

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA (BANHVI)

- *Estados Financieros y Opinión de los Auditores*
- *Al 31 de diciembre del 2016*
- *Informe final*

Contenido

	<u>Páginas</u>
<i>Opinión de los Auditores Independientes</i>	3-5
<i>Estado de Situación</i>	6-7
<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>	13-57
<i>Informe Complementario de los Auditores Independientes</i>	58-60

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por los periodos terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas (en adelante los estados financieros).

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la imagen fiel de la situación financiera, del Banco Hipotecario de la Vivienda, al 31 de diciembre del 2016 y 2015, así como los resultados de sus operaciones, sus cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los periodos terminados en dichas fechas, de conformidad con las normativas emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras.

Fundamentos de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes del Banco Hipotecario de la Vivienda, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de estados financieros en Costa Rica y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Párrafo de énfasis

Los estados financieros mencionados en este informe han sido elaborados por la administración del Banco Hipotecario de la Vivienda, según las disposiciones contables y normativas emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras; las cuales difieren en ciertos aspectos, con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera, en consecuencia, puede que estos estados financieros no sean adecuados para otros fines.

Responsabilidad de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las disposiciones contables y normativas emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad del Banco Hipotecario de la Vivienda, de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de entidad en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Banco Hipotecario de la Vivienda.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También:

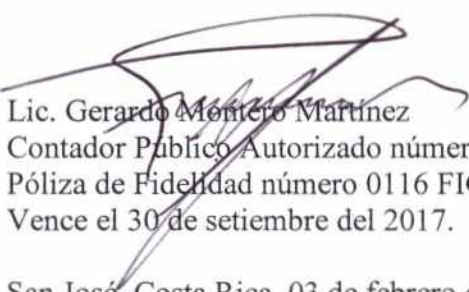
- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del BANHVI.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de empresa en funcionamiento y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del BANHVI para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el BANHVI deje de ser un negocio en marcha.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno del BANHVI en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

**DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS
CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS**



Lic. Gerardo Montenegro Martínez
Contador Público Autorizado número 1649
Póliza de Fidelidad número 0116 FIG 7
Vence el 30 de setiembre del 2017.

San José, Costa Rica, 03 de febrero del 2017.

“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
(BANHVI)**

**BALANCE DE SITUACIÓN
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(En colones sin céntimos)**

ACTIVO	NOTA	2016	2015
Disponibilidades	3.6.1	¢3.958.924.930	¢5.567.916.876
Efectivo		3.200.000	2.750.000
Depósitos a la vista en el BCCR		646.645.172	589.726.462
Depósitos a la vista en Entidades financieras del país		3.309.079.758	4.975.440.414
Inversiones en instrumentos financieros	3,1	5.922.064.541	6.602.371.642
Disponibles para la venta	3.6.2	5.907.462.153	6.498.031.708
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros		14.602.388	104.339.934
Cartera de Créditos	3,2	106.276.415.690	97.402.862.183
Créditos vigentes	3.6.3	106.705.228.869	97.297.986.007
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	3.6.3.	583.199.204	662.490.746
(Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito)	3.2.2 y 3.6.3	(1.012.012.383)	(557.614.570)
Cuentas y comisiones por cobrar	3.6.4	476.289.109	460.918.579
Otras cuentas por cobrar		1.889.316.691	1.873.632.476
(Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar)		(1.413.027.582)	(1.412.713.897)
Bienes realizables	3.6.5	21.008	330.442
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		523.204.931	527.904.547
Inmuebles, Mobiliario y Equipo fuera de uso		21.008	330.442
(Estimación por deterioro y por disposición legal)		(523.204.931)	(527.904.547)
Participaciones en el capital de otras empresas	3.6.6	525.490.037	554.163.933
Participación en Fideicomisos y Otros vehículos de propósito especial del país		525.490.037	554.163.933
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	3.6.7	1.688.660.079	1.703.885.647
Otros Activos	3.6.8	142.975.896	164.116.648
Activos Intangibles		113.595.559	133.379.385
Otros Activos Restringidos		444.392	444.392
Otros activos		28.935.945	30.292.871
TOTAL DE ACTIVOS		¢118.990.841.290	¢112.456.565.950

Continúa...

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

BALANCE DE SITUACIÓN
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(En colones sin céntimos)

PASIVO Y PATRIMONIO	NOTA	2016	2015
PASIVO			
Obligaciones con el público	3.6.9	¢0	¢0
Obligaciones con entidades financieras	3.6.10	35.573.586.202	35.401.315.397
Obligaciones con Entidades Financieras a plazo		35.366.585.518	34.902.332.000
Cargos por pagar por obligaciones con Entidades Financieras y no financieras		207.000.684	498.983.397
Otras cuentas por pagar y provisiones	3.6.11	1.208.639.480	1.149.161.272
Cuentas y comisiones por pagar		877.995.422	856.415.500
Provisiones		330.644.058	292.745.772
Otros pasivos	3.6.12	1.018.416.388	614.175.096
Ingresos diferidos		718.176.388	570.641.730
Operaciones pendientes de imputación		300.240.000	43.533.366
TOTAL DE PASIVO		37.800.642.070	37.164.651.765
PATRIMONIO			
Capital social	3.6.13	57.038.047.128	57.038.047.128
Capital pagado		48.112.905.427	48.112.905.427
Capital donado		8.925.141.701	8.925.141.701
Ajustes al patrimonio		1.472.775.667	1.472.775.667
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		1.472.775.667	1.472.775.667
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	3.6.14	16.781.091.389	10.730.859.358
Resultado del período	3.6.15	5.898.285.036	6.050.232.031
TOTAL DEL PATRIMONIO		81.190.199.220	75.291.914.184
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		¢118.990.841.290	¢112.456.565.950
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	3.6.25	¢1.275.613.217.423	¢1.120.440.413.756

MBA. Luis Ángel Montoya Mora
Gerente General

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Lic. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros



BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE RESULTADOS
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(En colones sin céntimos)

	<u>NOTA</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingresos Financieros			
Por disponibilidades		¢337.098.839	¢84.863.210
Por inversiones en instrumentos financieros	3.6.19	88.781.921	439.131.261
Por cartera de créditos	3.6.20	7.532.556.202	7.848.000.796
Total de Ingresos Financieros		7.958.436.962	8.371.995.267
Gastos Financieros			
Por Obligaciones con el Público	3.6.16	---	118.733.333
Por Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica		---	762.749
Por Obligaciones con Entidades Financieras		1.629.388.399	1.742.253.209
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD neto	3.6.21	3.900.450	205.139
Total de Gastos Financieros		1.633.288.849	1.861.954.430
Gastos por estimación de deterioro de Activos		580.109.664	157.330.365
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones		125.812.308	315.122.332
RESULTADO FINANCIERO		5.870.850.757	6.667.832.804
Otros ingresos de Operación			
Por bienes realizables	3.6.22	19.611.000	22.253.100
Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas	3.6.23	297.744.794	148.739.395
Por otros ingresos operativos	3.6.24	4.222.339.384	3.664.193.518
Total Otros Ingresos de Operación		4.539.695.177	3.835.186.013

Continúa...

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

ESTADO DE RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015

(En colones sin céntimos)

	<u>NOTA</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Otros Gastos de Operación			
Por comisiones por servicios		¢113.103.585	¢93.415.798
Por bienes realizables		8.328.684	7.148.131
Por pérdida por participaciones de capital en otras empresas		27.026.406	42.238.424
Por provisiones		40.703.365	58.954.321
Por otros gastos operativos		2.607.108	8.089.920
Total Otros Gastos de Operación		191.769.148	209.846.594
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		10.218.776.787	10.293.172.223
Gastos de Administración			
Por gastos de personal		3.516.796.536	3.532.706.874
Por otros gastos de Administración		748.555.795	670.160.182
Total Gastos Administrativos	3.6.17	4.265.352.331	4.202.867.056
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		5.953.424.455	6.090.305.167
Participaciones sobre la Utilidad	3.6.18	55.139.420	40.073.136
RESULTADO DEL PERIODO		¢5.898.285.035	¢6.050.232.031
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO		¢5.898.285.035	¢6.050.232.031

MBA. Luis Ángel Montoya Mora
Gerente General



Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador



Lic. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno



Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(En colones sin céntimos)

	<u>NOTA</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período	3.6.15	5.898.285.036	6.050.232.031
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Ganancias o pérdidas por diferencial cambiario, netas		3.900.450	205.139
Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos		454.397.813	23.339.224
Pérdidas por otras estimaciones		(4.385.931)	(5.904.927)
Neto de pagos		309.650.068	273.850.609
Depreciaciones y amortizaciones		92.264.549	292.755.276
Subtotal		6.754.111.985	6.634.477.352
Variación en los activos (aumento), o disminución			
Créditos y avances de efectivo		(9.407.242.862)	(10.058.803.393)
Bienes realizables		5.009.049	8.920.430
Productos por cobrar		169.029.088	83.719.305
Otros activos		(46.214.471)	(203.778.147)
Subtotal		(9.279.419.196)	(10.169.941.806)
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)			
Obligaciones a la vista y a plazo		458.041.370	6.439.960.590
Otras cuentas por pagar y provisiones		(250.171.859)	(402.592.834)
Productos por pagar		(291.982.713)	(18.592.722)
Otros pasivos		404.241.292	164.113.860
Subtotal		320.128.090	6.182.888.894
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		(2.205.179.121)	2.647.424.440

Continúa...

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(En colones sin céntimos)

	<u>NOTA</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión			
Aumento en instrumentos financieros (excepto mantenidos para negociar)		(6.946.523.259)	(43.012.010.647)
Disminución en instrumentos financieros (excepto mantenidos para negociar)		3.464.061.105	45.368.257.553
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo		(25.367.973)	(208.090.234)
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		28.673.896	483.431.741
Otras actividades de inversión		2.311.698	6.624.833
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		(3.476.844.533)	2.638.213.246
Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año		(5.682.023.654)	5.285.637.687
Efectivo y equivalentes al inicio del año		9.640.948.584	4.355.310.897
Efectivo y equivalentes al final del año	2.2.1	3.958.924.930	9.640.948.584


MBA. Luis Ángel Montoya Mora
Gerente General


Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador


Lic. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros



**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015
(En colones sin céntimos)**

<i>Descripción</i>	<i>Nota</i>	<i>Capital Social</i>	<i>Ajustes al Patrimonio</i>	<i>Resultados acumulados al principio del periodo</i>	<i>Total Patrimonio</i>
Saldo al 1 de enero del 2015		57.038.047.128	1.154.485.469	10.730.859.358	68.923.391.955
Superávit por revaluación de inmuebles, mobiliario y equipo.		---	318.290.198	---	318.290.198
Resultado Periodo 2015		---	---	6.050.232.031	6.050.232.031
Saldo al 31 de diciembre de 2015		57.038.047.128	1.472.775.667	16.781.091.389	75.291.914.184
Resultado Periodo 2016		---	---	5.898.285.036	5.898.285.036
Saldo al 30 de diciembre de 2016	3.6.13	57.038.047.128	1.472.775.667	22.679.376.425	81.190.199.220

MBA. Luis Ángel Montoya Mora
Gerente General



Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador



Lic. Gustavo Flores Oviedo
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 2016 y 2015
(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 2016 el número de empleados es de 118.

Al 31 de diciembre de 2015 el número de empleados es de 123.

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 establecidas 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

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.

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.

La composición del Efectivo y equivalentes de efectivo, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Efectivo en bancos	¢3,958,924,930	¢5,567,916,876
Inversiones	0	4,073,031,708
Total	<u>¢3,958,924,930</u>	<u>¢9,640,948,584</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 2016 y 2015 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%

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, Viviendacoop y Mutual Guanacaste. Estos fideicomisos se valúan inicialmente de acuerdo con el importe del patrimonio Fideicometido y posteriormente, se ajusta conforme la variación del valor del patrimonio Fideicometido.

2.2.8 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 de 2016 en ¢ 548.18 y para diciembre 2015 en ¢ 531.94.

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, 3.00 % a la operadora de pensiones y los empleados aportan a la Asociación un 5.00 % de sus sueldos. Las contribuciones a este fondo son parte de un plan de aportaciones definido.

Adicionalmente, hasta el año 2012 se 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 8.00 %, 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	2.00 %
igual o menor a 60 días	10.00 %
igual o menor a 90 días	50.00 %
igual o menor a 120 días	75.00 %
más de 120 días	100.00 %

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 50.00 % 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, para los funcionarios que comenzaron a laborar para la Institución antes del 07 de junio del 2000; a partir de esa fecha, se reconocerá conforme lo estipulado en el Código de Trabajo.

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. Las diferencias presentadas entre lo traslado efectivamente a la Asociación Solidarista y el cálculo de cesantía según el procedimiento antes señalado, serán cubiertas por el Banco.

A partir de mayo 2015, se plantea una diferencia de criterio en la aplicación del cálculo y reconocimiento de cesantía para los funcionarios que ingresaron antes del 07 de junio del 2000, por lo que a aquellos que han dejado la institución a partir de mayo 2015, no se les ha calculado la cesantía en aplicación de esta política, debido a que se encuentra en valoración su procedencia y aplicación, por lo que se mantiene contablemente la provisión respectiva por las sumas no giradas respecto al cálculo contable.

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 otras provisiones, estimados para cuentas de cobro dudoso, vida útil de los inmuebles, mobiliario, equipo y vehículos, periodo de amortización de activos intangibles y otros.

2.2.21 Valuación de cargos diferidos

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

2.2.22 Deterioro de los activos

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

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

Nota 3 Detalle de partidas presentadas en los Estados Financieros

3.1 Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en el Acuerdo SUGEF 34-02, como disponibles para la venta. Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, las Inversiones cuyo emisor es del país, la composición corresponde a:

	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Inversiones en Instrumentos Financieros	¢5,907,462,153	¢6,498,031,708
Productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	14,602,388	104,339,934
Total	¢5,922,064,541	¢6,602,371,642

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-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Créditos vigentes	¢106,705,228,869	¢97,297,986,007
Cuentas y productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	583,199,204	662,490,746
Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito	-1,012,012,383	-557,614,570
Total	¢106,276,415,690	¢97,402,862,183

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 2016 y 2015.

Saldo al final de diciembre 2015	¢557,614,570
+ Aumento contra el gasto del año	573,234,313
- Reversión contra ingresos	-118,836,500
Saldo al final de diciembre 2016	<u>¢1,012,012,383</u>
Saldo al final de diciembre 2014	¢534,275,346
+ Aumento contra el gasto del año	149,522,621
- Reversión contra ingresos	-126,183,397
Saldo al final de diciembre 2015	<u>¢557,614,570</u>

3.2.3 Intereses no reconocidos en el estado de resultados

Se mantiene intereses acumulados por cobrar en cuentas de orden “Productos en Suspense” a diciembre 2016 por ¢ 301,256,774 y ¢ 299,505,355 a diciembre 2015. La composición de este monto se detalla en la Nota 3.6.25

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-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Cesión Hipotecaria	¢76,848,745,601	¢64,371,748,580
Pagarés	29,856,483,269	32,926,237,428
Total	<u>¢106,705,228,869</u>	<u>¢97,297,986,007</u>

3.2.4.2 Concentración de la cartera por tipo de actividad económica

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

3.2.4.3 Morosidad de la cartera de crédito

	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Al día	¢106,705,228,869	¢97,297,986,007
Total	<u>¢106,705,228,869</u>	<u>¢97,297,986,007</u>

3.2.4.4 Concentración en deudores individuales

Saldos al 31 de diciembre 2016

<u>Rango</u>	<u>Saldo</u>	<u>N. Clientes</u>
De 1 hasta ¢2,851,902,356	¢2,729,344,204	4
De 2,851,902,357 hasta 5,703,804,713	0	0
De 5,703,804,714 hasta 8,555,707,069	0	0
De 8,555,707,070 hasta 11,407,609,426	21,072,447,196	4
De 11,407,609,427 hasta 14,259,511,782	25,051,911,633	3
De 14,259,511,783 hasta 17,111,414,229	57,851,525,836	8
Total	<u>¢106,705,228,869</u>	19

Saldos al 31 de diciembre 2015

<u>Rango</u>	<u>Saldo</u>	<u>N. Clientes</u>
De 1 hasta ¢2,851,902,356	¢2,865,587,407	4
De 2,851,902,357 hasta 5,703,804,713	0	0
De 5,703,804,714 hasta 8,555,707,069	6,803,464,699	2
De 8,555,707,070 hasta 11,407,609,426	9,626,485,320	2
De 11,407,609,427 hasta 14,259,511,782	78,002,448,581	11
Total	<u>¢97,297,986,007</u>	19

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 2016 y 2015, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	¢19,645,172	¢44,726,462
Depósitos en Garantía	444,392	444,392
Total	<u>¢20,089,563</u>	<u>¢45,170,853</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 2016 y 2015, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

	T.C.	<u>dic-2016</u>	T.C.	<u>dic-2015</u>
Activos Monetarios:				
Depósitos en Encaje Mínimo Legal	548.18	\$35,125	531.94	\$82,125
Depósitos en Cuenta Corriente	548.18	3,834	531.94	21,310
Total Activos Monetarios		<u>\$38,959</u>		<u>\$103,435</u>
Pasivos Monetarios:				
Obligaciones con Ent. Fin. a plazo (BMS)	548.18	100,000	531.94	300,000
Cargos por pagar por Otras Obligaciones BMS	548.18	125	531.94	375
Total Pasivos Monetarios		<u>\$100,125</u>		<u>\$300,375</u>
Posición Neta en Moneda Extranjera		<u>-\$61,166</u>		<u>-\$196,940</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 2016	¢0	0
Depósitos del Público a diciembre 2015	¢0	0

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 2016 y 2015 es el siguiente:

	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Moneda nacional:		
Caja	¢3,200,000	¢2,750,000
Banco Central de Costa Rica - Cuenta Corriente (ICL)	627,000,000	545,000,000
Banco Central de Costa Rica - Encaje Mínimo Legal (a)	390,349	1,040,889
Otros Bancos del país	3,306,977,784	4,964,104,954
Moneda extranjera:		
Banco Central de Costa Rica - Encaje Mínimo Legal (a)	19,254,823	43,685,573
Otros Bancos del país	2,101,974	11,335,461
Total	¢3,958,924,930	¢5,567,916,876

Nota:

- (a) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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.

Para los 2 periodos mencionados en el párrafo anterior el porcentaje requerido de Encaje es del 15.00 %, 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 2016 y 2015, en colones y en dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

Inversiones Sector Público al 31 de diciembre 2016

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Colones:					
Disponibles para la venta	BCR	CDP - E	4.22%	Mar. - May 2017	2,007,462,153
	BPDC	CDP - E	5.33%	Mar. - Abr. - May. 2017	3,900,000,000
Total al 31 de diciembre de 2016					€5,907,462,153

Inversiones Sector Público al 31 de diciembre de 2015

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Colones:					
Disponibles para la venta	BCR	CDP - E	3.20%	Ene - Feb. - Set. 2016	€1,803,031,708
	BCAC	CDP - E	5.12%	Feb. 2016	€900,000,000
	BPDC	CDP - E	4.56%	Ene. - Mar. - Abr. 2016	€2,325,000,000
	BNCR	CDP - E	5.27%	Ene. - Set. 2016	€1,470,000,000
Total al 31 de diciembre de 2015					€6,498,031,708

3.6.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se compone de la siguiente forma:

	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Créditos vigentes	€106,705,228,869	€97,297,986,007
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Principal)	-1,008,743,952	-553,678,680
Total	€105,696,484,918	€96,744,307,328

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

	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Productos por cobrar	€583,199,204	€662,490,746
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Productos)	-3,268,432	-3,935,890
Total	€579,930,773	€658,554,856

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo, al 31 de diciembre de 2016 y 2015:

Cartera de Crédito al 31 de diciembre de 2016:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	¢105,668,891,584	¢575,367,299	¢106,244,258,883
B	1,036,337,286	7,831,905	1,044,169,191
Total	¢106,705,228,869	¢583,199,204	¢107,288,428,074

Cartera de Crédito al 31 de diciembre de 2015:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	¢95,804,902,677	¢648,636,609	¢96,453,539,286
B	1,493,083,330	13,854,137	1,506,937,468
Total	¢97,297,986,007	¢662,490,746	¢97,960,476,754

3.6.4 Cuentas y comisiones por cobrar

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Otros gastos por recuperar (a)	1,403,307,396	1,403,307,396
Otras cuentas por cobrar (b)	486,009,295	470,325,080
Estimación de cuentas y comisiones por cobrar (c)	-1,413,027,582	-1,412,713,897
Total	¢476,289,109	¢460,918,579

Notas:

(a) 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-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Vivierendacoop R.L.	¢1,227,082,452	¢1,227,082,452
Mutual Guanacaste	176,224,944	176,224,944
Total	¢1,403,307,396	¢1,403,307,396

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

	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Comisión Fosuvi (b.1)	¢479,728,645	¢458,599,523
Diversos (b.2)	6,280,651	11,725,557
Total	<u>¢486,009,295</u>	<u>¢470,325,080</u>

Nota:

(b.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 4.00 % de los desembolsos de los recursos. Ver Nota 3.10.1.

(b.2) Corresponde al reconocimiento del excedente pagado por parte del BANHVI, por concepto de contribución a la SUGEF, de los periodos 2010-2011-2012 y 2013, según oficio SUGEF SGF-2752-4-2015 del 18-09-2015. A dicha cuenta se le estarán aplicando los pagos mensuales correspondientes al periodo 2016 y posteriores, hasta agotar los recursos a favor del BANHVI.

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

Saldo al final de diciembre 2015	¢1,412,713,897
+ Aumento contra el gasto del año	6,875,351
- Reversión contra ingresos	-6,561,666
Saldo al final de diciembre 2016	<u>¢1,413,027,582</u>
 Saldo al final de diciembre 2014	 ¢1,409,698,395
+ Aumento contra el gasto del año	7,807,744
- Reversión contra ingresos	-4,792,242
Saldo al final de diciembre 2015	<u>¢1,412,713,897</u>

3.6.5 Bienes Realizables

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la cuenta de bienes realizables presenta la siguiente composición:

	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	¢523,204,931	¢527,904,547
Propiedad, mobiliario y equipo fuera de uso	21,008	330,442
Estimación por deterioro y disposición legal de		
Bienes Realizables	-523,204,931	-527,904,547
Total	<u>¢21,008</u>	<u>¢330,442</u>

El movimiento de los Bienes adquiridos en recuperación de créditos durante el periodo terminado a diciembre 2016 y 2015, es el siguiente:

	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Saldo al inicio del periodo	¢527,904,547	¢536,824,977
- Activos Vendidos	-4,699,616	-8,920,430
Saldo al final del periodo	<u>¢523,204,931</u>	<u>¢527,904,547</u>

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

Saldo al final de diciembre 2015	<u>¢527,904,547</u>
- Activos vendidos	-4,699,616
Saldo al final de diciembre 2016	<u>¢523,204,931</u>
Saldo al final de diciembre 2014	<u>¢536,824,977</u>
- Activos vendidos	-8,920,430
Saldo al final de diciembre 2015	<u>¢527,904,547</u>

3.6.6. Participaciones en el capital de otras empresas

Los fideicomisos administrados por las Entidades Autorizadas, registrados en la cuenta de participaciones en el capital de otras empresas al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son los siguientes:

Fiduciario	Fideicomiso número	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Mutual Cartago	010-99	¢14,809,035	¢20,577,125
Mutual Cartago	038-99	19,053,474	21,130,913
Mutual Cartago	010-2002	27,697,683	25,602,451
Mutual Cartago	007-2002	-4,814,656	10,581,559
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	1113-CEV	24,925,600	24,905,894
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	001-2010	414,683,536	414,983,905
Grupo Mutual (Metro-Banhvi)		0	4,164,126
Mutual Cartago -Viviendacoop-BANHVI		29,135,365	32,217,960
Total		<u>525,490,037</u>	<u>554,163,933</u>
Menos:			
Deterioro de las Participaciones		0	0
Total Particip. Capital de Otras Empresas		<u>¢525,490,037</u>	<u>¢554,163,933</u>

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

3.6.7. Inmuebles, mobiliario y equipo en uso

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los activos del Banco Inmuebles, mobiliario y equipo, se detallan de la siguiente forma:

	Vida útil		
	<u>estimada</u>	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Terrenos		€12,629,240	€12,629,240
Revaluación de Terrenos		365,870,760	365,870,760
Edificios	50 años	306,499,259	306,499,259
Revaluación de Edificios	50 años	1,543,775,038	1,543,775,038
Equipo y Mobiliario	10 años	229,938,288	194,541,157
Equipo de Cómputo	5 años	390,287,566	400,316,723
Vehículos	10 años	192,845,501	192,845,501
Sub-total		<u>€3,041,845,652</u>	<u>€3,016,477,679</u>
Menos:			
Depreciación acumulada		-1,353,185,573	-1,312,592,031
Total		<u>€1,688,660,079</u>	<u>€1,703,885,647</u>

El movimiento de la depreciación acumulada de bienes de uso durante el periodo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se presenta a continuación:

Saldo al final de diciembre 2015	€1,312,592,031
+ Aumento contra el gasto	119,789,439
+/- Ajustes varios	-79,195,898
Saldo al final de diciembre 2016	<u>€1,353,185,573</u>
 Saldo al final de diciembre 2014	 €1,071,993,589
+ Aumento contra el gasto	109,743,712
+/- Ajustes varios	130,854,730
Saldo al final de diciembre 2015	<u>€1,312,592,031</u>

La última reevaluación realizada al Terreno y Edificio propiedad del Banco, fue registrada contablemente al cierre del periodo 2015. De ahí el comportamiento en la partida de Ajustes varios, adicionado a la depuración del Sistema de Activos Fijos, que se lleva en coordinación con el área de Proveeduría responsable de dicho Sistema.

3.6.8. Otros Activos

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el detalle de los otros activos es el siguiente:

	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Gastos pagados por anticipado	¢14,996,589	¢15,358,973
Bienes Diversos	13,939,356	14,933,899
Activos Intangibles (a)	113,595,559	133,379,384
Otros Activos Restringidos (b)	444,392	444,392
Total	¢142,975,896	¢164,116,648

Notas:

(a) La partida de otros Activos Intangibles corresponde al valor neto de software y licencias.

Al 31 de diciembre de 2016, el Banco tiene contabilizado un total de ¢610,071,935 en el valor del origen del software, además para el periodo 2016 ¢233,919,766 en Costo de desarrollo de software por la entidad, y una amortización acumulada por ¢730,396,142.

Al 31 de diciembre de 2015, el Banco tiene contabilizado un total de ¢578,184,753 en el valor del origen del software, además para el periodo 2015 ¢233,919,766 en Costo de desarrollo de software por la entidad, y una amortización acumulada por ¢678,725,134.

(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 2016 y 2015 son las siguientes:

	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Captaciones a plazo	¢0	¢0
Cargos por pagar s/obligaciones con el público	0	0
Total	¢0	¢0

3.6.10 Obligaciones con Entidades Financieras y No Financieras

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la cuenta de otras obligaciones financieras se detalla a continuación:

	<u>dic-16</u>	<u>dic-15</u>
Obligaciones con Entidades Financieras a plazo	€54,818,000	€159,582,000
Obligaciones con Entidades Financieras	35,311,767,518	34,742,750,000
Cargos por pagar con Entidades	207,000,684	498,983,397
Total	€35,573,586,202	€35,401,315,397

A diciembre 2016 dentro de las Obligaciones con Entidades Financieras a Plazo, los Certificados de Depósitos a Plazo presentan tasas de interés que van del 2.87 % al 5.50 % 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 2016 las tasas de interés van del 2.30 % al 6.60 %. Los Bonos de Mejoramiento Social se mantienen con una tasa del 3.00 %.

A diciembre de 2015 dentro de las Obligaciones con Entidades Financieras a Plazo, los Certificados de Depósitos a Plazo presentan tasas de interés que van del 2.15 % al 7.00 % 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 2015 las tasas de interés van del 6.00 % al 7.50 %. En el periodo 2015 se incluye un nuevo instrumento denominado Anotaciones en Cuenta, el cual tiene tasas de interés entre 6.50 % a 7.25%. Los Bonos de Mejoramiento Social se mantienen con una tasa del 3.00 %.

3.6.11 Cuentas por Pagar y Provisiones

Al detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se presenta a continuación:

	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Acreedores por adquisicion de bienes y servicios (a)	---	987,950
Aportaciones patronales por pagar (b)	95,209,021	95,069,913
Retenciones por orden judicial	208,068	208,068
Impuestos retenidos por pagar (c)	16,237,155	15,109,416
Aportaciones laborales retenidas por pagar (d)	30,534,256	27,710,114
Participación de la Comisión Nacional de Emergencias (e)	55,139,420	40,073,136
Vacaciones acumuladas por pagar (f)	161,762,812	157,043,817
Aguinaldo acumulado por pagar (g)	30,061,299	30,129,468
Otras cuentas y comisiones por pagar (h)	488,843,391	490,083,617
Provisiones para obligaciones patronales (i)	309,650,068	273,850,609
Otras provisiones (j)	20,993,990	18,895,163
Total	1,208,639,480	1,149,161,272

Notas:

- (a) Corresponde a la cuenta por pagar con los proveedores del Banco, por la operativa normal de la adquisición de los diferentes servicios y suministros.
- (b) Corresponde al gasto por cargas patronales, calculado sobre los salarios pagados a los empleados en los periodos a diciembre 2016 y 2015.
- (c) 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 setiembre 2016 y así como para el periodo a diciembre 2016 y 2015. Adicionalmente también contempla la retención del 8.00 % del impuesto sobre la renta por las captaciones en moneda extranjera, cuando las haya.
- (d) Corresponde a deducciones aplicadas en planillas en diciembre de 2016 y 2015, a empleados del Banco, por conceptos de préstamos, fondos de pensiones, aportaciones a la CCSS y otros.
- (e) Corresponde a la Obligación que se genera por el aporte del 3.00 % de comisión, únicamente sobre las utilidades de la fuente de recursos del Banco denominada "Cuenta General", de acuerdo a las disposiciones emitidas en la Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, Ley 8488 Art. 46.
- (f) Corresponde a la provisión sobre las Vacaciones Acumuladas de los funcionarios de la Institución.
- (g) Corresponde al acumulado del décimo tercer mes, el cual se cancela conforme a la ley, durante el mes de diciembre de cada año.
- (h) 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 Viviendacoop por adelanto de proyectos, activos que fueron trasladados en Fideicomiso a MUCAP y que se encuentra pendiente de cancelación (Ver Nota 3.10.2.a), 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.
- (i) 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.

(j) 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 Promerica 010-2002 y Banca Promerica 007-2002, no cancelados por incumplimiento del Fiduciario.

3.6.12 Otros Pasivos

El detalle de otros pasivos al 31 de diciembre de 2016 y 2015 se presenta a continuación:

	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Ingresos diferidos	¢718,176,388	¢570,641,730
Operaciones pendientes de imputación	300,240,000	43,533,366
Total	<u>¢1,018,416,388</u>	<u>¢614,175,096</u>

3.6.13 Capital social

Al 31 de diciembre 2016 y 2015, 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-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Capital pagado	¢48,112,905,427	¢48,112,905,427
Capital donado	8,925,141,702	8,925,141,702
Total	<u>¢57,038,047,128</u>	<u>¢57,038,047,128</u>

3.6.14 Resultados acumulados de ejercicios anteriores

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

	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	¢16,781,091,389	¢10,730,859,358
Total	<u>¢16,781,091,389</u>	<u>¢10,730,859,358</u>

3.6.15 Resultados del periodo

	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Resultados del periodo	¢5,898,285,036	¢6,050,232,031
Total	¢5,898,285,036	¢6,050,232,031

3.6.16 Gastos financieros por obligaciones con el público

El detalle de gastos financieros por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
Fiduciario	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Certificados Depósito a Plazo	¢0	¢118,733,333
Total	¢0	¢118,733,333

3.6.17 Gastos administrativos

El detalle de los gastos de administración por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Gastos de Personal (a)	¢3,516,796,536	¢3,532,706,874
Gastos de Servicios Externos	243,401,403	173,806,385
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	65,968,297	61,067,317
Gastos de Infraestructura	290,957,795	300,072,870
Gastos Generales	148,228,300	135,213,610
Total	¢4,265,352,331	¢4,202,867,056

Nota:

(a) El rubro de gastos de personal por el periodo de doce meses terminados al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se compone de las siguientes partidas:

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	¢2,194,516,608	¢2,223,780,746
Remuneraciones a directores y fiscales	121,978,960	98,398,320
Tiempo extraordinario	8,149,841	6,837,456
Décimo tercer sueldo	198,792,984	201,472,231
Vacaciones	22,167,260	20,647,661
Preaviso y Cesantía	117,743,925	119,907,768
Cargas sociales patronales	556,197,500	563,106,555
Refrigerio	8,551,105	6,835,609
Vestimenta	114,212	85,445
Capacitación	25,429,563	19,191,156
Seguros para el personal	4,828,185	5,174,162
Salario escolar	181,376,872	183,039,588
Fondo de capitalización laboral	71,521,327	72,409,762
Otros gastos de personal	5,428,193	11,820,416
Total	¢3,516,796,536	¢3,532,706,874

3.6.18 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 2016 un monto de ¢ 1,837,980,604 así como ¢ 1,335,771,181 para diciembre 2015. Para ser pagadas durante los tres primeros meses siguientes al cierre anual del periodo de acumulación.

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Impuesto y participaciones sobre la Utilidad	¢55,139,420	¢40,073,136
Total	¢55,139,420	¢40,073,136

3.6.19 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 a diciembre de 2016 y 2015, se muestra a continuación:

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Productos por inversiones en valores disponibles para la venta	¢88,781,921	¢439,131,261
Total	¢88,781,921	¢439,131,261

3.6.20 Ingresos por cartera de créditos

La composición de los ingresos por cartera de créditos registrados durante el periodo de doce meses a diciembre de 2016 y 2015, se detallan a continuación:

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Ingresos por créditos vigentes	¢7,532,556,202	¢7,848,000,796
Total	¢7,532,556,202	¢7,848,000,796

3.6.21 Ganancias o pérdidas por diferencial cambiario

Durante los periodos de doce meses a diciembre 2016 y 2015, los ingresos o pérdidas netas por Diferencial Cambiario y UD se componen de la siguiente manera:

	<u>Doce meses terminado al 31 de</u>	
	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Ganancias por diferencial cambiario y UD	¢2,311,698	¢6,624,835
Pérdidas por diferencial cambiario y UD	-¢6,212,148	-¢6,829,975
Total Ganancias o Pérdidas Netas	-¢3,900,450	-¢205,139

3.6.22 Ingresos por bienes realizables

Durante los periodos de doce meses terminados a diciembre 2016 y 2015, los ingresos por Bienes Realizables se componen de la siguiente manera:

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Ingreso por Bienes Realizables	¢19,611,000	¢22,253,100
Total	¢19,611,000	¢22,253,100

3.6.23 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 2016 y 2015, es el siguiente:

Fiduciario	N° de Fideicomiso	<u>Doce meses terminados al 30 de</u>	
		<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Mutual Cartago	010-99	¢784,742	¢8,462,408
Mutual Cartago	038-99	116,462	3,707,988
Mutual Cartago	007-2002	12,896,243	16,412,884
Mutual Cartago	010-2002	5,345,976	7,756,830
Grupo Mutual	1113-CEV	618,855	3,679,793
Grupo Mutual	001-2010	272,139,362	101,777,487
Grupo Mutual (Metro-Banhvi)		0	585,399
Mutual Cartago Vivierendacoop-BANHVI		5,843,153	6,356,607
Total		¢297,744,794	¢148,739,395

3.6.24 Otros ingresos operativos diversos

El detalle de los ingresos operativos diversos por el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2016 y 2015, es el siguiente:

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Comisión por colocación de FOSUVI (a)	¢4,213,405,880	¢3,629,964,414
Ingresos diversos fideicomisos	1,199,299	1,669,841
Otros Ingresos	7,734,205	32,559,264
Total	¢4,222,339,384	¢3,664,193,518

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.

3.6.25 Cuentas de orden

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Garantías recibidas en poder de la entidad (a)	€35,957,295,527	€37,611,122,134
Garantías recibidas en poder de terceros (b)	0	0
Líneas de crédito pendiente de utilización (c)	11,110,251,487	8,983,451,350
Cuentas Castigadas (d)	213,463,480	213,877,623
Productos por cobrar en Suspenso (e)	301,256,774	299,505,355
Garantías otorgadas por BANHVI (Ley N° 7052) (f)	866,468,535,995	757,848,050,000
Otras Cuentas de Registro (g)	361,562,414,161	315,484,407,294
Total	<u>€1,275,613,217,423</u>	<u>€1,120,440,413,756</u>

Notas:

- (a) Obedece a las garantías recibidas presentadas por las Entidades Autorizadas en calidad de garantía sobre préstamos desembolsados por el Banco.
- (b) Obedece a las garantías recibidas presentadas por las Entidades Autorizadas en calidad de garantía sobre préstamos desembolsados por el Banco, que se encuentran en poder de terceros designados como custodios.
- (c) Esta partida se está utilizando a partir de mayo del 2015, en ella se registran los montos no utilizados sobre líneas de crédito o créditos formalizados, en el cual no existe un cumplimiento contractual e ineludible de girar los recursos.
- (d) 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 dicha estimación en un 100%, lo que a la postre, ha incidido en el traslado a esta partida.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, esta partida se compone de los siguientes rubros:

	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</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	400,397	814,541
Total	<u>€213,463,480</u>	<u>€213,877,623</u>

- (e) 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 2016 el monto es de € 285,256,144. Además de una operación de €16,000,630 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.

- (f) 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.
- (g) La partida de Otras Cuentas de Registro está compuesta los conceptos que a continuación se detalla:

	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Garantías en contratos de Descuento de Hipotecas (g.1)	¢98,446,229,280	¢80,242,367,491
Seguros contratados	11,797,084	8,263,453
Activos Recursos Fondo de Garantías (g.2)	24,906,713,997	21,282,084,756
Activos de recursos Fosuvi (g.3)	189,126,717,411	165,161,228,644
Valores en custodia (g.4)	42,537,940,243	42,095,261,852
Amortizaciones pendientes	670,673,029	731,420,991
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 (g.5)	2,967,966,164	3,096,996,304
Otras cuentas de orden	1,317,880,244	1,290,287,093
Total	¢361,562,414,161	¢315,484,407,294

Notas:

(g.1) Para el periodo a diciembre 2016, esta partida está conformada únicamente por los contratos de Descuento de Hipotecas, por ¢ 98.446.229.280.

A diciembre 2015, esta partida está conformada por los contratos de Descuento de Hipotecas por ¢ 80,242,367,491.

(g.2) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Activo		
Disponibilidades	¢9,513,301	¢202,489,795
Inversiones en instrumentos	24,892,394,867	21,079,594,962
Cuentas y comisiones por	4,805,828	0
Total Activo	<u>¢24,906,713,997</u>	<u>¢21,282,084,756</u>
Pasivo		
Otras cuentas por pagar y provisiones	17,992,567,206	15,170,282,215
Total Pasivo	<u>17,992,567,206</u>	<u>15,170,282,215</u>
Patrimonio		
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	6,111,802,542	4,846,484,981
Diferencia entre cuentas de resultados	802,344,249	1,265,317,561
Total Patrimonio	<u>6,914,146,791</u>	<u>6,111,802,542</u>
Total Pasivo y Patrimonio	<u>¢24,906,713,997</u>	<u>¢21,282,084,756</u>
 Cuentas de Orden	 <u>¢1,934,537,147,995</u>	 <u>¢1,700,392,231,000</u>

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Ingresos financieros	¢802,448,409	¢1,265,310,613
Gastos Financieros	-98078.13	0
Resultado Financiero Bruto	<u>802,350,331</u>	<u>1,265,310,613</u>
Resultado Financiero Neto	<u>802,350,331</u>	<u>1,265,310,613</u>
Ingresos operativos diversos	0	17,718
Gastos operativos diversos	-6,082	-10,770
Resultado Operativo Bruto	<u>802,344,249</u>	<u>1,265,317,561</u>
Resultado Neto del Periodo	<u>¢802,344,249</u>	<u>¢1,265,317,561</u>

(g.3) Al 31 de diciembre 2016 y 2015, 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-2016</u>	<u>dic-2015</u>
<i>Activo</i>		
Disponibilidades	¢4,912,383,531	¢561,913,740
Inversiones en instrumentos financieros	45,334,767,083	78,552,855,556
Cartera de crédito	50,797,575,347	33,096,898,697
Créditos Vigentes	49,701,391,230	33,253,622,967
Créditos Vencidos	26,234,075,047	31,906,138,479
(Estimación por deterioro de cartera de créditos)	-25,137,890,931	-32,062,862,750
Cuentas y comisiones por cobrar	283,682,601	0
Otros Activos	87,798,308,848	52,949,560,651
Total Activo	<u>¢189,126,717,411</u>	<u>¢165,161,228,644</u>
<i>Pasivo</i>		
Otras cuentas por pagar y provisiones	6,613,463,671	4,622,120,986
BFV Pendiente de Pago	973,666,293	1,197,434,799
Otros Acreedores Varios	5,639,797,378	3,424,686,187
Otros Pasivos	4,758,138	51,823,609
Total Pasivo	<u>6,618,221,809</u>	<u>4,673,944,595</u>
<i>Patrimonio</i>		
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	160,487,284,049	163,090,940,405
Diferencia entre cuentas de resultados	22,021,211,553	-2,603,656,356
Total Patrimonio	<u>182,508,495,602</u>	<u>160,487,284,049</u>
Total Pasivo y Patrimonio	<u>¢189,126,717,411</u>	<u>¢165,161,228,644</u>
 Cuentas de Orden	 <u>¢957,777,595,513</u>	 <u>¢873,001,705,355</u>

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Ingresos financieros	¢2,055,071,269	¢3,953,610,749
Gastos Financieros	0	0
Resultado Financiero Bruto	<u>2,055,071,269</u>	<u>3,953,610,749</u>
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	15,687,637,876	9,549,172,008
Gasto por estimación de deterioro de activos	-8,374,589,698	-10,812,735,030
Resultado Financiero Neto	<u>9,368,119,446</u>	<u>2,690,047,726</u>
Ingresos operativos diversos	1,404,266,742	358,524,819
Gastos operativos diversos	-6,109,318,093	-28,175,826,443
Ingresos por recursos de Bono Familiar de Vivienda	111,199,895,872	106,511,993,779
Rendimiento Administración temporal de recursos	213,413,946	284,863,701
Transferencia de capital por Bono Familiar de Vivienda	-94,055,166,360	-84,273,259,937
Resultado Operativo Bruto	<u>22,021,211,553</u>	<u>-2,603,656,356</u>
Resultado Neto del Periodo	<u>¢22,021,211,553</u>	<u>-¢2,603,656,356</u>

(g.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.

(g.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 2016 corresponde al 68.51 %, de Costo del Macroproceso FOSUVI según última estimación de costo vigente y montos presupuestarios actualizados, a diciembre 2015 era de 70,22 %. 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.

Costo Macroproceso FOSUVI	68.51%
---------------------------	--------

Mes de Registro	Dic 2016	Acumulado 2016				
	TOTAL		FOSUVI	Saldo Contable	Ajuste Contable	
Egreso Contable Real	4,332,394,929.13		2,967,966,163.73	2,682,249,775.81	285,716,387.92	
Gastos Operativos	34,969,371.35	100%	23,956,244.21	23,634,545.26	321,698.95	
Comisiones por Giros y Transferencias	2,497,729.80	7%	1,711,103.82	1,538,242.06	172,861.76	
Provisiones para Obligaciones Patronales	29,864,533.66	85%	20,459,105.61	20,459,105.61	(0.00)	
Otros gastos operativos	2,607,107.89	7%	1,786,034.78	1,637,197.59	148,837.19	
Gastos de Administración	4,165,572,515.52	100%	2,853,682,196.77	2,580,584,864.52	273,097,332.26	
Gastos de Personal	3,516,796,536.20	84%	2,409,229,374.26	2,199,808,244.70	209,421,129.56	
Gastos por Servicios Externos	243,401,403.14	6%	166,745,446.93	136,741,339.00	30,004,107.93	
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	65,968,297.14	2%	45,192,480.60	41,680,775.07	3,511,705.53	
Gastos de Infraestructura	290,957,795.02	7%	199,324,601.02	169,164,211.79	30,160,389.23	
Gastos Generales	48,448,484.02	1%	33,190,293.96	33,190,293.96	0.00	
Activo Fijo	99,965,860.41		68,482,974.45	58,624,307.21	9,858,667.24	
Software y Licencias	31,887,181.85		21,844,748.31	19,406,058.82	2,438,689.48	
Ingreso Contable Real			4,213,405,879.70			
Resultado Neto Real			1,245,439,715.97			

Costo Macroproceso FOSUVI	70.22%
---------------------------	--------

Mes de Registro	DICIEMBRE 2015			Acumulado 2015	
	TOTAL		FOSUVI	Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real	4,410,173,266.31		3,096,996,304.35	2,862,597,284.31	234,399,020.04
Gastos Operativos	74,219,750.91	100%	52,120,014.43	45,367,615.52	6,752,398.91
Comisiones por Giros y Transferencias	7,175,510.57	10%	5,038,924.41	4,610,914.57	428,009.84
Provisiones para Obligaciones Patronales	58,954,320.76	79%	41,400,031.81	38,867,542.62	2,532,489.19
Otros gastos operativos	8,089,919.58	11%	5,681,058.21	1,889,158.33	3,791,899.88
Gastos de Administración	4,202,867,055.75	100%	2,951,417,768.26	2,726,167,896.58	225,249,871.68
Gastos de Personal	3,532,706,874.37	84%	2,480,805,055.40	2,327,765,723.01	153,039,332.39
Gastos por Servicios Externos	173,806,384.52	4%	122,053,646.88	103,852,896.12	18,200,750.76
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	61,067,316.89	1%	42,883,860.41	38,853,928.42	4,029,931.99
Gastos de Infraestructura	300,072,870.30	7%	210,722,915.91	178,800,317.57	31,922,598.34
Gastos Generales	135,213,609.67	3%	94,952,289.66	76,895,031.46	18,057,258.20
Impuestos, Patentes y Contribuciones	-	0%	-	-	-
Activo Fijo	79,599,351.11		55,897,780.28	53,804,572.31	2,093,207.97
Software y Licencias	53,487,108.54		37,560,741.38	37,257,199.90	303,541.48
Ingreso Contable Real			3,633,208,486.97		
Resultado Neto Real			536,212,182.62		

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

A. CALCE DE PLAZOS

Los indicadores de calce de plazos consolidados por moneda¹ alcanzaron valores de 1.68 veces a un mes y 2.07 veces a tres meses, ubicándose en ambos casos por encima de los límites de normalidad definidos según la normativa SUGEF y a las políticas internas de riesgos².

Al considerar las proyecciones financieras para los próximos meses, se estima que la liquidez se mantendría en niveles de normalidad según lo establece la normativa SUGEF tanto a uno como a tres meses:

¹ No se separa por monedas, debido a que la relación del pasivo en ME/Pasivo total está por debajo de un 5%, calculado al corte de diciembre 2016 en 0.15%. No se tiene expectativas de incremento significativo en las operaciones en moneda extranjera de acuerdo a las proyecciones para los próximos meses.

² SUGEF: 1.00 v a un mes y en 0.85 v a tres meses. Políticas internas de riesgos: 1.10 v a un mes y 0.95 v a tres meses.

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

Mes		Plazo	Indicador	
2017	Enero	1 mes	18.03	
		3 meses	5.23	
	Febrero	1 mes	69.07	
		3 meses	2.24	
	Marzo	1 mes	6.52	
		3 meses	2.24	
	Abril	1 mes	3.65	
		3 meses	2.81	
	Mayo	1 mes	6.87	
		3 meses	6.66	
	Junio	1 mes	82.68	
		3 meses	3.21	
	Julio	1 mes	110.08	
		3 meses	2.71	

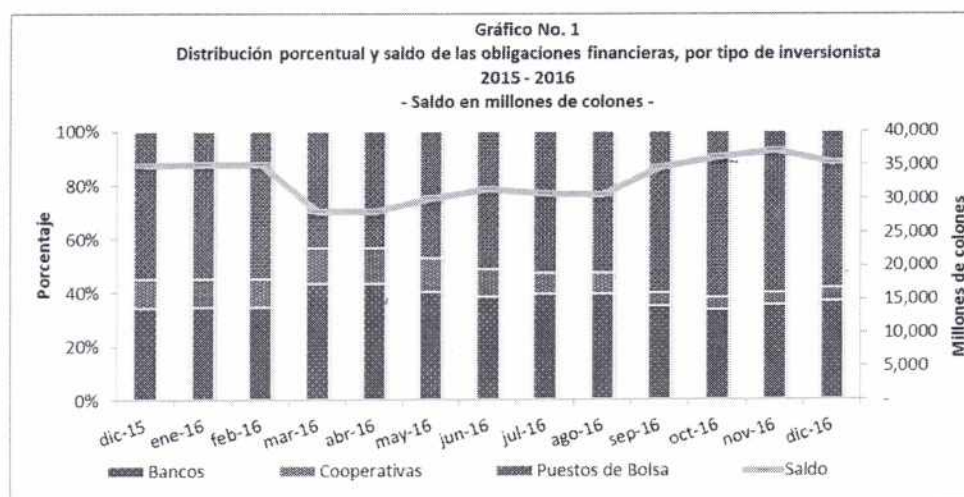
/1 Según proyecciones financieras elaboradas por la Dirección FONAVI y reportadas el 3 de enero de 2017.

B. 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, la cartera de pasivos financieros con costo del BANHVI presentó un aumento interanual del 1.31%, por cuanto el saldo a diciembre 2015 fue de €34,902.33 millones y el saldo a diciembre 2016 fue de €35.360.82 millones.

La concentración del saldo de las obligaciones financieras, muestra una mayor participación en Puestos de Bolsa (58.31%), seguido por instituciones bancarias concentradas éstas en el Banco Popular y de Desarrollo Comunal (36.91%) y en Cooperativas de Ahorro y Crédito (4.78%), según se observa en el siguiente gráfico:



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

A. RIESGO DE TASA

De acuerdo con el modelo CAMELS, el indicador de riesgo de tasa en moneda nacional se calculó en 0.24%, lo que significa una exposición del patrimonio sensible a tasas de ₡188.12 millones a un año, estimando una máxima variación de la tasa para ese periodo de 0.64%.

Evaluando el riesgo de tasa y su exposición del patrimonio con base en un modelo complementario, se determinó que, esperando a un año una variación negativa de la Tasa Básica Pasiva de 1.00%³, el impacto sobre el patrimonio podría aproximarse a los ₡168.68 millones.

Cuadro No. 2
Exposición del patrimonio - MN

	SUGEF	Modelo RT
Horizonte	1 año	1 año
Valor actual:		
Activos /1	113,578.93	112,979.92
Pasivos	35,454.97	34,331.78
Duración:		
Activos	0.10	0.07
Pasivos	1.58	0.73
Tasa Básica Pasiva -último día del mes-	4.45%	4.45%
Max. variación de la tasa estimada	0.64%	1.00%
Indicador de sensibilidad	-0.2408%	-0.2145%
Impacto patrimonio -millones de colones-	-188.12	-168.68
Impacto patrimonio -porcentaje-	-0.2317%	-0.2078%

/1 No incluye disponibilidades.

Con escenarios extremos y al suponer 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:

³ Estimación de máxima variación, según el modelo interno de cálculo.

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

	VARIACIONES DE LA TASA DE MERCADO (%)										
	-10	-8	-6	-4	-2	0	2	4	6	8	10
Valor actual de activos pronosticado 1/	113,803.67	113,647.08	113,490.79	113,334.79	113,179.09	113,023.67	112,868.56	112,713.74	112,559.21	112,404.98	112,251.04
Valor actual de pasivos pronosticado 1/	36,773.59	36,249.07	35,729.75	35,215.62	34,706.68	34,202.93	33,704.37	33,211.01	32,722.83	32,239.85	31,762.06
Patrimonio en riesgo bajo escenarios extremos	1,667.14	1,331.89	997.55	664.13	331.61	0.00	330.70	660.49	989.37	1,317.33	1,644.39
Relación del patrimonio al 31 de diciembre 2016	2.1%	1.6%	1.2%	0.8%	0.4%	0.0%	0.4%	0.8%	1.2%	1.6%	2.0%

Nota: 1/ Ajustados por duración modificada ("elasticidad" de los flujos en relación al movimiento de las tasas de interés) y 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 68.85% de los activos productivos sensibles a tasa reportados 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 ¢962.78 millones ⁴ (16.32% de la utilidad neta acumulada de los últimos doce meses).

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

Concepto	dic-16
Activo Productivo	113,362.69
Pasivo con Costo	35,315.14
Brecha Acumulada	78,047.55
Max. Variación Esperada Acumulada	1.00%
Margen Financiero Diferencial Acumulado	962.78
Indice Brecha Acumulada / Activo Productivo Promedio	68.85%

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 Inversiones⁵.

⁴ A partir de diciembre 2016 se utiliza el modelo interno de cálculo, mediante el cual el margen financiero se obtiene de la aplicación de la máxima variación esperada de la tasa por bandas de tiempo.

⁵ Mediante UTC-OF-003-2017 del 2 de enero 2017 la Unidad de Tesorería e Inversiones informó sobre el estado de la reserva a diciembre del 2016.

a) Al 31 de diciembre de 2016 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

		Activos 2016						
		Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	Total
Inversiones	¢	752,333,333	513,431,816	5,551,515,556	0	0	0	6,817,280,705
Préstamos y productos		107,288,428,066	0	0	0	0	0	107,288,428,066
Total Activos	¢	108,040,761,400	513,431,816	5,551,515,556	0	0	0	114,105,708,771
		Pasivos 2016						
Obligaciones con el Público	¢	0	0	0	0	0	0	0
Otras Obligaciones Financieras		3,108,608,678	446,350,000	7,511,577,428	6,734,128,333	14,767,123,971	5,578,993,056	38,146,781,466
Total Pasivos	¢	3,108,608,678	446,350,000	7,511,577,428	6,734,128,333	14,767,123,971	5,578,993,056	38,146,781,466
Activos - Vencimiento Pasivos	¢	104,932,152,722	67,081,816	-1,960,061,872	-6,734,128,333	-14,767,123,971	-5,578,993,056	75,958,927,305

b) Al 31 de diciembre 2015 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

		Activos 2015						Total
		Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	
Inversiones	¢	2,540,643,929	1,818,610,333	1,123,485,000	1,193,138,750	0	0	6,675,878,012
Préstamos y productos		97,960,476,753	0	0	0	0	0	97,960,476,753
Total Activos	¢	100,501,120,682	1,818,610,333	1,123,485,000	1,193,138,750	0	0	104,636,354,765
		Pasivos 2015						Total
		Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	
Obligaciones con el Público	¢	106,645	0	0	0	0	0	106,645
Otras Obligaciones Financieras		3,210,947,917	7,626,108,069	2,426,541,744	17,046,410,053	1,694,708,577	5,941,493,056	37,946,209,416
Total Pasivos	¢	3,211,054,562	7,626,108,069	2,426,541,744	17,046,410,053	1,694,708,577	5,941,493,056	37,946,316,061
Activos - Vencimiento Pasivos	¢	97,290,066,120	-5,807,497,736	-1,303,056,744	-15,853,271,303	-1,694,708,577	-5,941,493,056	66,690,038,704

2. RIESGO CAMBIARIO

A diciembre 2016 el indicador de riesgo cambiario se calculó en 0.001%, lo que podría representar una exposición a un año de ₡1.13 millones sobre el capital base de la entidad.

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*”, el comportamiento del tipo de cambio de compra de referencia, señalaban que a tres meses se esperaba en promedio, una variación de 0.3%. Suponiendo que dichas expectativas se mantengan hasta julio 2017, podría esperarse que a esa fecha el tipo de cambio alcance un valor estimado entre ₡543.23 y ₡553.16 por dólar (a diciembre de 2016 el tipo de cambio de compra de referencia fue de ₡548.18).

Si se cumplieran las expectativas, considerando la posición en moneda extranjera similar a la reportada a diciembre 2016, el Banco no presentaría exposiciones importantes al riesgo cambiario, aún en escenarios extremos según se muestra en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 5
Indicador de riesgo cambiario sensibilizado
Enero - Julio 2017

Escenario	ene-17	feb-17	mar-17	abr-17	may-17	jun-17	jul-17
Supuesto de comportamiento de TC 1/							
Escenario original ajustado	549.18	550.17	551.17	552.17	553.17	554.18	555.18
+0.33% mensual, 1.0% trimestral	549.83	551.49	553.16	554.82	556.50	558.18	559.86
Var máx esperada con un 99% confianza	558.82	563.22	566.60	569.45	571.96	574.23	576.32
Estimación del indicador 2/							
Escenario original ajustado	0.0018%	0.0017%	0.0015%	0.0013%	0.0007%	-0.0001%	0.0000%
+0.33% mensual, 1.0% trimestral	0.0019%	0.0017%	0.0016%	0.0014%	0.0009%	-0.0001%	0.0000%
Var máx esperada con un 99% confianza	0.0021%	0.0024%	0.0026%	0.0027%	0.0025%	-0.0004%	0.0000%
Efecto sobre capital 3/							
Escenario original ajustado	55.04%	56.14%	55.82%	56.26%	56.42%	57.37%	57.77%
+0.33% mensual, 1.0% trimestral	55.04%	56.14%	55.82%	56.26%	56.42%	57.37%	57.77%
Var máx esperada con un 99% confianza	55.04%	56.14%	55.82%	56.26%	56.41%	57.37%	57.77%

NOTAS:

1/ Se toma como base el tipo de cambio de compra de referencia al cierre de diciembre 2016 (₡548.18).

2/ Toma como base proyecciones financieras reportadas el 3 de enero de 2017.

3/ Efecto medido sobre el Indicador de suficiencia patrimonial.

C. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES GENERALES

Sobre el riesgo de liquidez

- Según las proyecciones financieras de corto plazo sobre la calidad de los activos, la composición y evolución de la cartera de obligaciones vigentes, se determina que la liquidez del BANHVI continuará en niveles normales.

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 según los modelos internos, se determinó un impacto ante variaciones máximas estimadas de la tasa de interés que podrían significar un 16.32% 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. En junio 2017 se estaría liquidando la última operación de captaciones en moneda extranjera, lo que reduce casi a cero la exposición a riesgo cambiario, situación que se mantendría en los meses siguientes, salvo que se realicen nuevas operaciones en moneda extranjera, las cuales no están previstas en las proyecciones financieras del BANHVI.

3.9 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 31 de diciembre 2016, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

		Vencimiento activos							
		A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Total
Efectivo	€	3,939,279,758	0	0	0	0	0	0	3,939,279,758
Depósitos en bancos		0	33,119	3,328	6	19,330,557	68,109	210,053	19,645,172
Inversiones		0	0	0	508,343,707	5,413,720,834	0	0	5,922,064,541
Préstamos más productos		0	1,253,872,233	683,511,166	691,635,408	2,099,605,951	4,237,321,385	98,322,481,931	107,288,428,074
Total Vencimiento Activos	€	3,939,279,758	1,253,905,352	683,514,494	1,199,979,121	7,532,657,341	4,237,389,494	98,322,691,984	117,169,417,545
		Vencimiento pasivos							
		A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Total
Obligaciones con el Público	€	0	3,088,303,688	319,739,973	11,452,941	6,990,940,717	6,161,273,517	19,001,875,366	35,573,586,202
Otras Obligaciones Financieras		0	0	0	0	0	0	0	0
Total Vencimiento Pasivos	€	0	3,088,303,688	319,739,973	11,452,941	6,990,940,717	6,161,273,517	19,001,875,366	35,573,586,202

a) Al 31 de diciembre 2015, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

Vencimiento activos							
	A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días Total
Efectivo	¢ 5,523,190,414	0	0	0	0	0	5,523,190,414
Depósitos en bancos	0	88,082	10,186	209,719	14,620,280	15,050,586	14,747,609 44,726,462
Inversiones	0	2,537,677,442	1,604,278,117	202,405,333	1,111,220,611	1,146,790,139	0 6,602,371,642
Préstamos más productos	0	1,393,911,736	711,332,820	669,565,933	1,887,286,999	3,896,980,487	89,401,398,778 97,960,476,753
Total Vencimiento Activos	¢ 5,523,190,414	3,931,677,260	2,315,621,123	872,180,985	3,013,127,890	5,058,821,211	89,416,146,387 110,130,765,271

Vencimiento pasivos							
	A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días Total
Obligaciones con el Público	¢ 0	3,195,736,320	345,915,667	7,144,440,267	2,073,041,393	16,388,987,750	6,253,194,000 35,401,315,397
Otras Obligaciones Financieras	0	0	0	0	0	0	0
Total Vencimiento Pasivos	¢ 0	3,195,736,320	345,915,667	7,144,440,267	2,073,041,393	16,388,987,750	6,253,194,000 35,401,315,397

3.10 Saldos y transacciones con partes relacionadas

3.10.1 Cuentas por cobrar con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, esta partida se compone de los siguientes rubros:

	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
Cuenta por cobrar - Comisión FOSUVI, sobre formalización de BFV	¢479,728,645	¢459,442,708
Total	¢479,728,645	¢459,442,708

3.10.2 Cuentas por pagar con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, esta partida se compone de los siguientes rubros:

	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
(a) Cuenta por pagar de FONAVI a FOSUVI por activos Viviendacoop recibidos en dación de pago.	¢197,950,802	¢197,950,802
Total	¢197,950,802	¢197,950,802

	<u>dic-2016</u>	<u>dic-2015</u>
(b) Cuenta por pagar - Aporte de Cuenta General al Fondo de Garantías	¢4,903,907	¢0
Total	¢4,903,907	¢0

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 2016, según la Asesoría Legal del Banco, mediante oficio AL-0008-2017, existen una serie de asuntos que se encuentran en trámite judicial en contra del BANHVI con una estimación de las demandas por ¢ 4,281,628,468 y otros procesos judiciales en el cual el Banco figura como actor con una estimación de ¢180,575,710.

Al 31 de diciembre 2015, según la Asesoría Legal del Banco, mediante oficio AL-0002-2016, existen una serie de asuntos que se encuentran en trámite judicial en contra del BANHVI con una estimación de las demandas por ¢ 4,143,847,520 y otros procesos judiciales en el cual el Banco figura como actor con una estimación de ¢180,575,710.

Nota 6 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron revisados por la Auditoria Interna y aprobados por la Gerencia para su emisión y envío a la Superintendencia General de Entidades Financieras, el 05 de enero del 2017.

Nota 7 Hechos relevantes y subsecuentes

A la fecha de este informe no ha habido hecho relevantes o subsecuentes que puedan tener un efecto en las cifras de los estados financieros o que deban ser revelados.

***INFORME COMPLEMENTARIO DEL AUDITOR EXTERNO SOBRE 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***

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 a los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda al 31 de diciembre del 2016 y hemos emitido nuestro dictamen sobre esos estados financieros con fecha 03 de febrero del 2017.

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.

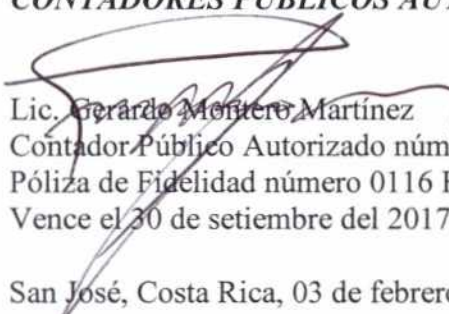
En cartas fechadas 05 de agosto del 2016 y 03 de febrero del 2017, hemos informado a la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI) sobre otras condiciones que deben ser conocidas, pero que no representan debilidades significativas.

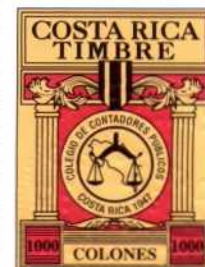
Al respecto una debilidad significativa representa una condición que debe ser informada en la cual, el cumplimiento de la normativa vigente, el diseño u operación de los componentes del control interno y los resultados del análisis a los sistemas computarizados y ajustes a los estados financieros intermedios, 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. 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. Gerardo Montero Martínez
Contador Público Autorizado número 1649
Póliza de Fidelidad número 0116 FIG 7
Vence el 30 de setiembre del 2017.



San José, Costa Rica, 03 de febrero del 2017.

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