

**BANCO ELCA, S.A.**  
**INFORME DE LABORES DE LA JUNTA LIQUIDADORA**  
**(Al 31 de Marzo del 2008)**

## **1.1 GENERALIDADES**

### ***1.1.1 Hechos relevantes – Junta Liquidadora - Administración***

La Junta Liquidadora y la Administración del Proceso de Quiebra del Banco ELCA, S.A., informan a la Asamblea de Acreedores con motivo de la reunión a celebrarse el día 17 de abril del 2008, lo que ha sido dicho proceso hasta el 31 de marzo del 2008.

- La Junta Liquidadora de Banco ELCA, S.A. inició sus funciones el 21 de abril del 2005.
- Debido a la petitoria efectuada por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero de la apertura de un Proceso de Quiebra presentada ante los Tribunales de Justicia, con fecha 24 de febrero del 2005 el Juzgado Primero Civil, Primer Circuito San José, resolvió, mediante resolución notificada el 28 de febrero del 2005, la declaratoria de Quiebra. Con este precedente, en el mes abril de ese año se realizó la Asamblea de Acreedores y Asamblea de Accionistas para el nombramiento de los liquidadores, dichos nombramientos electos fueron homologados el 10 de junio del 2005, por parte del Juez.
- Desde esa fecha y hasta el día de hoy, ha realizado ciento dieciocho sesiones. Lo anterior significa que en promedio se ha realizado una sesión por semana, hecho que manifiesta un monitoreo permanente al proceso de quiebra y a la consecución de los objetivos que persigue esta Junta.
- Toda la operativa fue trasladada a la firma Medina & Medina Consultores, S.A. con los resultados positivos que muestra la información financiera y que se demostrará más adelante.
- Se ha seguido dando una fuerte tarea en el cobro de operaciones, los arreglos de pago con deudores convenientes a los intereses de los acreedores, para no enviarlos a cobro judicial, así como también se ha continuado con la revisión total de la cartera, y al día de hoy está totalmente controlada en cuanto a situación legal, garantías y procesos cobratorios a seguir.
- Se han realizado casi mensualmente, remates de bienes muebles e inmuebles, basados en el acuerdo para venta de bienes aprobados en la Asambleas de Acreedores celebradas en los meses de noviembre 2005 y julio del 2006; generándose utilidades importantes de acuerdo con la diferencia del precio de venta final y el valor en libros de los bienes. En total se han vendido bienes por el orden de los ₡1.419,8 millones, con utilidades cercanas a los ₡505,5 millones.
- Se sigue con la liquidación de fideicomisos en los que el Banco actuaba como fideicomitente o fideicomisario, o bien en calidad de fiduciario, de tal modo que pueda trabajarse con mayor precisión con los activos que son propios del Banco, y no tienen compromisos con terceros. Esto también ha inducido a la Junta a seguir trasladando hacia los asesores penalistas, todo aquello que pueda significar un daño o perjuicio para los acreedores, de tal forma que éstos lo valoren y emitan su juicio de si debe o no agregarse a la cauda penal donde se investiga la quiebra del Banco ELCA, S.A.
- Se han custodiado los activos del Banco y se han asegurado con el fin de que no se produzca una contingencia futura que resulte en pérdida para los acreedores.

- Se le ha dado seguimiento a los diversos procesos judiciales, tanto ordinarios, ejecutivos simples, penales y denuncias ante el Ministerio Público planteados por el Banco o en contra de éste. Se contrató para estos efectos los servicios de un par de abogados civiles y penalistas que están sobrellevando la causa penal, y han generado buenos dividendos para el concurso.
- Los gastos administrativos se han reducido en forma significativa. En el año 2006 (¢393,6 millones) los gastos administrativos alcanzaron casi la mitad de lo que representó el 2005 (¢691.5 millones), y en el 2007 (¢306,0 millones) se logró rebajar esos gastos en un 20% en comparación a lo que se venía generando hasta el año 2006. Más aún, para el periodo 2008, los gastos se esperan disminuyan un 20% más de lo que representaron en diciembre del 2007. Lo anterior es producto de la firma del contrato con Medina & Medina Consultores, S.A.; quien a partir del 01 de diciembre del 2005, asumió la totalidad de la carga administrativa, la totalidad de costos de mantenimiento e infraestructura, avalúos, publicaciones, la totalidad de los gastos por comunicación y movilización, la totalidad de los gastos por seguros y vigilancia, la totalidad de los gastos de arrendamiento, tanto los que se ya se venían generando hasta el 30 de noviembre del 2005, como los nuevos que se han generado durante estos últimos 28 meses y en los cuales nunca había incurrido el proceso, antes. Es importante destacar que a pesar de ello, se cuenta con mayor cantidad de colaboradores que prestan el servicio en pro de la recuperación de los acreedores del Banco ELCA, S.A.
- Durante el período comprendido entre el 01-03-2005 y hasta el 31-03-2008 se han producido “utilidades” de casi ¢1.096 millones; lo que es igual a un 5,04% en el incremento bruto de recuperación por parte de los acreedores. El patrimonio negativo de Banco ELCA, S.A. al 30-12-2005 era de ¢3.159.104.916,08, para diciembre del 2007 el mismo se ubicó en ¢2.512.952.137,75 y al 31 de marzo del 2008 el patrimonio negativo suma ¢2.063.539.788,43. Las utilidades principalmente son generadas y producto de la venta de bienes, de los ingresos ordinarios y extraordinarios por intereses en recuperaciones de cartera de créditos, de los intereses que generan las inversiones en efectivo disponible, así como de la recuperación del principal estimado en cartera de préstamos (mediante el cobro tradicional y a través de compensaciones) que se encontraba en libros en cero, como también por un ajuste en los intereses por pagar, los cuales estaban calculados más allá de la fecha de la declaratoria de quiebra, lo cual, de conformidad con la ley, es improcedente. Importante también es destacar que las utilidades se alcanzan por el ahorro en costos que se han dado durante todo este tiempo, como se expuso en el párrafo anterior.
- Se llevó a cabo una auditoría externa, realizada por el despacho Carvajal, Garcia y Salas CGS-CPA & Consultores S.A., para los periodos comprendidos entre el 01 de marzo del 2005 (fecha en que inició el proceso de quiebra) y hasta el 31 de diciembre del 2007; reflejándose no solamente una opinión limpia y por lo tanto satisfactoria, sino que también es opinión de los auditores externos, que la labor desarrollada por la Junta Liquidadora y la Administración es encomiable dentro de procesos concursales de esta naturaleza. Copia de este informe se encuentra visible y disponible en la página web [www.medinaconsultores.com](http://www.medinaconsultores.com).

### 1.1.2 Generalidades - Balance de Situación Comparativo (valor en libros)

Las generalidades comprende, además, el análisis de la información financiera, su comportamiento, composición y comparación; entre el 31-12-2005 y el 31 de Marzo del 2008, según el siguiente detalle:

**Cuadro #1**  
**BANCO ELCA, S.A.**  
**BALANCE DE SITUACIÓN PROCESO DE QUIEBRA**  
**Diciembre 2005**

	<b>DICIEMBRE 2005</b>
<b>ACTIVO</b>	
Disponibilidades	135,397,966.24
<b>INVERSIONES EN VALORES Y DEPÓSITOS</b>	
Valores disponibles	975,376,319.96
Valores comprometidos	261,425,789.74
Productos por cobrar	3,633,028.60
<b>INVERSIONES NETAS</b>	<b>1,240,435,138.30</b>
<b>CARTERA DE CRÉDITO</b>	
Vigentes	949,389,769.77
Vencidos	5,833,810,276.27
Cobro Judicial	3,476,572,595.60
Productos por cobrar por cartera de crédito	699,030,636.48
<b>CARTERA BRUTA</b>	<b>10,958,803,278.12</b>
Estimación por deterioro del valor e incobrabilidad de la cartera de crédito y los productos	6,114,770,542.54
<b>CARTERA NETA DE CRÉDITO</b>	<b>4,844,032,735.58</b>
Cuentas por Cobrar-Neto	32,340,489.56
Bienes Realizables-Neto	517,673,585.29
Propiedad mobiliario y equipo en uso, neto	182,605,821.38
Otros Activos	57,265,946.86
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>7,009,751,683.21</b>
<b>PASIVO</b>	
Obligaciones con el Público	2,776,948,904.74
<b>TOTAL OBL.CON EL PUBLICO</b>	<b>2,776,948,904.74</b>
Otras Obligaciones Financieras	751,630,497.06
Otras cuentas por pagar y Provisiones	6,615,239,560.05
Otros Pasivos	25,037,637.44
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>10,168,856,599.29</b>
<b>PATRIMONIO</b>	
Capital Social	2,512,800,000.00
Aportes para Incrementos de Capital	378,850,000.00
Reevaluación de Inversiones Disponibles para la Venta	-433,919.24
Reservas Patrimoniales	157,557,275.50
Resultados de Ejercicios Anteriores	-5,713,198,248.96
Resultado del Periodo (Semestre Anterior)	-860,324,115.93
Resultado del Periodo	365,644,092.55
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>-3,159,104,916.08</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>7,009,751,683.21</b>
<b>Cuentas Contingentes Deudoras</b>	<b>3.937.719.312,11</b>
<b>Relación activo/pasivo sin considerar las contingencias</b>	<b>68.93%</b>
<b>Relación activo/pasivo considerando las contingencias</b>	<b>49.69%</b>
<b>Relación activo/pasivo, expectativa de recuperación activos netos</b>	<b>23.60%</b>
<b>Total acreencias legalizadas (aprobadas y rechazadas) al 31-12-2005</b>	<b>¢ 15.602.858.369,04</b>

**Cuadro #2**  
**BANCO ELCA, S.A.**  
**BALANCE DE SITUACIÓN PROCESO DE QUIEBRA**  
**Al 31 de Marzo del 2008**

<b>ACTIVO</b>	<b>MARZO 2008</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	
Inmovilizado Material en Uso	7,107,996.96
Mejoras a propiedades tomadas en alquiler	693,974.15
Activos Restringidos (Depósitos en garantía)	4,303,483.40
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>12,105,454.51</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	
Inmovilizado Material Disponible para la venta	9,907,009.10
Bienes Realizables- Neto	682,355,076.57
Cuentas por Cobrar - Neto	17,423,405.40
Cartera Neta de Crédito	2,059,904,540.31
En Cobro Judicial	2,596,675,954.02
Vencida	3,493,180,361.55
Vigente	567,562,386.68
Productos sobre cartera de crédito	425,389,481.89
Estimación por deterioro del valor e incobrabilidad de la cartera de crédito	(5,022,903,643.83)
Inversiones en valores- Netas	1,542,896,273.92
Valores disponibles	913,865,073.95
Valores comprometidos	615,483,674.77
Productos sobre Inversiones	13,547,525.20
Disponibilidades	11,848,898.45
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>4,324,335,203.75</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>4,336,440,658.26</b>
<b>PATRIMONIO</b>	
Capital Social	2,512,800,000.00
Aportes para Incrementos de Capital	378,850,000.00
Reservas Patrimoniales	157,557,275.50
Reevaluación de Inversiones	79,031.38
Resultados de Ejercicios Anteriores	(5,539,282,724.57)
Resultado del Periodo	426,456,629.26
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>(2,063,539,788.43)</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
Estimación Créditos Contingentes	2,303,387.48
Obligaciones Pendiente de Legalización	995,082,126.32
Obligaciones con el público	766,340,653.17
Aportaciones Patronales por pagar	1,411,306.91
Obligaciones con Terceros	227,330,166.24
Retenciones a acreedores - procesos judiciales	294,888,721.27
Retenciones de Cobro Administrativo y Judicial	77,264,632.93
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1,369,538,868.00</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Obligaciones Legalizadas Aceptadas	4,139,447,170.62
Obligaciones Legalizadas Rechazadas	631,384,053.39
Partidas no reclamadas cuentas distributivas	45,709,011.51
Retenciones de impuestos	316,784.53
Retenciones por pagar a terceros	3,816,489.34
Provisiones, Depósitos en Garantía	2,578,716.29
Pasivos relacionados a venta de activos y bienes realizables	207,189,353.00
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>5,030,441,578.69</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>6,399,980,446.69</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO Y PASIVOS</b>	<b>4,336,440,658.26</b>
Cuentas Contingentes Deudoras	2,923,796,664.69
Relación activo/pasivo sin considerar las contingencias	67,76%
Relación activo/pasivo considerando las contingencias	27,47%
Relación activo/pasivo, expectativa de recuperación activos netos	7,14%
<b>Total acreencias legalizadas (aprobadas y rechazadas) al 31-03-2008</b>	<b>¢17.670.788.560,45</b>

Analizando, el cuadro #1 y cuadro #2, anteriores, se puede notar los siguientes eventos económicos, que evidencian la forma eficiente y eficaz con la que se ha manejado el proceso de quiebra del Banco ELCA, S.A.

**Expectativa de recuperación de acuerdo con activos fijos netos:** Al 31 de diciembre del año 2005 se tenía una expectativa de recuperación adicional al 52,50% ya recibida, de un 23,60%. Es decir hasta esa fecha los acreedores tenían una expectativa de recuperación (de acuerdo con los activos netos) de un 76,10%. Al 31 de marzo del 2008 han recibido ya un 74%; y la expectativa es de recibir 7,14% más y llegar con ello a un 81,14%. Lo anterior quiere decir que en estos últimos dos años la expectativa real se ha incrementado en 5,04%.

Si se considera que las acreencias legalizadas [aprobadas y rechazadas] han crecido en casi ¢2.060 millones, desde diciembre del 2005 a la fecha, indica que el 76.10% nunca hubiera sido posible, y por el contrario el porcentaje a recibir hubiera sido menor. Por otra parte, es claro que el proceso de quiebra ha conllevado gastos importantes en estos 27 meses, los cuales igual disminuyen cualquier porcentaje de recuperación, con lo que el 76,10% se hubiera reducido aún más.

En síntesis, si a la información financiera del año 2005, se le suma el incremento proporcional de los pasivos por las nuevas acreencias legalizadas y se le adicionan los gastos propios del concurso tales como el contrato con la firma Medina & Medina, la contratación de la Auditoría Externa, la contratación de los abogados penalistas, la contratación del Asesor de la Junta Liquidadora, el pago de honorarios por procesos en cobro judicial y otros gastos propios de la ejecución de operaciones de crédito; simplemente el porcentaje de recuperación, hubiera llegado a un máximo de un 72%; porcentaje que ya ha sido debidamente superado desde Julio del año 2007.

**Expectativa de recuperación de acuerdo con activos fijos brutos:** Cualquier análisis que se haga de la información financiera considerando los activos brutos, es decir considerando que de la cartera de crédito que se encuentra estimada por considerarse incobrable, una parte se recuperará sin problema; necesariamente hace que los acreedores se ubiquen en otro contexto.

En promedio, al 31 de marzo del 2008 se ha recuperado un 24,62% de la cartera que estaba estimada por haberse considerado en tiempos de operación normal del Banco y en tiempos de Intervención de SUGEF; que era una cartera incobrable en diferentes porcentajes de acuerdo con el grado de riesgo que la misma tenía y en cumplimiento con la normativa SUGEF 1-95.

El cuadro siguiente es la muestra del comportamiento de esas recuperaciones de cartera, tanto de la cartera en su totalidad, como aquella que tenía ese grado o porcentaje de incobrabilidad de acuerdo con el riesgo.

**Cuadro #3**  
**BANCO ELCA, S.A.**  
**Cuadro de Recuperación por Porcentaje de Estimación en Colones y Dólares**  
**Del 01 de Marzo del 2005 all 31 de Marzo del 2008**

% de estimación	Total recuperación	Recuperación por estimación
<b>Dólares:</b>		
Total recuperación créditos estimados en 0.50%	943,567.61	4,717.84
Total recuperación créditos estimados en 1.00%	511,271.78	5,112.72
Total recuperación créditos estimados en 10.00%	926,837.48	92,683.75
Total recuperación créditos estimados en 20.00%	3,137,830.97	627,566.19
Total recuperación créditos estimados en 60.00%	540,369.43	324,221.66
Total recuperación créditos estimados en 100.00%	1,359,858.84	1,359,858.84
<b>Total recuperación en dólares:</b>	<b>7,419,736.12</b>	<b>2,414,161.00</b>

**Colones:**

Total recuperación créditos estimados en 0.50%	618,668,002.79	3,093,340.01
Total recuperación créditos estimados en 1.00%	152,875,793.96	1,528,757.94
Total recuperación créditos estimados en 10.00%	60,600,202.91	6,060,020.29
Total recuperación créditos estimados en 20.00%	422,658,550.00	84,531,710.00
Total recuperación créditos estimados en 30.00%	5,587,144.68	1,676,143.40
Total recuperación créditos estimados en 50.00%	2,440,091.84	1,220,045.92
Total recuperación créditos estimados en 60.00%	106,147,014.96	63,688,208.98
Total recuperación créditos estimados en 100.00%	204,266,674.83	204,266,674.83
<b>Total recuperación en colones:</b>	<b>1,573,243,475.97</b>	<b>366,064,901.37</b>

Estimación de la cartera al 28-02-2005	6,040,238,913.72
--	------------------

Estimación de la cartera el 31-03-2008	4,649,206,444.12
--	------------------

<b>Total colonizado recuperación por estimación:</b>	<b>1,486,839,146.28</b>
--	-------------------------

<b>% de recuperación sobre estimación del 28-02-2005:</b>	<b>24.62%</b>
---	---------------

Por lo anterior, se denota entonces que se han logrado recuperar ₡ 1.486,8 millones de cartera considerada "mala", elemento que ha venido no sólo a cubrir los costos del proceso ya dichos en el punto anterior, sino que también ha favorecido a incrementar el porcentaje de recuperación.

Por tanto, si se considera que los activos pueden crecer a razón de un 24,62% sobre el monto de cartera estimada o deteriorada, que al 31-03-2008 asciende a ₡5,022,903,643.83; entonces las expectativas de recuperación se mejoran aún más llegando a un 85,88% y bajo el entendido que todas las contingencias deberán honrarse.

Por último, si un alto porcentaje de contingencias resultaran en favor de Banco ELCA, S.A., ese porcentaje de recuperación sería significativo en suma mayor al 90%.

**Disminución del Patrimonio Negativo:** Se puede observar que el patrimonio negativo del Banco se ha venido disminuyendo significativamente; a pesar de haberse incurrido en costos importantes por la operativa propia de proceso concursal. El activo inicial del los acreedores lejos de sufrir deterioro se ha apreciado. Una disminución del patrimonio negativo, indica:

- Que se han generado utilidades: Del diciembre del 2005 y hasta el 31-03-2008 esas utilidades suman los ₡1.095.565.127,65
- Que esas utilidades provienen de ganancias en ventas de activos, recuperaciones de cartera estimada, diferencial cambiario por la apreciación del colón costarricense e ingresos por intereses sobre cartera e inversiones.

**Recuperaciones de Cartera de Créditos:** Tal y como se muestra en siguiente cuadro, las recuperaciones de cartera son el pilar fundamental para que hoy se esté disfrutando de una mejoría en la expectativa de recuperación de los acreedores.

**Cuadro #4**  
**BANCO ELCA, S.A.**  
**RECUPERACIONES - CARTERA DE CREDITOS**

	Colones	Dólares	TOTAL COLONIZADO
Recuperaciones del 2006 (₡1.336.090.731,42)	981,617,967.61	4,793,033.56	<b>3,378,134,747.61</b>
Recuperaciones del I Semestre del 2007 (₡310.379.004,44)	201,088,858.05	711,489.94	<b>556,833,828.05</b>
Recuperaciones del II Semestre del 2007 (₡261.563.614,12)	182,022,369.87	2,088,453.25	<b>1,226,248,994.87</b>
Recuperaciones del Mes de Enero 2008	32,538,785.82	26,648.50	<b>45,863,035.82</b>
Recuperaciones del Mes de Febrero 2008	33,090,541.72	17,356.76	<b>41,768,921.72</b>
Recuperaciones del Mes de Marzo 2008 (₡55.380.680,00)	4,511,374.89	117,502.84	<b>63,262,794.89</b>

<sup>1/</sup> Del total de las recuperaciones del mes, entre paréntesis se denotan las recuperaciones en activos no líquidos y compensaciones

En promedio, en estos últimos veintisiete meses, las recuperaciones totales de cartera son de ¢196.7 millones mensuales. Lo anterior indica que las recuperaciones de cartera de créditos y otras cuentas por cobrar que se han dado, han sido trasladadas íntegramente a inversiones en los casos en que las mismas han sido recuperadas en efectivo.

Para no deteriorar la relación activo - pasivo, lo que se ha hecho es que tanto los costos de la liquidación (se explican con detalle en otro apartado), como lo que se ha incurrido hasta ahora, provengan únicamente de la recuperación de cuentas pasadas por incobrables, por los intereses de aquellas cuentas atrasadas, por los intereses sobre inversiones y por las ganancias en venta de bienes muebles e inmuebles.

**Ganancias en ventas de Activos:** La ganancia en ventas de activos sobreviene del buen manejo que se le ha hecho al Acuerdo de Venta de Bienes Muebles e Inmuebles que fuera aprobado por la Asamblea de Acreedores a petición de la Junta Liquidadora y la Administración.

El cuadro siguiente muestra las propiedades que se han vendido y que han generado al concurso una ganancia en libros de ¢505.503.803,73.

**Cuadro #5**  
**BANCO ELCA, S.A.**  
**DETALLE DE PROPIEDADES VENDIDAS**

FOLIO REAL	UBICACION	PRECIO DE VENTA EN REMATE
1-434455-000	Cantón de Mora, Distrito Colon, 2,5 Kms. Hacia la Univ. de la Paz	98,580,968.00
1-228200-000	Canton de San José, Distrito Uruca, 100 Oeste y 50 Sur de las Bodegas de LAICA ( detras de Edificar )	72,500,000.00
1-305537-000	Cantón de Curridabat, Distrito Granadilla, Residencial El Prado	161,500,000.00
1-396236-000	Cantón de Vásquez de Coronado, Distrito de Patalillo, Urb. Jesús, San Antonio de Coronado	9,000,000.00
2-F020397-000	Cantón de Alajuela, Distrito Alajuela, Local N° 11 Mall Internacional de Alajuela	63,651,000.00
2-311028-000	Cantón de Naranjo; Distrito Rosario carretera paralela a la autopista Bernardo Soto 2 kms del peaje de Naranjo, rumbo a Puntarenas	35,000,000.00
2-384052-000	Cantón de Naranjo; Distrito Rosario carretera paralela a la autopista Bernardo Soto 300 mts del peaje de Naranjo, rumbo a Puntarenas	41,000,000.00
3-115707-000	Cantón de Cartago, Distrito de Guadalupe; de la entrada a Copalchi 100 metros al sur y 16 metros al este.	4,710,000.00
5-081563-000	Cantón de Carrillo Distrito Filadelfia, lote a 300 mts de la vía principal Liberia - Santa Cruz	3,210,000.00
5-040139-000	Cantón de Liberia, Distrito Liberia Propiedad esquinera a 300 mts al sur de la iglesia católica	38,100,000.00
5-122130-000	Canton de Liberia, Distrito Liberia, lote frente a la carretera Interamericana	438,000,000.00
5-122131-000	Canton de Liberia, Distrito Liberia, lote frente al mercado municipal	182,000,000.00
6-036402-000	Esparza, Cantón Central, Distrito Espiritu Santo. Mojón de Esparza, 400 metros al sur del Cementerio	101,529,540.00
6-075967-000	Cantón de Buenos Aires, Distrito Buenos Aires, Finca con plantaciones de melina tipo XA, XAG, XAS a 7 Kms al sur de El Ceibo, kilómetro 191	50,000,000.00
6-039416-000	Cantón de Osa, Distrito de Sierp, Finca de vocación agrícola, utilizada para ganadería, Poblado mas cercano Banegas, entrando por Rincón de Sierpe	18,100,000.00
INFORMACION POSESORIA	Cantón de Osa, Distrito de Sierpe, Por cambio de jurisdicción la ubicación es en La Gamba de Golfito	12,000,000.00
6-053626-000	Cantón de Golfito, Distrito Golfito, Terreno frente a la Bahía, Situado en kilómetro 5	20,000,000.00
6-063850-000	Cantón de Golfito, Distrito Golfito, Situado en La Purruja	10,000,000.00
6-072321-000	Cantón de Golfito, Distrito Golfito, Situado en Punta Cerro Partido	36,500,000.00
6-087523-000	Provincia de Puntarenas, Cantón de Golfito, Distrito Golfito, Situado en La Purruja	10,750,000.00
6-069239-000	Cantón de Golfito, Distrito Golfito, Situado en La Purruja	13,695,995.00
		<b>¢1,419,827,503.00</b>

Por otra parte, y sin perjuicio de todas las nuevas propiedades que están en proceso de adjudicación, aún están pendientes de vender las siguientes propiedades, todas consideradas parte de la cobertura de contingencias que debieran reservarse a razón de un 75% sobre el valor promedio de sus avalúos.

**Cuadro #6**  
**BANCO ELCA, S.A.**  
**DETALLE DE PROPIEDADES PENDIENTE DE VENTA**

FOLIO REAL	UBICACION	DESCRIPCION	PRECIO DE VENTA
1-478781-000	Cantón de Mora, Distrito Colon, Urbanización Villas Ecológicas de Colon. [ Detrás del Cementerio ]	Lote N° 13 sin edificaciones, con un frente a calle de 39,25 metros aproximadamente	25,715,870.13
1-271308-000	Cantón de Escazú, Distrito San Rafael	Terreno para construir	43,740,568.80
1-127123-000	San Antonio de Coronado, Distrito Platanillo, contiguo al Depósito de Maderas y Materiales WKY	Lote con 18 casas y una bodega	170,123,801.01
2-310495-000	Cantón de Atenas ; Distrito Concepción; Calle Garita desarrollo conocido como Valle Verde	Terreno conformado por 18 lotes con planos catastrados, listos para ser segregados; con una área promedio de 9,300 mts <sup>2</sup>	714,502,458.25
2-360104-000	Cantón de Atenas ; Distrito Concepción; Calle Garita desarrollo conocido como Valle Verde	Terreno de amplio tamaño con vista panorámica y con frente a calle pública y servidumbre. Lote 1	75,279,055.00
2-360105-000	Cantón de Atenas ; Distrito Concepción; Calle Garita desarrollo conocido como Valle Verde	Terreno con casa y aéreas verdes. Lote 28	113,165,862.75
2-360106-000	Cantón de Atenas ; Distrito Concepción; Calle Garita desarrollo conocido como Valle Verde	Terreno con piscina, área para restaurante y zonas verdes. Lote 29	84,443,018.00
			<b>¢1,105,227,975.45</b>

**Aumento en los pasivos y cuentas contingentes acreedoras:** En cuanto a los pasivos se refiere, sobre estos, al igual que sobre las otras partidas de los estados financieros en general, se ha hecho una depuración de todas y cada una de las cuentas. Las principales afectaciones que se han hecho de los pasivos obedecen a que se han aplicado en pago compensaciones legales, para la cancelación de operaciones de crédito o cuentas por cobrar, obteniéndose así, doble beneficio: el de recuperar activos de dudosa realización a efectivo y el de disminuir el pasivo de la entidad sin tener que hacer erogaciones de efectivo, dejando una proporción de disponible cada vez más alta para los acreedores. Además, hubo un aumento de pasivos y de cuentas contingentes, producto de que luego de que se hiciera la primera cuenta distributiva con la que se entregó el 52.5%, se presentaron a legalizar un total de ¢2.067.930.191,40 de más.

En este apartado, es importante indicar que de acuerdo con lo que establece la Ley, el legalizante aprobado o rechazado, toma el concurso tal y como lo encuentre, al momento de ejercer su legalización, por tanto, empezará a recibir cuentas distributivas o bien a que se le reserve su presunto derecho; a partir de ese momento.

El cuadro siguiente muestra el total de legalizantes a los cuales se les ha rechazado su pretensión y por los cuales la Ley obliga a realizar una reserva (75% en propiedades y 25% en dinero líquido de acuerdo con lo acordado en Asamblea de Acreedores). El monto total de la reserva para contingencias asciende a un total de ¢2.447.309.553,42, al 31 de marzo del 2008.

**Cuadro #7**  
**BANCO ELCA, S.A.**  
**DETALLE DE LEGALIZACIONES RECHAZADAS**

NOMBRE	COLONES	DOLARES	ENTRADA
	TOTAL	TOTAL	AL CONCURSO
AGENCIA ADUANAL GLOBAL SERVICIOS RUIZ, S.A.	-	7,820.51	2° cuenta
ALMACEN AGROVET, S.A.	-	51,013.61	1° cuenta
BANCO CENTRAL DE COSTA RICA	2,079,606.08	-	2° cuenta
CAJA COSTARRICENSE DEL SEGURO SOCIAL	14,725,793.00	-	3° cuenta
CAMACHO HERNANDEZ JOSE A.	7,195,000.00	-	1° cuenta
CARRILLO DELGADO LUIS ALBERTO	2,500,000.00	-	1° cuenta
CASTRO GARNIER ALVARO EMILIO	88,649,204.00	116,247.00	2° cuenta
CHAVARRIA DELGADO WILLIAM	1,617,612.13	-	1° cuenta
CORI CONSULTING	-	1,172,025.98	1° cuenta
CORPORACION TABACON DEL NORTE, S.A.	-	300,000.00	3° cuenta
CORPORACION TABACON DEL NORTE, S.A.	-	276,014.68	5° cuenta
CUPONES DORADOS, S.A.	-	1,006,046.84	2° cuenta
JOHN PATRICK HENCERLING	-	139,516.69	1° cuenta
LA FLORA DE LA QUINTANA, S.A	3,322,542.47	-	1° cuenta
LANSА CONSULTORES, S.A.	5,777,869.82	-	1° cuenta
MICHAEL ANDREW CARABETTA	-	32,707.72	1° cuenta
MINISTERIO DE HACIENDA	22,741,734.00	-	1° cuenta
MUNICIPALIDAD DE ATENAS	1,733,751.55	-	2° cuenta
MUNICIPALIDAD DE SAN JOSE	15,426,274.29	-	1° cuenta
NIGHT GLOW	-	4,073,842.46	1° cuenta
PIRJO DE ZUÑIGA, S.A.	362,214.84	-	1° cuenta
SERVICIOS NEPTUNO, S.A.	111,347.37	-	1° cuenta
SUPER. GENERAL DE ENTID. FINANCIERAS	17,204,024.83	-	1° cuenta
TRANSACCIONES ODONTOLOGICAS, S.A.	3,246,999.98	2,139.31	2° cuenta
TREJOS BONILLA LUIS JACINTO	-	176,574.66	1° cuenta
ZUÑIGA MIRANDA JOSE PABLO	-	27,311.12	1° cuenta
	<b>¢186,693,974.36</b>	<b>\$7,381,260.58</b>	

En importante hacer notar que éstas son las legalizaciones que fueron rechazadas por la Junta y apeladas por los presuntos acreedores que presentaron su legalización ante la Junta. Al día de hoy ninguna de estas apelaciones ha sido resuelta por el Tribunal Superior.

Dentro de las legalizaciones rechazadas están: procesos laborales, incidentes de honorarios, procesos ordinarios, acciones civiles resarcitorias, compensaciones de pago, ejecución de garantías de participación o cumplimiento y reclamos de intereses más allá de la declaratoria de quiebra.

De todas ellas, en los primeros días del mes de abril del 2008, se conoció de una oferta (propuesta formal) por parte de los personeros de Night Glow S.A., en el sentido de que darían por terminada la acción civil resarcitoria en contra del Banco ELCA, S.A. en el tanto les sea reconocida como acreencia legalizada y privilegiada, su pretensión, pero sólo en la suma de \$1.500.000,00; en contraposición con el monto de la apelación actual el cual es de \$4.073.846,46.

El juicio por la acción penal de donde deviene la citada acción civil resarcitoria, se encuentra en la etapa de lectura de la documentación (luego de ser evacuada la prueba testimonial) requerida por la partes para luego entrar de lleno en la etapa de conclusiones finales del proceso, con lo que el fallo podría ser posible recibirlo en el mes de abril del 2008.

Si la Junta lo considera conveniente, llamará a Asamblea de Acreedores para que dispongan o no el tener por legalizado con privilegio y en la suma de \$1.5 millones; a Night Glow, S.A.

**Relación Activo – Pasivo:** Es importante hacer notar a todos los acreedores que desde el momento en que el Banco ELCA es declarado en quiebra, obedece a que la ecuación contable, muestra cifras en “rojo” o en negativo:

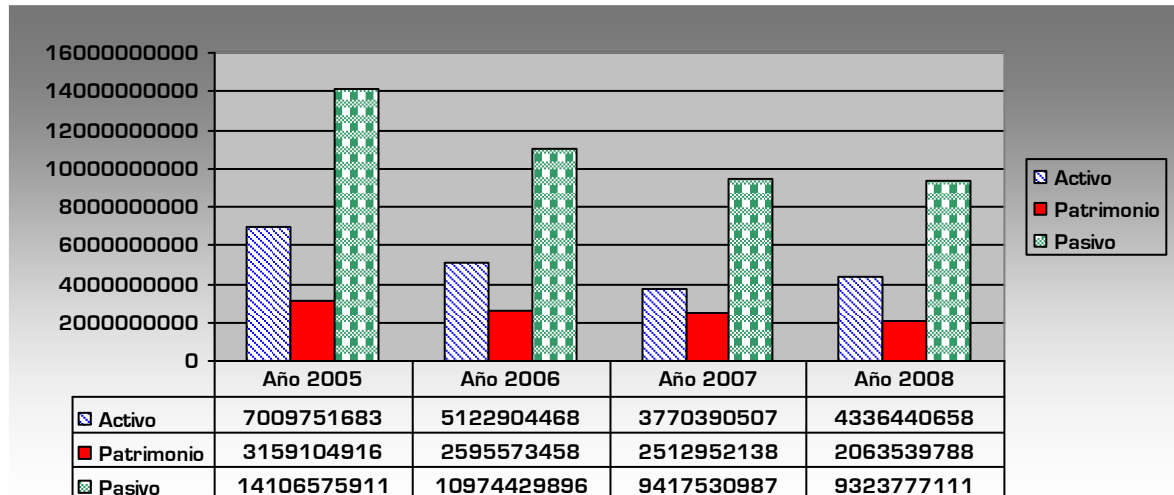
La ecuación contable define que: **Activo = Pasivo + Patrimonio**

En un proceso de quiebra, lo que normalmente sucede es que el Pasivo es mayor que el Activo (se dispone de menos dinero del que se necesita para atender las deudas), por tanto el Patrimonio se vuelve negativo. Así las cosas, la ecuación contable toma la siguiente connotación:

$$\text{ACTIVO} = \text{PASIVO} + (\text{PATRIMONIO})$$

Lo anterior indica que es casi lógico pensar que la recuperación de los inversionistas nunca será del 100%, y será más bien un porcentaje menor del que se pudiera determinar al momento de declararse la quiebra, producto de los gastos que conlleva un proceso de esta naturaleza.

El comportamiento que ha venido experimentando la relación activo – pasivo, durante el proceso de quiebra es:



Del gráfico anterior se puede desprender fácilmente que:

1. Los activos y pasivos tuvieron una disminución entre el año 2005 y el año 2007, producto de las cuentas distributivas, las cuales a diciembre del 2007, ya eran de un 74%.
2. No es normal que el patrimonio negativo disminuya, por cuanto los pasivos disminuyen de acuerdo con la recuperación y repartición del activo; no obstante, en el caso particular de este proceso, la disminución y tendencia a la baja del patrimonio indica necesariamente que los activos se han mejorado y esa situación es visible aun mejor en la tendencia que se refleja al 2008.
3. Los pasivos legalizados (aprobados o rechazados) han tenido un pequeño crecimiento a pesar de las liquidaciones de cuentas distributivas, pero eso obedece a las nuevas legalizaciones presentadas después de la primera cuenta distributiva. Sin embargo, se evidencia que al tiempo los activos han aumentado en proporción mayor a los pasivos, lo que genera ese cambio importante en la disminución del patrimonio, y que la fecha a representado dividendos cercanos al 5% en la recuperación posible de los accionistas.
4. Queda claro, que a pesar de todos los costos incurridos dentro del proceso, la situación posible de recuperación por parte de los acreedores, es positiva, y contrario a lo normal, el proceso ha generado utilidades en beneficio de la masa.

### **1.1.3 Comportamiento de Ingresos y Gastos**

Uno de los elementos más importantes de comunicar durante el proceso, es el comportamiento de los ingresos y gastos, y cómo se han recibido y aplicado los recursos financieros líquidos que han ingresado al Banco.

**Gastos del Proceso:** Es importante anotar en este apartado, que a partir del 01 de diciembre del 2005, la Junta Liquidadora tomó la decisión de contratar una firma (Medina & Medina Consultores, S.A.) para que se hiciera cargo del proceso de administración de la Quiebra. El contrato se firmó inicialmente por un plazo de trece meses, desde el 01-12-2005 y hasta el 31-12-2006, y se hizo por la suma de ₡25 millones de colones mensuales. El contrato se renovó, y desde el 01 de enero del 2007, se ha venido rebajando la tasación mensual, ubicándose ya, a partir de mayo del 2008 en la suma de ₡18 millones mensuales, sea un 30% menos que al inicio del contrato.

A partir del 01-12-2005, la firma contratada, asumió la totalidad de los costos del proceso, exceptuando únicamente: a) los gastos por servicios profesionales del Asesor Legal de la Junta, b) los gastos por servicios profesionales de los abogados encargados de las causa penales y acciones civiles resarcitorias, c) honorarios profesionales de los abogados encargados del cobro judicial, e) impuestos municipales de las propiedades adjudicadas y d) las dietas de los miembros de Junta Liquidadora.

Desde la declaratoria de quiebra y hasta el 30 de noviembre del 2005, el promedio de gastos (exceptuando los anteriores) de la administración de la quiebra, era de ₡31 millones mensuales; no obstante, con la firma del contrato, se logró reducir en ₡6 millones mensuales, y al día de hoy en casi ₡12 millones mensuales con respecto a lo que había al 30-11-2005.

Aquí es importante agregar que las condiciones de trabajo, las herramientas de trabajo, el personal y la posibilidad que ofrece la firma Medina y Medina Consultores S.A., para diluir costos, es algo con lo que no podía contar la quiebra como órgano administrativo independiente.

Previo a detallar los costos y gastos asumidos y que son pagados por la firma contratada en cada uno de los grupos de gastos, es importante definir en qué consiste cada uno de ellos, de acuerdo a lo que se define de ellos dentro del acervo financiero:

**GASTOS ADMINISTRATIVOS:** Comprende los gastos del período incurridos por concepto de personal, servicios externos, movilidad y comunicaciones, infraestructura y otros servicios generales necesarios para el desarrollo de las actividades de la entidad.

- **GASTOS DE PERSONAL:** En esta cuenta se registran los gastos devengados en el período por concepto de remuneraciones generadas por los empleados de la entidad y otros gastos derivados de la relación entre la entidad como empleador y sus empleados. Se incluyen también las remuneraciones devengadas por los directores y fiscales de la entidad. Los gastos de personal son:
  - Salarios de empleados-planillas
  - Cargas sociales
  - Seguro de riesgos del trabajo
  - Provisiones para prestaciones legales

- **GASTOS POR SERVICIOS EXTERNOS:** En esta cuenta se registran los gastos devengados en el período por concepto de la contratación de servicios externos brindados por empresas o personas sin relación de dependencia con la entidad. Estos costos son:
  - Servicios de vigilancia - externos
  - Servicios profesionales cómputo
  
- **GASTOS DE MOVILIDAD Y COMUNICACIONES:** En esta cuenta se registran los gastos devengados en el período relacionados con movilidad y comunicaciones. Estos son:
  - Servicios públicos
  - Visitas - Bienes Recuperados
  
- **GASTOS DE INFRAESTRUCTURA:** En esta cuenta se registran los gastos devengados en el período relacionados con la infraestructura física con que cuenta la entidad para la realización de sus operaciones. Estos son:
  - - Servicios contrato mantenimiento AS-400
    - Alquiler Edificio - Oficinas Administrativas
    - Avalúos de propiedades y mantenimiento
    - Arrendamiento bodega especial - maquinaria
    - Mantenimiento de equipo de oficina
    - Alquiler de bodegas
  
- **GASTOS GENERALES:** En esta cuenta se registran los gastos generales de administración devengados en el período, no contemplados específicamente en las anteriores cuentas de este grupo. Estos son:
  - Papelería y Útiles de Oficina
  - Publicaciones de remates bienes muebles e inmuebles
  - Publicaciones de Asambleas de Acreedores
  - Seguros varios

Además, hay una serie de valores agregados que no se anotan en el compendio anterior de gastos y que en gran medida se pueden considerar intangibles, que tienen un costo implícito como lo son:

- ✓ El 35% del personal de la contratada cuenta con experiencia en procesos concursales de esta naturaleza, valor agregado que tiene un costo de oportunidad importante.
- ✓ Se dispone de una página WEB donde no solamente se le informará a los acreedores del avance del proceso, teniendo a disposición de ellos, las actas de Junta, los estados financieros, el estado de las recuperaciones, el estado de las inversiones y el avance en la venta de bienes muebles e inmuebles.; sino que a su vez quien esté interesado en comprar alguna propiedad podrá observar fotos, planos y principales características del bien subastado.
- ✓ La atención diaria, adicionado a la experiencia, en la respuesta de todos los procesos que se presenten en contra del Banco en materia civil.
- ✓ Ahorros en tiempo y costos debido al conocimiento de la ley y jurisprudencia en materia concursal de quiebras de entidades financieras.
- ✓ La contratada tiene la facultad y posibilidad de diluir sus costos porque no solamente trabaja con el presente proceso de quiebra, sino que también tiene otros clientes.

El detalle del comportamiento de los gastos e ingresos, se detalla a continuación:

**Cuadro #8**  
**BANCO ELCA, S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS AL 31-12-2005 Y 31-12-2006**

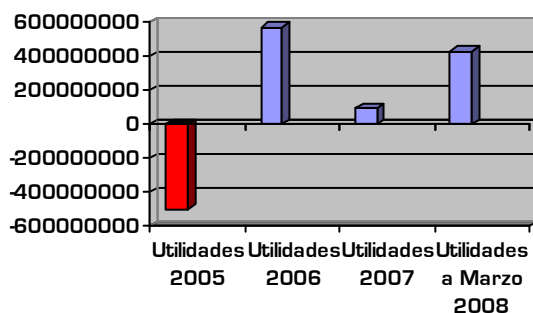
	Diciembre 2005	Diciembre 2006
<b><u>INGRESOS FINANCIEROS</u></b>		
Por Inversiones en Valores y Depósitos	303.609.240,16	89,988,724.49
Por Cartera de Créditos	573.119.741,94	813,710,046.59
Por Comisiones sobre Créditos	23.810.771,01	22,799,867.03
Por Diferencial Cambiario	758.782.035,85	167,907,067.90
Otros Ingresos Financieros	10.586.614,34	853,683.31
<b>TOTAL DE INGRESOS FINANCIEROS</b>	<b>1.669.908.403,30</b>	<b>1,095,259,389.32</b>
<b><u>GASTOS FINANCIEROS</u></b>		
Por Otras Obligaciones Financieras	46.613.190,59	62,969,187.89
Por Diferencial Cambiario	838.988.265,17	284,661,579.04
Otros Gastos Financieros	80.805.954,49	370,270.58
<b>TOTAL GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>966.407.410,20</b>	<b>348,001,037.51</b>
<b>MARGEN FINANCIERO BRUTO</b>		
	<b>703.500.993,10</b>	<b>747,258,351.81</b>
Gasto por deterioro e incobrabilidad de inversión en valores, de la cartera de crédito y cuentas por cobrar	773.636.033,18	172,146,274.61
Recuperación de activos financieros	350.572.119,47	339,924,325.10
<b>RESULTADO FINANCIERO NETO</b>	<b>280.437.079,39</b>	<b>915,036,402.30</b>
<b><u>OTROS INGRESOS DE OPERACIÓN</u></b>		
Comisiones por Servicios e Ingresos Diversos	78.733.562,49	130,372,486.93
<b>TOTAL DE OTROS INGRESOS</b>	<b>78.733.562,49</b>	<b>130,372,486.93</b>
<b><u>OTROS GASTOS DE OPERACIÓN</u></b>		
Por Comisiones por Servicios	2.778.723,12	396,222.58
Por bienes realizables	66.729.481,78	55,463,772.11
Por amortización de Activos Intangibles	113.973.890,14	23,004,841.52
Otros Gastos Operativos	11.625.653,02	862,968.25
<b>TOTAL OTROS GASTOS DE OPERACIÓN</b>	<b>195.107.748,06</b>	<b>79,727,804.46</b>
<b><u>GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</u></b>		
Gastos por Servicios Externos	154.015.028,47	325,145,222.15
Gastos de Personal	223.321.223,22	0,00
Gastos Movilidad y Comunicación	28.139.144,80	1,066,300.67
Gastos de Infraestructura	207.462.461,72	49,250,905.28
Gastos Generales	78.605.440,57	18,177,478.31
<b>TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACIÓN</b>	<b>691.543.298,78</b>	<b>393,639,906.41</b>
<b><u>UTILIDAD NETA DE OPERACIÓN</u></b>		
	<b>-527.480.404,56</b>	<b>572,041,178.36</b>
Ingresos Extraordinarios	32.800.381,58	100,356.45
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>-494.680.023,38</b>	<b>572,141,534.81</b>

Para el año 2005 los gastos totales del proceso representaron un 9,87% del activo total. Para el año 2006, los gastos administrativos representaban un 7,68%. Desde el punto de vista de las acreencias legalizadas, en el año 2005 a cada acreedor el proceso le significaba un sacrificio de 4,43%, no obstante para el 2006, esa contribución se redujo al 2.25%.

**Cuadro #9**  
**BANCO ELCA, S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS AL 31-12-2006 Y 31-03-2008**

<b>INGRESOS</b>	<b>DICIEMBRE 2007</b>	<b>MARZO 2008</b>
Rendimientos por recuperación de cartera vencida y cobro judicial	139,174,268.61	44.664.942,15
Rendimientos sobre Cuentas por Cobrar	3,959,409.81	0,00
Rendimientos sobre Inversiones	43,794,392.94	7.182.801,27
Rendimientos sobre Disponibilidades	0,00	0,00
Recuperación de activos financieros castigados	287,340,951.45	17.065.063,94
Ingresos por Venta de Bienes Realizables e Inmovilizado Material	153,398,010.84	400.498.007,59
Comisiones por Servicios e Ingresos Diversos	4,004,057.59	2.742.896,74
Por Cartera de Créditos	131,248,950.45	20.798.153,46
Por Comisiones sobre Créditos	12,999,770.72	0,00
Por Diferencial Cambiario	237,331,060.45	36.610.290,36
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1,013,250,872.86</b>	<b>529.562.155,51</b>
<b>GASTOS</b>		
Gasto por deterioro e incobrabilidad de inversión en valores, de la cartera de crédito y cuentas por cobrar	234,414,503.15	3.643.103,57
Comisiones por Servicios	16.50	0,00
Pérdida por Irrecuperabilidad de Activos Restringidos	200,000.00	0,00
Pérdida por Reevaluación de Inversiones	45,517.86	0,00
Perdidas/Gastos Venta Bienes realizables	104,772,915.19	4.018.768,11
Perdidas/Gastos Venta Activos Fijos	3,911,519.12	421.189,90
Servicios Externos	306,105,042.50	66.153.555,00
Gastos Administrativos	47,818,474.49	3.826.218,00
Por Diferencial Cambiario	155,950,570.92	20.773.482,83
Amortización de Activos Intangibles	1,063,060.18	0,00
Amortización de Mejoras Propiedad Arrendada	3,115,816.40	423.509,86
Depreciación de Vehículos	0,00	0,00
Depreciación de Bienes de Uso	26,864,727.69	3.845.698,98
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>884,262,164.00</b>	<b>103.105.526,25</b>
<b>UTILIDAD NETA ACTIVIDADES DEL PERIODO</b>	<b>128,988,708.86</b>	<b>426.456.629,26</b>
<b>Disminución de Activos por Errores Fundamentales</b>	<b>33,894,942.83</b>	<b>0,00</b>
<b>UTILIDAD DE PERIODO</b>	<b>95,093,766.03</b>	<b>426.456.629,26</b>

Para el año 2007, el sacrificio o costo del proceso para cada acreedor, representó el 2% y para marzo del 2008, dicho sacrificio ya se ha logrado reducir a sólo un 1,58%. Lo anterior significa que si el proceso ha logrado tener un crecimiento bruto cercano a los cinco puntos porcentuales (5,04%), la eficiencia y eficacia con que se han manejado los recursos, le ha permitido a los acreedores tener un crecimiento aproximado del 3,5% en relación al momento en que se inició el proceso de quiebra.



Como se denota en el gráfico adjunto, el proceso, desde diciembre del 2005 y hasta la fecha, ha reflejado un comportamiento satisfactorio, y ha generado utilidades; las mismas, han servido para la cobertura de los gastos, sin causar perjuicio a los acreedores y además, ha servido para agregar valor a sus acreencias, como se dijo anteriormente, en el margen de 3,46%.