

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA (BANHVI)

- *Estados Financieros y Opinión de los Auditores*
- *Al 31 de diciembre del 2017 y 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>	13-56
<i>Informe Complementario de los Auditores Independientes</i>	57-59

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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, 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 de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA, por sus siglas en inglés) y del Reglamento de Auditores Externos aplicable a los sujetos fiscalizados por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE 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. Nuestra opinión no se modifica por este aspecto.

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:

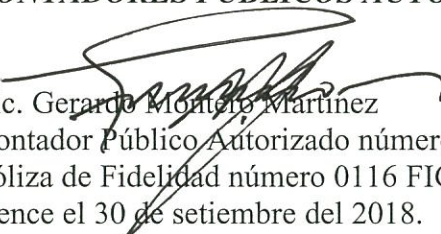
- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. 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 futuras pueden ser causa de que el BANHVI deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.

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 Montero Martínez
Contador Público Autorizado número 1649
Póliza de Fidelidad número 0116 FIG 7
Vence el 30 de setiembre del 2018.



San José, Costa Rica, 03 de febrero del 2018.

“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 2017 y 2016
(En colones sin céntimos)

<u>ACTIVO</u>	<u>NOTA</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Disponibilidades	3.6.1	₡3.419.225.039	₡3.958.924.930
Efectivo		3.200.000	3.200.000
Depósitos a la vista en el BCCR		694.285.219	646.645.172
Depósitos a la vista en Entidades financieras del país		2.721.739.820	3.309.079.758
Inversiones en instrumentos financieros	3.1	11.123.095.593	5.922.064.541
Disponibles para la venta	3.6.2	10.942.157.205	5.907.462.153
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros		180.938.388	14.602.388
Cartera de Créditos	3.2	118.687.747.104	106.276.415.690
Créditos vigentes	3.6.3	119.163.219.532	106.705.228.869
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	3.6.3	799.162.422	583.199.204
(Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito)	3.2.2 y 3.6.3	(1.274.634.850)	(1.012.012.383)
Cuentas y comisiones por cobrar	3.6.4	319.370.576	476.289.109
Otras cuentas por cobrar		325.888.343	1.889.316.691
(Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar)		(6.517.767)	(1.413.027.582)
Bienes realizables	3.6.5	21.008	21.008
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		523.204.931	523.204.931
Inmuebles, Mobiliario y Equipo fuera de uso		21.008	21.008
(Estimación por deterioro y por disposición legal)		(523.204.931)	(523.204.931)
Participaciones en el capital de otras empresas	3.6.6	475.300.384	525.490.037
Participación en Fideicomisos y Otros vehículos de propósito especial del país		475.300.384	525.490.037
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	3.6.7	1.696.078.262	1.688.660.079
Otros Activos	3.6.8	133.130.572	142.975.896
Activos Intangibles		100.860.590	113.595.559
Otros Activos Restringidos		444.392	444.392
Otros activos		31.825.590	28.935.945
TOTAL DE ACTIVOS		₡135.853.968.537	₡118.990.841.290

Continúa...

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

BALANCE DE SITUACIÓN
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(En colones sin céntimos)

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>NOTA</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>PASIVO</u>			
Obligaciones con el público	3.6.9	₡0	₡0
Obligaciones con entidades financieras	3.6.10	46.748.845.971	35.573.586.202
Obligaciones con Entidades Financieras a plazo		46.154.044.749	35.366.585.518
Cargos por pagar por obligaciones con Entidades Financieras y no financieras		594.801.222	207.000.684
Otras cuentas por pagar y provisiones	3.6.11	1.299.455.399	1.208.639.480
Cuentas y comisiones por pagar		901.637.860	877.995.422
Provisiones		397.817.539	330.644.058
Otros pasivos	3.6.12	890.300.790	1.018.416.388
Ingresos diferidos		890.300.790	718.176.388
Operaciones pendientes de imputación		0	300.240.000
TOTAL DE PASIVO		48.938.602.160	37.800.642.070
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	3.6.13	72.819.138.517	57.038.047.128
Capital pagado		63.893.996.815	48.112.905.427
Capital donado		8.925.141.702	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	6.898.285.036	16.781.091.389
Resultado del período	3.6.15	5.725.167.157	5.898.285.036
TOTAL DEL PATRIMONIO		86.915.366.377	81.190.199.220
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		₡135.853.968.537	₡118.990.841.290
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	3.6.25	₡1.391.011.098.325	₡1.275.613.217.423

MBA. Luis Ángel Montoya Mora
Gerente General

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador *

Lic. Gustavo Flores Guecho
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 2017 y 2016
(En colones sin céntimos)

	<u>NOTA</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos Financieros			
Por disponibilidades		¢148.070.109	¢337.098.839
Por inversiones en instrumentos financieros	3.6.19	870.417.647	88.781.921
Por cartera de créditos	3.6.20	8.346.928.831	7.532.556.202
Total de Ingresos Financieros		9.365.416.587	7.958.436.962
Gastos Financieros			
Por Obligaciones con el Público	3.6.16	---	---
Por Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica		---	---
Por Obligaciones con Entidades Financieras		2.650.286.345	1.629.388.399
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD neto	3.6.21	3.386.131	3.900.450
Total de Gastos Financieros		2.653.672.476	1.633.288.849
Gastos por estimación de deterioro de Activos		370.342.524	580.109.664
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones		113.611.443	125.812.308
RESULTADO FINANCIERO		6.455.013.031	5.870.850.757
Otros ingresos de Operación			
Por bienes realizables	3.6.22	---	19.611.000
Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas	3.6.23	114.755.068	297.744.794
Por otros ingresos operativos	3.6.24	3.878.142.407	4.222.339.384
Total Otros Ingresos de Operación		3.992.897.474	4.539.695.177

Continúa...

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

ESTADO DE RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(En colones sin céntimos)

	<u>NOTA</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Otros Gastos de Operación			
Por comisiones por servicios		¢124.917.754	¢113.103.585
Por bienes realizables		6.575.108	8.328.684
Por pérdida por participaciones de capital en otras empresas		40.937.396	27.026.406
Por provisiones		64.102.218	40.703.365
Por otros gastos operativos		10.291.028	2.607.108
Total Otros Gastos de Operación		246.823.504	191.769.148
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		10.201.087.000	10.218.776.787
Gastos de Administración			
Por gastos de personal		3.695.694.922	3.516.796.536
Por otros gastos de Administración		725.273.779	748.555.795
Total Gastos Administrativos	3.6.17	4.420.968.701	4.265.352.331
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		5.780.118.299	5.953.424.455
Participaciones sobre la Utilidad	3.6.18	54.951.142	55.139.420
RESULTADO DEL PERIODO		¢5.725.167.157	¢5.898.285.035
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO		¢5.725.167.157	¢5.898.285.035

MBA Luis Angel Montoya Mora



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 2017 y 2016
(En colones sin céntimos)

	<u>NOTA</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período	3.6.15	5.725.167.157	5.898.285.036
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Ganancias o pérdidas por diferencial cambiario, netas		3.386.131	3.900.450
Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos		262.622.467	454.397.813
Pérdidas por otras estimaciones		(1.406.509.815)	(4.385.931)
Neto de pagos		367.344.450	309.650.068
Depreciaciones y amortizaciones		176.205.318	92.264.549
Subtotal		5.128.215.708	6.754.111.985
Variación en los activos (aumento), o disminución			
Créditos y avances de efectivo		(12.457.990.663)	(9.407.242.862)
Bienes realizables		---	5.009.049
Productos por cobrar		(382.299.218)	169.029.088
Otros activos		1.518.451.781	(46.214.471)
Subtotal		(11.321.838.100)	(9.279.419.196)
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)			
Obligaciones a la vista y a plazo		10.782.892.396	458.041.370
Otras cuentas por pagar y provisiones		(276.528.532)	(250.171.859)
Productos por pagar		387.800.539	(291.982.713)
Otros pasivos		(128.115.598)	404.241.292
Subtotal		10.766.048.805	320.128.090
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		4.572.426.413	(2.205.179.121)

Continúa...

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(En colones sin céntimos)

	<u>NOTA</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión			
Aumento en instrumentos financieros (excepto mantenidos para negociar)		(45.507.634.480)	(6.946.523.259)
Disminución en instrumentos financieros (excepto mantenidos para negociar)		47.572.939.428	3.464.061.105
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo		(128.801.608)	(25.367.973)
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		50.189.653	28.673.896
Otras actividades de inversión		1.180.703	2.311.698
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		1.987.873.696	(3.476.844.533)
Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año		6.560.300.106	(5.682.023.654)
Efectivo y equivalentes al inicio del año		3.958.924.930	9.640.948.584
Efectivo y equivalentes al final del año	2.2.1	10.519.225.039	3.958.924.930

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 2017 y 2016
(En colones sin céntimos)

Descripción	Nota	Capital Social	Ajustes al Patrimonio	Resultados	
				acumulados al principio del periodo	Total Patrimonio
Saldo al 1 de enero del 2016		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 31 de diciembre de 2016		57.038.047.128	1.472.775.667	22.679.376.425	81.190.199.220
Saldo al 1 de enero del 2017		57.038.047.128	1.472.775.667	22.679.376.425	81.190.199.220
Cuentas Patrimoniales capitalizadas		15.781.091.388	---	(15.781.091.388)	15.781.091.388
Resultado Periodo 2016				5.725.167.157	5.725.167.175
Saldo al 31 de diciembre de 2017	3.6.13	72.819.138.517	1.472.775.667	12.623.452.193	86.915.366.377



Lic. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

MBA. Luis Ángel Montoya Mora
Gerente General



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 2017 y 2016
(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 2017 el número de empleados es de 127.

Al 31 de diciembre de 2016 el número de empleados es de 118.

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 2017 y 2016 es el siguiente:

	2017	2016
Efectivo en Bancos	¢3.419.225.039	¢3.958.924.930
Inversiones	7.100.000	---
Totales	¢10.519.225.039	¢3.958.924.930

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 2017 y 2016 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 de estimación
A1	0.50 %
A2	2.00 %
B1	5.00 %
B2	10.00 %
C1	25.00 %
C2	50.00 %
D	75.00 %
E	100.00 %

2.2.4 Reconocimiento de los principales tipos de ingresos y gastos

2.2.4.1 Ingresos financieros por créditos

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

2.2.4.2 Ingresos financieros por inversiones

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

2.2.4.3 Gastos financieros por obligaciones

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

2.2.5 Ingresos por comisión

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

2.2.6 Bienes realizables y estimación para bienes realizables

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

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

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

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

2.2.7 Participaciones en el capital de otras empresas

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

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

2.2.8 Propiedad, mobiliario y equipo en uso

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

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

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

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

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

2.2.9 Transacciones en moneda extranjera

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

La paridad del colón con el dólar de los Estados Unidos de América se determina conforme el régimen de bandas cambiarias, debiendo intervenir el Banco Central de Costa Rica cuando las condiciones financieras y macroeconómicas así lo ameriten. Para efectos de revelación en los Estados Financieros, el tipo de cambio de compra se estableció al 31 de diciembre de 2017 en ¢566.42 y para diciembre 2016 en ¢548.18.

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 8.28 % 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, el Banco 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 la Resolución N°DGCN-144-2017 del Ministerio de Hacienda sobre la exoneración del 8% sobre instrumentos financieros vigente del 22/8/2017 al 22/08/2018. La exoneración aplica únicamente para los rendimientos generados en inversiones en títulos valores en moneda nacional que realice BANHVI, se exceptúa de esta exoneración las inversiones en moneda extranjeras y en recompras.

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	100.0 %

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 setiembre 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 setiembre 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.

Mediante GG-ME-0565-2017, del 05 de julio del 2017, suscrito por el Gerente General, Lic. Luis Ángel Montoya Mora, se traslada a la Dirección Administrativa el oficio emitido por la Procuraduría General de la República C-147-2017, en respuesta, a las consultas realizadas sobre la aplicabilidad del transitorio del artículo 26 del Estatuto de Personal relativo al pago de auxilio de cesantía, solicitándose, luego del criterio externado por la Procuraduría General de la República, de proceder de inmediato a adecuar el pago del auxilio de cesantía – cuando corresponda – al criterio de la Procuraduría y en consecuentemente deberá comunicarse este criterio vinculante a los exfuncionarios que ha consultado al respecto, implicando que para efectos de liquidaciones a funcionarios que dejen de laborar para el Banco, se entenderá que corresponderá únicamente el cálculo de la cesantía de conformidad con lo que establece el Código de Trabajo, independientemente de la fecha en la que iniciaron su relación laboral con el Banco.

No obstante lo anterior, ante la existencia de aspectos no aclarados respecto a la aplicación en todos sus extremos, al momento de elaborar los Estados Financieros Intermedios al 31 de diciembre 2017-2016, únicamente se aplica el criterio en el pago de las liquidaciones, manteniéndose el registro de la provisión para prestaciones legales conforme el procedimiento anterior al comunicado del criterio de la Procuraduría, a la espera de una posición puntal por parte de la Administración Superior al respecto.

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 estos 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 2017 y 2016, las Inversiones cuyo emisor es del país, la composición corresponde a:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inversiones en Instrumentos Financieros	¢10.942.157.205	¢5.907.462.153
Productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	180.938.388	14.602.388
Totales	<u>¢11.123.095.593</u>	<u>¢5.922.064.541</u>

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

El Banco no mantiene inversiones cuyo emisor sea del exterior.

3.2 Cartera de crédito

3.2.1 Cartera de crédito originada por la entidad y comprada

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Créditos vigentes	¢119.163.219.532	¢106.705.228.869
Cuentas y productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	799.162.422	583.199.204
Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito	(1.274.634.850)	(1.012.012.383)
Totales	<u>¢118.687.747.104</u>	<u>¢106.276.415.690</u>

Actualmente toda la Cartera de crédito es originada por la Entidad, esta 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 2017 y 2016.

Saldo al final de diciembre 2016	¢1.012.012.383
+ Aumento contra el gasto del año	362.203.301
- Reversión contra ingresos	(99.580.834)
Saldo al final de diciembre 2017	<u>¢1.274.634.850</u>
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>

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 2017 por ¢ 303,008,193 a diciembre 2016 por ¢ 301,256,774. 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>2017</u>	<u>2016</u>
Cesión Hipotecaria	¢96,038,022,442	¢76,848,745,601
Pagarés	23,125,197,091	29,856,483,269
Totales	¢119.163.219.532	¢106.705.228.869

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>2017</u>	<u>2016</u>
Al día	¢119.163.219.532	¢106.705.228.869
Total	¢119.163.219.532	¢106.705.228.869

3.2.4.4 Concentración en deudores individuales

Saldos al 31 de diciembre 2017

<u>Rango</u>	<u>Saldo</u>	<u>N. Clientes</u>
De 1 hasta ¢3.640.956.926	4.635.689.031	5
De 3.640.956.927 hasta 7.281.913.852	0	0
De 7.281.913.853 hasta 10.922.870.778	16.775.243.717	3
De 10.922.870.779 hasta 14.563.827.703	51.714.590.351	5
De 14.563.827.704 hasta 18.204.784.629	46.037.696.433	6
Total	¢119.163.219.532	19

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	<u>8</u>
Total	<u>¢106.705.228.869</u>	<u>19</u>

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 2017 y 2016, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	¢285.219	¢19.645.172
Depósitos en Garantía	444.392	444.392
Totales	<u>¢729.611</u>	<u>¢20.089.563</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. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

	<u>T.C.</u>	<u>2017</u>	<u>T.C.</u>	<u>2016</u>
Activos Monetarios:				
Depósitos en Encaje Mínimo Legal	566.42	\$0	548.18	\$35.125
Depósitos en Cuenta Corriente	566.42	6.759	548.18	3.834
Total Activos Monetarios		<u>\$6.759</u>		<u>\$38.959</u>
Pasivos Monetarios:				
Obligaciones con Ent. Fin. a plazo (BMS)	566.42	0	548.18	100.000
Cargos por pagar por Otras Obligaciones BMS	566.42	0	548.18	125
Total Pasivos Monetarios		<u>\$0</u>		<u>\$100.125</u>
Posición Neta en Moneda Extranjera		<u>\$6.759</u>		<u>-\$61.165</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>2017</u>	<u>2016</u>
Depósitos del Público a diciembre 2017	¢0	¢0
Depósitos del Público a diciembre 2016	0	0
Totales	¢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 2017 y 2016 es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Moneda nacional:		
Caja	¢3.200.000	¢3.200.000
Banco Central de Costa Rica--Encaje Mínimo Legal (a)	285.219	390.349
Banco Central de Costa Rica--Cuenta Corriente (ICL) (b)	694.000.000	627.000.000
Otros Bancos del país	2.717.911.353	3.306.977.784
Moneda extranjera:		
Banco Central de Costa Rica- Encaje Mínimo Legal (a)	---	19.254.823
Otros Bancos del país	3.828.467	2.101.974
Totales	¢3.419.225.039	¢3.958.924.930

Notas:

(a) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

(b) El Indicador de Cobertura de Liquidez diario, (por sus siglas ICL) forma parte de las herramientas de medición y monitoreo de liquidez diario de forma real y prospectiva, con el fin de medir futuros descalces de fondos para cubrir obligaciones financieras de las Entidades Supervisadas. Se encuentra normado en el Acuerdo SUGEF 17-13 Reglamento sobre la Administración del riesgo de liquidez, el ICL entró en vigencia a partir del primero de enero de 2015 bajo la siguiente gradualidad para la aplicación del nivel mínimo de cumplimiento según el transitorio II, con una cobertura esperada del 100% a partir del 01 de enero de 2019:

Periodo de aplicación	Nivel de ICL
A partir del 01/01/2015	60%
A partir del 01/01/2016	70%
A partir del 01/01/2017	80%
A partir del 01/01/2018	90%
A partir del 01/01/2019	100%

El porcentaje de cobertura para el periodo 2018 debe ser igual o superior al 90.00 %.

3.6.2 Inversiones en Instrumentos Financieros

La composición de las inversiones en Instrumentos Financieros del Banco al 31 de diciembre de 2017 y 2016, en colones y en dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

Inversiones Sector Público al 31 de diciembre 2017

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Colones:					
Disponibles para la venta	BCR	CDP - E	7.46%	Ene.-Feb.-Mar 2018	4.207.157.205
	BCAC	CDP - E	5.12%	-	0
	BPDC	CDP - E	7.72%	Mar.-May. - Jun. 2018	2.105.000.000
	BNCR	CDP - E	7.43%	Ene. -Feb.-Abr. -May 2018	4.630.000.000
Total al 31 de diciembre 2017					<u>10.942.157.205</u>

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 2016					<u>5.907.462.153</u>

3.6.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se compone de la siguiente forma:

	2017	2016
Créditos vigentes	¢119.163.219.532	¢106.705.228.869
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Principal)	(1.270.305.348)	(1.008.743.952)
Totales	<u>¢117.892.914.184</u>	<u>¢105.696.484.918</u>

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>2017</u>	<u>2016</u>
Créditos vigentes	¢799.162.422	¢583.199.204
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Principal)	(4.329.503)	(3.268.432)
Totales	<u>¢794.832.919</u>	<u>¢579.930.773</u>

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo, al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

Cartera de Crédito al 31 de diciembre 2017:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	118.196.102.040	791.747.084	118.987.849.124
B	967.117.492	7.415.338	974.532.830
Total	<u>119.163.219.532</u>	<u>799.162.422</u>	<u>119.962.381.954</u>

Cartera de Crédito al 31 de diciembre 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	<u>106.705.228.869</u>	<u>583.199.204</u>	<u>107.288.428.074</u>

3.6.4 Cuentas y comisiones por cobrar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Otros gastos por recuperar (a)	¢---	¢1.403.307.396
Otras cuentas por cobrar (b)	325.888.343	486.009.295
Estimación de cuentas y comisiones por cobrar (c)	(6.517.767)	(1.413.027.582)
Totales	<u>¢319.370.576</u>	<u>¢476.289.109</u>

Notas:

(a) En Noviembre de 2017, se procedió con la liquidación de las cuentas por cobrar al Ministerio de Hacienda asociadas a operaciones de Vivierendacoop, R.L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo, contra la estimación de incobrabilidad asociada directamente a estas operaciones, según lo permite el Acuerdo SUGEF 33-07 y el Acuerdo de Junta Directiva del BANHVI, Acuerdo 16, Artículo 10°, Sesión 80-2017 del 06-11-2017, dado que se han agotado, razonablemente, las gestiones administrativas y judiciales de cobro y se ha determinado la imposibilidad práctica de la recuperación de los recursos.

Para el periodo 2016 ésta 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, R.L., y Mutual Guanacaste, estas se encuentran estimadas por incobrables al 100%, de acuerdo con disposiciones de la SUGEF, debido a que no ha sido posible alcanzar un acuerdo de reconocimiento por parte del Ministerio de Hacienda.

	2017	2016
Vivierendacoop, R.L.	¢---	¢1.227.082.452
Mutual Guanacaste	---	176.224.944
Total	¢0	¢1.403.307.396

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

	2017	2016
Comisión Fosuvi (b.1)	¢324.325.126	¢479.728.645
Diversos (b.2)	1.563.217	6.280.651
Total	¢325.888.343	¢486.009.295

Notas:

(b.1) La comisión corresponde a los recursos que mensualmente el FOSUVI traslada al BANHVI, producto del desembolso de Recursos del Bono Familiar de Vivienda a las Entidades y como contribución al gasto efectivo del Banco. Equivalente en su mayoría a un 4.00 % de los desembolsos de los recursos. Ver Nota 3.10.1.

(b.2) Corresponde al reconocimiento de sumas cobras de más por parte de la SUGEF, por concepto de contribución al gasto efectivo de la SUGEF y del CONASSIF, según oficio SUGEF SGF-1075-2017 del 06-04-2017. A dicha cuenta se le estarán aplicando los pagos mensuales correspondientes al periodo 2018, 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 2016	¢1.413.027.582
+ Aumento contra el gasto del año	8.139.224
-Reversión contra ingresos	(11.341.643)
+/- Ajuste varios (a)	(1.403.307.396)
Saldo al final de diciembre 2017	<u>¢6.517.767</u>
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)
+/- Ajuste varios	---
Saldo al final de diciembre 2016	<u>¢1.413.027.582</u>

Notas:

(a) En Noviembre de 2017, se procedió con la liquidación de las cuentas por cobrar al Ministerio de Hacienda asociadas a operaciones de Vivierendacoop, R.L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo, contra la estimación de incobrabilidad asociada directamente a estas operaciones, según lo permite el Acuerdo SUGEF 33-07 y el Acuerdo de Junta Directiva del BANHVI, Acuerdo 16, Artículo 10°, Sesión 80-2017 del 06-11-2017, dado que se han agotado, razonablemente, las gestiones administrativas y judiciales de cobro y se ha determinado la imposibilidad práctica de la recuperación de los recursos.

3.6.5 Bienes Realizables

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la cuenta de bienes realizables presenta la siguiente composición:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	¢523.204.931	¢523.204.931
Propiedad, mobiliario y equipo fuera de uso	21.008	21.008
Estimación por deterioro y disposición legal de Bienes Realizables	(523.204.931)	(523.204.931)
Total	<u>¢21.008</u>	<u>¢21.008</u>

El movimiento de los Bienes adquiridos en recuperación de créditos durante el periodo terminado a diciembre 2017 y 2016, es el siguiente:

	2017	2016
Saldo al inicio del periodo	¢523.204.931	¢527.904.547
-Activos Vendidos	---	(4.699.616)
Saldo al final del periodo	¢523.204.931	¢523.204.931

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 2016	¢523.204.931
- Activos vendidos	---
Saldo al final de diciembre 2017	¢523.204.931
Saldo al final de diciembre 2015	¢527.904.547
-Activos vendidos	(4.699.616)
Saldo al final de diciembre 2016	¢523.204.931

3.6.6. Participaciones en el capital de otras empresas

Los fideicomisos administrados por las Entidades Autorizados, registrados en la cuenta de participaciones en el capital de otras empresas al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

Fiduciario	Fideicomiso número	2017	2016
Mutual Cartago (a)	010-99	¢0	¢14.809.035
Mutual Cartago (a)	038-99	---	19.053.474
Mutual Cartago	010-2002	26.506.357	27.697.683
Mutual Cartago (a)	007-2002	---	(4.814.656)
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	1113-CEV	9.410.510	24.925.600
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	001-2010	392.296.362	414.683.536
Coovivienda Unificado 01-2017		22.723.079	---
Mutual Cartago-Viviendacoop-BANHVI		24.364.076	29.135.365
Total		475.300.384	525.490.037
Menos:			
Deterioro de las Participaciones		---	---
Total Participaciones Capital en Otras Empresas		¢475.300.384	¢525.490.037

Nota:

(a) 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., Vivierendacoop, 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.

(b) En el mes de febrero 2017, se crea el Fideicomiso Coovivienda, R.L., Unificado 001-2017 para la reclasificación y unificación de los saldos al 31 de enero 2017 de los Fideicomisos Mutual Cartago 010-99, Mutual Cartago 038-99 y Mutual Cartago 007-2002. Según aprobación de Junta Directiva acuerdo 4, Artículo 5°, Sesión 69-2016 del 29-09-2016.

3.6.7. Inmuebles, mobiliario y equipo en uso

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los activos del Banco Inmuebles, mobiliario y equipo, se detallan de la siguiente forma:

	Vida útil estimada	2017	2016
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	259.887.894	229.938.288
Equipo de Cómputo	5 años	489.139.568	390.287.566
Vehículo	10 años	192.845.501	192.845.501
Sub-total		¢3.170.647.260	¢3.401.845.652
Menos:			
Depreciación acumulada		(1.474.568.998)	(1.353.185.573)
Total		¢1.696.078.262	¢1.688.660.079

El movimiento de la depreciación acumulada de bienes de uso durante el periodo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se presenta a continuación:

Saldo al final de diciembre 2016	¢1.353.185.573
+ Aumento contra el gasto	121.383.425
+/- Ajustes varios	---
Saldo al final de diciembre 2017	¢1.474.568.998
Saldo al final de diciembre 2015	¢1.312.592.031
+ Aumento contra el gasto	119.789.429
+/- Ajustes varios	(79.195.898)
Saldo al final de diciembre 2016	¢1.353.185.573

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 2017 y 2016, el detalle de los otros activos es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos pagados por anticipado	¢13.430.741	¢14.996.589
Bienes Diversos	18.394.849	13.939.356
Operaciones Pendientes de Imputación	---	---
Activos intangibles (a)	100.860.590	113.595.559
Otros Activos Restringidos (b)	444.392	444.392
Total	<u>¢133.130.572</u>	<u>¢142.975.896</u>

Notas:

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

Al 31 de diciembre de 2017, el Banco tiene contabilizado un total de ¢646.579.861 en el valor del origen del software, además para el periodo 2017 ¢239.498.762 en Costo de desarrollo de software por la entidad, y una amortización acumulada por ¢785.218.034.

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.

(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 2017 y 2016 son las siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Captaciones a plazo	¢---	¢---
Cargos por pagar s/ obligaciones con el público	---	---
Total	<u>¢---</u>	<u>¢---</u>

3.6.10 Obligaciones con Entidades Financieras

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la cuenta de otras obligaciones financieras se detalla a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obligaciones con Entidades Financieras a plazo	¢---	¢54.818.000
Obligaciones con Entidades Financieras	46.154.044.749	35.311.767.518-
Cargos por pagar con Entidades	594.801.222	207.000.684
Total	¢46.748.845.971	¢35.573.586.202

A diciembre 2017 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 7.90 % 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 2017 las tasas de interés van del 3.51 % al 8.30 %.

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 %.

3.6.11 Cuentas por Pagar y Provisiones

Al detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se presenta a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Acreedores por adquisición de bienes y servicios (a)	¢1.443.004	¢---
Aportaciones patronales por pagar (b)	104.354.936	95.209.021
Retenciones por orden judicial	556.474	208.068
Impuestos retenidos por pagar (c)	16.510.975	16.237.155
Aportaciones laborales retenidas por pagar (d)	34.718.675	30.534.256
Participación de la Comisión Nacional de Emergencias (e)	54.951.142	55.139.420
Vacaciones acumuladas por pagar (f)	158.905.641	161.762.812
Aguinaldo acumulado por pagar (g)	33.576.173	30.061.299
Otras cuentas y comisiones por pagar (h)	496.620.840	488.843.391
Provisiones para obligaciones patronales (i)	367.344.450	309.650.068
Otras provisiones (j)	30.473.089	20.993.990
Total	¢1.299.455.399	¢1.208.639.480

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 2017 y 2016.

(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 diciembre 2017 y 2016. 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 2017 y 2016, 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 ₡197,950,802 a pagar al FOSUVI, producto de la dación en pago de Activos de Vivendacoop por adelanto de proyectos, activos que fueron trasladados en Fideicomiso a MUCAP y que se encuentra pendiente de cancelación (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 la provisión de Cesantía del Personal ante una posible conclusión de la relación obrero – patronal. Hasta el año 2012 se mantenía la práctica de trasladar esos recursos a la Asociación Solidarista, sin embargo, por disposiciones de la Contraloría General de la República, se descontinuó ese proceder, por lo que a partir de esa fecha se calcula y contabiliza una provisión con base en el Art. 26 del Estatuto de Personal. En el periodo 2017 se recibió un criterio de la Procuraduría General de la República respecto a su aplicación, sobre el cual, se está en proceso de planteamiento por parte de la Administración Superior de los alcances de su implementación, razón por la cual se mantiene el procedimiento de cálculo y registro contable (Ver Nota 2.2.19).

(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 Promérica 010-2002 y Banca Promérica 007-2002, no cancelados por incumplimiento del Fiduciario.

3.6.12 Otros Pasivos

El detalle de otros pasivos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se presenta a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos diferidos	¢890.300.790	718.176.388-
Operaciones pendientes de imputación	---	300.240.000
Total	¢890.300.790	¢1.018.416.388

3.6.13 Capital social

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, 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>2017</u>	<u>2016</u>
Capital pagado	¢63.893.996.815	¢48.112.905.427
Capital donado	8.925.141.702	8.925.141.702
Total	¢72.819.138.517	¢57.038.047.128

Nota: En marzo 2017 el Capital Social se incrementa en ¢15,781,091,388 correspondiente a utilidades de ejercicios anteriores periodos 2013, 2014 y 2015, incremento aprobado por el CONASSIF según oficio CNS-1315/12 del 06 de marzo del 2017.

3.6.14 Resultados acumulados de ejercicios anteriores

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	¢6.898.285.036	¢16.781.091.389
Total	¢6.898.285.036	¢16.781.091.389

3.6.15 Resultados del periodo

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultados del periodo	<u>¢5.725.167.157</u>	<u>¢5.898.285.036</u>
Total	<u>¢5.725.167.157</u>	<u>¢5.898.285.036</u>

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 2017 y 2016, es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Certificados Depósito a Plazo	<u>¢0</u>	<u>¢0</u>
Total	<u>¢---</u>	<u>¢---</u>

3.6.17 Gastos administrativos

El detalle de los gastos de administración por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos de Personal (a)	<u>¢3.695.694.922</u>	<u>¢3.516.796.536</u>
Gastos de Servicios Externos	<u>221.222.286</u>	<u>243.401.403</u>
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	<u>74.280.967</u>	<u>65.968.297</u>
Gastos de Infraestructura	<u>282.119.661</u>	<u>290.957.795</u>
Gastos Generales	<u>147.650.865</u>	<u>148.228.300</u>
Total	<u>¢4.420.968.701</u>	<u>¢4.265.352.331</u>

Nota:

(a) El rubro de gastos de personal por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	<u>¢2.888.971.810</u>	<u>¢2.914.516.608</u>
Remuneraciones a directores y fiscales	<u>130.165.990</u>	<u>121.978.960</u>
Tiempo extraordinario	<u>15.273.553</u>	<u>8.149.841</u>
Décimo tercer sueldo	<u>208.096.991</u>	<u>198.792.984</u>
Vacaciones	<u>33.003.283</u>	<u>22.167.260</u>
Preaviso y Cesantía	<u>120.299.229</u>	<u>117.743.925</u>
Cargas sociales patronales	<u>582.509.892</u>	<u>556.197.500</u>
Refrigerio	<u>9.203.278</u>	<u>8.551.105</u>
Vestimenta	<u>119.207</u>	<u>114.212</u>
Capacitación	<u>24.933.586</u>	<u>25.429.563</u>

	2017	2016
Seguros para el personal	5.009.724	4.828.185
Salario escolar	190.953.737	181.376.872
Fondo de capitalización laboral	74.903.045	71.521.327
Otros gastos de personal	12.250.897	5.428.193
Total	¢3.695.694.922	¢3.516.796.536

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 2017 un monto de ¢ 1,831,704,722 así como ¢ 1,837,980,604 para diciembre 2016. Para ser pagadas durante los tres primeros meses siguientes al cierre anual del periodo de acumulación.

	2017	2016
Impuestos y participaciones sobre la Utilidad	¢54.951.142	¢55.139.420
Totales	¢54.951.142	¢55.139.420

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 2017 y 2016, se muestra a continuación:

	2017	2016
Productos por inversiones en valores disponibles para la venta	¢870.417.647	¢88.781.921
Totales	¢870.417.647	¢88.781.921

3.6.20 Ingresos por Cartera de Créditos

La composición de los ingresos por cartera de créditos registrados durante los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	2017	2016
Ingresos por créditos vigentes	¢8.339.304.287	¢7.532.556.202
Ingresos por créditos vencidos y en cobro judicial	7.624.543	---
Totales	¢8.346.928.831	¢7.532.556.202

Nota: en el mes de mayo 2017, por error se registraron Ingresos por créditos vigentes en la partida 514.02 (Ingresos por créditos vencidos y en cobro judicial), siendo lo correcto registrarlo en la partida 513.02 (Ingresos por créditos vigentes), por ¢ 7,624,543, dicho error se corrigió en el mes de Julio 2017.

3.6.21 Ganancias o pérdidas por diferencial cambiario

Durante los periodos de doce meses a diciembre 2017 y 2016, los ingresos o pérdidas netas por Diferencial Cambiario y UD se componen de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ganancias por diferencial cambiario y UD	¢1.180.704	¢2.311.698
Pérdidas por diferencial cambiario y UD	(4.566.834)	(6.212.148)
Pérdidas netas totales	¢(3.386.130)	¢(3.900.450)

3.6.22 Ingresos por bienes realizables

Durante los periodos de doce meses terminados a diciembre 2017 y 2016, los ingresos por Bienes Realizables se componen de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por Bienes Realizables	¢0	¢19.611.000
Total	¢0	¢19.611.000

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 2017 y 2016, es el siguiente:

	<u>Nº de</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fiduciario	Fideicomiso		
Mutual Cartago	010-99	¢71.174	¢784.742
Mutual Cartago	038-99	0	116.462
Mutual Cartago	007-2002	0	12.896.243
Mutual Cartago	010-2002	497.966	5.345.976
Grupo Mutual	1113-CEV	8.133.249	618.855
Grupo Mutual	001-2010	88.779.177	272.139.362
Mutual Cartago Viviendacoop-BANHVI		76.940	5.843.153
Coovivienda Unificado 01-2017		17.196.562	0
Total		114.755.068	297.744.794

3.6.24 Otros ingresos operativos diversos

El detalle de los ingresos operativos diversos en los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Comisión por colocación a FOSUVI (a)	¢3.820.004.395	¢4.213.405.880
Ingresos diversos fideicomisos	18.392.671	1.199.299
Disminución provisión de Vacaciones	22.464.521	---
Otros ingreso	17.280.818	7.734.205
Total	¢3.878.142.407	¢4.222.339.384

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 2017 y 2016, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Garantías recibidas en poder de la entidad (a)	¢32.098.310.514	¢35.957.295.527
Garantías recibidas en poder de terceros (b)	2.090.304.556	---
Líneas de crédito pendientes de utilización (c)	13.591.590.006	11.110.251.487
Cuentas Castigadas (d)	1.604.675.337	213.463.480
Productos por cobrar en suspenso (e)	303.008.193	301.256.774
Garantías otorgadas por BANHVI (Ley N 7052)	958.657.597.408	866.468.535.995
Otras Cuentas de Registro	382.665.612.311	361.562.414.161
Total	¢1.391.011.098.325	¢1.275.613.217.423

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 debido a 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. Adicionalmente en Noviembre de 2017, se procedió con la liquidación de las cuentas por cobrar al Ministerio de Hacienda asociadas a operaciones de Vivierendacoop R.L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo, contra la estimación de incobrabilidad asociada directamente a estas operaciones, según lo permite el Acuerdo SUGEF 33-07 y el Acuerdo de Junta Directiva del BANHVI, Acuerdo 16, Artículo 10º, Sesión 80-2017 del 06-11-2017, dado que se han agotado, razonablemente, las gestiones administrativas y judiciales de cobro y se ha determinado la imposibilidad práctica de la recuperación de los recursos.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, esta partida se compone de los siguientes rubros:

	2017	2016
Créditos castigados	¢180.703.773	¢192.398.915
Otras cuentas por cobrar castigados	1.419.720.829	16.413.434
Inversiones Castigadas	4.250.735	4.250.734
Productos por cobrar castigados	---	400.397
Total	¢1.604.675.337	¢213.463.480

(e) Corresponde principalmente a productos en suspenso (Intereses no reconocidos) de 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 2017 el monto es de ¢ 285,256,144. Además de una operación de ¢17,752,049,329 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:

	2017	2016
Garantías en contratos de Descuento de Hipotecas (g.1)	¢115.980.368.772	¢98.446.229.280
Seguros contratados	10.051.360	11.797.084
Activos Recursos Fondo de Garantía (g.2)	29.419.753.423	24.906.713.997
Activos de recursos Fosuvi (g.3)	192.785.676.747	189.126.717.411
Valores en custodia (g.4)	37.768.236.142	42.537.940.243

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Amortizaciones pendientes	744.496.873	670.673.029
Fideicomisos	---	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)	3.056.657.376	2.967.966.164
Otras cuentas de orden	1.328.354.210	1.317.880.244
Total	<u>¢382.665.612.311</u>	<u>¢361.562.414.161</u>

Notas:

(g.1) Para los dos periodos, esta partida está conformada únicamente por los contratos de Descuento de Hipotecas.

(g.2) al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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-2017</u>	<u>dic-2016</u>
<i>Activo</i>		
Disponibilidades	¢52,493	¢9,513,301
Inversiones en instrumentos	29,415,742,871	24,892,394,867
Cuentas y comisiones por	3,958,060	4,805,828
Total Activo	<u>¢29,419,753,423</u>	<u>¢24,906,713,997</u>
<i>Pasivo</i>		
Otras cuentas por pagar y provisiones	21,264,260,975	17,992,567,206
Total Pasivo	<u>21,264,260,975</u>	<u>17,992,567,206</u>
<i>Patrimonio</i>		
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	6,914,146,791	6,111,802,542
Diferencia entre cuentas de resultados	1,241,345,658	802,344,249
Total Patrimonio	<u>8,155,492,448</u>	<u>6,914,146,791</u>
Total Pasivo y Patrimonio	<u>¢29,419,753,423</u>	<u>¢24,906,713,997</u>
 Cuentas de Orden	 <u>¢2,120,521,645,918</u>	 <u>¢1,934,537,147,995</u>

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2017</u>	<u>dic-2016</u>
Ingresos financieros	¢1,241,332,396	¢802,448,409
Gastos Financieros	-4,886,605	-98,078
Resultado Financiero Bruto	1,236,445,791	802,350,331
Resultado Financiero Neto	1,236,445,791	802,350,331
Ingresos operativos diversos	4,903,907	0
Gastos operativos diversos	-4,040	-6,082
Resultado Operativo Bruto	1,241,345,658	802,344,249
Resultado Neto del Periodo	¢1,241,345,658	¢802,344,249

(g.3) al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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-2017</u>	<u>dic-2016</u>
<i>Activo</i>		
Disponibilidades	¢219,958,489	¢4,912,383,531
Inversiones en instrumentos financieros	37,288,110,564	45,334,767,083
Cartera de crédito	44,174,603,004	50,797,575,347
Créditos Vigentes	44,337,277,657	49,701,391,230
Créditos Vencidos	15,217,385,984	26,234,075,047
(Estimación por deterioro de cartera de créditos)	-15,380,060,637	-25,137,890,931
Cuentas y comisiones por cobrar	0	283,682,601
Otros Activos	111,103,004,690	87,798,308,848
Total Activo	¢192,785,676,747	¢189,126,717,411
<i>Pasivo</i>		
Otras cuentas por pagar y provisiones	6,022,333,489	6,613,463,671
BFV Pendiente de Pago	1,098,072,830	973,666,293
Otros Acreedores Varios	4,924,260,659	5,639,797,378
Otros Pasivos	35,733,921	4,758,138
Total Pasivo	6,058,067,410	6,618,221,809
<i>Patrimonio</i>		
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	182,508,495,602	160,487,284,049
Diferencia entre cuentas de resultados	4,219,113,735	22,021,211,553
Total Patrimonio	186,727,609,337	182,508,495,602
Total Pasivo y Patrimonio	¢192,785,676,747	¢189,126,717,411
 Cuentas de Orden	 ¢1,054,205,163,483	 ¢957,777,595,513

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2017</u>	<u>dic-2016</u>
Ingresos financieros	¢2,684,532,029	¢2,055,071,269
Gastos Financieros	¢0	0
Resultado Financiero Bruto	2,684,532,029	2,055,071,269
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	17,969,847,568	15,687,637,876
Gasto por estimación de deterioro de activos	-8,205,490,152	-8,374,589,698
Resultado Financiero Neto	12,448,889,445	9,368,119,446
Ingresos operativos diversos	421,382,080	1,404,266,742
Gastos operativos diversos	-21,314,091,808	-6,109,318,093
Ingresos por recursos de Bono Familiar de Vivienda	107,846,297,839	111,199,895,872
Rendimiento Administración temporal de recursos	244,950,053	213,413,946
Transferencia de capital por Bono Familiar de Vivienda	-95,428,313,875	-94,055,166,360
Resultado Operativo Bruto	4,219,113,735	22,021,211,553
Resultado Neto del Periodo	¢4,219,113,735	¢22,021,211,553

(g.4)

(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. 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 de la estimación 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 2017 corresponde al 65.54 %, de Costo del Macroproceso FOSUVI según última estimación de costo vigente y montos presupuestarios actualizados, a diciembre 2016 era de 68.51 %. 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	65.54%				
Mes de Registro	Diciembre 2017	Acumulado 2017			
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	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		

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. RIESGO DE LIQUIDEZ

A. CALCE DE PLAZOS

Los indicadores de calce de plazos consolidados por moneda¹ alcanzaron valores de 2.37 veces a un mes y 2.03 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.

En febrero 2018 se evidencia un incremento importante en el calce de plazos a un mes (71.71 veces), que se justifica fundamentalmente por la baja cancelación de obligaciones financieras en comparación con el nivel normal de recuperación de activos proyectados para ese mes (disponibilidades, inversiones y cartera de crédito).

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

Mes		Plazo	Indicador	
2018	Enero	1 mes	2.14	
		3 meses	1.88	
	Febrero	1 mes	71.71	
		3 meses	1.95	
	Marzo	1 mes	3.13	
		3 meses	1.07	
	Abril	1 mes	5.25	
		3 meses	0.99	
	Mayo	1 mes	2.02	
		3 meses	1.03	
	Junio	1 mes	2.03	
		3 meses	1.40	
	Julio	1 mes	2.98	
		3 meses	1.00	

/1 Según proyecciones financieras elaboradas por la Dirección FONAVI y reportadas el 9 de enero de 2018.
Unidad de Riesgos.

B. ÍNDICE DE COBERTURA DE LIQUIDEZ

El riesgo de liquidez se mide además por lo dispuesto en el Acuerdo SUGEF 17-13 Reglamento sobre administración de riesgo de Liquidez. Dentro de sus consideraciones prudenciales el reglamento indica que *"...La administración del riesgo de liquidez implica el cálculo, generalmente diario, de los recursos líquidos que la entidad debe mantener disponibles para cumplir a tiempo y sin sobresaltos, con todas sus obligaciones financieras. El contar en todo momento con suficientes recursos disponibles o la capacidad de gestionarlos ante requerimientos inusuales, constituye un aspecto clave de una buena administración del riesgo de liquidez..."*. Para tal efecto, se monitorea diariamente el indicador de cobertura de liquidez (ICL).

Tomando como base la información reportada diariamente durante diciembre 2017³, el indicador se mantuvo por encima del parámetro establecido en la regulación prudencial (>0.80), con lo que se evidencia la capacidad de la entidad de atender sus obligaciones de mayor exigibilidad con sus activos de mayor liquidez a 30 días.

¹ No se separa por monedas, debido fundamentalmente a que al cierre de diciembre 2017 no se reportan pasivos en moneda extranjera. Por otro lado, no se tienen expectativas de realizar operaciones en moneda extranjera, de acuerdo a proyecciones para los próximos periodos.

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.

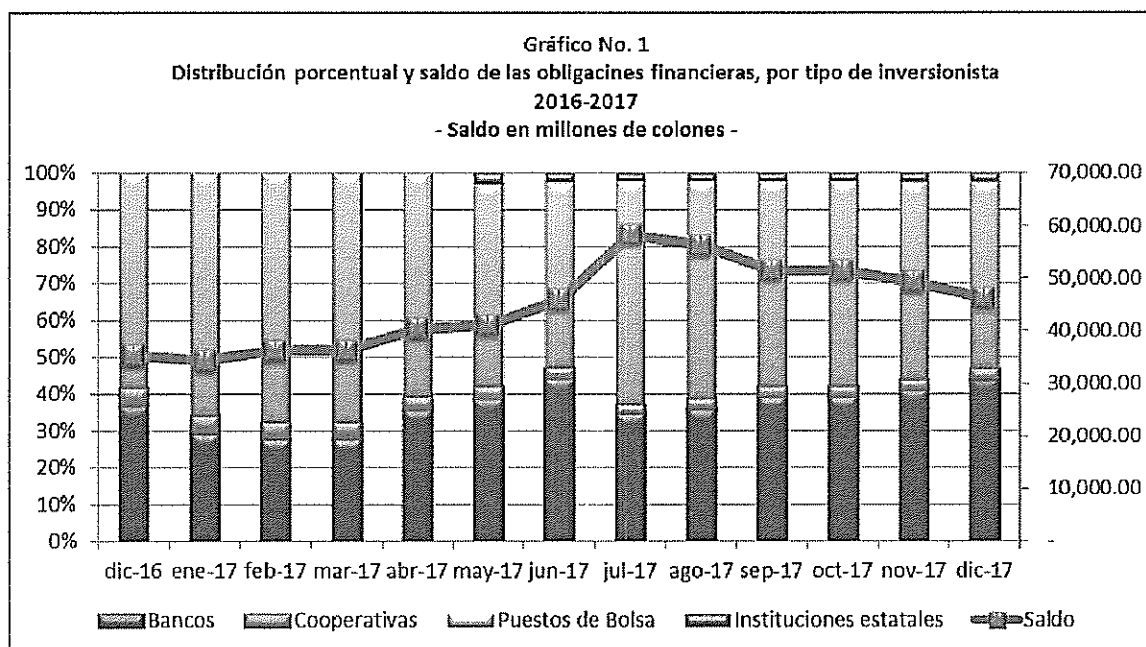
³ Según Reporte del ICL mensual el promedio diario durante diciembre 2017 fue de 0.83.

C. 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 30.51%, pasando de ¢35,360.82 millones en diciembre 2016 a ¢46,149.00 millones en diciembre 2017.

La concentración del saldo de las obligaciones financieras mantiene una mayor participación en puestos de bolsa (54.40%), seguido por instituciones bancarias (43.99%), cooperativas de ahorro y crédito (3.01%) y otras instituciones estatales (2.60%), 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 0.57%, lo que significa una exposición del patrimonio sensible a tasas de ₡478.34 millones a un año, estimando una máxima variación de la tasa para ese periodo de 3.32 puntos porcentuales.

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%⁴, el impacto sobre el patrimonio podría aproximarse a los ₡100.64 millones.

En el caso de la exposición del margen, se determinó que si a un año existiera una brecha acumulada positiva que significara el 64.53% de los activos productivos sensibles a tasa reportados y la tasa de referencia presentara una variación máxima de un punto porcentual, 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 ₡950.31 millones⁵ (que equivale a un 16.60% de la utilidad neta acumulada de los últimos doce meses).

Al cierre de diciembre 2017 no se presentó exposición al riesgo de tasa en moneda extranjera, debido a que a ese corte no se reportan obligación financiera en dólares.

De acuerdo con las proyecciones financieras del Banco, no se prevé la generación de nuevas operaciones en moneda extranjera en el corto plazo.

Cuadro No. 2
Exposición del patrimonio - MN

	SUGEf	Modelo RT
Horizonte	1 año	1 año
Valor actual:		
Activos /1	130,488.05	129,555.21
Pasivos	46,120.73	45,162.91
Duración:		
Activos	0.10	0.06
Pasivos	0.80	0.42
Tasa Básica Pasiva -último día del mes-	5.95%	5.95%
Max. variación de la tasa estimada (p.p)	3.32	1.00
Indicador de sensibilidad	-0.57%	-0.12%
Impacto patrimonio -millones de colones-	-478.34	-100.64
Impacto patrimonio -porcentaje-	-0.55%	-0.12%

/1 No incluye disponibilidades.

Cuadro No. 3

Riesgo de Tasa
Exposición del Margen a más de 360 días - MN
- en millones de colones y porcentajes -

Concepto	dic-17
Activo Productivo	130,105.38
Pasivo con Costo	46,154.04
Brecha Acumulada (+360 días)	83,951.33
Máx. Variación Esperada Acumulada (p.p.)	1.00
Margen Financiero Diferencial Acumulado	950.31
Índice Brecha Acumulada / Activo Productivo Promedio	64.53%

⁴ Estimación de máxima variación, según el modelo interno de cálculo.

⁵ El margen financiero se obtiene de la aplicación de la máxima variación esperada de la tasa por bandas de tiempo, según modelo interno de cálculo.

a) Al 31 de diciembre de 2017 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

	Activos 2017					
	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	¢ 2.254.686.333	5.383.058.056	3.677.747.076	0	0	0
Cartera de créditos	119.962.381.954	0	0	0	0	0
Total Activos	¢ 122.217.068.287	5.383.058.056	3.677.747.076	0	0	0
	Pasivos 2017					
	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	¢ 0	0	0	0	0	0
Otras Obligaciones Financieras	12.377.625.133	3.989.470.000	15.805.805.000	10.711.061.199	362.500.000	5.216.493.055
Total Pasivos	¢ 12.377.625.133	3.989.470.000	15.805.805.000	10.711.061.199	362.500.000	5.216.493.055
Diferencia Recuperación						
Activos - Vencimiento Pasivos	¢ 109.839.443.154	1.393.588.056	(12.128.057.924)	(10.711.061.199)	(362.500.000)	(5.216.493.055)
						82.814.919.033

b) 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
Inversiones	752.333.333	513.431.816	5.551.515.556	0	0	0
Cartera de créditos	107.288.428.067	0	0	0	0	0
Total Activos	859.621.761.401	513.431.816	5.551.515.556	0	0	0
Pasivos 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
Obligaciones con el Público	0	0	0	0	0	0
Otras Obligaciones Financieras	3.108.608.678	446.350.000	7.511.577.428	6.734.128.333	1.4767.123.971	5.578.993.056
Total Pasivos	3.108.608.678	446.350.000	7.511.577.428	6.734.128.333	1.4767.123.971	5.578.993.056
Diferencia Recuperación						
Activos - Vencimiento Pasivos	104.932.152.723	67.081.816	(1.960.061.872)	(6.734.128.333)	(14.767.123.971)	(5.578.993.056)

2. RIESGO CAMBIARIO

La posición activa en moneda extranjera al cierre de diciembre 2017 ascendió a \$6,759.06 (¢3.83 millones al tipo de cambio de ¢566.42), monto que se tiene previsto para atender concretamente pagos de bienes y servicios y que no representa una suma que pudiera comprometer el patrimonio de la institución por riesgo cambiario (obedece a 0.003% del total de activos), razón por la cual no se considera relevante la afectación que pudiera tener el Banco ante cambios en el tipo de cambio.

C. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES GENERALES

Sobre el riesgo de liquidez

1. 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.
2. De acuerdo a los saldos diarios mostrados durante el mes, el Indicador de Cobertura de Liquidez se reporta dentro de los parámetros establecidos por la normativa regulatoria.
3. Se presenta una concentración con respecto a las fuentes de fondeo, principalmente en puestos de bolsa, mediante las cuales se obtienen los recursos necesarios para realizar nuevas colocaciones en créditos y atender el vencimiento de obligaciones financieras.

Sobre riesgo de mercado

4. Los niveles de exposición del patrimonio por cambios en la tasa de interés de referencia, decreció respecto a seguimientos de periodos anteriores, principalmente por la disminución de la estructura financiera sujeta a esta valoración. La exposición estimada no compromete la posición patrimonial de la entidad, de acuerdo con el apetito al riesgo institucional.
5. En cuanto al riesgo de tasa evaluado en función de la exposición del margen financiero según los modelos internos, se determinó un impacto estimado a un año ante una variación de un punto porcentual de la tasa de interés de ¢950.31 millones, lo que podrían significar un 16.60% de las utilidades acumuladas de los últimos doce meses.

La exposición a este riesgo está determinada de manera importante por las características estructurales del balance sujeto a valoración (los pasivos con costo representan el 35.47% de los activos productivos y la brecha acumulada a un año alcanza los ¢83,951.33 millones).

A pesar de lo anterior, se recomienda que se inicie un proceso de análisis conjunto con las áreas vinculadas a la gestión de este riesgo, de manera que se identifique y evalúen las alternativas para la mitigación de este riesgo, considerando en todo momento la relación

del costo-beneficio de cada una, así como las disposiciones del Acuerdo SUGEF 23-17 Reglamento sobre la administración del riesgo de mercado, de tasas de interés y de tipos de cambio.

6. A diciembre 2017 no se mantienen operaciones en moneda extranjera indexadas a variaciones de tasas de interés, lo que reduce a cero la exposición al riesgo de tasa en moneda extranjera. Esta situación se mantendría en virtud de que no está previsto en las proyecciones financieras de corto plazo la realización de nuevas operaciones en moneda extranjera.
7. Por lo anterior, el nivel de exposición al riesgo cambiario se mantiene en niveles poco relevantes, debido a que la estructura en moneda extranjera, concentrada en su totalidad en disponibilidades, es relativamente muy baja respecto a la estructura financiera total de la entidad y está destinada a la atención de pagos de bienes y servicios.

3.9 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 31 de diciembre 2017, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

	Vencimiento activos						
	A la	De 1 a	De 31 a	De 61 a	De 91 a	De 181 a	Más de
	Vista	30 días	60 días	90 días	180 días	365 días	365 días
Disponibilidades	¢ 3.418.939.820	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Encaje con el BCCR	0	16.895	23.486	249	92.699	63.662	88.228
Inversiones	0	2.211.406.333	5.037.557.113	301.147.917	3.572.984.230	0	0
Cartera de crédito	0	1.543.659.295	733.984.371	756.321.599	2.225.938.385	4.511.015.836	110.171.462.468
Total Vencimiento Activos	¢ 3.418.939.820	3.755.082.523	5.791.564.970	1.057.469.765	5.799.015.314	4.511.079.498	110.171.550.697
							134.504.702.586
	Vencimiento pasivos						
	A la	De 1 a	De 31 a	De 61 a	De 91 a	De 181 a	Más de
	Vista	30 días	60 días	90 días	180 días	365 días	365 días
Obligaciones con Entidades Financieras	¢ 0	3.028.226.083	3.835.505.236	48.844.182	1.5257.634.180	10.301.624.269	14.277.012.021
Otras Obligaciones Financieras	0	0	0	0	0	0	0
Total Vencimiento Pasivos	¢ 0	3.028.226.083	3.835.505.236	48.844.182	1.5257.634.180	10.301.624.269	14.277.012.021
							46.748.845.971

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

	Vencimiento activos							Total
	A la	De 1 a	De 31 a	De 61 a	De 91 a	De 181 a	Más de	
	Vista	30 días	60 días	90 días	180 días	365 días	365 días	
Disponibilidades	¢ 3.939.279.758	0	0	0	0	0	0	3.939.279.758
Cuenta de Encaje con el BCCR	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
Cartera de crédito	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							Total
	A la	De 1 a	De 31 a	De 61 a	De 91 a	De 181 a	Más de	
	Vista	30 días	60 días	90 días	180 días	365 días	365 días	
Obligaciones con Entidades Financieras	¢ 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

3.10 Saldos y transacciones con partes relacionadas

3.10.1 Cuentas por cobrar con partes relacionadas

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, esta partida se compone de los siguientes rubros:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar- Comisión FOSUVI, sobre formalización de BFV	¢324.325.126	¢479.728.645
Totales	¢324.325.126	¢479.728.645

3.10.2 Cuentas por pagar con partes relacionadas

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, esta partida se compone de los siguientes rubros:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(a)Cuenta por pagar de FONAVI a FOSUVI por activos Viviendacoop recibidos en dación de pago.	¢197.950.802	¢197.950.802
Totales	¢197.950.802	¢197.950.802

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(b) Cuentas por pagar-Aporte de Cuenta General al Fondo de Garantías	¢4.038.836	¢4.903.907
Totales	¢4.038.836	¢4.903.907

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 2017, según la Asesoría Legal del Banco, mediante oficio AL-0009-2018, existen una serie de asuntos que se encuentran en trámite judicial en contra del BANHVI con una estimación de las demandas por ¢3.887.372.881 y otros procesos judiciales en el cual el Banco figura como actor con una estimación de ¢180.574.710.

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.

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 08 de enero del 2018.

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 2017 y hemos emitido nuestro dictamen sobre esos estados financieros con fecha 03 de febrero del 2018.

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 11 de agosto del 2017 y 03 de febrero del 2018, 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 2018.



San José, Costa Rica, 03 de febrero del 2018.

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