

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA (BANHVI)

- *Estados Financieros y Opinión de los Auditores*
- *Al 31 de diciembre del 2019 y 2018*
- *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 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, 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 la normativa emitida 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 - Bases contables y restricción a la distribución y uso

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:

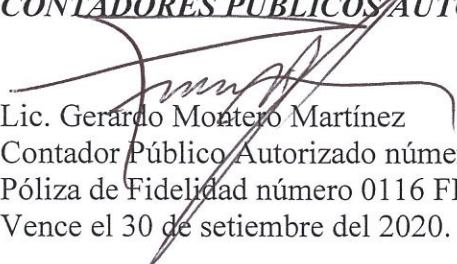
- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. 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.

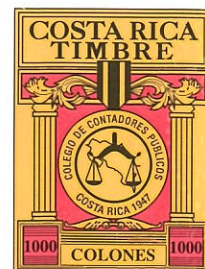
Nos comunicamos con los responsables del gobierno del BANHVI en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en 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 2020.

San José, Costa Rica, 10 de febrero de 2020



“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)**

ESTADO DE SITUACIÓN

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(En colones sin céntimos)

ACTIVO	Notas	2019	2018
Disponibilidades	3.6.1	₡875.636.813	₡956.768.643
Efectivo		3.200.000	3.200.000
Depósitos a la vista en el BCCR		72.740.023	89.330.420
Depósitos a la vista en Entidades financieras del país		799.696.790	864.238.223
Inversiones en instrumentos financieros	3.1	17.754.609.700	17.165.575.486
Disponibles para la venta	3.6.2	17.495.000.000	16.952.440.510
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros		259.609.700	213.134.976
Cartera de Créditos	3.2	138.750.686.248	131.816.152.360
Créditos vigentes	3.6.3	140.154.675.917	132.698.540.436
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	3.6.3	930.812.596	898.492.836
(Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito)	3.2.2 y 3.6.3	(2.334.802.265)	(1.780.880.912)
Cuentas y comisiones por cobrar	3.6.4	410.290.801	480.809.220
Cuentas por cobrar por operaciones con partes relacionadas		418.664.083	0
Otras cuentas por cobrar		0	490.621.653
(Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar)		(8.373.282)	(9.812.433)
Bienes realizables	3.6.5	21.008	21.008
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		14.492.259	523.204.931
Inmuebles, Mobiliario y Equipo fuera de uso		21.008	21.008
(Estimación por deterioro y por disposición legal)		(14.492.259)	(523.204.931)
Participaciones en el capital de otras empresas	3.6.6	489.947.403	433.622.761
Participación en Fideicomisos y Otros vehículos de propósito especial del país		489.947.403	433.622.761
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	3.6.7	1.603.675.983	1.595.861.061
Otros Activos	3.6.8	105.478.083	98.026.326
Activos Intangibles		66.407.916	65.168.848
Otros Activos Restringidos		444.392	444.392
Otros activos		38.625.775	32.413.086
TOTAL DE ACTIVOS		159.990.346.039	₡152.546.836.865

Continúa...

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

ESTADO DE SITUACIÓN
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(En colones sin céntimos)

PASIVO Y PATRIMONIO	Notas	2019	2018
<u>PASIVO</u>			
Obligaciones con el público	3.6.9	₡0	₡0
Obligaciones con entidades financieras	3.6.10	55.350.886.410	56.444.628.008
Obligaciones con Entidades Financieras a plazo		54.365.228.416	55.168.012.021
Cargos por pagar por obligaciones con Entidades Financieras y no financieras		985.657.994	1.276.615.987
Otras cuentas por pagar y provisiones	3.6.11	975.849.922	924.058.568
Cuentas y comisiones por pagar		893.765.586	832.572.843
Provisiones		82.084.336	91.485.725
Otros pasivos	3.6.12	1.408.715.872	1.070.855.355
Ingresos diferidos		1.189.479.812	1.070.855.355
Operaciones pendientes de imputación		219.236.060	0
TOTAL DE PASIVO		57.735.452.204	58.439.541.931
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	3.6.13	92.634.519.267	73.663.543.144
Capital pagado		83.709.377.565	64.738.401.442
Capital donado		8.925.141.702	8.925.141.702
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	0	12.105.917.221
Resultado del período	3.6.15	8.147.598.901	6.865.058.902
TOTAL DEL PATRIMONIO		102.254.893.835	94.107.294.934
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		159.990.346.039	152.546.836.865
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	3.6.25	1.433.734.954.302	1.420.314.969.248

MBA. Dagoberto Hidalgo Cortes
Gerente General

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Lic. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros



**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(En colones sin céntimos)**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos Financieros			
Por disponibilidades		185.280.653	¢152.361.505
Por inversiones en instrumentos financieros	3.6.19	1.209.600.666	883.916.686
Por cartera de créditos	3.6.20	11.324.516.806	10.152.946.249
Por ganancia por diferencial de cambio y UD neto	3.6.21	0	25.640
Total de Ingresos Financieros		<u>12.719.398.125</u>	<u>11.189.250.080</u>
Gastos Financieros			
Por Obligaciones con Entidades Financieras	3.6.16	4.487.318.548	3.615.089.121
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD neto	3.6.21	33.958	0
Total de Gastos Financieros		<u>4.487.352.506</u>	<u>3.615.089.121</u>
Gastos por estimación de deterioro de Activos		691.000.463	632.138.584
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones		<u>201.796.284</u>	<u>181.334.829</u>
RESULTADO FINANCIERO		<u>7.742.841.442</u>	<u>7.123.357.203</u>
Otros ingresos de Operación			
Por bienes realizables	3.6.22	7.560.000	0
Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas	3.6.23	123.938.227	80.751.352
Por otros ingresos operativos	3.6.24	<u>5.227.028.218</u>	<u>4.576.802.357</u>
Total Otros Ingresos de Operación		<u>5.358.526.445</u>	<u>4.657.553.709</u>

Continúa...

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(En colones sin céntimos)**

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otros Gastos de Operación			
Por comisiones por servicios		¢38.519.146	¢83.721.807
Por bienes realizables		8.165.904	8.450.783
Por pérdida por participaciones de capital en otras empresas		29.588.581	41.571.388
Por provisiones	3.6.11.i	48.905.922	26.375.382
Por cambios y arbitrajes de divisas		29.420	142.666
Por otros gastos operativos		3.753.047	11.879.349
Total Otros Gastos de Operación		128.962.020	172.141.375
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		12.972.405.867	11.608.769.537
Gastos de Administración			
Por gastos de personal		3.856.308.749	3.938.643.143
Por otros gastos de Administración		847.840.033	741.853.004
Total Gastos Administrativos	3.6.17	4.704.148.782	4.680.496.147
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		8.268.257.086	6.928.273.390
Participaciones sobre la Utilidad	3.6.18	120.658.185	63.214.488
RESULTADO DEL PERIODO		¢8.147.598.901	¢6.865.058.902
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO		¢8.147.598.901	¢6.865.058.902

MBA. Dagoberto Hidalgo Cortes
Gerente General

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Lic. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros



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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018

(En colones sin céntimos)

	<u>NOTA</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período	3.6.15	8.147.598.901	6.865.058.902
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Ganancias o pérdidas por diferencial cambiario, netas		33.958	(25.640)
Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos		553.921.353	506.246.062
Pérdidas por otras estimaciones		(510.151.824)	3.294.666
Gastos por provisión para prestaciones sociales		42.108.349	40.259.975
Depreciaciones y amortizaciones		25.221.366	169.616.341
Subtotal		8.258.732.104	7.584.450.306
Variación en los activos (aumento), o disminución			
Créditos y avances de efectivo		(7.456.135.481)	(13.535.320.904)
Bienes realizables		508.712.672	0
Productos por cobrar		(78.794.483)	(131.527.003)
Otros activos		25.842.075	(180.217.273)
Subtotal		(7.000.375.217)	(13.847.065.180)
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)			
Obligaciones a la vista y a plazo		(802.823.319)	9.013.943.117
Otras cuentas por pagar y provisiones		9.683.005	(88.787.152)
Productos por pagar		(290.957.992)	681.814.764
Otros pasivos		337.860.518	180.554.565
Subtotal		(746.237.790)	9.787.525.294
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		512.119.097	3.524.910.420

Continúa...

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(En colones sin céntimos)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión			
Aumento en instrumentos financieros (excepto mantenidos para negociar)		(40.802.328.885)	(53.499.713.216)
Disminución en instrumentos financieros (excepto mantenidos para negociar)		39.557.328.886	45.596.870.421
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo		5.627.448	(18.810.931)
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		(56.324.642)	41.677.623
Otras actividades de inversión		5.757	49.796
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		<u>(1.295.691.436)</u>	<u>(7.879.926.306)</u>
Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año		<u>(783.572.339)</u>	<u>(4.355.015.886)</u>
Efectivo y equivalentes al inicio del año		<u>6.164.209.152</u>	<u>10.519.225.038</u>
Efectivo y equivalentes al final del año	2.2.1	<u>5.380.636.813</u>	<u>6.614.209.152</u>

MBA. Dagoberto Hidalgo Cortes
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 2019 y 2018
(En colones sin céntimos)

<i>Descripción</i>	<i>Nota</i>	<i>Capital Social</i>	<i>Ajustes al Patrimonio</i>	<i>Resultados acumulados al principio del periodo</i>	<i>Total Patrimonio</i>
Saldo al 1 de enero del 2018	3.6.13, 3.6.14 y 3.6.15	73.663.543.144	1.472.775.667	12.105.917.220	87.242.236.031
Resultado Periodo 2018		0	0	6.865.058.902	6.865.058.902
Saldo al 31 de diciembre de 2018		73.663.543.144	1.472.775.667	18.970.976.123	94.107.294.934
Saldo al 1 de enero de 2019	3.6.13, 3.6.14 y 3.6.15	73.663.543.144	1.472.775.667	18.970.976.123	94.107.294.934
Resultados acumulados capitalizados		18.970.976.123	0	(18.970.976.123)	0
Resultado del periodo 2019		0	0	8.147.598.901	8.147.598.901
Saldo al 31 de diciembre de 2019		92.634.519.267	1.472.775.667	8.147.598.901	102.254.893.835

MBA. Dagoberto Hidalgo Cortes
Gerente General

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Lic. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros



**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2019 y 2018
(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 2019 el número de empleados es de 123.

Al 31 de diciembre de 2018 el número de empleados es de 133.

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 NIIF.

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.

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 NIC 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.

Norma Internacional de Contabilidad No.37: Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes

La NIC 37 no permite el establecimiento de provisiones para posibles pérdidas sobre los Activos Contingentes, lo cual sí es requerido por la normativa SUGEF.

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.

NIIF 5: Activos No Corrientes mantenidos para la venta y Operaciones Discontinuadas

La NIIF 5 establece que los Activos No Corrientes clasificados como disponibles para la venta se registren al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta, descontados a su valor presente, en tanto que la normativa SUGEF requiere para estos Activos una estimación 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.

NIIF 9: Instrumentos Financieros

La NIIF 9 establece los parámetros de clasificación y medición de Instrumentos Financieros, incluyendo una nueva determinación de modelos de pérdidas crediticias para calcular el deterioro y reconocimiento o no de los instrumentos financieros. Esta norma sustituirá la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición y aun cuando permite su adopción anticipada, la misma no ha sido adoptada por SUGEF.

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 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Efectivo en Bancos	₡875.636.813	₡956.768.643
Inversiones	4.505.000.000	5.207.440.509
Totales	₡5.380.636.813	₡6.164.209.152

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 2019 y 2018 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 deterioro o por disposición legal o prudencial es registrada con cargo a los gastos del periodo y se calcula según lineamientos SUGEF con base en la recuperabilidad de los bienes adquiridos, así como una 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 Mutua 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 – Método de Participación -.

2.2.8 Inmuebles, mobiliario y equipo en uso

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

Los inmuebles destinados para uso de la entidad son registrados originalmente al costo y posteriormente a su valor revaluado. El mobiliario y equipo destinado para uso de la entidad son registrados al costo.

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 2019 en ₡570.09 y para diciembre 2018 en ₡604.39.

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.

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 8.33 % 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 la obligación es acumulada paulatinamente 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, 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.

Hasta el 03 de diciembre de 2018, el Banco reconocía a sus empleados de manera anual un 3% sobre el salario base devengado a partir de la fecha en que se alcanzaba un año adicional

a la fecha de ingreso del empleado, así como el reconocimiento del 1.75% sobre los años trabajados en otras instituciones públicas o del Sector.

A partir del 03 de diciembre del 2018, con la entrada en vigencia de la Ley N° 9635 Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, se elimina la retribución por antigüedad y se sustituye por un reconocimiento anual por desempeño. El Transitorio XXXI establece los porcentajes que se deben utilizar al momento de realizar el cálculo para el pago de incentivo por anualidad.

“Artículo 14. Anualidades. El incentivo de anualidad se reconocerá según los siguientes parámetros:

... b) El incentivo será un monto nominal fijo para cada escala salarial, que permanecerá invariable. En la primera quincena del mes de junio de cada año se reconocerá que la persona servidora pública tiene derecho a una nueva anualidad en virtud de la calificación obtenida en la evaluación del desempeño, a partir de esa fecha, se pagara la nueva anualidad, según la fecha de cumplimiento que en cada caso corresponda.

La estimación inicial tomando en consideración el salario base al 01 de julio del 2018, según lo indicado en la ley. Para efectos del cálculo, se tomaron los porcentajes del 1.94% profesional y el 2.54% para el no profesional.”

A partir del mes de agosto 2019, se reconoció un gasto por el aprovisionamiento de las sumas a cancelar pendientes, sujetas a la Evaluación del Desempeño del año 2019. En el mes de diciembre de 2019 se le canceló al personal del Banco, lo correspondiente al Reconocimiento Anual por Desempeño, cálculo basado en la evaluación del desempeño realizada al 31 de octubre de 2019 y cuyo pago efectivo se dio en la primera quincena del mes de diciembre.

2.2.13 Impuesto sobre la renta

El artículo 38 de la Ley 7052 del 13 de noviembre del 1986, establece para el Banco Hipotecario de la Vivienda la exoneración del pago del Impuesto sobre la Renta. No obstante, cada año se debe realizar la solicitud ante el Ministerio de Hacienda para que haga efectiva la exoneración del Banco.

Según la Resolución N°DGCN-086-2018 del Ministerio de Hacienda se estableció la exoneración del 8.00 % sobre instrumentos financieros vigente del 22/08/2018 al 22/08/2019. 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.

De acuerdo a la Ley N° 9635, para el pago de interés por la emisión de títulos valores en colones se establece una retención del 7.00 % según el artículo 31 ter – Tarifa del Impuesto que indica lo siguiente:

“Los rendimientos generados por títulos valores en moneda nacional emitidos por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, al amparo de la Ley N.º 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda, de 13 de noviembre de 1986, estarán sujetos a una tarifa del siete por ciento (7%).”

Con fecha 06 de junio de 2019, se realizó ante el Ministerio de Hacienda el trámite de renovación de exoneración, confirmándose mediante oficio ATSJE-AJAC-177-2019 del 30 de julio la remisión a consulta de la Subdirección de Servicio al Contribuyente y luego al director de la Dirección de Tributación Directa.

Con fecha 10 de diciembre de 2019 se recibió respuesta del Ministerio de Hacienda, oficio ATSJE-GER1138-2019, en donde resuelve “...que aquellos títulos valores obtenidos posterior al 1º de julio de 2019, es decir a la fecha de la entrada en vigencia de la Ley N°9635, mantendrán el tratamiento fiscal vigente al momento de realizar la respectiva inversión...”

El Banco interpuso un recurso de apelación, para el Tribunal Fiscal Administrativo, mediante escrito de la Gerencia General del 06 de enero de 2020, solicitando se revoque la resolución impugnada y se ordene que el BANHVI está exonerado del pago del impuesto sobre la renta y no debe practicarse ninguna retención en la fuente por concepto de impuesto sobre la renta. Subsidiariamente se solicitó y en caso de que no se apruebe la petitoria principal, continuar gozando de la exoneración tributaria hasta que adquiriera firmeza la resolución impugnada.

Complementaria mediante escrito del 09 de enero de 2020 se solicita como medida cautelar la suspensión de la resolución impugnada, mientras se resuelve el recurso de apelación presentado.

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 mantiene el Banco son considerados como contratos de servicio, conforme las condiciones de los mismos y la normativa aplicable. 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 conforme lo establece la legislación costarricense.

A partir del 15 de enero de 1988, el Banco traslada un 5.33% calculado sobre los salarios brutos a la Asociación Solidarista de Empleados del Banco Hipotecario de la vivienda como un adelanto del auxilio de cesantía. Al momento de la liquidación del empleado con motivo del cese de la relación laboral, 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.

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 2019 y 2018, las Inversiones cuyo emisor es del país, la composición corresponde a:

	2019	2018
Inversiones en Instrumentos Financieros	₡17.495.000.000	₡16.952.440.510
Productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	259.609.700	213.134.976
Totales	₡17.754.609.700	₡17.165.575.486

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:

	2019	2018
Créditos vigentes	₡140.154.675.917	₡132.698.540.436
Cuentas y productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	930.812.596	898.492.836
Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito	(2.334.802.265)	(1.780.880.912)
Totales	₡138.750.686.248	₡131.816.152.360

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 2019 y 2018.

Saldo al final de diciembre 2018	₡1.780.880.912
+ Aumento contra el gasto del año	682.918.471
- Reversión contra ingresos	(128.997.118)
Saldo al final de diciembre 2019	₡2.334.802.265
Saldo al final de diciembre 2017	₡1.274.634.850
+ Aumento contra el gasto del año	618.693.388
- Reversión contra ingresos	(112.447.326)
Saldo al final de diciembre 2018	₡1.780.880.912

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 2019 por ₡1,336,683 y a Diciembre 2018 por ₡20,840,151. 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>2019</u>	<u>2018</u>
Cesión Hipotecaria	₪126.200.262.118	₪111.911.558.689
Pagarés	13.954.413.799	20.786.981.747
Totales	₪140.154.675.917	₪132.698.540.436

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>2019</u>	<u>2018</u>
Al día	₪140.154.675.917	₪132.698.540.436
Total	₪140.154.675.917	₪132.698.540.436

3.2.4.4 Concentración en deudores individuales

Saldos al 31 de diciembre 2019

<u>Rango</u>	<u>Saldo</u>	<u>N. Clientes</u>
De 1 hasta ₪4.631.725.963	₪8.953.839.223	6
De 4.631.725.964 hasta 9.263.451.927	8.231.431.387	2
De 9.263.451.928 hasta 13.895.177.890	23.048.720.823	3
De 13.895.177.891 hasta 18.526.903.853	99.920.684.484	10
De 18.526.903.854 hasta 23.158.629.817	0	0
Total	₪140.154.675.917	21

Saldos al 31 de diciembre 2018

<u>Rango</u>	<u>Saldo</u>	<u>N. Clientes</u>
De 1 hasta ₪3.683.177.157.	₪6.702.459.092	6
De 3.683.177.158 hasta 7.366.354.314	0	0
De 7.366.354.315 hasta 11.049.531.471	8.844.423.678	2
De 11.049.531.472 hasta 14.732.708.629	51.644.071.742	6
De 14.732.708.630 hasta 18.415.855.786	65.507.585.924	7
De 18.415.855.787 hasta 22.099.062.943	0	0
Total	₪132.698.540.436	21

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 2019 y 2018, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

	2019	2018
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	₡240.023	₡330.419
Depósitos en Garantía	444.392	444.392
Totales	₡684.415	₡774.811

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 2019 y 2018, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

	T.C.	2019	T.C.	2018
Activos Monetarios:				
Depósitos en Encaje Mínimo Legal	570.09	\$0	604.39	\$0
Depósitos en Cuenta Corriente	570.09	\$33	604.39	\$109
Total Activos Monetarios		\$33		\$109
Pasivos Monetarios:				
Total Pasivos Monetarios		\$0		\$0
Posición Neta en Moneda Extranjera		\$33		\$109

3.5 Obligaciones con el Público

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

	2019	2018
Depósitos del Público	₡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 2019 y 2018 es el siguiente:

	2019	2018
Moneda nacional:		
Caja	₡3.200.000	₡3.200.000
Banco Central de Costa Rica—Encaje Mínimo Legal (a)	240.023	330.419
Banco Central de Costa Rica—Cuenta Corriente (ICL)		
(b)	72.500.000	89.000.000
Otros Bancos del país	799.678.239	864.172.369
Moneda extranjera:		
Banco Central de Costa Rica- Encaje Mínimo Legal (a)	0	0
Otros Bancos del país	18.551	65.855
Totales	₡875.636.813	₡956.768.643

Notas:

(a) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, existen fondos depositados en el Banco Central de Costa Rica, para cubrir el Encaje Mínimo Legal. Según la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, el Banco está sujeto a constituir el encaje mínimo legal, calculado sobre el monto total de las captaciones.

Al 31 de diciembre de 2019 el porcentaje requerido es del 12.00 % (rige a partir del 16 de junio de 2019) para las captaciones en colones y 15.00 % para las captaciones en dólares; para Diciembre 2018 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 descálces 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 2019 debe ser igual o superior al 100.00 %.

3.6.2 Inversiones en Instrumentos Financieros

La composición de las inversiones en Instrumentos Financieros del Banco al 31 de diciembre de 2019 y 2018, en colones y en dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

Inversiones Sector Público al 31 de diciembre 2019

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Colones:					
Disponibles para la venta	BCR	CDP - E	7,47%	Ene - Feb. - Mar. - Abr May - Jun 2020	¢14 855 000 000
	BNCR	CDP - E	7,04%	Ene. - Feb. - Mar 2020	2 640 000 000
Total al 31 de diciembre 2019					¢17 495 000 000

Inversiones Sector Público al 31 de diciembre 2018

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Colones:					
Disponibles para la venta	BCR	CDP - E	6,34%	Ene. Feb. Mar. Jul. 2019	¢5 357 440 510
	BPDC	CDP - E	7,61%	Feb.-Mar.- Abr. May. Jun. 2019	8 145 000 000
	BNCR	CDP - E	7,75%	Oct.-Nov.-Dic. 2018 / Ene. 2019	3 450 000 000
Total al 31 de diciembre 2018					¢16 952 440 510

3.6.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se compone de la siguiente forma:

	2019	2018
Créditos vigentes	¢140.154.675.917	¢132.698.540.436
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Principal)	(2.327.562.829)	(1.776.080.890)
Totales	¢137.827.113.088	¢130.922.459.546

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>2019</u>	<u>2018</u>
Productos por cobrar	¢930.812.596	¢898.492.836
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Productos)	(7.239.436)	(4.800.022)
Totales	¢923.573.160	¢893.692.814

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo, al 31 de diciembre de 2019 y 2018:

Cartera de Crédito al 31 de diciembre 2019:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	¢138.757.457.682	¢920.260.052	¢139.677.717.734
C	¢1.397.218.235	¢10.552.544	¢1.407.770.778
Total	¢140.154.675.917	¢930.812.596	¢141.085.488.512

Cartera de Crédito al 31 de diciembre 2018:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	¢131.806.900.476	¢891.658.207	¢132.698.558.683
B	¢891.639.960	¢6.834.629	898.474.589
Total	¢132.698.540.436	¢898.492.836	¢133.597.033.272

3.6.4 Cuentas y comisiones por cobrar

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por cobrar con partes relacionadas (a)	¢418.664.083	¢0
Otras cuentas por cobrar (b)	0	490.621.653
Estimación de cuentas y comisiones por cobrar (c)	(8.373.282)	(9.812.433)
Totales	¢410.290.801	¢480.809.220

Notas:

(a) Con relación a la partida de cuentas por cobrar con partes relacionadas, la misma se compone de la siguiente forma:

	2019	2018
Comisión Fosuvi (a)	¢418.664.083	¢490.621.653
Total	¢418.664.083	¢490.621.653

Notas:

(a y b) Esta 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 entre el 4 % y el 7 % de los desembolsos de los recursos, la cual se registra como partes relacionadas a partir del mes de mayo 2019. Ver Nota 3.10.1.

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

Saldo al final de diciembre 2018	¢9.812.433
+ Aumento contra el gasto del año	8.081.993
-Reversión contra ingresos	(9.521.144)
+/- Ajuste varios (a)	0
Saldo al final de diciembre 2019	¢8.373.282
Saldo al final de diciembre 2017	¢6.517.767
+ Aumento contra el gasto del año	13.445.195
-Reversión contra ingresos	(10.150.529)
+/- Ajuste varios (a)	0
Saldo al final de diciembre 2018	¢9.812.433

3.6.5 Bienes Realizables

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cuenta de bienes realizables presenta la siguiente composición:

	2019	2018
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	¢14.492.259	¢523.204.931
Propiedad, mobiliario y equipo fuera de uso	21.008	21.008
Estimación por deterioro y disposición legal de Bienes Realizables	(14.492.259)	(523.204.931)
Total	¢21.008	¢21.008

El movimiento de los Bienes adquiridos en recuperación de créditos durante el periodo terminado a diciembre 2019 y 2018, es el siguiente:

	2019	2018
Saldo al inicio del periodo	¢523.204.931	¢523.204.931
-Activos dados de baja	(506.372.672)	0
+/- Ajustes	(2.340.000)	0
Saldo al final del periodo	¢14.492.259	¢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 2018	¢523.204.931
- Activos dados de baja	(506.372.672)
+/- Ajustes	(2.340.000)
Saldo al final de diciembre 2019	¢14.492.259
Saldo al final de diciembre 2017	¢523.204.931
Activos vendidos	0
Saldo al final de diciembre 2018	¢523.204.931

Al cierre del año 2019 se dio de baja de manera extraordinaria de los Estados Financieros los Bienes Realizables recibidos en dación en pago en el año 2009 por ¢497.154.677, considerando la valoración de que dichos activos carecen de capacidad actual de generación de flujos de efectivo por su recuperación

3.6.6. Participaciones en el capital de otras empresas

Los fideicomisos administrados por las Entidades Autorizadas, registrados en la cuenta de participaciones en el capital de otras empresas al 31 de diciembre de 2019 y 2018 son los siguientes:

Fiduciario	Fideicomiso número	2019	2018
Mutual Cartago	010-2002	¢32.172.655	¢26.653.311
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	1113-CEV	8.244.499	8.970.283
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	001-2010	368.653.995	354.803.147
Coovivienda Unificado (a)	01-2017	60.796.506	22.563.147
Mutual Cartago-Viviendacoop-BANHVI		20.079.748	20.632.873
Total		489.947.403	433.622.761
Menos:			
Deterioro de las Participaciones		0	0
Total Participaciones Capital en Otras Empresas		¢489.947.403	¢433.622.761

Nota:

(a) En el mes de febrero 2017, se crea el Fideicomiso Coovivienda 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.

Durante el año 2019, el Banco se encuentra ejecutando un proceso de traslado y liquidación de los Fideicomisos con Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda. Al 31 de diciembre de 2019, no se presenta aún, ajuste alguno en los Estados Financieros producto del proceso.

3.6.7. Inmuebles, mobiliario y equipo en uso

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los activos del Banco Inmuebles, mobiliario y equipo se detallan de la siguiente forma:

	Vida útil estimada	2019	2018
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	297.143.775	278.698.825
Equipo de Cómputo	5 años	465.067.169	489.139.568
Vehículo	10 años	192.845.501	192.845.501
Sub-total		₡3.183.830.742	₡3.189.458.191
Menos:			
Depreciación acumulada		(1.580.154.759)	(1.593.597.130)
Total		₡1.603.675.983	₡1.595.861.061

El movimiento de la depreciación acumulada de bienes de uso durante el periodo al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se presenta a continuación:

Saldo al final de diciembre 2018	₡1.593.597.130
+ Aumento contra el gasto	123.449.927
-Activos dados de baja	(116.981.631)
+/- Ajustes varios	(19.910.667)
Saldo al final de diciembre 2019	₡1.580.154.759
Saldo al final de diciembre 2017	₡1.474.568.998
+ Aumento contra el gasto	119.028.132
Saldo al final de diciembre 2018	₡1.593.597.130

La última reevaluación realizada al Terreno y Edificio propiedad del Banco, fue registrada contablemente al cierre del periodo 2015.

3.6.8. Otros Activos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los otros activos es el siguiente:

	2019	2018
Gastos pagados por anticipado	₡12.299.769	₡11.449.944
Bienes Diversos	26.326.006	20.963.142
Activos intangibles (a)	66.407.916	65.168.848
Otros Activos Restringidos (b)	444.392	444.392
Total	₡105.478.083	₡98.026.326

Notas:

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

Al 31 de diciembre de 2019, el Banco tiene contabilizado un total de ₡ 650,140,354 en el valor del origen del software, además para el periodo 2019 ₡ 290,737,543 en Costo de desarrollo de software por la entidad, y una amortización acumulada por ₡ 874,469,981.

Al 31 de diciembre de 2018, el Banco tiene contabilizado un total de ₡649.454.878 en el valor del origen del software, además para el periodo 2018 ₡251.520.212 en Costo de desarrollo de software por la entidad, y una amortización acumulada por ₡835.806.242.

(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 2019 y 2018 son las siguientes:

	2019	2018
Captaciones a plazo	₡0	₡0
Cargos por pagar s/ obligaciones con el público	0	0
Total	₡0	₡0

3.6.10 Obligaciones con Entidades Financieras y no Financieras

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la cuenta de otras obligaciones financieras se detalla a continuación:

	2019	Clientes
Obligaciones con Entidades Financieras a plazo	₡54.365.228.416	5
Cargos por pagar con Entidades	985.657.994	
Total	₡55.350.886.410	

	<u>2018</u>	<u>Clientes</u>
Obligaciones con Entidades Financieras a plazo	₱55.168.012.021	6
Cargos por pagar con Entidades	1.276.615.987	
Total	₱56.444.628.008	

A diciembre 2019 dentro de las Obligaciones con Entidades Financieras, los diferentes Certificados de Depósito las tasas de interés varían entre el 6.45 % al 8.70 % y son emitidos con vencimientos que oscilan entre los seis meses y los 5 años plazo.

A diciembre 2018 dentro de las Obligaciones con Entidades Financieras, los diferentes Certificados de Depósito las tasas de interés varían entre el 6.89 % al 8.70 % y son emitidos con vencimientos que oscilan entre los seis meses y los 5 años plazo.

3.6.11 Cuentas por Pagar y Provisiones

Al detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presenta a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acreedores por adquisición de bienes y servicios (a)	₱0	₱0
Aportaciones patronales por pagar (b)	101.651.363	110.606.412
Retenciones por orden judicial (c)	962.145	829.121
Impuestos retenidos por pagar (d)	30.852.455	16.864.652
Aportaciones laborales retenidas por pagar (e)	34.743.270	37.794.751
Participación de la Comisión Nacional de Emergencias (f)	120.658.185	63.214.489
Vacaciones acumuladas por pagar (g)	148.555.809	145.222.763
Aguinaldo acumulado por pagar (h)	31.821.063	34.685.432
Otras cuentas y comisiones por pagar (i)	424.521.296	423.355.223
Provisiones para obligaciones patronales (j)	45.763.585	40.259.975
Otras provisiones (k)	36.320.751	51.225.750
Total	₱975.849.922	₱924.058.568

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 2019 y 2018

(c) Corresponde a la retención a empleados por orden judicial, sobre los salarios pagados a los empleados en los periodos a diciembre 2019 y 2018.

(d) 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 2019 y 2018. Adicionalmente también contempla la retención del 7,00% del impuesto sobre la renta por las captaciones en moneda nacional, según el artículo 31 ter Tarifa del Impuesto de la Ley N° 9635 Fortalecimiento a las Finanzas Públicas, aplicable a partir del 01 de julio de 2019.

(e) Corresponde a deducciones aplicadas en planillas en diciembre 2019 y 2018, a empleados del Banco, por conceptos de préstamos, fondos de pensiones, aportaciones a la CCSS y otros.

(f) 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.

(g) Corresponde a la provisión sobre las Vacaciones Acumuladas de los funcionarios de la Institución.

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

(i) 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 Viviendacoop por adelanto de proyectos, activos que fueron trasladados en Fideicomiso a MUCAP y que se encuentra pendiente de cancelación (Ver Nota 3.10.2.a), así como la Provisión para el pago del Salario Escolar a los empleados del Banco, conforme los términos de Ley. A Diciembre 2018 se realiza la reversión de la cuenta por pagar por ₡ 94,345,002 que se mantenía con el Banco Central de Costa Rica, por impuestos sobre la renta sobre inversiones, realizadas en el año 2002 y 2007, según la valoración técnica del Departamento Financiero Contable y de los Auditores Externos del Despacho Carvajal y Colegiados, se concluye, que la cuenta por pagar no reúne los requisitos de la Normativa SUGEF – Plan de Cuentas y complementariamente la NIC 37 – Provisiones, Pasivo Contingentes y Activos Contingentes.

(j) Corresponde a la provisión de Cesantía del Personal ante una posible conclusión de la relación obrero – patronal. Al 31 de diciembre, la provisión se calcula en estricto apego a la legislación laboral vigente.

(k) 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. Asimismo incluye la provisión por reconocimiento anual por desempeño del período 2019 de todos los funcionarios, la cual fue reversada parcialmente en diciembre 2019 con la cancelación de la anualidad a los funcionarios según se explicó en la nota 2.2.12.

3.6.12 Otros Pasivos

El detalle de otros pasivos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se presenta a continuación:

	2019	2018
Ingresos diferidos	¢1.189.479.812	¢1.070.855.355
Operaciones pendientes de imputación	219.236.060	0
Total	¢1.408.715.872	¢1.070.855.355

3.6.13 Capital social

Al 31 de diciembre 2019 y 2018, 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:

	2019	2018
Capital pagado	¢83.709.377.565	¢64.738.401.442
Capital donado	8.925.141.702	8.925.141.702
Total	¢92.634.519.267	¢73.663.543.144

3.6.14 Resultados acumulados de ejercicios anteriores

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

	2019	2018
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	¢0	¢12.105.917.221
Total	¢0	¢12.105.917.221

3.6.15 Resultados del periodo

	2019	2018
Resultados del periodo	¢8.147.598.901	¢6.865.058.902
Total	¢8.147.598.901	¢6.865.058.902

En el mes de setiembre del 2019 la Junta Directiva, por recomendación de la Gerencia General aprobó la capitalización de la partida utilidades de ejercicios anteriores de los periodos 2016-2017-2018, según acuerdo N°3 sesión 72-2019 del 16/09/2019. SUGEF notifica la verificación del cumplimiento de los documentos suministrados por el BANHVI según normativa SUGEF 8-08 mediante el oficio SGF-2981-2019 del 04/10/2019; finalmente, el CONASSIF autoriza al BANHVI incrementar su capital social según oficio

CNS-1541/12 del 29/10/2019 en ¢18,970,976,123.55 con el siguiente detalle de la partida utilidades ejercicios anteriores afectados para capitalizar por fuente:

Cuenta General	¢5.930.399.564,83
FONAVI	¢13.040.576,558,72
Total Consolidado	¢18.970.976.123,55

3.6.16 Gastos financieros con Entidades Financieras

El detalle de gastos financieros por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	2019	2018
Por obligaciones con Entidades Financieras	¢4.487.318.548	¢3.615.089.121
Total	¢4.487.318.548	¢3.615.089.121

3.6.17 Gastos administrativos

El detalle de los gastos de administración por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	2019	2018
Gastos de Personal (a)	¢3.856.308.749	¢3.938.643.143
Gastos de Servicios Externos	284.757.578	212.434.651
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	79.892.477	81.710.048
Gastos de Infraestructura	357.686.541	295.689.794
Gastos Generales	125.503.437	152.018.511
Total	¢4.704.148.782	¢4.680.496.147

Nota:

(a) El rubro de gastos de personal por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	2019	2018
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	¢2.354.949.335	¢2.457.282.286
Remuneraciones a directores y fiscales	131.856.845	111.435.680
Tiempo extraordinario	13.222.936	15.129.898
Décimo tercer sueldo	213.955.128	223.303.560
Vacaciones	76.032.887	43.161.293
Preaviso y Cesantía	129.289.830	124.451.449
Cargas sociales patronales	598.988.905	625.601.716
Refrigerio	9.240.998	8.227.641
Vestimenta	100.370	213.625
Capacitación	37.120.154	22.379.488
Seguros para el personal	5.476.242	5.721.963
Salario escolar	197.424.104	206.054.186

	2019	2018
Fondo de capitalización laboral	77.023.867	80.446.001
Otros gastos de personal	11.627.148	15.234.357
Total	¢3.856.308.749	¢3.938.643.143

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 2019 un monto de ¢4.021.939.518 así como ¢2.107.149.639 a diciembre 2018. Para ser pagadas durante los tres primeros meses siguientes al cierre anual del periodo de acumulación.

	2019	2018
Impuestos y participaciones sobre la Utilidad	¢120.658.185	¢63.214.488
Totales	¢120.658.185	¢63.214.488

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 2019 y 2018, se muestra a continuación:

	2019	2018
Productos por inversiones en valores disponibles para la venta	¢1.209.600.666	¢883.916.686
Totales	¢1.209.600.666	¢883.916.686

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 2019 y 2018, es el siguiente:

	2019	2018
Ingresos por créditos vigentes	11.324.516.806	¢10.152.946.249
Totales	11.324.516.806	¢10.152.946.249

3.6.21 Ganancias o pérdidas por diferencial cambiario

Durante los periodos de doce meses a diciembre 2019 y 2018, los ingresos o pérdidas netas por Diferencial Cambiario y UD se componen de la siguiente manera:

	2019	2018
Ganancias por diferencial cambiario y UD	¢5.756	49.796
Pérdidas por diferencial cambiario y UD	(39.714)	(24.155)
Pérdidas netas totales	¢(33.958)	¢25.640

3.6.22 Ingresos por bienes realizables

Durante los periodos de doce meses terminados a diciembre 2019 y 2018, los ingresos por Bienes Realizables se componen de la siguiente manera:

	2019	2018
Ingresos por Bienes Realizables	¢7.560.000	¢0
Total	¢7.560.000	¢0

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 2019 y 2018, es el siguiente:

Fiduciario	N° de Fideicomiso	2019	2018
Mutual Cartago	010-2002	¢9.836.091	958.621
Grupo Mutual	1113-CEV	132.733	690.234
Grupo Mutual	001-2010	44.157.676	54.541.606
Mutual Cartago Viviendacoop-BANHVI		9.984.792	481.938
Coovivienda Unificado 01-2017		59.826.935	24.078.953
Total		¢123.938.227	¢80.751.352

3.6.24 Otros ingresos operativos diversos

El detalle de los ingresos operativos diversos en los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es el siguiente:

	2019	2018
Comisión por colocación a FOSUVI (a)	¢5.219.698.288	¢4.444.497.175
Ingresos diversos fideicomisos	3.444.566	765.685
Otros ingresos	3.885.364	131.539.497
Total	¢5.227.028.218	¢4.576.802.357

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 2019 y 2018, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	2019	2018
Garantías recibidas en poder de la entidad (a)	₡25.021.616.168	₡29.967.116.168
Garantías recibidas en poder de terceros (b)	0	2.059.855.322
Líneas de crédito pendientes de utilización (c)	12.797.100.753	4.950.649.823
Cuentas Castigadas (d)	1.538.010.638	1.542.239.523
Productos por cobrar en suspenso (e)	1.336.683	20.840.151
Garantías otorgadas por BANHVI (Ley N 7052)		
(f)	975.646.633.914	987.059.228.415
Documentos de respaldo en poder de terceros (g)	703.849	722.371
Otras Cuentas de Registro (h)	418.729.552.297	394.714.317.475
Total	₡1.433.734.954.302	₡1.420.314.969.248

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) Corresponde a los montos no utilizados sobre líneas de crédito o créditos formalizados, en el cual no existe un cumplimiento contractual e ineludible de girar los recursos.

- (d) La partida de cuentas castigadas se compone de operaciones, originadas en periodos anteriores al año 2001 y que en razón de su difícil recuperación han sido estimadas y aplicadas contra dicha estimación en un 100%, lo que a la postre, ha incidido en el traslado a esta partida. Está compuesta principalmente de cuentas por cobrar al Ministerio de Hacienda por las liquidaciones de las operaciones de VIVIENDACOOOP y Mutual Guanacaste con entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, según Acuerdo 16, Artículo 10, Sesión 80-2017 del 06 de noviembre de 2017.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, esta partida se compone de los siguientes rubros:

	2019	2018
Créditos castigados	¢114.039.074	¢118.267.960
Otras cuentas por cobrar castigados	1.419.720.829	1.419.720.829
Inversiones Castigadas	4.250.735	4.250.734
Total	¢1.538.010.638	¢1.542.239.523

(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. Hasta Noviembre 2019 se mantenía una operación de ¢ 20,962,984 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, debido a la imposibilidad de recuperación de dichos recursos, lo cual genera incumplimiento de la totalidad de criterios necesarios para considerar la operación como un activo, se realiza un ajuste disminuyendo esta partida; dicha imposibilidad se relaciona con el estado de la garantía (declarada inhabitable) y resultados negativos en otros procesos de cobro de esta deuda, por lo que se deberá realizar informe de estudio legal y técnico para autorizar dicha declaratoria.

(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) A partir del año 2018 se utiliza por parte de la Proveeduría del Banco el sistema de compras SICOP, en el cual las garantías electrónicas rendidas por medio de una entidad garante, no quedan físicamente en poder del Banco, si no en poder de un tercero, que se encarga de su custodia por el plazo establecido contractualmente.

(h) La partida de Otras Cuentas de Registro está compuesta los conceptos que a continuación se detalla:

	2019	2018
Garantías en contratos de Descuento de Hipotecas (h.1)	¢150.225.254.191	¢132.799.828.730
Seguros contratados	9.050.682	8.183.528
Activos Recursos Fondo de Garantía (h.2)	36.607.737.605	32.798.994.481
Activos de recursos Fosuvi (h.3)	190.475.300.792	190.476.014.942
Valores en custodia (h.4)	33.583.516.297	31.527.023.634
Amortizaciones pendientes	887.310.268	820.331.728
Sentencia de Coovivienda	1.345.678.343	1.345.678.343
Acreencias Banco Federado	226.339.065	226.339.065
Macroproceso Fosuvi (h.5)	3.789.326.279	3.654.122.359
Aplicaciones Normativa SUGEF 30-18 RIF (h.6)	527.335.656	0
Otras cuentas de orden	1.052.703.118	1.057.800.665
Total	¢418.729.552.297	¢394.714.317.475

Notas:

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

(h.2) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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-2019</u>	<u>dic-2018</u>
Activo		
Disponibilidades	₡0	₡80.625.004
Inversiones en instrumentos financieros	36.574.341.968	32.704.734.655
Cuentas y comisiones por cobrar	33.395.637	13.634.822
Total Activo	₡36.607.737.605	₡32.798.994.481
Pasivo		
Otras cuentas por pagar y provisiones	24.163.901.958	22.678.443.094
Total Pasivo	24.163.901.958	22.678.443.094
Patrimonio		
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	10.120.551.387	8.155.492.448
Diferencia entre cuentas de resultados	2.323.284.261	1.965.058.939
Total Patrimonio	12.443.835.648	10.120.551.387
Total Pasivo y Patrimonio	₡36.607.737.605	₡32.798.994.481
Cuentas de Orden	₡2.172.058.836.914	₡2.188.084.075.415

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2019</u>	<u>dic-2018</u>
Ingresos financieros	₡2.323.971.225	₡1.963.098.842
Gastos Financieros	0	(3.958.060)
Resultado Financiero Bruto	2.323.971.225	1.959.140.782
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	0	0
Gasto por estimación de deterioro de activos	(681.544)	0
Resultado Financiero Neto	2.323.289.682	1.959.140.782
Ingresos operativos diversos	0	5.922.216
Gastos operativos diversos	(5.421)	(4.059)
Resultado Operativo Bruto	2.323.284.261	1 965 058 939
Resultado Neto del Periodo	₡2.323.284.261	₡1.965.058.939

(h.3) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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-2019</u>	<u>dic-2018</u>
<i>Activo</i>		
Disponibilidades	¢401.728.369	¢361.987.434
Inversiones en instrumentos financieros	22.512.677.756	23.332.877.778
Cartera de crédito	55.277.884.892	43.217.839.626
Créditos Vigentes	51.531.699.591	43.428.298.488
Créditos Vencidos	18.743.950.567	22.320.963.417
(Estimación por deterioro de cartera de créditos)	(14.997.765.266)	(22.531.422.279)
Cuentas y comisiones por cobrar	18.880	0
Otros Activos	112.282.990.896	123.563.310.104
Total Activo	¢190.475.300.792	¢190.476.014.942
<i>Pasivo</i>		
Otras cuentas por pagar y provisiones	9.028.775.758	9.842.084.003
Comisiones por pagar con partes relacionadas	418.664.082	0
BFV Pendiente de Pago	1.110.884.167	1.396.902.587
Otros Acreedores Varios	7.499.227.509	8.445.181.416
Otros Pasivos	5.871.825	18.612.356
Total Pasivo	9.034.647.583	9.860.696.359
<i>Patrimonio</i>		
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	180.615.318.584	186.727.609.337
Diferencia entre cuentas de resultados	825.334.625	(6.112.290.752)
Total Patrimonio	181.440.653.209	180.615.318.583
Total Pasivo y Patrimonio	¢190.475.300.792	¢190.476.014.942
Cuentas de Orden	¢1.283.985.522.698	¢1.162.425.810.745

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2019</u>	<u>dic-2018</u>
Ingresos financieros	¢1.515.168.976	¢2.443.648.541
Gastos Financieros	¢0	¢0
Resultado Financiero Bruto	1.515.168.976	2.443.648.541
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	14.311.196.074	6.442.356.944
Gasto por estimación de deterioro de activos	(6.777.557.940)	(13.593.718.587)
Resultado Financiero Neto	9.048.807.109	(4.707.713.102)
Ingresos operativos diversos	768.873.777	426.869.835
Gastos operativos diversos	(13.944.029.046)	(7.646.919.866)
Ingresos por recursos de Bono Familiar de Vivienda	123.714.863.487	110.472.574.275
Rendimiento Administración temporal de recursos	391.471.030	346.224.236
Transferencia de capital por Bono Familiar de Vivienda	(119.154.651.732)	(105.003.326.130)
Resultado Operativo Bruto	825.334.625	(6.112.290.752)
Resultado Neto del Periodo	¢825.334.625	¢(6.112.290.752)

(h.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.

(h.5) Corresponde al 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 2019 corresponde al 77.12 %, de Costo del Macroproceso FOSUVI según última estimación de costo vigente y montos presupuestarios actualizados, a diciembre 2018 era de 76.86 %. 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.

Detalle de Asignación de Costo Real del Macroproceso FOSUVI

Datos Contables Reales - en colones -

Costo Macroproceso FOSUVI	77.12%				
Mes de Registro	Diciembre 2019		Acumulado 2019		
	TOTAL		FOSUVI	Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real	4,913,573,336.37		3,789,326,278.69	3,409,399,681.92	379,926,596.76
Gastos Operativos	54,619,226.18	100%	42,122,108.48	15,602,445.88	26,519,662.60
Comisiones por Giros y Transferencias	1,960,257.52	4%	1,511,742.03	1,403,811.34	107,930.69
Provisiones para Obligaciones Patronales	48,905,921.65	90%	37,716,033.00	11,438,326.82	26,277,706.18
Otros gastos operativos	3,753,047.01	7%	2,894,333.45	2,760,307.72	134,025.73
Gastos de Administración	4,707,148,781.84	100%	3,630,132,564.57	3,307,130,163.70	323,002,400.85
Gastos de Personal	3,859,308,749.19	82%	2,976,282,037.47	2,731,908,447.58	244,373,589.89
Gastos por Servicios Externos	284,757,577.68	6%	219,603,799.17	194,478,941.06	25,124,858.11
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	79,892,476.74	2%	61,612,728.83	52,822,650.61	8,790,078.22
Gastos de Infraestructura	357,686,541.28	8%	275,846,297.11	235,994,028.34	39,852,268.77
Gastos Generales	125,503,436.95	3%	96,787,701.97	91,926,096.11	4,861,605.86
Activos Fijos e Intangibles	151,805,328.35	0%	117,071,605.65	86,667,072.34	30,404,533.31
Activo Fijo	111,902,521.95		86,298,735.78	65,429,987.74	20,868,748.04
Software y Licencias	39,902,806.40		30,772,869.87	21,237,084.60	9,535,785.27
Ingreso Contable Real			4,865,343,241.40		
Resultado Neto Real			1,076,016,962.71		

Detalle de Asignación de Costo Real del Macroproceso FOSUVI
Datos Contables Reales - en colones -

Costo Macroproceso FOSUVI	76.86%				
Mes de Registro	DICIEMBRE 2018		Acumulado 2018		
	TOTAL		FOSUVI	Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real	4,754,360,379.63		3,654,122,359.21	3,308,771,173.08	345,351,186.13
Gastos Operativos	40,156,835.25	100%	30,863,876.07	19,034,670.42	11,829,205.65
Comisiones por Giros y Transferencias	1,902,104.86	5%	1,461,926.18	1,307,418.66	154,507.52
Provisiones para Obligaciones Patronales	26,375,381.67	66%	20,271,679.93	8,737,766.71	11,533,913.22
Otros gastos operativos	11,879,348.72	30%	9,130,269.96	8,989,485.05	140,784.91
Gastos de Administración	4,680,496,146.27	100%	3,597,351,537.25	3,264,657,879.45	332,693,657.80
Gastos de Personal	3,938,643,142.61	84%	3,027,175,649.97	2,759,939,428.99	267,236,220.98
Gastos por Servicios Externos	212,434,650.94	5%	163,273,741.53	155,586,978.29	7,686,763.26
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	81,710,047.94	2%	62,800,984.63	56,318,154.16	6,482,820.47
Gastos de Infraestructura	295,689,794.22	6%	227,262,260.78	189,377,504.80	37,884,755.98
Gastos Generales	152,018,510.56	3%	116,838,900.31	103,435,803.21	13,403,097.10
Activo Fijo	18,810,931.41		14,457,769.20	13,630,396.50	827,372.70
Software y Licencias	14,896,466.70		11,449,176.69	11,448,226.71	949.98
Ingreso Contable Real			4,114,184,627.42		
Resultado Neto Real			460,062,268.21		

(h.6) Comprende el monto de ajustes aplicados producto del proceso de adopción normativa del Acuerdo SUGEF 30-18 Reglamento de Información Financiera (RIF), vigente a partir del 01 de enero de 2019 y que requirió la valoración previa de la normativa vigente, determinándose ajustes aplicables de previo a su implementación.

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. INTRODUCCIÓN

El BANHVI cuenta con un Proceso de Administración Integral de Riesgos orientado a la gestión de los riesgos que puedan impactar los resultados y el patrimonio por causas internas y externas. Para tal efecto, cuenta con políticas y procedimientos de riesgos formalmente establecidos y aprobados, apoyados en modelos de pronósticos según comportamientos históricos y de seguimiento y control continuo de variables, cuyos resultados se presentan en forma periódica al Comité de Riesgos y a la Junta Directiva.

B. GESTIÓN DE RIESGOS DE LIQUIDEZ Y MERCADO

1. RIESGO DE LIQUIDEZ

1.1 CALCE DE PLAZOS

Los indicadores de calce de plazos consolidados por moneda¹ alcanzaron valores de 38.54 veces a un mes y 2.56 veces a tres meses, ubicándose en ambos casos por encima de los límites de normalidad definidos según la normativa SUGEF y a los límites establecidos en la Declaración de Apetito al Riesgo Institucional³.

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.

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

Mes		Plazo	Indicador	
2020	Enero	1 mes	1.83	
		3 meses	3.67	
	Febrero	1 mes	8.53	
		3 meses	2.96	
	Marzo	1 mes	64.33	
		3 meses	2.85	
	Abril	1 mes	1.73	
		3 meses	2.08	
	Mayo	1 mes	3.75	
		3 meses	3.10	
	Junio	1 mes	2.60	
		3 meses	2.32	
		1 mes	6.08	
		3 meses	2.71	

/1 Según proyecciones financieras elaboradas por la Dirección FONAVI el 07 de enero de 2020.
Unidad de Riesgos.

1.2 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 2019, el indicador se mantuvo por encima del parámetro establecido en la regulación prudencial ($\geq 100\%$)⁴, 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, fundamentalmente porque al cierre de diciembre 2019 no se reportan pasivos en moneda extranjera. Por otro lado, no se tienen expectativas de realizar operaciones en moneda extranjera, de acuerdo con proyecciones para los próximos periodos.

² El comportamiento del calce de plazos a un mes se justifica fundamentalmente por una menor programación en el vencimiento de obligaciones financieras.

³ SUGEF: 1.00v a un mes y en 0.85v a tres meses. Límite de Apetito: 1.10v a un mes y 0.95v a tres meses.

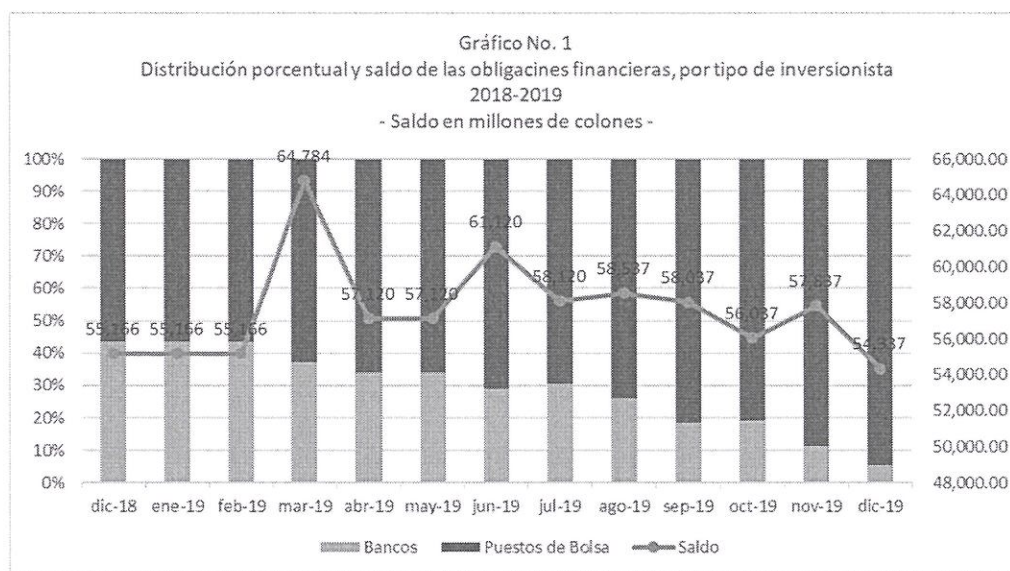
⁴ Según Reporte del ICL mensual, el promedio diario durante diciembre 2019 fue de 122%.

¹ No se separa por monedas, fundamentalmente porque al cierre de diciembre 2019 no se reportan pasivos en moneda extranjera. Por otro lado, no se tienen expectativas de realizar operaciones en moneda extranjera, de acuerdo con proyecciones para los próximos periodos. ² El comportamiento del calce de plazos a un mes se justifica fundamentalmente por una menor programación en el vencimiento de obligaciones financieras. ³

1.3 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 decrecimiento interanual del 1.50%, pasando de ₡55,166.0 millones en diciembre 2018 a ₡54,337.0 millones en diciembre 2019, manteniendo a esa última fecha una concentración mayoritaria en puestos de bolsa (94.48%) e instituciones bancarias (5.52%).



La importante concentración de captaciones en puestos de bolsa es resultado de las mejores opciones de mercado de captación según las tasas de interés y plazos⁵.

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

SUGEF: 1.00v a un mes y en 0.85v a tres meses. Límite de Apetito: 1.10v a un mes y 0.95v a tres meses. 4 Según Reporte del ICL mensual, el promedio diario durante diciembre 2019 fue de 122%

⁵ Mediante correo electrónico de la Dirección FONAVI del 15 de octubre de 2019, se indicó: "...Siempre la estrategia del FONAVI es la mejor condición en precio y plazo, el monitoreo de concentración de vencimientos nos permite definir el plazo prudente para ofrecer al inversionista y sobre esta estrategia estamos formulando las próximas captaciones de recursos".

2.1 RIESGO DE TASA

De acuerdo con el modelo CAMELS, el indicador de riesgo de tasa en moneda nacional se calculó en 0.11%, lo que significa una exposición del patrimonio sensible a tasas de ₡113.9 millones a un año, estimando una máxima variación de la tasa para ese periodo de 1.43 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 de la Tasa Básica Pasiva de 1.00%⁶, el impacto sobre el valor patrimonial podría aproximarse a los ₡241.33 millones.

En el caso de la exposición del margen, se determinó que si a un año existiera una brecha acumulada positiva que significara el 44.10% de los activos productivos sensibles a tasa, 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 ₡967.33 millones⁷ (que equivale a un 11.87% de la utilidad neta acumulada de los últimos doce meses).

En virtud de la composición del balance sujeto a variaciones de tasas de interés, los efectos esperados tanto en el valor patrimonial como en el margen financiero se interpretan como exposiciones negativas en el tanto la tendencia de esa variable sea hacia la baja.

Al cierre de diciembre 2019 no se presentó exposición al riesgo de tasa en moneda extranjera, debido a que a ese corte no se reportó estructura financiera en dólares sujeta a cambios de tasa. 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	158,012.43	156,780.76
Pasivos	55,076.22	85,562.79
Duración:		
Activos	0.13	0.09
Pasivos	0.61	0.46
Tasa Básica Pasiva -último día del mes-	5.75%	5.75%
Max. variación de la tasa estimada (p.p)	1.43	1.00
Indicador de sensibilidad	-0.11%	-0.34%
Impacto patrimonio -millones de colones-	-113.99	-241.33
Impacto patrimonio -porcentaje-	-0.11%	-0.24%

/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-19
Activo Productivo	157,649.68
Pasivo con Costo	88,127.23
Brecha Acumulada (+360 días)	69,522.45
Máx. Variación Esperada Acumulada (p.p.)	1.00
Margen Financiero Diferencial Acumulado	967.33
Índice Brecha Acumulada / Activo Productivo Promedio	44.10%

⁶ Estimación de máxima variación, según el modelo interno de cálculo.

⁷ 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 2019 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

		Activos 2019						
		Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	Total
Inversiones	¢	2 802 727 245	2 723 265 802	7 989 053 302	4 620 301 396	0	0	18 135 347 745
Cartera de créditos		141 085 488 513	0	0	0	0	0	141 085 488 513
Total Activos	¢	143 888 215 759	2 723 265 802	7 989 053 302	4 620 301 396	0	0	159 220 836 259
		Pasivos 2019						
Otras Obligaciones Financieras		9 458 931 106	17 295 064 736	10 982 977 545	13 195 610 208	6 147 478 320	0	57 080 061 915
Total Pasivos	¢	9 458 931 106	17 295 064 736	10 982 977 545	13 195 610 208	6 147 478 320	0	57 080 061 915
Activos - Vencimiento Pasivos	¢	134 429 284 654	-14 571 798 935	-2 993 924 243	-8 575 308 812	-6 147 478 320	0	102 140 774 344

b) Al 31 de diciembre 2018 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

		Activos 2018						
		Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	Total
Inversiones	€	3,019,846,004	4,321,075,993	9,010,102,431	1,152,837,639	0	0	17,503,862,067
Cartera de créditos		133,597,033,273	0	0	0	0	0	133,597,033,273
Total Activos	€	136,616,879,277	4,321,075,993	9,010,102,431	1,152,837,639	0	0	151,100,895,340
		Pasivos 2018						
Otras Obligaciones Financieras		9,630,830,771	7,039,857,250	18,007,246,567	13,126,425,222	11,194,993,056	0	58,999,352,866
Total Pasivos	€	9,630,830,771	7,039,857,250	18,007,246,567	13,126,425,222	11,194,993,056	0	58,999,352,866
Activos - Vencimiento Pasivos	€	126,986,048,506	-2,718,781,257	-8,997,144,136	-11,973,587,583	-11,194,993,056	0	92,101,542,474

2.2 RIESGO CAMBIARIO

La posición activa en moneda extranjera al cierre de diciembre 2019 ascendió a \$32.54 (¢18.6 mil al tipo de cambio de ¢570.09), 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, razón por la cual no se considera relevante la afectación que pudiera tener el Banco ante variaciones en el tipo de cambio.

C. CONCLUSIONES GENERALES

Sobre el riesgo de liquidez

1. Según las proyecciones financieras de corto plazo sobre la calidad de los activos, así como de la composición y evolución de la cartera de obligaciones vigentes, se determina que la liquidez del BANHVI no presentaría exposiciones a deterioro en los próximos meses.
2. De acuerdo con 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 importante en puestos de bolsa, como fuente de fondeo de recursos para obtener los recursos necesarios para realizar nuevas colocaciones en créditos y atender el vencimiento de obligaciones financieras, en las condiciones de plazo y tasa ofrecidos por el BANHVI. Se mantiene un monitoreo constante de los niveles de concentración y las condiciones de mercado para la captación de recursos por parte de la Dirección FONAVI.

Sobre riesgo de mercado

4. El nivel de exposición del patrimonio por cambios en la tasa de interés de referencia se ha mantenido durante el último trimestre sin variaciones relevantes y en niveles bajos respecto a los parámetros definidos en la normativa aplicable. 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 ¢967.3 millones, lo que podrían significar un 11.87% 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 55.90% de los activos productivos y la brecha acumulada a un año alcanza los ¢69.522.5 millones).

En virtud de lo anterior y ante disminuciones en las tasas de interés de mercado, el impacto sería negativo para el Banco.

6. A diciembre 2019 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. Por lo anterior, el nivel de exposición al riesgo cambiario no es relevante.

3.9 Vencimiento de Activos y Pasivos

Nota 3.9 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 31 de diciembre 2019, 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
								Total
Disponibilidades	¢	875 396 790	0	0	0	0	0	875 396 790
Cuenta de Encaje con el BCCR				13 262		46 384	96 462	240 023
Inversiones		0	2 796 809 207	1 840 518 792	855 646 715	7 793 967 972	4 467 667 014	17 754 609 700
Cartera de crédito		0	1 818 122 864	907 255 880	919 255 993	2 794 289 749	5 756 613 221	141 085 488 513
Total Vencimiento Activos	¢	875 396 790	4 614 932 071	2 747 787 934	1 774 902 708	10 588 304 105	10 224 376 697	159 715 735 026
		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
								Total
Obligaciones con Entidades Financieras	¢	0	142 474 306	3 236 732 989	525 014 723	10 591 157 028	21 848 525 162	55 350 886 410
Total Vencimiento Pasivos	¢	0	142 474 306	3 236 732 989	525 014 723	10 591 157 028	21 848 525 162	55 350 886 410

Nota 3.9 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 31 de diciembre 2018, 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
								Total
Disponibilidades	¢	956,438,223	0	0	0	0	0	956,438,223
Cuenta de Encaje con el BCCR		0	17,969	20,257	101,005	72,745	118,443	330,419
Inversiones		0	3,013,122,632	2,265,987,958	2,009,075,868	7,668,377,083	2,209,011,945	17,165,575,486
Cartera de crédito		0	1,718,824,564	831,321,215	842,682,496	2,562,641,931	5,004,552,912	133,597,033,273
Total Vencimiento Activos	¢	956,438,223	4,731,965,166	3,097,329,430	2,851,859,369	10,231,091,759	7,213,683,300	151,719,377,401
		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
								Total
Obligaciones con Entidades Financieras	¢	0	281,850,694	3,193,572,836	3,562,390,134	17,364,552,401	12,266,512,087	56,444,628,008
Total Vencimiento Pasivos	¢	0	281,850,694	3,193,572,836	3,562,390,134	17,364,552,401	12,266,512,087	56,444,628,008

3.10 Saldos y transacciones con partes relacionadas

3.10.1 Cuentas por cobrar con partes relacionadas (FOSUVI)

Al 31 de diciembre 2019 y 2018, esta partida se compone de los siguientes rubros:

	2019	2018
Cuentas por cobrar- Comisión FOSUVI, sobre formalización de BFV	₡418.664.083	₡490.621.653
Totales	₡418.664.083	₡490.621.653

3.10.2 Cuentas por pagar con partes relacionadas (FONAVI)

Al 31 de diciembre 2019 y 2018, esta partida se compone de los siguientes rubros:

	2019	2018
(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

	2019	2018
(b) Cuentas por pagar-Aporte de Cuenta General al Fondo de Garantías	₡34.077.181	₡13.634.822
Totales	₡34.077.181	₡13.634.822

3.10.3 Detalle de Remuneraciones a Personal Clave

	2019	2018
Remuneraciones, cuotas patronales a la CCSS, aguinaldo y salario escolar, pagados al personal clave (Gerencia General y Subgerencias)	₡121.786.657	₡212.385.722
Dietas pagadas a personal clave (Junta Directiva)	121.856.845	111.435.680
Totales	₡243.643.502	₡323.821.402

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 2019, según la Asesoría Legal del Banco, mediante oficio AL-OF-007-2020, existen una serie de asuntos que se encuentran en trámite judicial en contra del BANHVI con una estimación de las demandas por ¢ 3,702,689,326 y otros procesos judiciales en el cual el Banco figura como actor con una estimación de ¢ 5,000. Asimismo, existen otros procesos legales coordinados por la Administración Superior con una estimación de demandas por ¢ 725,000.000.00.

Al 31 de diciembre 2018, según la Asesoría Legal del Banco, mediante oficio AL-004-2019, existen una serie de asuntos que se encuentran en trámite judicial en contra del BANHVI con una estimación de las demandas por ¢ 4,286,093,251 y otros procesos judiciales en el cual el Banco figura como actor con una estimación de ¢ 6,000.00. Asimismo existen otros procesos legales coordinados por la Administración Superior con una estimación de demandas por ¢ 730,000.000.00.

A las fechas de este informe, no se estima una probable salida de beneficios económicos de estos procesos.

Nota 6 Normativa Contable recientemente emitida y Otras disposiciones normativas y legales

El CONASSIF mediante oficios CNS-1442/06 y CNS-1443/05 del 18 de Setiembre de 2018 comunicó a los entes supervisados la aprobación del nuevo “Reglamento de Información Financiera”, el cual:

“...tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación...”

Su aplicación, los cambios en tratamiento y presentación que implica, conforme establece dicha Norma, se iniciará a partir del 01 de enero de 2020.

Desde el año 2018, se mantiene en ejecución un proceso de análisis, implicación y acciones de adopción de la Norma a partir del 01 de enero de 2020. Asimismo, trimestralmente a marzo, junio y setiembre 2019 se remitió a SUGEF información sobre su impacto y avance en el cronograma de implementación

Nota 7 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron revisados por la Auditoría Interna y aprobados por la Gerencia para su emisión y envío a la Superintendencia General de Entidades Financieras, el 08 de enero del 2020.

Nota 8 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 2019 y hemos emitido nuestro dictamen sobre esos estados financieros con fecha 10 de febrero del 2020.

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.

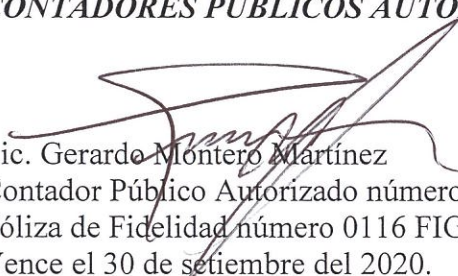
En cartas fechadas 09 de agosto del 2019 y 10 de febrero del 2020, hemos informado a la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI) sobre otras condiciones que deben ser conocidas, pero que no representan debilidades significativas.

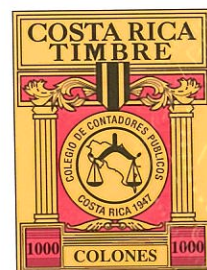
Al respecto una debilidad significativa representa una condición que debe ser informada en la cual, el cumplimiento de la normativa vigente, el diseño u operación de los componentes del control interno y los resultados del análisis a los sistemas computarizados y ajustes a los estados financieros intermedios, 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 2020.



San José, Costa Rica, 10 de febrero del 2020.

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