencia General de Valores

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Fideicomiso de Titularización Hipotecaria BNCR \$ 2006-1, que comprenden el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo en los periodos de un año terminados en esas fechas, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

*Responsabilidad de la administración por los estados financieros*

La administración del Fideicomiso de Titularización Hipotecaria BNCR \$ 2006-1 es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante en la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa debidas a fraude o a error, seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

*Responsabilidad de los auditores*

Nuestra responsabilidad es expresar opinión sobre estos estados financieros con base en la auditoría. Condujimos la auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como planear y desempeñar la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica ejecutar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros debida a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo el auditor considera el control interno relevante en la preparación y presentación razonable de los estados financieros por el Fideicomiso para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias. Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

*Opinión*

En nuestra opinión los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la posición financiera de Fideicomiso de Titularización Hipotecaria BNCR \$ 2006-1 al 31 de diciembre de 2011 y 2010 y sus resultados y su flujo de efectivo en los periodos de un año terminados en esas fechas, de acuerdo con normas internacionales de información financiera, como se describe en la nota 2.



San José, Costa Rica  
10 de febrero de 2012

Dictamen firmado por  
Juan Carlos Lara P. No.2052  
Pol. 0116 FIG 3 V. 30-9-2012  
Timbre Ley 6663 €1.000  
Adherido al original



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA**  
**31 de diciembre de 2011 y 2010**  
*(En US dólares sin centavos)*

**Cuadro A**  
**1 de 2**

			<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>Activo</b>				
<b>Disponibilidades</b>	3	US\$	<u>316,710</u>	<u>639,421</u>
Entidades financieras del país			316,710	639,421
<b>Inversiones en instrumentos financieros</b>	4		<u>403,564</u>	<u>0</u>
Mantenidas al vencimiento			401,075	0
Productos por cobrar			2,489	0
<b>Cuentas y comisiones por cobrar</b>			<u>5,857</u>	<u>0</u>
Otras cuentas por cobrar			5,857	0
<b>Cartera de crédito</b>	5		<u>3,972,092</u>	<u>4,600,336</u>
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>	6		<u>14,290</u>	<u>11,969</u>
Otros activos			805	700
Cargos diferidos			13,485	11,269
<b>Total activo</b>		<b>US\$</b>	<u><u>4,712,513</u></u>	<u><u>5,251,726</u></u>

sigue...



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**ESTADO DE POSICIÓN FINANCIERA**  
**31 de diciembre de 2011 y 2010**  
*(En US dólares sin centavos)*

...vienen

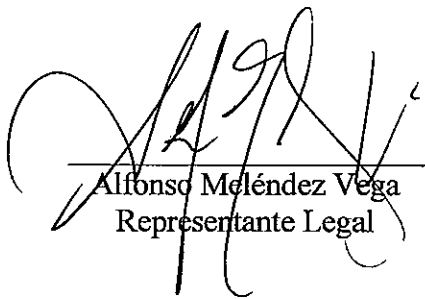
**Cuadro A**  
**2 de 2**

**Pasivo y patrimonio**

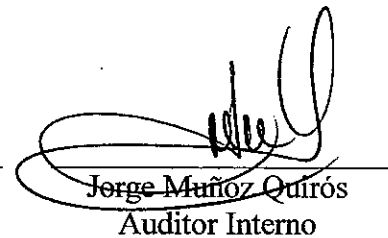
**Pasivo**

<b>Obligaciones con el público</b>	7	US\$	<b>4,044,488</b>	<b>4,638,738</b>
Otras obligaciones con el público			4,035,160	4,628,490
Cargos financieros por pagar			9,328	10,248
<b>Cuentas por pagar y provisiones</b>	8		<b>95,400</b>	<b>93,674</b>
Provisiones			4,000	6,974
Otras cuentas por pagar diversas			91,400	86,700
<b>Otros pasivos</b>			<b>639</b>	<b>1,142</b>
Ingresos diferidos			639	1,142
<b>Total pasivo</b>			<b>4,140,527</b>	<b>4,733,554</b>
<b>Patrimonio</b>				
Capital del fideicomiso	9		20,337	20,337
Resultados acumulados de ejercicios anteriores			497,835	362,067
Resultado del período			53,814	135,768
<b>Total patrimonio</b>			<b>571,986</b>	<b>518,172</b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>			<b>4,712,513</b>	<b>5,251,726</b>
<b>Otras cuentas de orden deudoras</b>	15	US\$	<b>4,440</b>	<b>0</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

  
 \_\_\_\_\_  
 Alfonso Meléndez Vega  
 Representante Legal

  
 \_\_\_\_\_  
 Carolina Villalobos Arguedas  
 Contadora

  
 \_\_\_\_\_  
 Jorge Muñoz Quirós  
 Auditor Interno

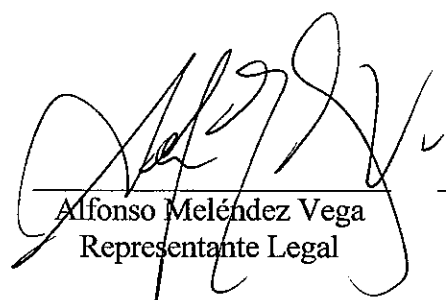


**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**Periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010**  
*(En US dólares sin centavos)*

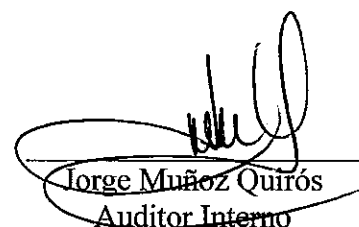
**Cuadro B**

	Nota	2011	2010
<b>Ingresos financieros</b>			
Por inversiones en instrumentos financieros	US\$	7,840	5,415
Por cartera de crédito		381,751	473,086
Por bienes realizables		0	77,539
<b>Total de ingresos financieros</b>	10	<b>389,591</b>	<b>556,040</b>
<b>Gastos financieros</b>			
Por obligaciones con el público		249,692	283,823
Otros gastos financieros		1,174	804
<b>Total de gastos financieros</b>	11	<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>			
Comisiones por servicios		40,298	46,576
Por bienes realizables		0	10,702
<b>Total otros gastos de operación</b>	12	<b>40,298</b>	<b>57,278</b>
<b>Resultado operacional bruto</b>		<b>98,427</b>	<b>214,135</b>
<b>Gastos administrativos</b>			
Gastos de personal		824	706
Otros gastos de administración		22,693	20,043
<b>Total otros gastos de operación</b>	13	<b>23,517</b>	<b>20,749</b>
<b>Resultado operacional neto antes de impuestos</b>		<b>74,910</b>	<b>193,386</b>
Impuesto sobre la renta	14	21,096	57,618
<b>Resultado del periodo</b>	US\$	<b>53,814</b>	<b>135,768</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

  
 \_\_\_\_\_  
 Alfonso Meléndez Vega  
 Representante Legal

  
 \_\_\_\_\_  
 Carolina Villalobos Arguedas  
 Contadora

  
 \_\_\_\_\_  
 Jorge Muñoz Quirós  
 Auditor Interno

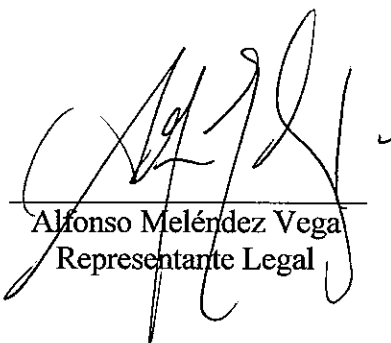


**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**ESTADO CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**Periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010**  
*(En US dólares sin centavos)*

**Cuadro C**

		<b>Capital del Fideicomiso</b>	<b>Resultados acumulados</b>	<b>Total</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>US\$</b>	<b>20,337</b>	<b>362,067</b>	<b>382,404</b>
Resultado del periodo		0	135,768	135,768
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>		<b>20,337</b>	<b>497,835</b>	<b>518,172</b>
Resultado del periodo		0	53,814	53,814
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2011</b>	<b>US\$</b>	<b>20,337</b>	<b>551,649</b>	<b>571,986</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

  
Alfonso Meléndez Vega  
Representante Legal

  
Carolina Villalobos Arguedas  
Contadora

  
Jorge Muñoz Quirós  
Auditor Interno



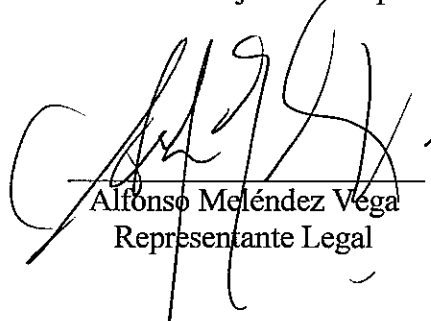


**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**Periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010**  
*(En US dólares sin centavos)*

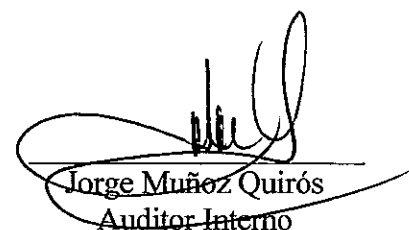
**Cuadro D**

	Notas	2011	2010
<b>Actividades de operación</b>			
Resultado del periodo	US\$	53,814	135,768
Variación en los activos (aumento) o disminución:		<b>617,577</b>	<b>725,230</b>
Créditos y avances de efectivo		621,439	710,964
Venta de bienes realizables		0	6,042
Cuentas y comisiones por cobrar		(5,857)	2,831
Productos por cobrar		4,315	(7,960)
Otros activos		(2,320)	13,353
Variación en los pasivos aumento o (disminución):		<b>(18,005)</b>	<b>(6,165)</b>
Otras cuentas por pagar y provisiones		1,726	(4,211)
Productos por pagar		(19,228)	(1,617)
Otros pasivos		(503)	(337)
<b>Flujo de efectivo provisto en operaciones</b>		<b>653,386</b>	<b>\$ 854,833</b>
<b>Actividades de inversión</b>			
Aumento o disminución en instrumentos financieros (excepto mantenidos para negociar)		(401,075)	20,000
<b>Flujo neto de efectivo (usado) provisto en actividades de inversión</b>		<b>(401,075)</b>	<b>20,000</b>
<b>Actividades financieras</b>			
Pago de obligaciones		(575,022)	(719,118)
<b>Flujo neto de efectivo (usado) en actividades financieras</b>		<b>(575,022)</b>	<b>(719,118)</b>
Variación de efectivo y equivalentes		<b>(322,711)</b>	<b>155,715</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del año		639,421	483,706
<b>Efectivo y equivalentes al final del año</b>	3	<b>US\$ 316,710</b>	<b>639,421</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
 \_\_\_\_\_  
 Alfonso Meléndez Vega  
 Representante Legal

  
 \_\_\_\_\_  
 Carolina Villalobos Arguedas  
 Contadora

  
 \_\_\_\_\_  
 Jorge Muñoz Quirós  
 Auditor Interno



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010**  
*(En US dólares sin centavos)*

---

**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 de 2006, después de obtener autorización 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 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 (el Banco) es Fideicomitente. Su aporte fue la venta de una cartera de crédito 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 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.



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010**  
*(En US dólares sin centavos)*

El plazo del Fideicomiso es 22 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 por terminado el Fideicomiso. Si al finalizar el plazo existiera alguna diferencia a favor entre su patrimonio y las obligaciones asumidas con 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 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**

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

**a. Base contable**

La posición 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.



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010**  
*(En US dólares sin centavos)*

---

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

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



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010**  
*(En US dólares sin centavos)*

---

Las recompras no se valúan a precio de mercado.

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 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.

**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 tiene 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.



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010**  
*(En US dólares sin centavos)*

---

**h. Primas de seguros pagadas 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 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.

**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 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 del ingreso por intereses de las partidas de crédito con más de 180 días de atraso.

**m. 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.

**n. 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 estado de posición financiera. 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.



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010**  
*(En US dólares sin centavos)*

El impuesto sobre la renta diferido se calcula utilizando el método pasivo del estado 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 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.

**o. Periodo económico**

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

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

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

**Nota 3. Disponibilidades**

Al 31 de diciembre los saldos de las disponibilidades se detallan de la siguiente manera:

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



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010**  
*(En US dólares sin centavos)*

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

**Nota 4. Inversiones en instrumentos financieros mantenidos al vencimiento**

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.

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

Institución	Tasa			2011	2010
	Anual	Vencimiento			
Banco Lafise, Certificado de Inversión	3.00%	02/05/2011	US\$	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>US\$</b>	<b><u>403,564</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Nota 5. Cartera de crédito**

Al 31 de diciembre el total de la cartera de crédito es el siguiente:

		2011	2010
Créditos vigentes	US\$	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>US\$</b>	<b><u>3,972,092</u></b>	<b><u>4,600,336</u></b>

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





**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010**  
*(En US dólares sin centavos)*

Los créditos hipotecarios devengan tasas de interés promedio de 9% anual en dólares y el plazo es de dos a diez años. Los créditos están garantizados con propiedades (terrenos y construcciones).

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

No se registra estimación por incobrables debido a que se posee garantías hipotecarias que sobrepasan los saldos adeudados. Además una de las operaciones en cobro judicial con saldo de US\$ 67,357 al 31 de diciembre de 2011 fue cancelada el 17 de enero de 2012.

El detalle de la mora es el siguiente:

**Al 31 de diciembre de 2011**

	<b>Cantidad de operaciones</b>	<b>Monto</b>	<b>Porcentaje</b>
Al día	108	US\$ 3,202,143	81.15%
De 1 a 30 días	12	507,622	12.86%
De 31 a 60 días	2	70,677	1.79%
De 61 a 90 días	2	56,965	1.44%
De 91 a 120 días	1	7,625	0.19%
Cobro judicial	<u>2</u>	<u>101,056</u>	<u>2.56%</u>
<b>Total cartera de crédito</b>	<b><u>127</u></b>	<b>US\$ <u>3,946,088</u></b>	<b><u>100%</u></b>

**Al 31 de diciembre de 2010**

	<b>Cantidad de operaciones</b>	<b>Monto</b>	<b>Porcentaje</b>
Al día	109	US\$ 3,304,454	72.35%
De 1 a 30 días	24	967,103	21.17%
De 31 a 60 días	5	179,041	3.92%
De 61 a 90 días	1	69,184	1.51%
De 91 a 120 días	<u>1</u>	<u>47,746</u>	<u>1.05%</u>
<b>Total cartera de crédito</b>	<b><u>140</u></b>	<b>US\$ <u>4,567,528</u></b>	<b><u>100%</u></b>



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010**  
*(En US dólares sin centavos)*

**Nota 6. Otros activos**

Al 31 de diciembre el saldo de otros activos se detalla de la siguiente manera:

		2011	2010
Mantenimiento de la calificadora de riesgo pagado por anticipado	US\$	805	700
Impuestos pagados por anticipado		<u>13,485</u>	<u>11,269</u>
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b><u>14,290</u></b>	<b><u>11,969</u></b>

**Nota 7. Obligaciones con el público**

Al 31 de diciembre el saldo de las obligaciones con el público se detalla de la siguiente manera:

<b>Emisión de Bonos</b>	<b>Fecha emisión</b>	<b>Plazo en años</b>	<b>Tasa bruta</b>		2011	2010
Clase A	22/08/2006	9	PR-2.60	US\$	0	0
Clase B	22/08/2006	13	PR-0.45		0	0
Clase C	22/08/2006	19	PR+0.90		3,080,656	3,723,296
Clase Z	22/08/2006	19	PR+0.95		954,505	905,194
Cargos por pagar					<u>9,327</u>	<u>10,248</u>
				<b>US\$</b>	<b><u>4,044,488</u></b>	<b><u>4,638,738</u></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 de 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 están completamente amortizados.

**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 de 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 están completamente amortizados.



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010**  
*(En US dólares sin centavos)*

**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 de 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 comenzó después de la total amortización de la clase B y la amortización de la clase Z comenzará después de la amortización total de la clase C. Las amortizaciones se pagan mensualmente cuando corresponde.

**Nota 8. Otras cuentas por pagar y provisiones:**

Al 31 de diciembre el saldo de las otras cuentas por pagar y provisiones se detalla de la siguiente manera:

		<b>2011</b>	<b>2010</b>
Comisiones por pagar	US\$	3,228	5,076
Otras retenciones a terceros por pagar		1,816	2,023
Seguros pagados por anticipado		80,511	79,601
Servicios de auditoría externa		4,000	5,950
Otras cuentas por pagar		5,845	0
Otras provisiones		0	1,024
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b><u>95,400</u></b>	<b><u>93,674</u></b>

**Nota 9. Capital del Fideicomiso**

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 la cuenta patrimonial Aportaciones de los Fideicomitentes es US\$20,337.



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010**  
*(En US dólares sin centavos)*

**Nota 10. 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		<u>0</u>	<u>77,539</u>
	US\$	<b><u>389,591</u></b>	<b><u>556,040</u></b>

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

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

**Nota 11. Gastos financieros**

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

Otros gastos financieros corresponden a los cargos bancarios de comisiones por servicios.

**Nota 12. Gastos operativos diversos**

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

		<b>2011</b>	<b>2010</b>
Comisión por administración del fideicomiso	US\$	21,313	24,747
Comisión por administración de cartera		16,836	19,334
Comisión por asesoramiento, banca de inversión		2,149	2,496
Gasto por deterioro de bienes realizables		<u>0</u>	<u>10,702</u>
	US\$	<b><u>40,298</u></b>	<b><u>57,278</u></b>

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



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR S2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010**  
*(En US dólares sin centavos)*

**Nota 13. Gastos de administración**

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

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

**Nota 14. Impuesto sobre la renta**

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

		<b>2011</b>	<b>2010</b>
Utilidad antes del impuesto	US\$	74,910	193,386
Menos, gravados en la fuente		(4,588)	(1,350)
Más, gastos no deducibles		0	0
<b>Utilidad imponible</b>		<b><u>70,322</u></b>	<b><u>192,036</u></b>
<b>Impuesto sobre la renta (30%)</b>	<b>US\$</b>	<b><u>21,096</u></b>	<b><u>57,618</u></b>

**Nota 15. Otras cuentas de orden deudoras**

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

**Nota 16. Activos restringidos**

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

**Nota 17. Riesgo de liquidez y mercado**

**Riesgo de liquidez**

No se determina un riesgo de liquidez para la atención de pasivos, debido a que se cuenta con recursos suficientes para atender las obligaciones de corto plazo.



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010**  
*(En US dólares sin centavos)*

---

**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.

**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.

- **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 18. 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:

**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 y 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.



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010**  
*(En US dólares sin centavos)*

---

**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.

**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.

**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.



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010**  
*(En US dólares sin centavos)*

---

**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 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.

**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.





**FIDEICOMISO DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010**

*(En US dólares sin centavos)*

- 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.

*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 19. 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.



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010**

*(En US dólares sin centavos)*

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 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 20. 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 21. Partes relacionadas**

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010 las operaciones con partes relacionadas obedecen básicamente a los gastos por comisiones y cuentas por pagar que se hace mención en las notas 8 y 12:



**FIDEICOMISO DE TITULARIZACION HIPOTECARIA BNCR \$2006-1**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2011 y 2010**

*(En US dólares sin centavos)*

Gastos por comisiones:			
Banco Nacional de Costa Rica	US\$	16,836	19,334
Dirección de Banca de Inversión, BNCR		2,149	2,495
Banco Improsa, S.A.		21,313	24,747
<b>Total gastos</b>		<b><u>40,298</u></b>	<b><u>46,576</u></b>
Comisiones por pagar	US\$	<b><u>3,228</u></b>	<b><u>5,076</u></b>

**Nota 22. Hechos importantes y subsecuentes**

Entre la fecha de cierre al 31 de diciembre de 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.

**Nota 23. 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 de 2012.

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