

## BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA (BANHVI)

---

- *Estados Financieros y Opinión de los Auditores*
- *Al 31 de diciembre del 2014 y 2013*
- *Informe final*

## ÍNDICE DEL CONTENIDO

|                                                               | <u>Páginas</u> |
|---------------------------------------------------------------|----------------|
| <i>Opinión de los Auditores Independientes</i>                | 3-4            |
| <i>Balance de Situación</i>                                   | 5-7            |
| <i>Estado de Resultados</i>                                   | 8-9            |
| <i>Estado de Flujos de Efectivo</i>                           | 10-11          |
| <i>Estado de Cambios en el Patrimonio</i>                     | 12             |
| <i>Notas a los Estados Financieros</i>                        | 13-55          |
| <i>Informe Complementario de los Auditores Independientes</i> | 56-58          |

## ***OPINIÓN DE LOS AUDITORES PÚBLICOS INDEPENDIENTES***

***Señores***

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

Hemos examinado los balances de situación que se acompañan del ***Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI)*** al 31 de diciembre del 2014 y 2013, los estados de resultados, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio que le son relativos por los años terminados en esas fechas, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas explicativas.

### ***Responsabilidad de la administración por los estados financieros***

Los estados financieros y la información financiera complementaria fueron preparados por la administración del ***Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI)***. Los estados financieros y la información financiera complementaria que se acompaña, fueron preparados por ***Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)*** de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias y normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), relacionadas con la actividad de intermediación financiera, las cuales en cumplimiento de esas disposiciones, difieren en ciertos aspectos con las normas internacionales de información financiera tal y como se describe en la nota 2.1.1. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno relacionado con la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores u omisiones importantes, ya sea por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la realización de estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### ***Responsabilidad del auditor***

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

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

### *Opinión*

En nuestra opinión los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del **Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)**, al 31 de diciembre del 2014 y 2013, el resultado de sus operaciones, el flujo de efectivo y los cambios en el patrimonio neto por los años que terminaron en esas fechas, de acuerdo con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), como se describe en la nota 2.

### *Otros asuntos*

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

### **DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS**

  
Lic. Ricardo Montenegro Guillén  
Contador Público Autorizado No.5607  
Póliza de Fidelidad No. 0116 FIG 7  
Vence el 30 de setiembre del 2015.



San José, Costa Rica, 23 de enero del 2015.

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

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**ESTADO DE SITUACIÓN**

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013

(En colones sin céntimos)

|                                                                                    | <u>Notas</u>       | <u>2014</u>           | <u>2013</u>           |
|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>ACTIVO</b>                                                                      |                    |                       |                       |
| <b>Disponibilidades</b>                                                            | <b>3.6.1</b>       | <b>208.267.501</b>    | <b>2.063.183.770</b>  |
| Efectivo                                                                           |                    | 2.750.000             | 2.750.000             |
| Depósitos a la vista en el BCCR                                                    |                    | 58.357.804            | 77.431.744            |
| Depósitos a la vista en entidades financieras del país                             |                    | 147.159.697           | 1.983.002.026         |
| <b>Inversiones en instrumentos financieros</b>                                     | <b>3.1</b>         | <b>9.098.838.467</b>  | <b>8.067.147.635</b>  |
| Disponibles para la venta                                                          | <b>3.6.2</b>       | 8.928.290.301         | 7.872.568.509         |
| Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros |                    | 170.548.166           | 194.579.126           |
| <b>Cartera de Créditos</b>                                                         | <b>3.2</b>         | <b>87.384.909.087</b> | <b>75.300.502.518</b> |
| Créditos vigentes                                                                  | <b>3.6.3</b>       | 87.239.182.615        | 75.224.255.724        |
| Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito                      | <b>3.6.3.1</b>     | 680.001.818           | 573.805.070           |
| (Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito)                                | <b>3.2.2y3.6.3</b> | (534.275.346)         | (497.558.275)         |
| <b>Cuentas y comisiones por cobrar</b>                                             | <b>3.6.4</b>       | <b>313.158.950</b>    | <b>310.615.670</b>    |
| Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas                         |                    | -                     | 213.830               |
| Otras cuentas por cobrar                                                           |                    | 1.722.857.345         | 1.830.567.463         |
| (Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar)                      |                    | (1.409.698.395)       | (1.520.165.623)       |
| <b>Bienes realizables</b>                                                          | <b>3.6.5</b>       | <b>330.442</b>        | <b>1.427.289</b>      |
| Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos                            |                    | 536.824.977           | 536.824.977           |
| Inmuebles, Mobiliario y Equipo fuera de use                                        |                    | 330.442               | 1.427.289             |
| (Estimación por deterioro y por disposición legal)                                 |                    | (536.824.977)         | (536.824.977)         |
| <b>Participaciones en el capital de otras empresas</b>                             | <b>3.6.6</b>       | <b>1.037.595.673</b>  | <b>1.011.971.977</b>  |
| Participación en Fideicomisos y Otros vehículos de propósito especial del país     |                    | 1.037.595.673         | 1.011.971.977         |
| <b>Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)</b>                                       | <b>3.6.7</b>       | <b>1.418.103.658</b>  | <b>1.509.059.954</b>  |
| <b>Otros Activos</b>                                                               | <b>3.6.8</b>       | <b>163.270.466</b>    | <b>162.054.710</b>    |
| Activos Intangibles                                                                |                    | 132.049.110           | 129.737.024           |
| Otros Activos Restringidos                                                         |                    | 444.392               | 444.392               |
| Otros activos                                                                      |                    | 30.776.964            | 31.873.294            |
| <b>TOTAL DE ACTIVO</b>                                                             |                    | <b>99.624.474.244</b> | <b>88.425.963.523</b> |

*Continúa...*

Viene...

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**ESTADO DE SITUACIÓN**  
**Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013**  
**(En colones sin céntimos)**

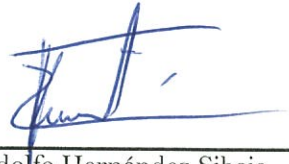
| <b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>                                                   | <b>Notas</b>  | <b>2014</b>           | <b>2013</b>           |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>PASIVO</b>                                                                |               |                       |                       |
| <b>Obligaciones con el público</b>                                           | <b>3.6.9</b>  | <b>2.036.833.333</b>  | <b>2.561.967.757</b>  |
| Captaciones a plazo                                                          |               | 2.000.000.000         | 2.349.890.169         |
| Cargos por pagar por obligaciones con el público                             |               | 36.833.333            | 212.077.588           |
| <b>Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica</b>                       | <b>3.6.10</b> | <b>20.870.819</b>     | <b>62.602.343</b>     |
| Obligaciones a plazo con el BCCR                                             |               | 20.136.436            | 60.409.308            |
| Cargos por pagar por obligaciones con BCCR                                   |               | 734.383               | 2.193.035             |
| <b>Obligaciones con entidades financieras</b>                                | <b>3.6.11</b> | <b>26.915.413.402</b> | <b>20.622.068.264</b> |
| Obligaciones con Entidades Financieras a plazo                               |               | 26.435.405.000        | 20.305.277.000        |
| Cargos por pagar por obligaciones con Entidades Financieras y no financieras |               | 480.008.402           | 316.791.264           |
| <b>Otras cuentas por pagar y provisiones</b>                                 | <b>3.6.12</b> | <b>1.277.903.498</b>  | <b>1.038.252.391</b>  |
| Cuentas y comisiones por pagar                                               |               | 859.965.352           | 810.921.897           |
| Provisiones                                                                  |               | 417.938.145           | 227.330.494           |
| <b>Otros pasivos</b>                                                         | <b>3.6.13</b> | <b>450.061.237</b>    | <b>427.169.146</b>    |
| Ingresos diferidos                                                           |               | 406.433.964           | 274.752.778           |
| Estimación por deterioro de créditos contingentes                            |               | -                     | 9.000.000             |
| Operaciones pendientes de imputación                                         |               | 43.627.273            | 143.416.368           |
| <b>TOTAL DE PASIVO</b>                                                       |               | <b>30.701.082.289</b> | <b>24.712.059.901</b> |

Continúa...

Viene...

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**ESTADO DE SITUACIÓN**  
**Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013**  
**(En colones sin céntimos)**

| <b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>                               | <b>Notas</b>  | <b>2014</b>            | <b>2013</b>            |
|----------------------------------------------------------|---------------|------------------------|------------------------|
| <b>PATRIMONIO</b>                                        |               |                        |                        |
| <b>Capital social</b>                                    | <b>3.6.14</b> | <b>57.038.047.128</b>  | <b>43.124.987.376</b>  |
| Capital pagado                                           |               | 48.112.905.426         | 34.199.845.674         |
| Capital donado                                           |               | 8.925.141.702          | 8.925.141.702          |
| <b>Aportes patrimoniales no capitalizados</b>            | <b>3.6.15</b> | <b>-</b>               | <b>1.000.000.000</b>   |
| <b>Ajustes al patrimonio</b>                             |               | <b>1.154.485.469</b>   | <b>1.154.485.469</b>   |
| Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo |               | 1.154.485.469          | 1.154.485.469          |
| <b>Resultados acumulados de ejercicios anteriores</b>    | <b>3.6.16</b> | <b>5.521.371.025</b>   | <b>12.757.464.379</b>  |
| <b>Resultado del periodo</b>                             | <b>3.6.17</b> | <b>5.209.488.333</b>   | <b>5.676.966.399</b>   |
| <b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>                              |               | <b>68.923.391.955</b>  | <b>62.713.903.623</b>  |
| <b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>                     |               | <b>99.624.474.244</b>  | <b>88.425.963.523</b>  |
| <b>CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS</b>                     | <b>3.6.26</b> | <b>-</b>               | <b>1.800.000.000</b>   |
| <b>OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>                   | <b>3.6.27</b> | <b>990.891.954.268</b> | <b>888.863.366.854</b> |

|                                                                                                                                              |                                                                                                                                           |                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <br><hr/> MBA. Luis Ángel Montoya Mora<br>Gerente General | <br><hr/> Lic. José Pablo Durán Rodríguez<br>Contador | <br><hr/> Lic. Rodolfo Hernández Sibaja<br>Auditor Interno |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

*Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros*



**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
Para el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre 2014 y 2013  
(En colones sin céntimos)

|                                                                           | <u>Notas</u>  | <u>2014</u>          | <u>2013</u>          |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|
| <b>Ingresos Financieros</b>                                               |               |                      |                      |
| Por disponibilidades                                                      |               | 28.991.886           | 25.926.316           |
| Por inversiones en instrumentos financieros                               | <b>3.6.21</b> | 490.271.194          | 560.768.241          |
| Por cartera de créditos                                                   | <b>3.6.22</b> | 7.107.733.939        | 6.790.842.052        |
| Por ganancia por diferencias de cambio y UD                               |               | 125.980.086          | 36.987.401           |
| <b>Total de Ingresos Financieros</b>                                      |               | <b>7.752.977.105</b> | <b>7.414.524.010</b> |
| <b>Gastos Financieros</b>                                                 |               |                      |                      |
| Por Obligaciones con el Público                                           | <b>3.6.18</b> | 46.134.982           | 233.704.780          |
| Por Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica                       |               | 6.032.784            | 13.092.667           |
| Por Obligaciones con Entidades Financieras                                |               | 1.507.275.169        | 1.560.086.380        |
| Por pérdidas por diferencias de cambio y UD                               |               | 148.719.314          | 33.038.447           |
| <b>Total de Gastos Financieros</b>                                        |               | <b>1.708.162.249</b> | <b>1.839.922.274</b> |
| <b>Gastos por estimación de deterioro de Activos</b>                      |               | 126.882.733          | 308.249.001          |
| <b>Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones</b> |               | 232.707.752          | 193.836.201          |
| <b>Resultado Financiero</b>                                               |               | <b>6.150.639.874</b> | <b>5.460.188.936</b> |
| <b>Otros ingresos de Operación</b>                                        |               |                      |                      |
| Por bienes realizables                                                    | <b>3.6.23</b> | -                    | 18.621.000           |
| Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas          | <b>3.6.24</b> | 263.066.047          | 1.721.381.710        |
| Por otros ingresos operativos                                             | <b>3.6.25</b> | 3.228.791.882        | 3.143.819.763        |
| <b>Total Otros Ingresos de Operación</b>                                  |               | <b>3.491.857.929</b> | <b>4.883.822.473</b> |

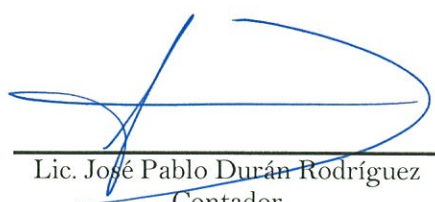
*Continúa...*

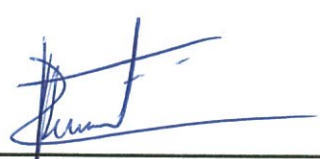
Viene...

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
 Para el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre 2014 y 2013  
 (En colones sin céntimos)

|                                                                                          | <u>Notas</u>  | <u>2014</u>          | <u>2013</u>          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|----------------------|
| <b>Otros Gastos de Operación</b>                                                         |               |                      |                      |
| Por comisiones por servicios                                                             |               | 111.671.199          | 223.933.259          |
| Por bienes realizables                                                                   |               | 6.690.199            | 7.079.534            |
| Por pérdida por participaciones de capital en otras empresas                             |               | 36.658.869           | 361.878.605          |
| Por bienes diversos                                                                      |               | 1.415.070            | -                    |
| Por provisiones                                                                          |               | 119.958.669          | 245.475.624          |
| Por otros gastos operativos                                                              |               | 26.284.371           | 4.470.907            |
| <b>Total Otros Gastos de Operación</b>                                                   |               | <b>302.678.377</b>   | <b>842.837.929</b>   |
| <b>Resultado Operacional Bruto</b>                                                       |               | <b>9.339.819.427</b> | <b>9.501.173.482</b> |
| <b>Gastos de Administración</b>                                                          |               |                      |                      |
| Por gastos de personal                                                                   |               | 3.401.189.305        | 3.166.934.335        |
| Por otros gastos de Administración                                                       |               | 705.902.818          | 622.271.211          |
| <b>Total Gastos Administrativos</b>                                                      | <b>3.6.19</b> | <b>4.107.092.123</b> | <b>3.789.205.546</b> |
| <b>Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad</b> |               | <b>5.232.727.304</b> | <b>5.711.967.936</b> |
| <b>Participaciones sobre la utilidad</b>                                                 | <b>3.6.20</b> | <b>23.238.971</b>    | <b>35.001.537</b>    |
| <b>Resultado del periodo</b>                                                             |               | <b>5.209.488.333</b> | <b>5.676.966.399</b> |
| <b>Resultados integrales totales del periodo</b>                                         |               | <b>5.209.488.333</b> | <b>5.676.966.399</b> |

  
 MBA. Luis Ángel Montoya Mora  
 Gerente General

  
 Lic. José Pablo Durán Rodríguez  
 Contador

  
 Lic. Rodolfo Hernández Sibaja  
 Auditor Interno



*Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros*



*Sigue...*

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
Para el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre 2014 y 2013  
(En colones sin céntimos)

|                                                                                                          | <u>Notas</u> | <u>2014</u>             | <u>2013</u>            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------|------------------------|
| <b>Flujo de efectivo de las actividades de operación</b>                                                 |              |                         |                        |
| <b>Resultados del periodo</b>                                                                            |              | 5.209.488.333           | 5.676.966.399          |
| <b>Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos</b>                                    |              |                         |                        |
| Ganancia o pérdida por venta de activos recibidos en dación de pago y de inmuebles, mobiliario y equipo. |              |                         |                        |
| Ganancias o pérdidas por diferencial cambiario, netas                                                    |              | 22.739.226              | (3.948.955)            |
| Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos                                                |              | 36.717.071              | 223.141.311            |
| Pérdidas por otras estimaciones                                                                          |              | (110.467.228)           | (56.513.635)           |
| Gastos por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos                                           |              | 252.167.211             | 132.208.542            |
| Depreciaciones y amortizaciones                                                                          |              | 106.833.345             | 127.067.684            |
| <b>Subtotal</b>                                                                                          |              | <b>5.517.477.958</b>    | <b>6.098.921.345</b>   |
| <b>Variación en los activos (aumento), o disminución</b>                                                 |              |                         |                        |
| Créditos y avances de efectivo                                                                           |              | (12.014.926.890)        | (5.322.079.396)        |
| Bienes realizables                                                                                       |              | 1.096.847               | 7.522.491              |
| Productos por cobrar                                                                                     |              | (82.165.789)            | 166.345.631            |
| Otros activos                                                                                            |              | 59.733.918              | (5.687.571)            |
| <b>Subtotal</b>                                                                                          |              | <b>(12.036.261.914)</b> | <b>(5.153.898.845)</b> |
| <b>Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)</b>                                            |              |                         |                        |
| Obligaciones a la vista y a plazo                                                                        |              | 5.591.245.645           | 1.923.333.719          |
| Otras cuentas por pagar y provisiones                                                                    |              | (12.516.105)            | 24.746.215             |
| Productos por pagar                                                                                      |              | (13.485.768)            | (183.831.068)          |
| Otros pasivos                                                                                            |              | 22.892.091              | 192.461.945            |
| <b>Subtotal</b>                                                                                          |              | <b>5.588.135.863</b>    | <b>1.956.710.811</b>   |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>                                              |              | <b>(930.648.093)</b>    | <b>2.901.733.312</b>   |

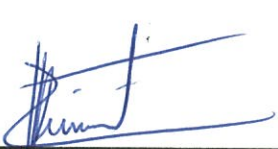
Viene...

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
 Para el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre 2014 y 2013  
 (En colones sin céntimos)

|                                                                               | <u>Notas</u> | <u>2014</u>            | <u>2013</u>          |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------------|----------------------|
| <b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión</b>            |              |                        |                      |
| Aumento en Instrumentos Financieros<br>(excepto mantenidos para negociar)     |              | (34.271.294.756)       | (34.998.263.770)     |
| Disminución en Instrumentos Financieros<br>(excepto mantenidos para negociar) |              | 31.868.067.851         | 36.030.350.147       |
| Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo                                 |              | 31.097.225             | (7.633.440)          |
| Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas                   |              | (25.623.696)           | 21.507.127           |
| Otras actividades de inversión                                                |              | 125.980.088            | 36.987.402           |
| <b>Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión</b>        |              | <b>(2.271.773.289)</b> | <b>1.082.947.466</b> |
| <b>Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año</b>     |              | <b>(3.202.421.382)</b> | <b>3.984.680.778</b> |
| <b>Efectivo y equivalentes al inicio del año</b>                              |              | <b>7.557.732.279</b>   | <b>3.573.051.501</b> |
| <b>Efectivo y equivalentes al final del año</b>                               | <b>2.2.1</b> | <b>4.355.310.897</b>   | <b>7.557.732.279</b> |

  
 MBA. Luis Ángel Montoya Mora  
 Gerente General

  
 Lic. José Pablo Durán Rodríguez  
 Contador

  
 Lic. Rodolfo Hernández Sibaja  
 Auditor Interno

*Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros*



**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

Para el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre 2014 y 2013  
(En colones sin céntimos)

| Nota                                | Capital Social | Aportes<br>Patrimoniales no<br>capitalizados | Ajustes al<br>Patrimonio | Resultados                                |                  |
|-------------------------------------|----------------|----------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------|------------------|
|                                     |                |                                              |                          | acumulados al<br>principio del<br>periodo | Total Patrimonio |
| Saldo al 1 de enero del 2013        | 43.124.987.376 | 1.000.000.000                                | 1.154.485.469            | 12.757.464.379                            | 58.036.937.224   |
| Resultado del Periodo 2013          | -              | -                                            | -                        | 5.676.966.399                             | 5.676.966.399    |
| Saldo al 31 de diciembre de 2013    | 43.124.987.376 | 1.000.000.000                                | 1.154.485.469            | 18.434.430.778                            | 63.713.903.623   |
| Saldo al 1 de enero del 2014        | 43.124.987.376 | 1.000.000.000                                | 1.154.485.469            | 18.434.430.778                            | 63.713.903.623   |
| Cuentas Patrimoniales capitalizadas | 13.913.059.753 | (1.000.000.000)                              | -                        | (12.913.059.753)                          | -                |
| Resultado Periodo 2014              | -              | -                                            | -                        | 5.209.488.333                             | 5.209.488.333    |
| 3.6.14 y                            |                |                                              |                          |                                           |                  |
| Saldo al 31 de diciembre de 2014    | 57.038.047.128 | -                                            | 1.154.485.469            | 10.730.859.358                            | 68.923.391.955   |

*L. M. t. y.*  
MBA. Luis Ángel Montoya Mora  
Gerente General

*[Signature]*  
Lic. José Pablo Durán Rodríguez  
Contador

*[Signature]*  
Lic. Rodolfo Hernández Sibaja  
Auditor Interno



*Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros*

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA  
(BANHVI)  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
Al 31 de diciembre de 2014 y 2013  
(en colones sin céntimos)**

**Nota 1 Información general**

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

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

Al 31 de diciembre de 2014 el número de empleados es de 123.

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

Número de cajeros automáticos: ninguno.

Número de sucursales y agencias: ninguno.

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

**2.1. Base de preparación**

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

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

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

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

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

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

### **Estimación por deterioro e incobrabilidad para cartera de créditos**

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

### **Estimación por deterioro de bienes realizables**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Norma Internacional de Contabilidad No.39: Instrumentos financieros reconocimiento y medición y NIIF 9**

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

Sin embargo la NIIF 9 “Instrumentos financieros”, establece la entidad clasifica los activos financieros según se midan posteriormente: al costo amortizado o al valor razonable sobre la base del:

- (a) modelo de negocio de la entidad para gestionar los activos financieros y
- (b) de las características de los flujos de efectivo contractuales del activo financiero.

La metodología de valoración de las inversiones de la SUGEF permite la amortización de las primas y descuentos por compra de las inversiones mantenidas para la venta, la cual se reconoce directamente en los resultados del periodo.

El CONASSIF requiere que la cartera de préstamos se clasifique según lo establecido en el Acuerdo 1-05 y que la estimación para incobrables se determine según esa clasificación, además que permite el registro de excesos en las estimaciones. La NIC requiere que la estimación para incobrables se determine mediante un análisis financiero de las pérdidas incurridas. Adicionalmente, la NIC no permite el registro de provisiones para cuentas contingentes. Cualquier exceso en las estimaciones, se debe registrar como una asignación de las utilidades retenidas a estimaciones o reservas por riesgos. Esto último no es permitido por la SUGEF, por lo que los activos y pasivos pueden estar sub o sobre valuados.

## **2.2 Principales políticas contables utilizadas**

### **2.2.1 Efectivo y equivalentes a efectivo**

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

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 el efectivo y equivalentes se compone de la siguiente forma:

|                                         | <u><i>Dic-2014</i></u>      | <u><i>Dic-2013</i></u>      |
|-----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Disponibilidades                        | 208.267.501                 | 2.063.183.770               |
| Inversiones en instrumentos financieros | 4.147.043.396               | 5.494.548.509               |
| <b>Total efectivo y equivalentes</b>    | <u><b>4.355.310.897</b></u> | <u><b>7.557.732.279</b></u> |

### 2.2.2 Inversiones en valores y depósitos a plazo

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

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

En caso de clasificar otras inversiones en instrumentos financieros mantenidos para negociar, deberá existir una manifestación expresa de su intención para negociarlos en un plazo que no supere los noventa días contados a partir de la fecha de adquisición. Independientemente de la forma mediante la cual se clasifiquen los valores, la amortización de primas y descuentos se realiza por el método de interés efectivo.

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

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

### 2.2.3 Cartera de créditos

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

La cartera de crédito al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se valúa de conformidad con las disposiciones establecidas por el CONASSIF en el acuerdo SUGEF 1-05 y sus actualizaciones.

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

| Categoría | Porcentaje |
|-----------|------------|
| A1        | 0.50%      |
| A2        | 2%         |
| B1        | 5%         |
| B2        | 10%        |
| C1        | 25%        |
| C2        | 50%        |
| D         | 75%        |
| E         | 100%       |

A partir del 1 de enero de 2014 la estimación mínima se fija según el siguiente cuadro de acuerdo a la modificación realizada a la normativa 1-05.

Los porcentajes de estimación específica según la categoría de riesgo del deudor son los siguientes:

| <b>Categoría de riesgo</b> | <b>Porcentaje de estimación específica sobre la parte descubierta de la operación crediticia</b> | <b>Porcentaje de estimación específica sobre la parte cubierta de la operación crediticia</b> |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1                         | 0%                                                                                               | 0%                                                                                            |
| A2                         | 0%                                                                                               | 0%                                                                                            |
| B1                         | 5%                                                                                               | 0.50%                                                                                         |
| B2                         | 10%                                                                                              | 0.50%                                                                                         |
| C1                         | 25%                                                                                              | 0.50%                                                                                         |
| C2                         | 50%                                                                                              | 0.50%                                                                                         |
| D                          | 75%                                                                                              | 0.50%                                                                                         |
| E                          | 100%                                                                                             | 0.50%                                                                                         |

## **2.2.4 Reconocimiento de los principales tipos de ingresos y gastos**

### **2.2.4.1 Ingresos financieros por créditos**

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

### **2.2.4.2 Ingresos financieros por inversiones**

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

### **2.2.4.3 Gastos financieros por obligaciones**

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

### **2.2.5 Ingresos por comisión**

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

### **2.2.6 Bienes realizables y estimación para bienes realizables**

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

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

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

Se incluye también deterioro de estos bienes y la estimación gradual por requerimiento legal para alcanzar el 100% del valor contable en un plazo máximo de dos años a partir de la fecha de registro contable de la adjudicación. Si un bien registrado en este grupo pasa a ser de uso de la entidad debe reclasificarse a la cuenta del grupo correspondiente.

### **2.2.7 Participaciones en el capital de otras empresas**

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

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

### **2.2.8 Propiedad, mobiliario y equipo en uso**

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

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

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

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

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

#### **2.2.9 Transacciones en moneda extranjera**

Los Estados Financieros y sus Notas se expresan en colones (¢), la unidad monetaria de la República de Costa Rica.

La paridad del colón con el dólar de los Estados Unidos de América se determina conforme el régimen de bandas cambiarias, debiendo intervenir el Banco Central de Costa Rica cuando las condiciones financieras y macroeconómicas así lo ameriten. Para efectos de revelación en los Estados Financieros, el tipo de cambio se estableció al 31 de diciembre 2014 en ¢533.31 y para diciembre 2013 en ¢495.01, a excepción de las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica, que se registran al tipo de cambio histórico de ¢8.60 y ¢8.54 por \$1.00 para los dos periodos.

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

#### **2.2.10 Cambios en políticas contables**

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

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

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

#### **2.2.11 Errores fundamentales**

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

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

### 2.2.12 Beneficios a empleados

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

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

Adicionalmente, hasta el año 2012 trasladó efectivamente a la Asociación Solidarista el ajuste por el cálculo de cesantía que reconoce a los empleados. Por disposiciones de la Contraloría General de la República, a partir de esa fecha no se realiza más actualizaciones, no obstante contablemente se registra la provisión correspondiente. A la fecha el último traslado realizado corresponde al periodo 2012.

### 2.2.13 Impuesto sobre la renta

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

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

### 2.2.14 Valuación de otras cuentas por cobrar

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

Normativa SUGEF 1-05, en el cual se establece el siguiente porcentaje de estimación:

| Días Mora                | Porcentaje de estimación |
|--------------------------|--------------------------|
| igual o menor a 30 días  | 2%                       |
| igual o menor a 60 días  | 10%                      |
| igual o menor a 90 días  | 50%                      |
| igual o menor a 120 días | 75%                      |
| más de 120 días          | 100%                     |

### **2.2.15 Arrendamientos**

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

### **2.2.16 Costos por intereses**

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

### **2.2.17 Valuación de activos intangibles**

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

### **2.2.18 Acumulación de vacaciones**

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

### **2.2.19 Provisión para prestaciones legales**

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

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

### **2.2.20 Uso de estimaciones**

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

### **2.2.21 Valuación de cargos diferidos**

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

## 2.2.22 Deterioro de los activos

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

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

## Nota 3 Detalle de partidas presentadas en los estados financieros

### 3.1 Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en el Acuerdo SUGEF 34-02, como disponibles para la venta. Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, las Inversiones cuyo emisor es del país, la composición corresponde a:

|                                                                          | <u>dic-2014</u>       | <u>dic-2013</u>       |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Inversiones en Instrumentos Financieros                                  | ¢8,928,290,301        | ¢7,872,568,509        |
| Productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros | 170,548,166           | 194,579,126           |
| <b>Total</b>                                                             | <u>¢9,098,838,467</u> | <u>¢8,067,147,635</u> |

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

El Banco no mantiene Inversiones cuyo emisor sea del exterior.

### 3.2 Cartera de crédito

#### 3.2.1 Cartera de crédito originada por la entidad y comprada

La composición de los préstamos originados por la entidad es el siguiente:

|                                                               | <u>dic-2014</u>        | <u>dic-2013</u>        |
|---------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Créditos vigentes                                             | ¢87,239,182,614        | ¢75,224,255,724        |
| Cuentas y productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito | 680,001,818            | 573,805,070            |
| Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito             | -534,275,345           | -497,558,276           |
| <b>Total</b>                                                  | <u>¢87,384,909,087</u> | <u>¢75,300,502,518</u> |

Actualmente toda la Cartera de crédito es originada por la Entidad, ésta información se puede ver con mayor detalle en la Nota 3.6.3. No existe Cartera de Crédito comprada.

### 3.2.2 Estimación para créditos incobrables

El cuadro que se presenta a continuación, muestra la variación en las estimaciones relacionadas con riesgos de crédito, Al 31 de diciembre de 2014 y 2013.

|                                             |                         |
|---------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Saldo al final de diciembre 2013</b>     | <b>¢497,558,275</b>     |
| + Aumento contra el gasto del año           | 124,451,742             |
| - Reversión contra ingresos                 | -110,809,533            |
| +/- Ajustes varios                          | 23,074,862              |
| <b>Saldo al final de diciembre 2014</b>     | <b>¢534,275,346</b>     |
| <br><b>Saldo al final de diciembre 2012</b> | <br><b>¢274,416,964</b> |
| + Aumento contra el gasto del año           | 306,114,721             |
| - Reversión contra ingresos                 | -82,973,410             |
| +/- Ajustes varios                          | 0                       |
| <b>Saldo al final de diciembre 2013</b>     | <b>¢497,558,275</b>     |

### 3.2.3 Intereses no reconocidos en el estado de resultados

Se mantienen intereses acumulados por cobrar en cuentas de orden “Productos en Suspenso” por ¢297,753,936 al 31 de diciembre de 2014 y ¢296,002,517 a diciembre 2013 respectivamente. La composición de este monto se detalla en la Nota 3.6.27

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

#### 3.2.4.1 Concentración de la cuenta por tipo de garantía

|                    | <u>dic-2014</u>        | <u>dic-2013</u>        |
|--------------------|------------------------|------------------------|
| Cesión Hipotecaria | ¢54,263,498,538        | ¢53,911,352,567        |
| Pagarés            | 32,975,684,076         | 21,312,903,157         |
| <b>Total</b>       | <b>¢87,239,182,614</b> | <b>¢75,224,255,724</b> |

#### 3.2.4.2 Concentración de la cartera por tipo de actividad económica

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

### 3.2.4.3 Morosidad de la cartera de crédito

|              | <u>dic-2014</u>        | <u>dic-2013</u>        |
|--------------|------------------------|------------------------|
| Al día       | ¢87,239,182,614        | ¢75,224,255,724        |
| <b>Total</b> | <u>¢87,239,182,614</u> | <u>¢75,224,255,724</u> |

### 3.2.4.4 Concentración en deudores individuales

#### Saldos al 31 de diciembre 2014

| <u>Rango</u>                           | <u>Saldo</u>           | <u>N. Clientes</u> |
|----------------------------------------|------------------------|--------------------|
| De 1 hasta ¢2,851,902,356              | ¢2,698,300,701         | 2                  |
| De 2,851,902,357 hasta 5,703,804,713   | 3,164,955,439          | 1                  |
| De 5,703,804,714 hasta 8,555,707,069   | 0                      | 0                  |
| De 8,555,707,070 hasta 11,407,609,426  | 8,816,073,036          | 1                  |
| De 11,407,609,427 hasta 14,259,511,782 | <u>72,559,853,438</u>  | <u>11</u>          |
| <b>Total</b>                           | <u>¢87,239,182,614</u> | <b>15</b>          |

#### Saldos al 31 de diciembre 2013

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

### 3.2.4.5 Préstamos sin acumulación de intereses

No existen préstamos sin acumulación de Intereses.

### 3.2.4.6 Préstamos en proceso de cobro judicial

El Banco no tiene préstamos en proceso de cobro judicial.

## 3.3 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Los saldos de los activos del Banco al 31 de diciembre de 2014 y 2013, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

|                            | <u>dic-2014</u>    | <u>dic-2013</u>    |
|----------------------------|--------------------|--------------------|
| Encaje Mínimo Legal (BCCR) | ¢58,357,804        | ¢77,431,836        |
| Depósitos en Garantía      | 444,392            | 444,392            |
| <b>Total</b>               | <u>¢58,802,196</u> | <u>¢77,876,228</u> |

### 3.4 Posición monetaria en moneda extranjera

Los activos y las obligaciones con entidades financieras, son valorados al tipo de cambio establecido por el Banco Central de Costa Rica, para efectos de revelación de Estados Financieros del Banco, mientras que las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica y el financiamiento en organismos internacionales, se valoran al tipo de cambio histórico. Al 31 de diciembre de 2014, así como a diciembre 2013, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

|                                                                  | T.C.   | <u>dic-2014</u>   | T.C.   | <u>dic-2013</u>     |
|------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|--------|---------------------|
| <b>Activos Monetarios:</b>                                       |        |                   |        |                     |
| Depósitos en Encaje Mínimo Legal                                 | 533.31 | \$107,125         | 495.01 | \$153,125           |
| Depósitos en Cuenta Corriente                                    | 533.31 | 3,795             | 495.01 | 2,341               |
| Inversiones en valores disponibles para la venta                 | 533.31 | 0                 | 495.01 | 2,000,000           |
| Productos por cobrar por inversiones en instrumentos financieros | 533.31 | 0                 | 495.01 | 6,111               |
| <b>Total Activos Monetarios</b>                                  |        | <u>\$110,920</u>  |        | <u>\$2,161,577</u>  |
| <b>Pasivos Monetarios:</b>                                       |        |                   |        |                     |
| Obligaciones financieras en BCCR                                 | 8.54   | \$293,182         | 8.54   | \$879,546           |
| Cargos por pagar por Obligaciones BCCR                           | 8.60   | 3,298             | 8.60   | 9,895               |
| Obligaciones con Ent. Fin. a plazo (Captación)                   | 533.31 | 0                 | 495.01 | 2,000,000           |
| Obligaciones con Ent. Fin. a plazo (BMS)                         | 533.31 | 500,000           | 495.01 | 700,000             |
| Cargos por pagar por Otras Obligaciones BMS                      | 533.31 | 625               | 495.01 | 875                 |
| Cargos por pagar por Otras Obligaciones CDP-Macrotítulos         | 533.31 | 0                 | 495.01 | 7,600               |
| <b>Total Pasivos Monetarios</b>                                  |        | <u>\$797,105</u>  |        | <u>\$3,597,916</u>  |
| <b>Posición Neta en Moneda Extranjera</b>                        |        | <u>-\$686,185</u> |        | <u>-\$1,436,339</u> |

### 3.5 Obligaciones con el Público

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

|                                        | <u>Segregación</u> | <u>Saldo</u>   | <u>Clientes</u> |
|----------------------------------------|--------------------|----------------|-----------------|
| Depósitos del Público a diciembre 2014 |                    | ¢2,000,000,000 | 1               |
| Depósitos del Público a diciembre 2013 |                    | ¢2,349,890,169 | 1               |

### 3.6 Composición de los rubros de los Estados Financieros

#### 3.6.1 Disponibilidades

El detalle de disponibilidades en el Banco, al 31 de diciembre de 2014, así como para diciembre 2013 es el siguiente:

|                                 | <u>dic-2014</u>     | <u>dic-2013</u>       |
|---------------------------------|---------------------|-----------------------|
| <b>Moneda nacional:</b>         |                     |                       |
| Caja                            | ¢2,750,000          | ¢2,750,000            |
| Banco Central de Costa Rica (a) | 1,226,971           | 1,633,338             |
| Otros Bancos del país           | 145,135,967         | 1,981,843,257         |
| <b>Moneda extranjera:</b>       |                     |                       |
| Banco Central de Costa Rica (a) | 57,130,834          | 75,798,406            |
| Otros Bancos del país           | 2,023,730           | 1,158,769             |
| <b>Total</b>                    | <u>¢208,267,501</u> | <u>¢2,063,183,770</u> |

Nota:

(a) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, existen fondos depositados en el Banco Central de Costa Rica, para cubrir el Encaje Mínimo Legal. Según la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, el Banco está sujeto a constituir el encaje mínimo legal, calculado sobre el monto total de las captaciones.

Al 31 de diciembre de 2014 y diciembre 2013 el porcentaje requerido de encaje es del 15 %, para las captaciones en colones y en dólares y calculado según la metodología establecida por el Banco Central de Costa Rica.

#### 3.6.2 Inversiones en instrumentos financieros

La composición de las inversiones en Instrumentos Financieros del Banco al 31 de diciembre de 2014 y 2013, en colones y en dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

**A-) Inversiones Sector Público al 31 de diciembre de 2014**

|                                         | <b>Intermediario</b> | <b>Instrumento</b> | <b>Tasa</b> | <b>Vencimiento</b>  | <b>Costo</b>          |
|-----------------------------------------|----------------------|--------------------|-------------|---------------------|-----------------------|
| <b>A-1) Colones:</b>                    |                      |                    |             |                     |                       |
| Disponibles para la venta               | BCR                  | CDP - E            | 5.69%       | Ene. - Mar 2015     | 3,652,043,396         |
|                                         | BCAC                 | CDP - E            | 6.28%       | May. 2015           | 205,000,000           |
|                                         | BPDC                 | CDP - E            | 6.46%       | Ene.-Mar.-Abr. 2015 | 3,806,246,905         |
|                                         | BNCR                 | CDP - E            | 6.21%       | Feb.-Mar. 2015      | 1,265,000,000         |
| <b>Total al 31 de diciembre de 2014</b> |                      |                    |             |                     | <b>¢8,928,290,301</b> |

**B-) Inversiones Sector Público al 31 de diciembre de 2013**

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

**3.6.3 Cartera de crédito**

La cartera de crédito al 31 de diciembre de 2014, así como para diciembre 2013 se compone de la siguiente forma:

|                                                                   | <b><u>dic-2014</u></b> | <b><u>dic-2013</u></b> |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Créditos vigentes                                                 | ¢87.239.182.615        | ¢75.224.255.724        |
| Estimación por deterioro e incobrabilidad de créditos (Principal) | -529.982.249           | -493.571.546           |
| <b>Total</b>                                                      | <b>¢86.709.200.366</b> | <b>¢74.730.684.178</b> |

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

|                                                                            | <b><u>dic-2014</u></b> | <b><u>dic-2013</u></b> |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Productos por cobrar                                                       | ¢680,001,818           | ¢573,805,070           |
| Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos ( <b>Productos</b> ) | -4,293,097             | -3,986,729             |
| <b>Total</b>                                                               | <b>¢675,708,722</b>    | <b>¢569,818,341</b>    |

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo, al 31 de diciembre de 2014 y 2013:

**Cartera de Crédito al 31 de diciembre de 2014:**

| <u>Categoría de Riesgo</u> | <u>Saldo principal</u> | <u>Productos por Cobrar</u> | <u>Total</u>           |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------|
| A                          | ¢85,155,041,812        | ¢660,155,427                | ¢85,815,197,239        |
| B                          | 2,084,140,802          | 19,846,391                  | 2,103,987,193          |
| <b>Total</b>               | <b>¢87,239,182,614</b> | <b>¢680,001,818</b>         | <b>¢87,919,184,433</b> |

**Cartera de Crédito al 31 de diciembre de 2013:**

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

**3.6.4 Cuentas y comisiones por cobrar**

Al 31 de diciembre de 2014, así como para el periodo terminado a diciembre 2013, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

|                                                   | <u>dic-2014</u>     | <u>dic-2013</u>     |
|---------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Cuentas por cobrar por partes relacionadas (a)    | ¢0                  | ¢213,830            |
| Otros gastos por recuperar (b)                    | 1,403,307,396       | 1,489,587,701       |
| Otras cuentas por cobrar (c)                      | 319,549,948         | 340,979,762         |
| Estimación de cuentas y comisiones por cobrar (d) | -1,409,698,394      | -1,520,165,623      |
| <b>Total</b>                                      | <b>¢313,158,950</b> | <b>¢310,615,670</b> |

**Notas:**

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

(b) Esta cuenta se compone de las cuentas por cobrar al Ministerio de Hacienda, las cuales se muestran en el próximo cuadro. Dichas sumas se originan a raíz de la asistencia financiera que el Banco dio a Vivierendacoop R.L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo, y por las sumas al descubierto en la liquidación de operaciones al Banco, por parte de estas Entidades. Con respecto a las operaciones de Vivierendacoop y Mutual Guanacaste, estas se encuentran estimadas por incobrables al 100%, de acuerdo a disposiciones de la SUGEF, debido a que no ha sido posible alcanzar un acuerdo de reconocimiento por parte del Ministerio de Hacienda.

|                   | <u>dic-2014</u>       | <u>dic-2013</u>       |
|-------------------|-----------------------|-----------------------|
| Viviendacoop R.L. | ¢1,227,082,452        | ¢1,227,082,452        |
| Mutual Guanacaste | 176,224,944           | 262,505,249           |
| <b>Total</b>      | <u>¢1,403,307,396</u> | <u>¢1,489,587,701</u> |

(c) Con relación a la partida de Otras Cuentas por Cobrar, la misma se compone de la siguiente forma:

|                       | <u>dic-2014</u>     | <u>dic-2013</u>     |
|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Comisión Fosuvi (c.1) | ¢319,549,948        | ¢316,467,609        |
| Diversos (c.2)        | 0                   | 24,512,153          |
| <b>Total</b>          | <u>¢319,549,948</u> | <u>¢340,979,762</u> |

Nota:

(c.1) La comisión corresponde a los recursos que mensualmente el FOSUVI traslada al BANHVI, producto de la formalización de bonos en las Entidades y como contribución al gasto efectivo del Banco. Equivalente a un 4% de los desembolsos de los recursos.

(c.2) Para el periodo 2013 corresponde básicamente a sumas pendientes de recuperar de parte de la Comisión Nacional de Emergencias, por sumas pagadas de más en diciembre del 2007, correspondiente al 3% sobre las Utilidades del Banco, y que según señalamiento de la Contraloría General de la República, en setiembre de 2008, el aporte a la Comisión Nacional de Emergencias no se debe calcular sobre los recursos generados por el Fondo Nacional de Vivienda los cuales corresponden a la principal fuente de Resultados del Banco. Para diciembre 2014 ya se había redimido en su totalidad las sumas pendientes de recuperar por parte de la Comisión Nacional de Emergencias.

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

|                                             |                              |
|---------------------------------------------|------------------------------|
| <b>Saldo al final de diciembre 2013</b>     | <b>¢1,520,165,623</b>        |
| + Aumento contra el gasto del año           | 2,430,991                    |
| - Reversión contra ingresos                 | -112,898,219                 |
| +/- Ajustes varios                          | 0                            |
| <b>Saldo al final de diciembre 2014</b>     | <u><b>¢1,409,698,395</b></u> |
| <br><b>Saldo al final de diciembre 2012</b> | <br><b>¢1,567,729,478</b>    |
| + Aumento contra el gasto del año           | 2,134,280                    |
| - Reversión contra ingresos                 | -50,493,922                  |
| +/- Ajustes varios                          | 795,787                      |
| <b>Saldo al final de diciembre 2013</b>     | <u><b>¢1,520,165,623</b></u> |

### 3.6.5 Bienes Realizables

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la cuenta de bienes realizables presenta la siguiente composición:

|                                                                    | <u>dic-2014</u>        | <u>dic-2013</u>          |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Bienes adquiridos en recuperación de créditos                      | ¢536,824,977           | ¢536,824,977             |
| Propiedad, mobiliario y equipo fuera de uso                        | 330,442                | 1,427,289                |
| Estimación por deterioro y disposición legal de Bienes Realizables | <u>-536,824,977</u>    | <u>-536,824,977</u>      |
| <b>Total</b>                                                       | <u><b>¢330,442</b></u> | <u><b>¢1,427,289</b></u> |

El movimiento de los Bienes adquiridos en recuperación de créditos durante el periodo terminado a diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

|                                    | <u>dic-2014</u>            | <u>dic-2013</u>            |
|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Saldo al inicio del periodo</b> | ¢536,824,977               | ¢545,774,757               |
| - Activos Vendidos                 | <u>0</u>                   | <u>-8,949,780</u>          |
| <b>Saldo al final del periodo</b>  | <u><b>¢536,824,977</b></u> | <u><b>¢536,824,977</b></u> |

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

|                                             |                            |
|---------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Saldo al final de diciembre 2013</b>     | ¢536,824,977               |
| - Activos vendidos                          | <u>0</u>                   |
| <b>Saldo al final de diciembre 2014</b>     | <u><b>¢536,824,977</b></u> |
| <br><b>Saldo al final de diciembre 2012</b> | <br>¢545,774,757           |
| - Activos vendidos                          | <u>-8,949,780</u>          |
| <b>Saldo al final de diciembre 2013</b>     | <u><b>¢536,824,977</b></u> |

### 3.6.6. Participaciones en el capital de otras empresas

Los fideicomisos administrados por las Entidades Autorizados, registrados en la cuenta de participaciones en el capital de otras empresas al 31 de diciembre de 2014 y 2013 son los siguientes:

| <b>Fiduciario</b>                   | <b>Fideicomiso<br/>número</b> | <b><u>dic-2014</u></b>      | <b><u>dic-2013</u></b>      |
|-------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Mutual Cartago                      | 010-99                        | ¢97,257,987                 | ¢93,934,303                 |
| Mutual Cartago                      | 038-99                        | 19,584,608                  | 5,390,638                   |
| Mutual Cartago                      | 010-2002                      | 20,582,277                  | 15,666,153                  |
| Mutual Cartago                      | 007-2002                      | 300,604,487                 | 251,692,351                 |
| Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda   | 1113-CEV                      | 26,578,487                  | 31,214,275                  |
| Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda   | 001-2010                      | 537,053,480                 | 573,745,681                 |
| Grupo Mutual (Metro-Banhvi)         |                               | 3,578,726                   | 3,911,038                   |
| Mutual Cartago -Viviendacoop-BANHVI |                               | 32,355,621                  | 36,417,539                  |
| <b>Total</b>                        |                               | <b><u>1,037,595,673</u></b> | <b><u>1,011,971,977</u></b> |

Corresponden a Fideicomisos constituidos con los activos, principalmente Cartera de Crédito, recibidos en Dación en Pago de Entidades deudoras de este Banco (Coovivienda, R.L., Viviendacoop, R. L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo) y que durante el periodo 1997-2000, fueron sujetas de intervención y liquidación, por lo que los activos se trasladaron a diferentes Entidades Autorizadas para gestionar su recuperación definitiva.

### 3.6.7. Inmuebles, mobiliario y equipo en uso

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los activos del Banco Inmuebles, mobiliario y equipo, se detallan de la siguiente forma:

|                          | <b><u>Vida útil<br/>estimada</u></b> | <b><u>dic-2014</u></b>       | <b><u>dic-2013</u></b>       |
|--------------------------|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Terrenos                 |                                      | ¢12,629,240                  | ¢12,629,240                  |
| Revaluación de Terrenos  |                                      | 211,418,330                  | 211,418,330                  |
| Edificios                | 50 años                              | 306,499,259                  | 306,499,259                  |
| Revaluación de Edificios | 50 años                              | 1,251,446,388                | 1,251,446,388                |
| Equipo y Mobiliario      | 10 años                              | 187,769,551                  | 195,137,088                  |
| Equipo de Cómputo        | 5 años                               | 327,488,978                  | 351,218,666                  |
| Vehículos                | 10 años                              | 192,845,501                  | 192,845,501                  |
| <b>Sub-total</b>         |                                      | <b><u>¢2,490,097,247</u></b> | <b><u>¢2,521,194,473</u></b> |
| Menos:                   |                                      |                              |                              |
| Depreciación acumulada   |                                      | -1,071,993,589               | -1,012,134,519               |
| <b>Total</b>             |                                      | <b><u>¢1,418,103,658</u></b> | <b><u>¢1,509,059,954</u></b> |

El movimiento de la depreciación acumulada de bienes de uso durante el periodo al 31 de diciembre 2014 y 2013 se presenta a continuación:

|                                         |                              |
|-----------------------------------------|------------------------------|
| <b>Saldo al final de diciembre 2013</b> | <b>¢1,012,134,519</b>        |
| + Aumento contra el gasto               | 108,963,817                  |
| - Activos dados de baja                 | -48,774,305                  |
| - Activos trasladados en Desuso         | -330,442                     |
| +/- Ajustes varios                      | 0                            |
| <b>Saldo al final de diciembre 2014</b> | <b><u>¢1,071,993,589</u></b> |
| <br>                                    |                              |
| <b>Saldo al final de diciembre 2012</b> | <b>¢965,108,877</b>          |
| + Aumento contra el gasto               | 107,821,921                  |
| - Activos dados de baja                 | -60,796,278                  |
| - Activos trasladados en Desuso         | -1,427,289                   |
| +/- Ajustes varios                      | 1,427,289                    |
| <b>Saldo al final de diciembre 2013</b> | <b><u>¢1,012,134,519</u></b> |

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

### 3.6.8. Otros Activos

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, el detalle de los otros activos es el siguiente:

|                                | <u><b>dic-2014</b></u>     | <u><b>dic-2013</b></u>     |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Gastos pagados por anticipado  | ¢15,351,735                | ¢15,172,260                |
| Bienes Diversos                | 15,425,229                 | 16,701,034                 |
| Activos Intangibles (a)        | 132,049,110                | 129,737,024                |
| Otros Activos Restringidos (b) | 444,392                    | 444,392                    |
| <b>Total</b>                   | <b><u>¢163,270,466</u></b> | <b><u>¢162,054,710</u></b> |

Notas:

(a) La partida de otros activos intangibles corresponde al valor neto de software y licencias. Al 31 de diciembre 2014, el Banco tiene contabilizado un total de ¢555,952,399 en el valor del origen del software, además para el periodo 2014 ¢202,665,011 en costo de desarrollo de software por la entidad, y una amortización acumulada al 31 de diciembre 2014 por ¢626,568,295.

Al término del periodo a diciembre 2013 el Banco tiene contabilizado un total de ¢548, 347,850 en el valor del origen del software y un costo de desarrollo de software por la entidad por ¢160, 983,200 y una amortización acumulada por ¢579, 594,026.

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

### 3.6.9. Obligaciones con el público.

Las obligaciones con el público al 31 de diciembre de 2014 y 2013 son las siguientes:

|                                                | <u>dic-2014</u>       | <u>dic-2013</u>       |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Captaciones a plazo                            | ¢2,000,000,000        | ¢2,349,890,169        |
| Cargos por pagar s/obligaciones con el público | 36,833,333            | 212,077,588           |
| <b>Total</b>                                   | <u>¢2,036,833,333</u> | <u>¢2,561,967,757</u> |

A diciembre 2014 los certificados de depósitos a plazo presentan tasas de interés que van del 6.00 % al 7.80 %. Son emitidos con vencimientos que oscilan entre los seis meses y los 5 años plazo.

A diciembre 2013 los certificados de depósitos a plazo presentan tasas de interés que van del 5.50 % al 9.50 %. Fueron emitidos con vencimientos que oscilan entre los seis meses y los 5 años plazo.

### 3.6.10 Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 las obligaciones financieras con el Banco Central de Costa Rica se distribuyen de la siguiente forma:

|                                                      | <u>dic-2014</u>    | <u>dic-2013</u>    |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Financiamiento Recursos Internos</b>              |                    |                    |
| Obligaciones a plazo BCCR (Bonos B Principal)        | ¢2,503,773         | ¢7,511,319         |
| <b>Financiamiento Recursos Externos</b>              |                    |                    |
| Obligaciones a plazo BCCR (AID 515-HG II-Desembolso) | 17,632,663         | 52,897,989         |
| Cargos por pagar por obligaciones con el BCCR        | 734,383            | 2,193,035          |
| <b>Total</b>                                         | <u>¢20,870,819</u> | <u>¢62,602,343</u> |

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

### 3.6.11 Obligaciones con entidades financieras

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la cuenta de otras obligaciones financieras se detalla a continuación:

|                                                | <u>dic-14</u>          | <u>dic-13</u>          |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Obligaciones con Entidades Financieras a plazo | ¢266,655,000           | ¢346,507,000           |
| Obligaciones con Entidades Financieras         | 26,168,750,000         | 19,958,770,000         |
| Cargos por pagar con Entidades                 | 480,008,402            | 316,791,264            |
| <b>Total</b>                                   | <u>¢26,915,413,402</u> | <u>¢20,622,068,264</u> |

A diciembre 2014 dentro de las obligaciones con entidades financieras a plazo, los certificados de depósitos a plazo presentan tasas de interés que van del 6.00 % al 7.80 % y son emitidos con vencimientos que oscilan entre los seis meses y los 5 años plazo. Los certificados de depósito macrotítulos para el periodo a diciembre 2014 las tasas de interés van del 6.70 % al 7.70 %, en el caso de los Certificados de depósito ajustables macrotítulos, para el periodo a diciembre 2014 la tasa de interés es 8.15 %.

A diciembre 2013 dentro de las obligaciones a plazo con entidades financieras, los certificados de depósitos a plazo presentan tasas de interés que van del 5.50 % al 9.50 %, son emitidos con vencimientos que oscilan entre los seis meses y los 5 años plazo. Los certificados de depósito macrotítulos para el periodo a diciembre 2013 las tasas de interés van del 5.70 % al 6.80 %, en el caso de los certificados de depósito ajustables macrotítulos, para el periodo a diciembre 2013 la tasa de interés es 8.55 %. Para el periodo a diciembre 2013, existe un certificado a plazo en moneda extranjera (dólares) con una tasa del 3.913 % a 6 meses plazo.

### 3.6.12 Cuentas por pagar y provisiones

Al detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se presenta a continuación:

|                                                          | <u>dic-2014</u>              | <u>dic-2013</u>              |
|----------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Aportaciones patronales por pagar (a)                    | ¢95,000,804                  | ¢87,849,169                  |
| Retenciones por orden judicial                           | 626,584                      | 320,661                      |
| Impuestos retenidos por pagar (b)                        | 14,127,885                   | 14,928,968                   |
| Aportaciones laborales retenidas por pagar (c)           | 25,909,502                   | 22,249,768                   |
| Participación de la Comisión Nacional de Emergencias (d) | 23,238,971                   | 35,001,537                   |
| Vacaciones acumuladas por pagar (e)                      | 189,885,254                  | 132,309,200                  |
| Aguinaldo acumulado por pagar (f)                        | 30,251,154                   | 27,828,504                   |
| Otras cuentas y comisiones por pagar (g)                 | 480,925,198                  | 490,434,090                  |
| Provisiones para obligaciones patronales (h)             | 252,167,211                  | 132,208,542                  |
| Otras provisiones (i)                                    | 165,770,934                  | 95,121,952                   |
| <b>Total</b>                                             | <b><u>¢1,277,903,498</u></b> | <b><u>¢1,038,252,391</u></b> |

Notas:

(a) Corresponde al gasto por cargas patronales, calculado sobre los salarios pagados a los empleados en diciembre 2014 y 2013.

(b) Corresponde a retención del 2.00 % de renta, según decreto D-1882, más el impuesto sobre la renta aplicado a los salarios de los empleados del banco y a las dietas pagadas a los miembros de Junta Directiva en diciembre de 2014 y así como para diciembre 2013. Adicionalmente también contempla la retención del 8.00 % del impuesto sobre la renta por las captaciones en moneda extranjera.

(c) Corresponde a deducciones aplicadas en planillas de diciembre de 2014 y 2013, a empleados del Banco, por conceptos de préstamos, fondos de pensiones, aportaciones a la CCSS y otros.

(d) Corresponde a la obligación que se genera de acuerdo a las disposiciones emitidas en la Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, Ley 8488 art. 46 del aporte del 3.00 % de comisión sobre las utilidades del Banco provenientes de la fuente de fondos cuenta general las cuales representaron para el periodo a diciembre 2014 un monto de ₡1,166,717,915 así como ₡774,632,403 para diciembre 2013.

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

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

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

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

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

### 3.6.13 Otros pasivos

El detalle de otros pasivos al 31 de diciembre de 2014 y 2013 se presenta a continuación:

|                                                   | <u>dic-2014</u>     | <u>dic-2013</u>     |
|---------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Ingresos diferidos                                | ₡406,433,964        | ₡274,752,778        |
| Estimación por deterioro de créditos contingentes | 0                   | 9,000,000           |
| Operaciones pendientes de imputación              | 43,627,273          | 143,416,368         |
| <b>Total</b>                                      | <u>₡450,061,237</u> | <u>₡427,169,146</u> |

### 3.6.14 Capital social

Al 31 de diciembre 2014, así como para el periodo terminado a diciembre 2013, el patrimonio del Banco está formado por el traspaso del patrimonio de la Caja Central de Ahorro y Préstamo del Banco Crédito Agrícola de Cartago, por un aporte inicial del Estado, de mil millones de colones, por los recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) y por las asignaciones de capital posteriores que el Estado, los organismos internacionales, las instituciones internacionales u otras personas físicas o jurídicas les entreguen en cualquier forma, además de la capitalización de utilidades acumuladas.

A continuación se presenta los rubros que componen esta partida:

|                | <u>dic-2014</u>        | <u>dic-2013</u>        |
|----------------|------------------------|------------------------|
| Capital pagado | ¢48.112.905.426        | ¢34.199.845.674        |
| Capital donado | 8.925.141.702          | 8.925.141.702          |
| <b>Total</b>   | <u>¢57.038.047.128</u> | <u>¢43.124.987.376</u> |

### 3.6.15 Aportes patrimoniales no capitalizados

Este rubro corresponde a ingresos de recursos provenientes del Ministerio de Hacienda por ¢1,000,000,000 para financiamiento de soluciones de vivienda a familias afectadas por emergencias y desastres, los cuales fueron desembolsados durante el año 2011 a la entidad autorizada correspondiente para su canalización a soluciones individuales. Para diciembre 2014 este monto ha sido trasladado a utilidades de ejercicios anteriores sin afectar.

|                                        | <u>dic-2014</u> | <u>dic-2013</u>       |
|----------------------------------------|-----------------|-----------------------|
| Aportes Patrimoniales No Capitalizados | ¢0              | ¢1,000,000,000        |
| <b>Total</b>                           | <u>¢0</u>       | <u>¢1,000,000,000</u> |

### 3.6.16 Resultados acumulados de ejercicios anteriores

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

|                                                | <u>dic-2014</u>       | <u>dic-2013</u>        |
|------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores | ¢5,521,371,025        | ¢12,757,464,379        |
| <b>Total</b>                                   | <u>¢5,521,371,025</u> | <u>¢12,757,464,379</u> |

### 3.6.17 Resultados del Periodo

|                        | <u>dic-2014</u>       | <u>dic-2013</u>       |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Resultados del periodo | ¢5,209,488,333        | ¢5,676,966,399        |
| <b>Total</b>           | <u>¢5,209,488,333</u> | <u>¢5,676,966,399</u> |

### 3.6.18 Gastos financieros por obligaciones con el público

El detalle de gastos financieros por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

| <b>Fiduciario</b>                         | <b><u>dic-2014</u></b> | <b><u>dic-2013</u></b> |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Certificados Depósito a Plazo             | ¢46,134,982            | ¢222,519,049           |
| Certificados Depósito a Plazo Macrotítulo | 0                      | 11,185,731             |
| <b>Total</b>                              | <b>¢46,134,982</b>     | <b>¢233,704,780</b>    |

### 3.6.19 Gastos administrativos

El detalle de los gastos de administración por el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

|                                      | <b><u>dic-2014</u></b> | <b><u>dic-2013</u></b> |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Gastos de Personal (a)               | ¢3,401,189,305         | ¢3,166,934,335         |
| Gastos de Servicios Externos         | 151,944,360            | 125,455,364            |
| Gastos de Movilidad y Comunicaciones | 68,993,434             | 66,537,900             |
| Gastos de Infraestructura            | 347,965,186            | 254,078,553            |
| Gastos Generales                     | 136,999,839            | 176,199,394            |
| <b>Total</b>                         | <b>¢4,107,092,123</b>  | <b>¢3,789,205,546</b>  |

Nota:

(a) El rubro de gastos de personal al periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se compone de las siguientes partidas:

|                                                 | <u>dic-2014</u>       | <u>dic-2013</u>       |
|-------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Sueldos y bonificaciones de personal permanente | ¢2,126,822,336        | ¢2,048,121,708        |
| Remuneraciones a directores y fiscales          | 84,114,510            | 112,314,420           |
| Tiempo extraordinario                           | 2,878,862             | 1,992,276             |
| Décimo tercer sueldo                            | 192,010,911           | 184,833,779           |
| Vacaciones                                      | 57,637,109            | 22,518,502            |
| Preaviso y Cesantía                             | 116,510,342           | 0                     |
| Cargas sociales patronales                      | 533,868,252           | 513,914,719           |
| Refrigerio                                      | 5,358,128             | 6,677,923             |
| Vestimenta                                      | 179,395               | 329,537               |
| Capacitación                                    | 11,324,157            | 27,635,732            |
| Seguros para el personal                        | 4,631,332             | 4,010,250             |
| Salario escolar                                 | 174,423,061           | 167,904,337           |
| Fondo de capitalización laboral                 | 69,124,075            | 66,540,537            |
| Otros gastos de personal                        | 22,306,836            | 10,140,614            |
| <b>Total</b>                                    | <u>¢3,401,189,305</u> | <u>¢3,166,934,335</u> |

### 3.6.20 Participación sobre la utilidad

Con base en el artículo 46 de la Ley N.8488 denominada Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, el Banco Hipotecario de la Vivienda debe aprovisionar un 3.00 % sobre las utilidades del Banco provenientes de la fuente de fondos Cuenta General las cuales representaron para el periodo a diciembre 2014 un monto de ¢1,166,717,915, así como ¢774,632,403 para diciembre 2013. Para ser pagadas durante los tres primeros meses siguientes al periodo de acumulación.

|                                              | <u>dic-2014</u>    | <u>dic-2013</u>    |
|----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Impuesto y participaciones sobre la Utilidad | ¢23,238,971        | ¢35,001,537        |
| <b>Total</b>                                 | <u>¢23,238,971</u> | <u>¢35,001,537</u> |

### 3.6.21 Ingresos Financieros por inversiones en instrumentos financieros

La composición de los ingresos financieros por inversiones en instrumentos financieros registrados durante el periodo de doce meses terminado a diciembre de 2014 y 2013, se muestra a continuación:

|                                                                | <u>dic-2014</u>     | <u>dic-2013</u>     |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Productos por inversiones en valores disponibles para la venta | ¢490,271,194        | ¢560,768,241        |
| <b>Total</b>                                                   | <u>¢490,271,194</u> | <u>¢560,768,241</u> |

### 3.6.22 Ingresos por cartera de créditos

La composición de los ingresos de cartera de crédito registrados durante el periodo de doce meses al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se muestra a continuación:

|                                | <u>dic-2014</u>       | <u>dic-2013</u>       |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ingresos por créditos vigentes | ¢7,107,733,939        | ¢6,790,842,052        |
| <b>Total</b>                   | <u>¢7,107,733,939</u> | <u>¢6,790,842,052</u> |

### 3.6.23 Ingresos por bienes realizables

Durante los periodos de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2014 y 2013, los ingresos por Bienes Realizables se componen de la siguiente manera:

|                                | <u>dic-2014</u> | <u>dic-2013</u>    |
|--------------------------------|-----------------|--------------------|
| Ingreso por Bienes Realizables | ¢0              | ¢18,621,000        |
| <b>Total</b>                   | <u>¢0</u>       | <u>¢18,621,000</u> |

### 3.6.24 Ingresos por participaciones en el capital de otras empresas

El detalle de los ingresos por participaciones en el capital de otras empresas por el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

| <b>Fiduciario</b>                    | <b>N° de</b>       | <u><b>dic-2014</b></u> | <u><b>dic-2013</b></u> |
|--------------------------------------|--------------------|------------------------|------------------------|
|                                      | <b>Fideicomiso</b> |                        |                        |
| Mutual Cartago                       | 010-99             | ¢3,744,769             | ¢4,586,952             |
| Mutual Cartago                       | 038-99             | 17,277,691             | 117,621                |
| Mutual Cartago                       | 007-2002           | 63,519,590             | 44,634,790             |
| Mutual Cartago                       | 010-2002           | 6,598,158              | 16,725,843             |
| Grupo Mutual                         | 1113-CEV           | 946,751                | 5,194,094              |
| Grupo Mutual                         | 001-2010           | 169,757,661            | 1,194,774,268          |
| Grupo Mutual (Metro-Banhvi)          |                    | 79,581                 | 135,915                |
| Mutual Cartago Vivierendacoop-BANHVI |                    | 1,141,847              | 7,285,870              |
| BANHVI Mercoop-Cathay (a)            |                    | 0                      | 447,926,356            |
| <b>Total</b>                         |                    | <u>¢263,066,047</u>    | <u>¢1,721,381,710</u>  |

### 3.6.25 Otros ingresos operativos diversos

El detalle de los ingresos operativos diversos por el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2014 y 2013, es el siguiente:

|                                       | <u>dic-2014</u>       | <u>dic-2013</u>       |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Comisión por colocación de FOSUVI (a) | ¢3,213,951,478        | ¢3,080,784,550        |
| Ingresos diversos fideicomisos        | 3,412,520             | 1,401,251             |
| Otros Ingresos                        | 11,427,884            | 61,633,962            |
| <b>Total</b>                          | <u>¢3,228,791,882</u> | <u>¢3,143,819,763</u> |

Notas:

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

### 3.6.26 Cuentas contingentes

Se refiere a los derechos eventuales que tiene la entidad frente a los beneficiarios de los montos no desembolsados sobre líneas de crédito o créditos constituidos, en el tanto existan para el deudor seguridad y certeza jurídica de que, ante el cumplimiento de requisitos contractualmente establecidos, la entidad esté comprometida a desembolsarle dichos montos. El detalle al 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

|                   | <u>dic-2014</u> | <u>dic-2013</u>       |
|-------------------|-----------------|-----------------------|
| Coopealianza R.L. | ¢0              | ¢1,000,000,000        |
| Coopeande N°1     | 0               | 800,000,000           |
| <b>Total</b>      | <u>¢0</u>       | <u>¢1,800,000,000</u> |

### 3.6.27 Cuentas de Orden

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

|                                                  | <u>dic-2014</u>         | <u>dic-2013</u>         |
|--------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Garantías recibidas en poder de la entidad (a)   | ¢38,633,985,651         | ¢29,456,485,651         |
| Cuentas Castigadas (b)                           | 213,877,623             | 213,877,623             |
| Productos por cobrar en Suspense (c)             | 297,753,936             | 296,002,517             |
| Garantías otorgadas por BANHVI (Ley N° 7052) (d) | 687,528,189,732         | 617,810,740,267         |
| Otras Cuentas de Registro (e)                    | 264,218,147,326         | 241,086,260,796         |
| <b>Total</b>                                     | <u>¢990,891,954,268</u> | <u>¢888,863,366,854</u> |

Notas:

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

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

Al 31 de diciembre de 2014, así como a diciembre 2013, esta partida se compone de los siguientes rubros:

|                                     | <u>dic-2014</u>     | <u>dic-2013</u>     |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Créditos castigados                 | ¢192,398,915        | ¢192,398,915        |
| Otras cuentas por cobrar castigadas | 16,413,434          | 16,413,434          |
| Inversiones castigadas              | 4,250,734           | 4,250,734           |
| Productos por cobrar castigados     | 814,541             | 814,541             |
| <b>Total</b>                        | <b>¢213,877,623</b> | <b>¢213,877,623</b> |

(c) Corresponde principalmente a operaciones de tarjetas de crédito recibidas en dación de pago por parte de Coovivienda R.L hacia el Banco, actualmente se encuentran en cobro judicial, para el periodo a diciembre 2014 el monto es de ¢277,882,499 y para diciembre 2013 ¢277,882,499.

Además de una operación de ¢12,497,792 y ¢10,746,373 a diciembre 2014 y 2013 respectivamente, que supera los 180 días de atraso, misma que correspondía al antiguo Banco Elca y que el BANHVI asumió en su momento como dación de pago, adicionalmente esta partida incluye los productos en suspendo de cartera en moneda extranjera por ¢7,373,645 para ambos periodos 2014 y 2013

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

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

|                                                        | <u>dic-2014</u>         | <u>dic-2013</u>         |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Garantías en contratos de Descuento de Hipotecas (e.1) | ¢68,291,982,271         | ¢65,402,110,276         |
| Seguros contratados                                    | 7,457,521               | 10,812,466              |
| Activos Recursos Fondo de Garantías (e.2)              | 17,907,110,206          | 14,955,661,169          |
| Activos de recursos Fosuvi (e.3)                       | 167,252,328,919         | 150,201,325,145         |
| Valores en custodia (e.4)                              | 3,993,442,675           | 4,045,684,562           |
| Amortizaciones pendientes                              | 671,443,381             | 594,528,514             |
| Fideicomisos                                           | 4,479,302               | 4,479,302               |
| Sentencia de Coovivienda                               | 1,345,678,343           | 1,345,678,343           |
| Acreencias Banco Federado                              | 226,339,065             | 226,339,065             |
| Macroproceso Fosuvi (e.5)                              | 3,205,929,061           | 3,022,984,857           |
| Otras cuentas de orden                                 | 1,311,956,583           | 1,276,657,098           |
| <b>Total</b>                                           | <b>¢264,218,147,326</b> | <b>¢241,086,260,796</b> |

Notas:

(e.1) Para el periodo 2014, esta partida está conformada por los contratos de descuento de hipotecas por ₡68,095,454,006 y el convenio de cesión AID k-40 y AID-HG-007 I desembolso por ₡103,000,000 y ₡93,528,265 respectivamente.

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

(e.2) Al 31 de diciembre de 2014, así como a diciembre 2013 los estados financieros del Fondo de Garantías, muestran los saldos que a continuación se presentan, cuyo valor de los activos totales, corresponden a la contabilización en cuentas de orden del Banco.

## ESTADO DE SITUACION

|                                                | <u>dic-2014</u>           | <u>dic - 2013</u>         |
|------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Activo</b>                                  |                           |                           |
| Disponibilidades                               | ¢55,976                   | ¢30,224                   |
| Inversiones en instrumentos financieros        | 17,907,054,230            | 14,955,630,945            |
| <b>Total Activo</b>                            | <u>¢17,907,110,206</u>    | <u>¢14,955,661,169</u>    |
| <b>Pasivo</b>                                  |                           |                           |
| Otras cuentas por pagar y provisiones          | 13,060,625,225            | 11,136,462,028            |
| <b>Total Pasivo</b>                            | <u>13,060,625,225</u>     | <u>11,136,462,028</u>     |
| <b>Patrimonio</b>                              |                           |                           |
| Resultados acumulados de ejercicios anteriores | 3,819,199,141             | 2,655,367,778             |
| Diferencia entre cuentas de resultados         | 1,027,285,840             | 1,163,831,363             |
| <b>Total Patrimonio</b>                        | <u>4,846,484,981</u>      | <u>3,819,199,141</u>      |
| <b>Total Pasivo y Patrimonio</b>               | <u>¢17,907,110,206</u>    | <u>¢14,955,661,169</u>    |
| Cuentas de Orden                               | <u>¢1,542,134,470,732</u> | <u>¢1,375,044,822,267</u> |

## ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

|                                              | <u>diciembre-2014</u> | <u>diciembre-2013</u> |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ingresos financieros                         | ¢1,027,217,854        | ¢1,163,861,602        |
| <b>Resultado Financiero Bruto</b>            | <u>1,027,217,854</u>  | <u>1,163,861,602</u>  |
| Gasto por estimación de deterioro de activos | 0                     | -25,691               |
| <b>Resultado Financiero Neto</b>             | <u>1,027,217,854</u>  | <u>1,163,835,911</u>  |
| Ingresos operativos diversos                 | 100,775               | 25,691                |
| Gastos operativos diversos                   | -32,789               | -30,239               |
| <b>Resultado Operativo Bruto</b>             | <u>1,027,285,840</u>  | <u>1,163,831,363</u>  |
| <b>Resultado Neto del Periodo</b>            | <u>¢1,027,285,840</u> | <u>¢1,163,831,363</u> |

(e.3) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 los Estados Financieros del Fondo de Subsidio para la Vivienda, muestran los saldos que a continuación se presentan, cuyo valor de los activos totales, corresponden a la contabilización en cuentas de orden del Banco.

## ESTADO DE SITUACION

|                                                   | <u>dic-2014</u>         | <u>dic-2013</u>         |
|---------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <i>Activo</i>                                     |                         |                         |
| Disponibilidades                                  | ¢111,545,193            | ¢3,165,419              |
| Inversiones en instrumentos financieros           | 64,135,309,558          | 43,956,547,251          |
| <b>Cartera de crédito</b>                         | <b>29,136,276,738</b>   | <b>31,670,814,230</b>   |
| Créditos Vigentes                                 | 27,233,271,060          | 31,209,113,687          |
| Créditos Vencidos                                 | 32,699,489,292          | 21,981,343,182          |
| (Estimación por deterioro de cartera de créditos) | -30,796,483,614         | -21,519,642,638         |
| Cuentas y comisiones por cobrar                   | 450,538                 | 0                       |
| Otros Activos                                     | 73,868,746,891          | 74,570,798,245          |
| <b>Total Activo</b>                               | <b>¢167,252,328,919</b> | <b>¢150,201,325,145</b> |
| <i>Pasivo</i>                                     |                         |                         |
| Otras cuentas por pagar y provisiones             | 4,061,388,514           | 11,517,895,866          |
| Remanente de BFV e Intereses                      | 0                       | 8,438,220,734           |
| BFV Pendiente de Pago                             | 1,308,619,959           | 1,461,659,855           |
| Otros Acreedores Varios                           | 2,752,768,555           | 1,618,015,277           |
| Otros Pasivos                                     | 100,000,000             | 0                       |
| <b>Total Pasivo</b>                               | <b>4,161,388,514</b>    | <b>11,517,895,866</b>   |
| <i>Patrimonio</i>                                 |                         |                         |
| Resultados acumulados de ejercicios anteriores    | 138,683,429,279         | 117,271,131,410         |
| Diferencia entre cuentas de resultados            | 24,407,511,126          | 21,412,297,869          |
| <b>Total Patrimonio</b>                           | <b>163,090,940,405</b>  | <b>138,683,429,279</b>  |
| <b>Total Pasivo y Patrimonio</b>                  | <b>¢167,252,328,919</b> | <b>¢150,201,325,145</b> |
| Cuentas de Orden                                  | ¢780,429,661,664        | ¢706,307,389,380        |

## ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

|                                                                                  | <u>dic-2014</u>        | <u>dic-2013</u>        |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Ingresos financieros                                                             | ¢2,417,685,382         | ¢1,674,855,955         |
| Gastos Financieros                                                               | 0                      | -50,418,649            |
| <b>Resultado Financiero Bruto</b>                                                | <b>2,417,685,382</b>   | <b>1,624,437,306</b>   |
| Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones | 3,804,147,948          | 13,366,513,990         |
| Gasto por estimación de deterioro de activos                                     | -13,082,297,337        | -10,261,430,191        |
| <b>Resultado Financiero Neto</b>                                                 | <b>-6,860,464,008</b>  | <b>4,729,521,105</b>   |
| Ingresos operativos diversos                                                     | 11,696,350,337         | 697,825,095            |
| Gastos operativos diversos                                                       | -4,683,668,122         | -12,669,962,445        |
| Ingresos por recursos de Bono Familiar de Vivienda                               | 97,285,203,844         | 101,970,819,779        |
| Rendimiento Administración temporal de recursos                                  | 250,375,379            | 334,376,004            |
| Transferencia de capital por Bono Familiar de Vivienda                           | -73,280,286,304        | -73,650,281,670        |
| <b>Resultado Operativo Bruto</b>                                                 | <b>24,407,511,126</b>  | <b>21,412,297,869</b>  |
| <b>Resultado Neto del Periodo</b>                                                | <b>¢24,407,511,126</b> | <b>¢21,412,297,869</b> |

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

(e.5) A partir del periodo 2013 corresponde el registro de forma separada del costo mensual del Macroproceso FOSUVI, a partir del movimiento mensual de gastos operativos, gastos de administración, activo fijo y software y licencias de la cuenta general, aplicando un porcentaje el cual para el periodo a diciembre de 2014 corresponde al 73.96 %, de costo del macroproceso FOSUVI según última estimación de costo vigente y montos presupuestarios actualizados, a diciembre 2013 era de 72.78 %. Lo anterior en cumplimiento de la disposición 4 a) de la Contraloría General de la República, según oficio N°00716 (DFOE-EC-0052) del 26 de enero y según los "Procedimientos para identificar y registrar de manera separada los costos reales asociados con la administración del FOSUVI en la canalización de recursos del Bono Familiar de Vivienda" aprobado por la Junta Directiva mediante acuerdo N°2, sesión 22-2013.

### **3.7 Otras concentraciones de activos y pasivos**

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

### **3.8 Riesgo de liquidez, de tasa y cambiario**

#### **1. CALCE DE PLAZOS**

Al cierre de diciembre 2014 la situación de liquidez de esta entidad se mantenía en niveles de normalidad. Los indicadores de calce de plazos alcanzaron valores de 2.20 veces a un mes y 1.78 veces a tres meses, ubicándose en ambos casos por encima de los límites de normalidad definidos, según normativa SUGEF (1.00 vez a un mes y en 0.85 veces a tres meses) y políticas internas de riesgos (1.10 vez a un mes y 0.95 veces a tres meses).

Con relación al seguimiento de los indicadores reales de calce de plazos en moneda extranjera, el artículo 6 del Acuerdo SUGEF 24-00 "Reglamento para juzgar la situación económica-financiera de las entidades fiscalizadas" establece que *"Las entidades supervisadas que al cierre del mes muestren una relación igual o menor al 5% para el total de pasivos en moneda extranjera respecto al pasivo total, se eximen del cálculo de los indicadores de calce a un mes y tres meses separados por tipo de moneda. En estos casos, los calces serán calculados sin dicha separación por tipo de moneda y se aplicarán los umbrales dispuestos para moneda nacional"*; por tanto, al cierre de diciembre 2014 no se da seguimiento a los indicadores reales de calce de plazos en moneda extranjera en virtud de que la relación de pasivo en moneda extranjera respecto al pasivo total da por resultado 0.84%.

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

Ahora bien, considerando proyecciones financieras para los próximos meses (enero a julio 2015), la liquidez al término de esos periodos podría ubicarse en niveles de normalidad, según lo establece la normativa SUGEF y las políticas internas correspondientes, tal como se muestra en el cuadro No. 1. Con relación a la proyección del calce de plazos a un mes de abril 2015, el indicador que se evidencia (2426.69 veces), obedece fundamentalmente al exceso de liquidez producto del vencimiento de inversiones en valores programados para mayo 2015 de la fuente de recursos cuenta General, y a un nivel muy bajo de vencimiento de obligaciones financieras del Banco Central de Costa Rica para ese mismo mes.

| Periodo | Plazo   | Indicador        |
|---------|---------|------------------|
| 2015    | Enero   | 1 mes<br>3 meses |
|         |         | 4.14<br>0.98     |
|         | Febrero | 1 mes<br>3 meses |
|         |         | 46.16<br>1.09    |
|         | Marzo   | 1 mes<br>3 meses |
|         |         | 1.16<br>1.21     |
|         | Abril   | 1 mes<br>3 meses |
|         |         | 2426.69<br>2.15  |
|         | Mayo    | 1 mes<br>3 meses |
|         |         | 12.25<br>2.80    |
|         | Junio   | 1 mes<br>3 meses |
|         |         | 2.90<br>2.51     |
|         | Julio   | 1 mes<br>3 meses |
|         |         | n.a.<br>3.08     |

/1 Según proyecciones financieras elaboradas por la fuente FONAVI y reportadas el 6 de enero de 2015.

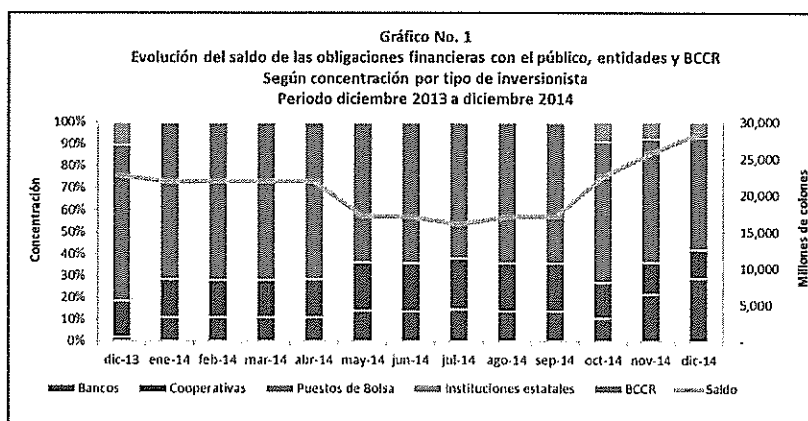
El seguimiento al calce de plazos a uno y tres meses proyectado se realiza de forma consolidada (tanto en moneda nacional como en moneda extranjera), debido fundamentalmente a que no se proyecta para los próximos meses operaciones en moneda extranjera, situación que mantendría la relación “pasivos en moneda extranjera respecto al pasivo total”, por debajo del 5%.

## 2. ACTIVOS Y PASIVOS

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

Por otra parte, en lo referente a cartera de pasivos financieros con costo del BANHVI, se reportaba en este rubro un crecimiento del 25.27% respecto al mismo mes del año anterior, por cuanto esta cartera pasó de ₡22,715.58 millones a un saldo de ₡28,455.54 millones en diciembre de 2014.

A nivel de composición, se muestra una mayor concentración en puestos de bolsa (50.96%), cuya distribución a la fecha de corte de este informe se presenta de la siguiente forma: INS Valores Puesto de Bolsa (17.57%), BCR Valores (17.57%) y Popular Valores Puesto de Bolsa (3.51%). Otras concentraciones se dan en instituciones bancarias principalmente con el Banco Popular de Desarrollo Comunal (28.70%) y cooperativas (13.24%), según se observa en el gráfico siguiente:



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

### 1. RIESGO DE TASA

De acuerdo con el modelo CAMELS, el indicador de riesgo de tasa en moneda nacional se calculó en 0.02%, lo que significa una exposición del patrimonio sensible a tasas de ¢15.31 millones a un año, estimando una máxima variación de la tasa para ese periodo de 0.50%.

Por otra parte, evaluando el riesgo de tasa exposición del patrimonio con base en un modelo complementario, se determinó que, esperando a un año una máxima variación negativa de la Tasa Básica Pasiva de 1.00%, la exposición del patrimonio podría calcularse en ¢37.35 millones, mientras que estimando una máxima variación de 1.15%, el impacto sobre el patrimonio podría aproximarse a ¢43.04 millones, tal como se aprecia en el cuadro No. 2.

Cuadro No. 2  
Exposición del patrimonio - MN

|                                          | SUGEI     | Modelo RT |           |
|------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Horizonte                                | 1 año     | 1 año     | 1 año     |
| Valor actual:                            |           |           |           |
| Activos <sup>/1</sup>                    | 95,402.01 | 95,693.85 | 95,702.82 |
| Pasivos                                  | 28,367.38 | 27,492.21 | 27,506.66 |
| Duración:                                |           |           |           |
| Activos                                  | 0.10      | 0.07      | 0.07      |
| Pasivos                                  | 0.52      | 0.38      | 0.38      |
| Tasa Básica Pasiva -último día del mes-  | 7.20%     | 7.20%     | 7.20%     |
| Max. variación de la tasa estimada       | 0.50%     | 1.00%     | 1.15%     |
| Indicador de sensibilidad                | -0.0225%  | -0.0548%  | -0.0631%  |
| Impacto patrimonio -millones de colones- | -15.31    | -37.35    | -43.04    |
| Impacto patrimonio -porcentaje-          | -0.0222%  | -0.0542%  | -0.0624%  |

<sup>/1</sup> No incluye disponibilidades.

<sup>1</sup> Estimación de máxima variación, según el modelo interno de cálculo.

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

**Cuadro No. 3**  
Exposición del patrimonio en moneda nacional  
Comportamiento en escenarios extremos  
-en millones de colones-

| Variación de la tasa (en porcentaje)                 | -10           | -8            | -6            | -4           | -2           | 0           | 2            | 4            | 6             | 8             | 10            |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|-------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| Valor actual de activos pronosticado /1              | 97,538.05     | 97,365.63     | 97,193.21     | 97,020.79    | 96,848.37    | 96,675.95   | 96,503.54    | 96,331.12    | 96,158.70     | 95,986.28     | 95,813.86     |
| Valor actual de pasivos pronosticado /1              | 29,702.13     | 29,489.17     | 29,276.21     | 29,063.25    | 28,850.29    | 28,637.32   | 28,424.36    | 28,211.40    | 27,998.44     | 27,785.48     | 27,572.52     |
| <b>Patrimonio en riesgo bajo escenarios extremos</b> | <b>204.52</b> | <b>163.33</b> | <b>122.28</b> | <b>81.38</b> | <b>40.62</b> | <b>0.00</b> | <b>40.47</b> | <b>80.80</b> | <b>120.98</b> | <b>161.02</b> | <b>200.91</b> |
| <b>Relación con patrimonio al 31/12/2014</b>         | <b>0.00</b>   | <b>0.00</b>   | <b>0.00</b>   | <b>0.00</b>  | <b>0.00</b>  | <b>-</b>    | <b>0.00</b>  | <b>0.00</b>  | <b>0.00</b>   | <b>0.00</b>   | <b>0.00</b>   |

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

En el caso de la exposición del margen, se determinó que si a un año existiera una brecha acumulada positiva que significara el 70.69% de los activos productivos sensibles a tasa reportados al cierre de diciembre 2014 y la tasa de referencia presentara una variación máxima de 1.00%, el margen financiero de la entidad acumulado a un año (diferencia de los activos y pasivos generadores de rendimientos o costos financieros), podría variar en  $\text{¢}679.79$  millones (13.05% de la utilidad neta acumulada de los últimos doce meses contados a partir de enero 2014), como se muestra en el cuadro No. 4.

**Cuadro No. 4**  
Riesgo de Tasa  
Exposición del Margen a más de 360 días - MN  
- en millones de colones y porcentajes -

| Concepto                                             | dic-14    |
|------------------------------------------------------|-----------|
| Activo Productivo                                    | 96,167.47 |
| Pasivo con Costo                                     | 28,188.89 |
| Brecha Acumulada                                     | 67,978.59 |
| Max. Variación Esperada Acumulada                    | 1.00%     |
| Margen Financiero Diferencial Acumulado              | 679.79    |
| Indice Brecha Acumulada / Activo Productivo Promedio | 70.69%    |

Por otra parte, en lo que respecta al riesgo de tasa en moneda extranjera no se presenta un nivel de riesgo alto para la Institución, ya que a pesar de que la estructura de activos en moneda extranjera no garantizaría el pago de las obligaciones vigentes en dólares (independientemente del comportamiento de las tasas de interés en el mercado), el Banco mantiene una reserva de recursos disponibles en inversiones para la cobertura del diferencial cambiario, cuyo estado es verificado mensualmente por la Unidad de Tesorería e Inversiones<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Mediante UTC-OF-002-2015 del 05 de enero 2015 la Unidad de Tesorería e Inversiones informó sobre el estado de la reserva al 31 de diciembre de 2014.

a) Al 31 de diciembre 2014 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

|                                      | Activos 2014            |                       |                      |                        |                     |                       |
|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------------------|-----------------------|
|                                      | Hasta<br>1 mes          | De 1 a 3<br>meses     | De 3 a 6<br>meses    | Hasta 1<br>año         | De 1 a 2<br>Años    | Más de 2<br>años      |
| Inversiones                          | ¢ 3,852,824,153         | 761,527,901           | 4,591,230,373        | 0                      | 0                   | 0                     |
| Préstamos y productos                | 87,919,184,432          | 0                     | 0                    | 0                      | 0                   | 0                     |
| <b>Total Activos</b>                 | <b>¢ 91,772,008,585</b> | <b>761,527,901</b>    | <b>4,591,230,373</b> | <b>0</b>               | <b>0</b>            | <b>0</b>              |
|                                      | <b>Pasivos 2014</b>     |                       |                      |                        |                     |                       |
| Obligaciones con el Público          | ¢ 106,645               | 0                     | 0                    | 2,155,566,667          | 0                   | 0                     |
| Otras Obligaciones Financieras       | 12,454,393,500          | 1,796,875,905         | 2,309,669,300        | 10,849,718,360         | 110,661,825         | 54,130,965            |
| <b>Total Pasivos</b>                 | <b>¢ 12,454,500,145</b> | <b>1,796,875,905</b>  | <b>2,309,669,300</b> | <b>13,005,285,027</b>  | <b>110,661,825</b>  | <b>54,130,965</b>     |
| <b>Activos - Vencimiento Pasivos</b> | <b>¢ 79,317,508,440</b> | <b>-1,035,348,004</b> | <b>2,281,561,073</b> | <b>-13,005,285,027</b> | <b>-110,661,825</b> | <b>-54,130,965</b>    |
|                                      |                         |                       |                      |                        |                     | <b>67,393,643,692</b> |

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

|                                      | Activos 2013     |                   |                   |                |                  |                  | Total          |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
|                                      | Hasta<br>1 mes   | De 1 a 3<br>meses | De 3 a 6<br>meses | Hasta 1<br>año | De 1 a 2<br>Años | Más de 2<br>años |                |
| Inversiones                          | ¢ 4,790,311,584  | 1,580,164,097     | 1,761,891,781     | 0              | 0                | 0                | 8,132,367,462  |
| Préstamos y productos                | 75,798,060,793   | 0                 | 0                 | 0              | 0                | 0                | 75,798,060,793 |
| <b>Total Activos</b>                 | ¢ 80,588,372,377 | 1,580,164,097     | 1,761,891,781     | 0              | 0                | 0                | 83,930,428,255 |
| <b>Pasivos 2013</b>                  |                  |                   |                   |                |                  |                  |                |
| Obligaciones con el Público          | ¢ 15,068,582,300 | 1,004,608,750     | 7,000,487,789     | 53,956,090     | 105,684,635      | 152,958,090      | 23,386,277,654 |
| Otras Obligaciones Financieras       | 0                | 0                 | 23,751,610        | 22,546,553     | 21,341,495       | 0                | 67,639,658     |
| <b>Total Pasivos</b>                 | ¢ 15,068,582,300 | 1,004,608,750     | 7,024,239,399     | 76,502,643     | 127,026,130      | 152,958,090      | 23,453,917,312 |
| <b>Activos - Vencimiento Pasivos</b> | ¢ 65,519,790,077 | 575,555,347       | -5,262,347,618    | -76,502,643    | -127,026,130     | -152,958,090     | 60,476,510,943 |

## 2. RIESGO CAMBIARIO

Al cierre de diciembre 2014 el indicador de riesgo cambiario se calculó en 0.01%, lo que podría representar una exposición a un año de ₡10.07 millones sobre el capital base de la entidad.

Ahora bien, según datos publicados por el Banco Central de Costa Rica en la “Encuesta mensual de expectativas de inflación y de variación del tipo de cambio”, las expectativas sobre el comportamiento del tipo de cambio de compra de referencia al cierre del mes en análisis señalaban que a tres meses se esperaría, en promedio, una variación de 1.30%. Suponiendo que dichas expectativas se mantengan hasta el cierre de marzo 2015, podría esperarse que a esa fecha el tipo de cambio alcance un valor estimado entre ₡526.38 y ₡540.30 por dólar (al cierre de diciembre 2014 el tipo de cambio de compra de referencia se calculó en ₡533.31 por dólar).

Tomando como referencia lo anterior se determina que de llegar a materializarse dichas expectativas, considerando una estructura en moneda extranjera similar a la reportada al cierre de diciembre 2014, el Banco no presentaría exposiciones importantes al riesgo cambiario, aún en escenarios extremos:

**Cuadro No. 5**  
**Indicador de riesgo cambiario sensibilizado**  
**Periodo enero - julio 2015**

| Escenario                                  | ene-15 | feb-15 | mar-15 | abr-15 | may-15 | jun-15 | jul-15 |
|--------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Supuesto de comportamiento de TC /1</b> |        |        |        |        |        |        |        |
| Escenario original ajustado                | 534.84 | 536.38 | 537.92 | 539.46 | 541.01 | 542.56 | 544.12 |
| +0.43% mensual, 1.30% trimestral           | 535.63 | 537.96 | 540.30 | 542.65 | 545.01 | 547.38 | 549.76 |
| Var máx esperada con un 99% confianza      | 547.27 | 553.05 | 557.49 | 561.23 | 564.52 | 567.50 | 570.24 |
| Límite superior banda cambiaria            | 866.65 | 871.05 | 875.05 | 879.45 | 883.85 | 888.05 | 892.45 |
| <b>Estimación del indicador /2</b>         |        |        |        |        |        |        |        |
| Escenario original ajustado                | 0.01%  | 0.02%  | 0.03%  | 0.03%  | 0.03%  | 0.02%  | 0.02%  |
| +0.43% mensual, 1.30% trimestral           | 0.01%  | 0.02%  | 0.03%  | 0.03%  | 0.03%  | 0.02%  | 0.02%  |
| Var máx esperada con un 99% confianza      | 0.01%  | 0.01%  | 0.02%  | 0.02%  | 0.02%  | 0.01%  | 0.01%  |
| Límite superior banda cambiaria            | 0.18%  | 0.21%  | 0.24%  | 0.26%  | 0.27%  | 0.21%  | 0.22%  |
| <b>Efecto sobre capital /3</b>             |        |        |        |        |        |        |        |
| Escenario original ajustado                | 54.24% | 55.05% | 54.74% | 57.24% | 56.37% | 57.30% | 59.16% |
| +0.43% mensual, 1.30% trimestral           | 54.24% | 55.05% | 54.74% | 57.24% | 56.37% | 57.30% | 59.15% |
| Var máx esperada con un 99% confianza      | 54.23% | 55.04% | 54.74% | 57.23% | 56.36% | 57.30% | 59.15% |
| Límite superior banda cambiaria            | 54.07% | 54.90% | 54.60% | 57.08% | 56.21% | 57.18% | 59.02% |

/1 Se toma como base el tipo de cambio de compra de referencia al cierre de diciembre 2014 (₡533.31).

/2 Toma como base proyecciones financieras reportadas el 6 de enero de 2015.

/3 Efecto medido sobre el Indicador de suficiencia patrimonial.

## C. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES GENERALES

### *Sobre el riesgo de liquidez*

1. Con base en la evaluación de las proyecciones financieras de corto plazo, la calidad de los activos, la composición y evolución de la cartera de obligaciones vigentes, se determina que la liquidez de la entidad continúa manteniéndose en niveles normales.

No obstante, las proyecciones financieras evaluadas determinaron que eventualmente en el mes de abril 2015, los niveles de liquidez a un mes podrían superar sustancialmente las tolerancias definidas, por lo que se recomienda que, procurando la maximización en el uso de los recursos, sea revisada la programación de los plazos de colocación de éstos, principalmente en inversiones.

#### *Sobre riesgo de mercado*

2. Los niveles de exposición del patrimonio se mantienen bajos ante variaciones en tasas según metodología CAMELS y modelos complementarios.
3. En cuanto al riesgo de tasa evaluado en función de la exposición del margen financiero con base en modelos internos, se determinó un bajo impacto ante variaciones máximas estimadas de la tasa de interés, significando esto un 13.05% de las utilidades acumuladas de los últimos doce meses.
4. Con respecto al riesgo cambiario, el nivel de exposición se calculó en niveles bajos y dentro de los parámetros de normalidad establecidos, ello en virtud de que la estructura en moneda extranjera, concentrada en operaciones con tasas de interés fijas, mantiene poca importancia relativa en relación con la estructura financiera total de la entidad.

### 3.9 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 31 de diciembre 2014, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

|                                  |                             | Vencimiento activos |                |                |                |                |                |
|----------------------------------|-----------------------------|---------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| A la                             | De 1 a                      | De 31 a             | De 61 a        | De 91 a        | De 181 a       | Más de         | Total          |
| Vista                            | 30 días                     | 60 días             | 90 días        | 180 días       | 365 días       | 365 días       |                |
| ¢ 149,909,697                    | 0                           | 0                   | 0              | 0              | 0              | 0              | 149,909,697    |
| Depósitos en bancos              | 0 87,116                    | 71,435              | 4,911          | 23,380,081     | 34,814,262     | 0              | 58,357,804     |
| Inversiones                      | 0 3,841,672,983             | 369,331,800         | 383,991,562    | 4,503,842,122  | 0              | 0              | 9,098,838,467  |
| Préstamos más productos          | 0 1,351,445,200             | 681,196,961         | 672,050,624    | 2,049,705,064  | 4,238,224,627  | 78,926,561,957 | 87,919,184,433 |
| <b>Total Vencimiento Activos</b> | ¢ 149,909,697 5,193,205,299 | 1,050,600,196       | 1,056,047,097  | 6,576,927,267  | 4,273,038,889  | 78,926,561,957 | 97,226,290,401 |
|                                  |                             | Vencimiento pasivos |                |                |                |                |                |
| A la                             | De 1 a                      | De 31 a             | De 61 a        | De 91 a        | De 181 a       | Más de         | Total          |
| Vista                            | 30 días                     | 60 días             | 90 días        | 180 días       | 365 días       | 365 días       |                |
| ¢ 0 2,425,658,845                | 1,654,741,510               | 116,195,840         | 12,169,664,319 | 12,425,993,222 | 159,993,000    | 28,952,246,735 |                |
| Obligaciones con el Público      |                             |                     |                |                |                |                |                |
| Otras Obligaciones Financieras   |                             |                     |                | 20,870,819     |                |                | 20,870,819     |
| <b>Total Vencimiento Pasivos</b> | ¢ 0 2,425,658,845           | 1,654,741,510       | 116,195,840    | 12,190,535,138 | 12,425,993,222 | 159,993,000    | 28,973,117,555 |

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

| Vencimiento activos       |                 |               |               |               |               |               |                |                |
|---------------------------|-----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
|                           | A la            | De 1 a        | De 31 a       | De 61 a       | De 91 a       | De 181 a      | Más de         | Total          |
|                           | Vista           | 30 días       | 60 días       | 90 días       | 180 días      | 365 días      | 365 días       |                |
| Efectivo                  | ¢ 1,985,752,026 |               |               |               |               |               |                | 1,985,752,026  |
| Depósitos en bancos       | 0               | 348,592       | 56,102        | 16,894        | 59,399,911    | 2,807,348     | 14,802,897     | 77,431,744     |
| Inversiones               | 0               | 4,775,219,791 | 880,212,472   | 684,473,533   | 1,727,241,839 | 0             | 0              | 8,067,147,635  |
| Préstamos más productos   | 0               | 1,168,333,584 | 620,093,837   | 629,923,183   | 1,919,783,506 | 3,978,368,402 | 67,481,558,281 | 75,798,060,793 |
| Total Vencimiento Activos | ¢ 1,985,752,026 | 5,943,901,967 | 1,500,362,411 | 1,314,413,610 | 3,706,425,256 | 3,981,175,750 | 67,496,361,178 | 85,928,392,198 |

| Vencimiento pasivos            |         |               |             |             |               |            |                |                |
|--------------------------------|---------|---------------|-------------|-------------|---------------|------------|----------------|----------------|
| A la                           | De 1 a  | De 31 a       | De 61 a     | De 91 a     | De 181 a      | Más de     | Total          |                |
| Vista                          | 30 días | 60 días       | 90 días     | 180 días    | 365 días      | 365 días   |                |                |
| Obligaciones con el Público    | 0       | 5,038,339,253 | 750,599,764 | 223,641,334 | 6,874,449,670 | 49,501,000 | 10,247,505,000 | 23,184,036,020 |
| Otras Obligaciones Financieras | 0       | 0             | 0           | 0           | 22,329,471    | 20,136,437 | 20,136,435     | 62,602,343     |
| Total Vencimiento Pasivos      | 0       | 5,038,339,253 | 750,599,764 | 223,641,334 | 6,896,779,141 | 69,637,437 | 10,267,641,435 | 23,246,638,363 |

#### **Nota 4 Fideicomisos y comisiones de confianza**

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

#### **Nota 5 Contingencias por litigios**

Al 31 de diciembre 2014, según la Asesoría Legal del Banco, mediante oficio AL-0036-2014, existen una serie de asuntos que se encuentran en trámite judicial en contra del BANHVI con una estimación de las demandas por ₡4,377,888,620 y otros procesos judiciales en el cual el Banco figura como actor con una estimación de ₡180,575,710.

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

#### **Nota 6 Hechos relevantes y subsecuentes**

Durante el mes de diciembre del año 2014, se recibió una denuncia sobre posibles irregularidades por parte de la Administración de Coopeaserrí en la gestión de los Recursos para el Subsidio de Vivienda. Se procedió a enviar a la Cooperativa un equipo interdisciplinario para analizar el tema, así como plantear ante la Superintendencia General de Entidades Financieras una relación de hechos, de manera que fuera valorada su participación en la revisión de los actos de la Cooperativa. Con fecha 02 de febrero el CONASIF, aprobó la intervención de la Cooperativa por un plazo de noventa días.

Como resultado del estudio realizado por funcionarios del BANHVI, se determinó de manera preliminar que el monto pendiente de desembolsar correspondiente a fondos FOSUVI, asciende a la suma de quinientos cincuenta y un millones de colones. La administración del Banco se encuentra valorando las acciones administrativas y judiciales correspondientes que se estarán aplicando en este caso, considerando el plazo de intervención de la Superintendencia.

***INFORME COMPLEMENTARIO DEL AUDITOR EXTERNO***

## **INFORME COMPLEMENTARIO DEL AUDITOR EXTERNO**

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

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

Hemos efectuado la auditoría de los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda al 31 de diciembre del 2014 y hemos emitido nuestro dictamen sobre esos estados financieros con fecha 23 de enero del 2015.

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

En cartas fechadas 17 de octubre del 2014 y 23 de enero del 2015 (en aprobación por parte del Banco), hemos informado a la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI) sobre otras condiciones que deben ser conocidas, pero que no representan debilidades significativas.

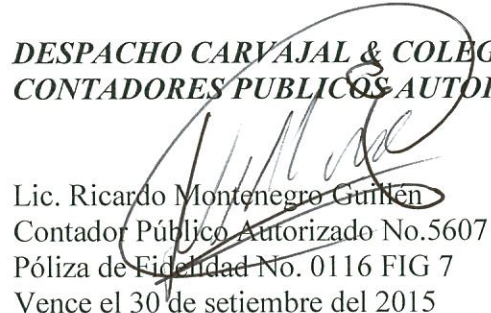
Al respecto una debilidad significativa representa una condición que debe ser informada en la cual, el cumplimiento de la normativa vigente, el diseño u operación de los componentes del control interno y los resultados del análisis a los sistemas computarizados y ajustes a los estados financieros intermedios,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

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

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

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

**DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS  
CONTADORES PUBLICOS AUTORIZADOS**

  
Lic. Ricardo Montenegro Guillén  
Contador Público Autorizado No.5607  
Póliza de Fideidad No. 0116 FIG 7  
Vence el 30 de setiembre del 2015



San José, Costa Rica, 23 de enero del 2015.

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