

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**ESTADO DE SITUACION**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
**(En colones sin céntimos)**

| <b>ACTIVO</b>                                                                      | <b>NOTA</b>   | <b>dic-2019</b>         | <b>dic-2018</b>         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Disponibilidades</b>                                                            | <b>3.6.1</b>  | <b>₡875,636,813</b>     | <b>₡956,768,643</b>     |
| 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             |
| <b>Inversiones en instrumentos financieros</b>                                     | <b>3.1</b>    | <b>17,754,609,700</b>   | <b>17,165,575,486</b>   |
| 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             |
| <b>Cartera de Créditos</b>                                                         | <b>3.2</b>    | <b>138,750,686,248</b>  | <b>131,816,152,360</b>  |
| 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          |
| <b>Cuentas y comisiones por cobrar</b>                                             | <b>3.6.4</b>  | <b>410,290,801</b>      | <b>480,809,220</b>      |
| 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              |
| <b>Bienes realizables</b>                                                          | <b>3.6.5</b>  | <b>21,008</b>           | <b>21,008</b>           |
| 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            |
| <b>Participaciones en el capital de otras empresas</b>                             | <b>3.6.6</b>  | <b>489,947,403</b>      | <b>433,622,761</b>      |
| Participación en Fideicomisos y Otros vehículos de propósito especial del país     |               | 489,947,403             | 433,622,761             |
| <b>Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)</b>                                       | <b>3.6.7</b>  | <b>1,603,675,983</b>    | <b>1,595,861,061</b>    |
| <b>Otros Activos</b>                                                               | <b>3.6.8</b>  | <b>105,478,083</b>      | <b>98,026,326</b>       |
| Activos Intangibles                                                                |               | 66,407,916              | 65,168,848              |
| Otros Activos Restringidos                                                         |               | 444,392                 | 444,392                 |
| Otros activos                                                                      |               | 38,625,775              | 32,413,086              |
| <b>TOTAL DE ACTIVO</b>                                                             |               | <b>₡159,990,346,039</b> | <b>₡152,546,836,865</b> |

Sigue...

viene...

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**ESTADO DE SITUACION**  
**Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
**(En colones sin céntimos)**

| <b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>                                            | <b>NOTA</b> | <b>dic-2019</b>           | <b>dic-2018</b>           |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b><u>PASIVO</u></b>                                                         |             |                           |                           |
| <b>Obligaciones con el público</b>                                           | 3.6.9       | ₡0                        | ₡0                        |
| <b>Obligaciones con entidades financieras</b>                                | 3.6.10      | <b>55,350,886,410</b>     | <b>56,444,628,008</b>     |
| 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             |
| <b>Otras cuentas por pagar y provisiones</b>                                 | 3.6.11      | <b>975,849,922</b>        | <b>924,058,568</b>        |
| Cuentas y comisiones por pagar                                               |             | 893,765,586               | 832,572,843               |
| Provisiones                                                                  |             | 82,084,336                | 91,485,725                |
| <b>Otros pasivos</b>                                                         | 3.6.12      | <b>1,408,715,872</b>      | <b>1,070,855,355</b>      |
| Ingresos diferidos                                                           |             | 1,189,479,812             | 1,070,855,355             |
| Operaciones pendientes de imputación                                         |             | 219,236,060               | 0                         |
| <b>TOTAL DE PASIVO</b>                                                       |             | <b>57,735,452,204</b>     | <b>58,439,541,931</b>     |
| <b><u>PATRIMONIO</u></b>                                                     |             |                           |                           |
| <b>Capital social</b>                                                        | 3.6.13      | <b>92,634,519,267</b>     | <b>73,663,543,144</b>     |
| Capital pagado                                                               |             | 83,709,377,565            | 64,738,401,442            |
| Capital donado                                                               |             | 8,925,141,702             | 8,925,141,702             |
| <b>Ajustes al patrimonio</b>                                                 |             | <b>1,472,775,667</b>      | <b>1,472,775,667</b>      |
| Superavit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo                     |             | 1,472,775,667             | 1,472,775,667             |
| <b>Resultados acumulados de ejercicios anteriores</b>                        | 3.6.14      | <b>0</b>                  | <b>12,105,917,221</b>     |
| <b>Resultado del período</b>                                                 | 3.6.15      | <b>8,147,598,901</b>      | <b>6,865,058,902</b>      |
| <b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>                                                  |             | <b>102,254,893,835</b>    | <b>94,107,294,934</b>     |
| <b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>                                         |             | <b>₡159,990,346,039</b>   | <b>₡152,546,836,865</b>   |
| <b>OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>                                       | 3.6.25      | <b>₡1,433,734,954,302</b> | <b>₡1,420,314,969,248</b> |

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés  
Gerente General



Lic. José Pablo Durán Rodríguez  
Contador



Lic. Gustavo Flores Oviedo  
Auditor Interno



**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**Para el período de doce meses terminado el 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
**(En colones sin céntimos)**

|                                                                           | NOTA   | dic-2019              | dic-2018              |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Ingresos Financieros</b>                                               |        |                       |                       |
| 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 diferencias de cambio y UD neto                          | 3.6.21 | 0                     | 25,640                |
| <b>Total de Ingresos Financieros</b>                                      |        | <b>12,719,398,125</b> | <b>11,189,250,079</b> |
| <b>Gastos Financieros</b>                                                 |        |                       |                       |
| Por Obligaciones                                                          | 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                     |
| <b>Total de Gastos Financieros</b>                                        |        | <b>4,487,352,506</b>  | <b>3,615,089,122</b>  |
| <b>Gastos por estimación de deterioro de Activos</b>                      |        | <b>691,000,463</b>    | <b>632,138,584</b>    |
| <b>Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones</b> |        | <b>201,796,284</b>    | <b>181,334,829</b>    |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>                                               |        | <b>7,742,841,442</b>  | <b>7,123,357,203</b>  |
| <b>Otros ingresos de Operación</b>                                        |        |                       |                       |
| 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 | 5,227,028,218         | 4,576,802,357         |
| <b>Total Otros Ingresos de Operación</b>                                  |        | <b>5,358,526,445</b>  | <b>4,657,553,709</b>  |

Sigue...

viene...

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**Para el período de doce meses terminado el 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
**(En colones sin céntimos)**

|                                                                                          | NOTA     | dic-2019              | dic-2018              |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Otros Gastos de Operación</b>                                                         |          |                       |                       |
| 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            |
| <b>Total Otros Gastos de Operación</b>                                                   |          | <b>128,962,020</b>    | <b>172,141,375</b>    |
| <b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>                                                       |          | <b>12,972,405,867</b> | <b>11,608,769,537</b> |
| <b>Gastos de Administración</b>                                                          |          |                       |                       |
| Por gastos de personal                                                                   |          | 3,856,308,749         | 3,938,643,143         |
| Por otros gastos de Administración                                                       |          | 847,840,033           | 741,853,004           |
| <b>Total Gastos Administrativos</b>                                                      | 3.6.17   | <b>4,704,148,782</b>  | <b>4,680,496,147</b>  |
| <b>RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD</b> |          | <b>8,268,257,086</b>  | <b>6,928,273,390</b>  |
| Participaciones sobre la Utilidad                                                        | 3.6.18   | 120,658,185           | 63,214,488            |
| <b>RESULTADO DEL PERIODO</b>                                                             |          | <b>¢8,147,598,901</b> | <b>¢6,865,058,902</b> |
| Ingresos por corrección de errores fundamentales y otros cambios                         |          |                       |                       |
| <b>RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO</b>                                         |          | <b>¢8,147,598,901</b> | <b>¢6,865,058,902</b> |

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés  
Gerente General



Lic. José Pablo Durán Rodríguez  
Contador



Lic. Gustavo Flores Oviedo  
Auditor Interno



**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**Para el período de doce meses terminado el 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
**(En colones sin céntimos)**

|                                                                       | NOTA   | dic-2019              | dic-2018               |
|-----------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------|------------------------|
| <b>Flujo de efectivo de las actividades de operación</b>              |        |                       |                        |
| Resultados del período                                                | 3.6.15 | ¢8,147,598,901        | ¢6,865,058,902         |
| <b>Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos</b> |        |                       |                        |
| 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, neto de pagos        |        | 42,108,349            | 40,259,975             |
| Depreciaciones y amortizaciones                                       |        | 25,221,366            | 169,616,341            |
| <b>Subtotal</b>                                                       |        | <b>8,258,732,104</b>  | <b>7,584,450,306</b>   |
| <b>Variación en los activos (aumento), o disminución</b>              |        |                       |                        |
| 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           |
| <b>Subtotal</b>                                                       |        | <b>-7,000,375,217</b> | <b>-13,847,065,180</b> |
| <b>Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)</b>         |        |                       |                        |
| 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            |
| <b>Subtotal</b>                                                       |        | <b>-746,237,790</b>   | <b>9,787,525,294</b>   |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>           |        | <b>512,119,097</b>    | <b>3,524,910,420</b>   |

Sigue...

Viene...

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**Para el período de doce meses terminado el 31 de Diciembre de 2019 y 2018**  
**(En colones sin céntimos)**

|                                                                               | NOTA         | dic-2019              | dic-2018              |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión</b>            |              |                       |                       |
| Aumento en Instrumentos Financieros<br>(excepto mantenidos para negociar)     |              | -40,802,328,885       | -53,499,713,215       |
| Disminución en Instrumentos Financieros<br>(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                |
| <b>Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión</b>        |              | <b>-1,295,691,436</b> | <b>-7,879,926,306</b> |
| <b>Flujos netos de efectivo y equivalentes<br/>de efectivo durante el año</b> |              | <b>-783,572,339</b>   | <b>-4,355,015,886</b> |
| <b>Efectivo y equivalentes al inicio del año</b>                              |              | <b>6,164,209,152</b>  | <b>10,519,225,038</b> |
| <b>Efectivo y equivalentes al final del año</b>                               | <b>2.2.1</b> | <b>¢5,380,636,813</b> | <b>¢6,164,209,152</b> |

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés  
Gerente General



Lic. José Pablo Durán Rodríguez  
Contador



Lic. Gustavo Flores Oviedo  
Auditor Interno



**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
 Para el período de doce meses terminado el 31 de Diciembre de 2019 y 2018  
 (En colones sin céntimos)

| Descripción                                                               | NOTA                 | Capital Social         | Aportes<br>Patrimoniales No<br>Capitalizados | Ajustes al<br>Patrimonio | Resultados acumulados<br>al principio del periodo | TOTAL                   |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Saldo inicial al 01 de enero de 2018</b>                               | 3.6.13-3.6.14-3.6.15 | ¢72,819,138,517        | ¢0                                           | ¢1,472,775,667           | ¢12,623,452,194                                   | <b>¢86,915,366,378</b>  |
| Cambio de Políticas contables de Ejercicios Anteriores <sup>1</sup>       |                      | 0                      | 0                                            | 0                        | 326,869,654                                       | <b>326,869,654</b>      |
| <b>Saldo inicial al 01 de enero de 2018 reexpresado</b>                   |                      |                        |                                              |                          | 12,950,321,848                                    |                         |
| Ajuste por error de registro contable en Capitalización 2013 <sup>2</sup> |                      | 844,404,627            |                                              |                          | -844,404,628                                      |                         |
| Resultado del Periodo 2018                                                |                      | 0                      | 0                                            | 0                        | 6,865,058,902                                     | <b>6,865,058,902</b>    |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>                                   |                      | <b>¢73,663,543,144</b> | <b>¢0</b>                                    | <b>¢1,472,775,667</b>    | <b>¢18,970,976,123</b>                            | <b>¢94,107,294,934</b>  |
| <b>Saldo inicial al 01 de enero de 2019</b>                               | 3.6.13-3.6.14-3.6.15 | <b>¢73,663,543,144</b> | <b>¢0</b>                                    | <b>¢1,472,775,667</b>    | <b>¢18,970,976,123</b>                            | <b>¢94,107,294,934</b>  |
| Cuentas Patrimoniales capitalizadas                                       |                      | 18,970,976,123         |                                              |                          | (¢18,970,976,123)                                 |                         |
| Resultado del Periodo 2019                                                |                      | 0                      | 0                                            | 0                        | 8,147,598,901                                     | <b>8,147,598,901</b>    |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>                                   |                      | <b>¢92,634,519,267</b> | <b>¢0</b>                                    | <b>¢1,472,775,667</b>    | <b>¢8,147,598,901</b>                             | <b>¢102,254,893,835</b> |

Notas:

<sup>1</sup> En cumplimiento de la recomendación de Auditoría Externa 2018, evaluación al 30 de junio (Carta de Gerencia 1-2018 y para efectos exclusivamente de presentación del Estado de Cambios en el Patrimonio, los saldos iniciales de "Resultados Acumulados al Principio del Periodo" al 01 de enero de 2018 se "re-expresan" incorporando el efecto que a esa fecha habría tenido el ajuste de Provision - y su efecto en resultados -, de tal manera que los saldos posteriores, ya incorporen ese monto según el periodo de presentación por la suma de ¢326,869,654.46 aumentando el saldo inicial al 01 de enero de 2018.

<sup>2</sup> Posterior a un análisis realizado se determina un error en el registro contable de la capitalización del año 2013, por lo que se hace una reclasificación contable en el mes de octubre de 2018.

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés  
Gerente General



Lic. José Pablo Durán Rodríguez  
Contador



Lic. Gustavo Flores Oviedo  
Auditor Interno

