

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de Diciembre de 2020 y 2019
(En colones sin céntimos)

ACTIVO	NOTA	dic-2020	dic-2019
Disponibilidades	3.7.1	¢2,769,191,115	¢875,636,813
Efectivo		3,200,000	3,200,000
Depósitos a la vista en el BCCR		160,144,309	72,740,023
Depósitos a la vista en Entidades financieras del país		2,605,846,806	799,696,790
Inversiones en instrumentos financieros	3.2	21,316,937,267	17,754,609,700
Al costo amortizado	3.7.2	21,095,000,000	0
Disponibles para la venta		0	17,495,000,000
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros		221,937,267	259,609,700
Cartera de Créditos	3.3	139,819,133,544	138,750,686,248
Créditos vigentes	3.7.3	142,815,214,593	140,154,675,917
(Ingresos Diferidos Cartera de Crédito)	3.3.1	-1,256,472,803	0
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	3.7.3	629,794,818	930,812,596
(Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito)	3.3.1 y 3.7.3	-2,369,403,064	-2,334,802,265
Cuentas y comisiones por cobrar	3.7.4	470,943,057	410,290,801
Comisiones por cobrar		479,968,716	418,664,083
Otras cuentas por cobrar		585,424	0
(Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar)		-9,611,083	-8,373,282
Bienes mantenidos para la venta	3.7.5	21,008	21,008
Bienes Inmuebles adquiridos en recuperación de créditos		14,492,259	14,492,259
Propiedades, Mobiliario y Equipo fuera de uso		21,008	21,008
(Estimación por deterioro y por disposición legal o Prudencial)		-14,492,259	-14,492,259
Participaciones en el capital de otras empresas	3.7.6	149,768,960	489,947,403
Participación en Fideicomisos y Otros vehículos de propósito especial del país		149,768,960	489,947,403
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	3.7.7	2,842,117,055	1,603,675,983
Otros Activos	3.7.8	133,930,251	105,478,083
Activos Intangibles		108,591,583	66,407,916
Otros Activos Restringidos		444,392	444,392
Otros activos		24,894,276	38,625,775
TOTAL DE ACTIVO		¢167,502,042,257	¢159,990,346,039

Sigue...

viene...

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de Diciembre de 2020 y 2019
(En colones sin céntimos)

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	NOTA	dic-2020	dic-2019
<u>PASIVO</u>			
Obligaciones con el público	3.7.9	<u>¢0</u>	<u>¢0</u>
Obligaciones con entidades financieras	3.7.10	<u>53,858,318,500</u>	<u>55,350,886,410</u>
Obligaciones con Entidades Financieras a plazo		53,005,056,277	54,365,228,416
Cargos por pagar por obligaciones con Entidades		853,262,223	985,657,994
Otras cuentas por pagar y provisiones	3.7.11	<u>1,028,867,608</u>	<u>975,849,922</u>
Cuentas y comisiones por pagar diversas		968,123,427	893,765,586
Provisiones		60,744,181	82,084,336
Otros pasivos	3.7.12	<u>0</u>	<u>1,408,715,872</u>
Ingresos diferidos		0	1,189,479,812
Operaciones pendientes de imputación		0	219,236,060
TOTAL DE PASIVO		<u>54,887,186,108</u>	<u>57,735,452,204</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	3.7.13	<u>92,634,519,267</u>	<u>92,634,519,267</u>
Capital pagado		83,709,377,565	83,709,377,565
Capital donado		8,925,141,702	8,925,141,702
Ajustes al patrimonio		<u>2,643,495,287</u>	<u>1,472,775,667</u>
Superavit por revaluación propiedad Inmobiliarias	3.7.14	2,643,495,287	1,472,775,667
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	3.7.15	<u>8,147,598,901</u>	<u>0</u>
Resultado del período	3.7.16	<u>9,189,242,694</u>	<u>8,147,598,901</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO		<u>112,614,856,149</u>	<u>102,254,893,835</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>¢167,502,042,257</u>	<u>¢159,990,346,039</u>
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	3.7.28	<u>¢1,493,339,727,337</u>	<u>¢1,433,734,954,302</u>

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 2020 y 2019
(En colones sin céntimos)

	NOTA	dic-2020	dic-2019
Ingresos Financieros			
Por disponibilidades		¢184,819,293	¢185,280,653
Por inversiones en instrumentos financieros	3.7.20	858,799,689	1,209,600,666
Por cartera de créditos	3.7.21	8,776,008,974	11,324,516,806
Por ganancia por diferencial cambiario y UD (neto)	3.7.22	3,961	0
Total de Ingresos Financieros		9,819,631,917	12,719,398,125
Gastos Financieros			
Por Obligaciones con entidades financieras	3.7.17	3,436,018,431	4,487,318,548
Por pérdidas por diferencial cambiario y UD (neto)	3.7.22	0	33,958
Total de Gastos Financieros		3,436,018,431	4,487,352,506
Gastos por estimación de deterioro de Activos	3.7.23	109,138,960	691,000,463
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones	3.7.24	91,716,720	201,796,284
RESULTADO FINANCIERO		6,366,191,246	7,742,841,442
Otros ingresos de Operación			
Por bienes mantenidos para la venta	3.7.25	0	7,560,000
Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas	3.7.26	2,460,343,519	123,938,227
Por otros ingresos operativos	3.7.27	5,377,707,244	5,227,028,218
Total Otros Ingresos de Operación		¢7,838,050,763	¢5,358,526,445

Sigue...

viene...

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Para el periodo de doce meses terminado el 31 de Diciembre de 2020 y 2019
(En colones sin céntimos)

	NOTA	dic-2020	dic-2019
Otros Gastos de Operación			
Por comisiones por servicios		¢20,297,691	¢38,519,146
Por bienes mantenidos para la venta		68,574,099	8,165,904
Por pérdida por participaciones de capital en otras empresas		45,145,360	29,588,581
Por provisiones	3.7.11	5,395,429	48,905,922
Por cambios y arbitrajes de divisas		5,650	29,420
Por otros gastos operativos		32,158,740	3,753,047
Total Otros Gastos de Operación		171,576,969	128,962,020
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		14,032,665,040	12,972,405,867
Gastos de Administración			
Por gastos de personal		3,789,705,222	3,856,308,749
Por otros gastos de Administración		943,911,771	847,840,033
Total Gastos Administrativos	3.7.18	4,733,616,993	4,704,148,782
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		9,299,048,047	8,268,257,086
Participaciones sobre la Utilidad	3.7.19	109,805,353	120,658,185
RESULTADO DEL PERIODO		¢9,189,242,694	¢8,147,598,901
OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO DE IMPUESTO			
Superávit por revaluación de propiedades inmobiliarias	3.7.14	2,643,495,287	1,472,775,667
OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO		2,643,495,287	1,472,775,667
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO		¢11,832,737,981	¢9,620,374,568

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 2020 y 2019
(En colones sin céntimos)

	NOTA	dic-2020	dic-2019
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período	3.7.16	¢9,189,242,694	¢8,147,598,901
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Ganancias o pérdidas por diferencial cambiario, netas		-3,961	33,958
Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos		34,600,799	553,921,353
Pérdidas por otras estimaciones		1,237,801	-510,151,824
Gastos por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos		43,524,714	42,108,349
Depreciaciones y amortizaciones		137,959,553	25,221,366
Subtotal		9,406,561,601	8,258,732,104
Variación en los activos (aumento), o disminución			
Créditos y avances de efectivo		-2,660,538,675	-7,456,135,481
Bienes realizables		0	508,712,672
Productos por cobrar		338,690,211	-78,794,483
Otros activos		-120,665,812	25,842,075
Subtotal		-2,442,514,276	-7,000,375,217
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)			
Obligaciones a la vista y a plazo		-1,360,172,171	-802,823,319
Otras cuentas por pagar y provisiones		9,492,973	9,683,005
Productos por pagar		-132,395,771	-290,957,992
Otros pasivos		-152,243,069	337,860,518
Subtotal		-1,635,318,038	-746,237,790
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		5,328,729,286	512,119,097

Sigue...

Viene...

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Para el período de doce meses terminado el 31 de Diciembre de 2020 y 2019
(En colones sin céntimos)

	NOTA	dic-2020	dic-2019
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión			
Aumento en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociar)		-48,690,000,000	-40,802,328,885
Disminución en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociar)		46,385,000,000	39,557,328,886
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo		-175,357,421	5,627,448
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		340,178,443	-56,324,642
Otras actividades de inversión		3,994	5,757
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		-2,140,174,984	-1,295,691,436
Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año		3,188,554,302	-783,572,339
Efectivo y equivalentes al inicio del año		5,380,636,813	6,164,209,152
Efectivo y equivalentes al final del año	2.2.1	¢8,569,191,115	¢5,380,636,813

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 2020 y 2019
 (En colones sin céntimos)

Descripción	NOTA					
		Capital Social	Aportes Patrimoniales No Capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Resultados acumulados al principio del periodo	TOTAL
Saldo inicial al 01 de enero de 2019	3.6.13-3.6.14-3.6.15	¢73,663,543,144	¢0	¢1,472,775,667	¢18,970,976,123	¢94,107,294,934
Cuentas Patrimoniales capitalizadas		18,970,976,123	0	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	¢0	¢1,472,775,667	¢8,147,598,901	¢102,254,893,835
Saldo inicial al 01 de enero de 2020	3.7.13-3.7.15-3.7.16	¢92,634,519,267	¢0	¢1,472,775,667	¢8,147,598,901	¢102,254,893,835
Superávit por revaluación de inmuebles, mobiliario y equipo		0	0	1,170,719,620	0	1,170,719,620
Resultado del Periodo 2020		0	0	0	9,189,242,694	9,189,242,694
Saldo al 31 de Diciembre de 2020		¢92,634,519,267	¢0	¢2,643,495,287	¢17,336,841,595	¢112,614,856,149

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General



Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador



Lic. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno



BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA (BANHVI)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(en colones sin céntimos)

Nota 1 Información general y operaciones

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 (SFNV), 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, realizando operaciones de intermediación financiera a través del FONAVI (Fondo Nacional de Vivienda), captando recursos del mercado financiero nacional y junto con los recursos propios generando operaciones de crédito con Entidades Autorizadas (Bancos, Cooperativas, Mutuales y otras Entidades Privadas), en condiciones de plazo y costo que promueven su canalización hacia soluciones habitacionales y como Administrador de los recursos del FOSUVI (Fondo de Subsidios para la Vivienda), recaudando los recursos provenientes del Estado y otros Entes de Gobierno, para su asignación y canalización mediante la donación a nombre de beneficiarios en condiciones socioeconómicas calificadas que requieren una solución habitacional.

Asimismo, administra los recursos del denominado Fondo de Garantías, constituido como garantía de las captaciones de las Entidades Autorizadas, en la actualidad Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda y Mutual Cartago.

Sus operaciones son ejecutadas 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 2020 el número de empleados es de 126.

Al 31 de diciembre de 2019 el número de empleados es de 123.

Número de cajeros automáticos: ninguno.

Número de sucursales y agencias: ninguno.

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

2.1. Base de preparación.

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias, normativas emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

Hasta el 31 de diciembre de 2019 se mantenía en vigencia la regulación CONASSIF referida a: Plan de Cuentas, Normativa Contable y Reglamento relativo a la Información Financiera, aplicables a las Entidades Supervisadas por la SUGEF, estableciendo la base normativa de preparación y presentación de la Información Financiera conforme la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera con excepción de los tratamientos especiales indicados en la Normativa.

A partir de 01 de enero de 2020, esta normativa fue derogada e integrada en un solo cuerpo normativo, con la entrada en vigencia del Reglamento de Información Financiera (RIF), establecido mediante Acuerdo SUGEF 30-18 del 11 de setiembre de 2018 emitido por CONASSIF, cuyo objetivo es regular la adopción 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.

2.1.1 Principales diferencias entre la base de preparación utilizada y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

NIC 1 Presentación de estados financieros.

El CONASSIF ha establecido 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. 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.

NIC 7 Estados 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.

NIC 8 Estimaciones contables.

Todo cambio en las estimaciones contables será prospectivo y se registrará en los resultados del periodo, sin la opción de elegir hacerlo retroactivamente, lo cual también es permitido por las NIIF.

NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo.

Los bienes inmuebles deben ser contabilizados de acuerdo con el modelo de revaluación, los demás activos diferentes de inmuebles están sujetos a la política contable del modelo del

costo, según CONASSIF, aun y cuando la NIC 16 permite a la entidad elegir entre el método del costo o el método de revaluación para valorar sus activos de propiedad, planta y equipo.

NIC 21 Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera.

Los entes supervisados deben llevar sus registros y presentar sus estados financieros en colones costarricenses. Se deberá utilizar el tipo cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica que prevalezca en el momento en que se realice la operación para el registro contable aún cuando la NIC 21 requiere que cada entidad debe establecer la moneda funcional, definida como aquella del entorno económico principal en el que opera el ente.

NIC 34 Información Financiera Intermedia.

El contenido de la información financiera intermedia incluye un juego completo de Estados Financieros, de acuerdo con la presentación establecida en la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, para lo cual deben tomar como base los formatos que se proponen en las disposiciones regulatorias emitidas por el CONASSIF, aplicables a la entidad. Estos formatos base, no forman parte del alcance de la Norma.

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 Acuerdo SUGEF 30-18 requiere para estos Activos una estimación a razón de un veinticuatroavo mensual hasta alcanzar el 100% de su valor contable. Este registro contable iniciará a partir del cierre del mes en que el bien fue i) adquirido, ii) producido para su venta o arrendamiento o iii) dejado de utilizar.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La compra o venta convencional de activos financieros se debe registrar aplicando la contabilidad de la fecha de liquidación, aun y cuando la NIIF 9 permite la alternativa de registro aplicando la contabilidad de la fecha de contratación.

Las entidades deben contar con políticas y procedimientos para determinar el momento de suspensión del registro del devengo de las comisiones e intereses de operaciones de préstamos. Sin embargo, el plazo de la suspensión del devengo no debe ser mayor a ciento ochenta días, tratamiento no contemplado en la norma. Asimismo, la evaluación de cobrabilidad de préstamos se limita a parámetros y porcentajes de estimación emitidos por CONASSIF, los cuales no contemplan otros aspectos que desde el punto de vista de la NIIF 9 podrían ser válidos en la determinación de las expectativas de cobrabilidad y realización de esos activos.

NIC 38 Activos intangibles.

Las aplicaciones automatizadas en uso deben ser amortizadas sistemáticamente por el método de línea recta, en el transcurso del período en que se espera que produzca los beneficios económicos para la entidad lo cual debe fundamentarse en su política contable, no

obstante, la Norma contempla también la posibilidad de utilizar el método de depreciación decreciente y el método de las unidades de producción.

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.

2.2.2 Inversiones en valores y depósitos a plazo

Las inversiones en instrumentos financieros se clasifican en la categoría de costo amortizado. 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.

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 subcuenta 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 2020 y diciembre de 2019 se valúa de conformidad con las disposiciones establecidas por el CONASSIF en el acuerdo SUGEF 1-05 y sus actualizaciones lo cual constituye un tratamiento alternativo al establecido conforme la NIIF 9.

En el caso de la estimación genérica, se aplica según el acuerdo SUGEF 1-05 que establece lo siguiente en el artículo 11bis: *“La entidad debe mantener registrado al cierre de cada mes, un monto de estimación genérica que como mínimo será igual al 0,50% del saldo total adeudado de las operaciones crediticias sujetas a estimación, según el alcance dispuesto en el Anexo 1 de este Reglamento, correspondiente a la cartera de créditos clasificada en las categorías de riesgo A1 y A2, sin reducir el efecto de los mitigadores de las operaciones crediticias y aplicando al saldo de principal de los créditos contingentes lo indicado en el artículo 13 de este Reglamento”.*

Para lo correspondiente a la estimación mínima, se aplica según el acuerdo SUGEF 1-05 que establece lo siguiente en el artículo 12: *“La entidad debe determinar el monto de la estimación específica de cada operación crediticia del deudor sujeta a estimación según el Anexo 1. La estimación específica se calcula sobre la parte cubierta y descubierta de cada operación crediticia...”.*

Los porcentajes de estimación específica sobre la parte cubierta y descubierta, según la categoría de riesgo del deudor son las siguientes:

Categoría de riesgo	Porcentaje de estimación específica sobre la parte descubierta de la operación crediticia	Porcentaje de estimación específica sobre la parte cubierta de la operación crediticia
A1	0%	0%
A2	0%	0%
B1	5%	0.5%
B2	10%	0.5%
C1	25%	0.5%
C2	50%	0.5%
D	75%	0.5%
E	100%	0.5%

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 según el modelo de costo amortizado se realiza por el método de interés efectivo.

2.2.4.3 Gastos financieros por obligaciones

Los gastos financieros se reconocen 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

El Banco aplica comisiones a las Entidades Autorizadas por la colocación o generación de activos financieros en Cartera de Créditos, 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 mantenidos para la venta y estimación para bienes mantenidos para la venta

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

Los bienes mantenidos para la venta 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 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 cuyo fin es la recuperación y liquidación de los bienes fideicomitidos.

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

2.2.8 Propiedades, 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.

Las propiedades destinadas para uso de la entidad son registradas 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 y el importe acumulado de pérdidas por deterioro de valor.

La reevaluación se debe realizar 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. 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 según la política o procedimiento institucional.

De acuerdo con la NIC 16, la determinación de la vida útil debe considerar: la utilización prevista del activo, el desgaste físico esperado y la obsolescencia técnica o comercial

Para el periodo 2020, la determinación de la vida útil se establece de la siguiente manera:

“... al registrar la vida útil correspondiente a cada activo se estará haciendo de acuerdo a la experiencia valorada en el comportamiento en la vida útil real que ha tenido cada tipo de activo que se ingresa (experiencia del Encargado de Activos), tomando como referencia la vida útil determinada por las pólizas correspondientes y la anterior vida útil determinada por Hacienda, principalmente todo equipo electrónico 5 años, equipo de oficina 5 años, mobiliario de oficina de 7 a 10 años dependiendo el tipo de mobiliario y la experiencia del Encargado de Activos, vehículos (6 años) de acuerdo a la política de renovación de flotilla...”

2.2.9 Transacciones en moneda extranjera

Los Estados Financieros y sus Notas se expresan en colones costarricenses (¢), 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 flotación administrada, pudiendo intervenir el Banco Central de Costa Rica cuando las condiciones financieras y macroeconómicas así lo ameriten. Para efectos de revelación en los Estados Financieros, el tipo de cambio se estableció al 31 de diciembre de 2020 en ¢ 617.30 tipo de cambio de venta y para diciembre 2019 en ¢ 570.09, tipo de cambio de compra, respectivamente.

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

Hasta diciembre de 2019 se utilizaba el tipo de cambio de compra, a partir del 01 de enero de 2020 se utiliza el tipo de cambio de venta, según Acuerdo SUGEF 30-18.

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 2019, el Banco reconocía a sus empleados de manera anual un 3.00% 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 setiembre 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 2019.

Con fecha 10 de julio de 2019, mediante oficio N°GG-OF-0720-2019 se solicitó a la Procuraduría General de la República (PGR), el criterio técnico-jurídico con respecto a la aplicación de la Ley 9635, título III al Banco, según su naturaleza jurídica.

Mediante Dictamen C-060-2020 de 20 de febrero de 2020, señala la PGR que el Banco “...no está comprendido dentro de aquel ámbito subjetivo y, por ende, le devienes inaplicables las disposiciones normativas introducidas por el Título III ... de la citada Ley No. 9635...”.

Mediante oficio N° GG-OF-0229-2020, del 28 de febrero de 2020, el Banco solicita a la PGR se reconsidere el criterio C-060-2020 considerando que la misma PGR, en dictamen C-336-2001 señaló que el BANHVI es un ente público y que incluso, en estricto derecho debe ser considerado como un ente público estatal.

Al 31 de diciembre de 2020, se mantiene la misma condición señalada en el párrafo anterior a la espera de la respuesta por parte de la PGR. Administrativamente el Área de Recursos Humanos realizó una estimación preliminar considerando todos los extremos laborales de ¢15,969,299 del posible impacto económico, lo anterior corresponde a estimaciones generales internas con base en supuestos razonados y no corresponden a posibilidades o cuantificaciones con grados de certeza que determinen expectativas razonables para los funcionarios del Banco, aspectos que únicamente serán determinados – en caso de resolverse – por las vías administrativas y/o judiciales competentes. Por tanto, estos datos tienen un carácter estrictamente informativo como referencia global, no como expectativa o estimación

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.

Sin embargo, a partir de Julio 2019 con la entrada en vigencia de la Ley N° 9635 Fortalecimiento de las Finanzas Públicas según el artículo 31 ter – Tarifa del Impuesto indica las siguientes modificaciones:

“La tarifa aplicable a la renta imponible de las rentas de capital y a la de las ganancias de capital será del quince por ciento (15%)”. “Los rendimientos generados por títulos valores en moneda nacional emitidos por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, al amparo de la Ley N° 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 setiembre de 2019, se realizó ante el Ministerio de Hacienda el trámite de renovación de exoneración para las Inversiones que realiza el Banco Hipotecario de la Vivienda, 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-GER-1138-2019, en donde resuelve *“...que aquellos títulos valores obtenidos posterior al 1° 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 adquiera 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.

Al 31 de diciembre de 2020, el expediente N°2001006, número asignado a este caso, se encuentra en etapa de “Asignado para Proyecto de Resolución”, es decir en proceso para ser analizado, sin un plazo estimado de resolución.

2.2.14 Valuación de otras cuentas por cobrar

Independiente de la probabilidad de cobro, si una partida no es recuperada en un lapso establecido desde la fecha de su exigibilidad, se debe contabilizar una estimación sobre el valor de registro, según Normativa SUGEF 1-05, en el cual se establece el siguiente porcentaje de estimación:

Días Mora	Porcentaje de estimación
igual o menor a 30 días	2.00%
igual o menor a 60 días	10.00%
igual o menor a 90 días	50.00%
igual o menor a 120 días	75.00%
más de 120 días	100.00%

2.2.15 Arrendamientos

Los arrendamientos que mantiene el Banco son considerados como contratos de servicio, conforme las condiciones de estos 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% de gasto por vacaciones, sobre el resultado final estimado por pagar de vacaciones según el total de días de vacaciones pendientes de disfrutar a la fecha.

2.2.19 Provisión para prestaciones legales

La legislación costarricense requiere el pago del auxilio 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 otros, 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 anual 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 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.

2.2.23 Comparabilidad de Información

Para el periodo 2020, la información se presenta comparativa con el año 2019, conforme lo establecido en la NIC 34, párrafo 5, NIC 1, párrafos 38 y 38ª y el Marco Conceptual para la Información Financiera, en relación con el Objetivo de la Información Financiera con propósito

general, párrafo OB2 y las características cualitativas de la Información Financiera útil, para la toma de las decisiones, entre ellas la de Comparabilidad, párrafos CC20 a CC25.

La aplicación a partir del 01 de enero de 2020 determinó la nueva clasificación de la partida de Instrumentos Financieros y la partida de Ingresos diferidos por Cartera de Crédito, reflejándose en la nota específica de cada componente, la naturaleza del cambio realizado con el fin de mantener su comparabilidad con el periodo anterior.

Nota 3 Detalle de partidas presentadas en los Estados Financieros

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

La composición del Efectivo y equivalentes de efectivo, Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Efectivo en Bancos	¢2,769,191,115	¢875,636,813
Inversiones	5,800,000,000	4,505,000,000
Total	¢8,569,191,115	¢5,380,636,813

3.2 Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones al 31 de diciembre de 2020 se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en la NIIF 9 Instrumentos financieros – activos financieros, como Inversiones al costo amortizado, para diciembre 2019 se clasificaron como Disponibles para la Venta, según la normativa vigente a esa fecha. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las Inversiones cuyo emisor es del país, la composición corresponde a:

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Inversiones en Instrumentos Financieros	¢21,095,000,000	¢17,495,000,000
Productos por cobrar asociados a inversiones instrumentos financieros	221,937,267	259,609,700
Total	¢21,316,937,267	¢17,754,609,700

En la nota 3.7.2 se desglosa la composición de las inversiones con mayor detalle.

El Banco no mantiene Inversiones cuyo emisor sea del exterior.

Pérdida Esperada en Instrumentos Financieros según NIIF 9

Al 31 de diciembre de 2020, se ha realizado la aplicación del cálculo de la Pérdida Esperada para Instrumentos Financieros en Inversiones conforme el requerimiento normativo establecido en el Acuerdo SUGEF 30-18 y en aplicación de la NIIF 9, considerando los lineamientos Normativos y la valoración realizada a esa fecha, particularmente:

- Características de los Instrumentos Financieros de Inversión
 - Naturaleza del Emisor
 - Banco Nacional de Costa Rica – BNCR - (Público Estatal)

- Banco de Costa Rica – BCR - (Público Estatal)
- Plazo de Inversión (vida esperada del instrumento)
 - Vencimiento a setiembre-2021 (BCR)
 - Vencimiento a julio-2021 (BNCR)
- Comportamiento histórico de “default” - impago - en las operaciones con estos Emisores
 - Cero eventos (BNCR)
 - Cero eventos (BCR)
- Categoría de Riesgo de Calificaciones de Emisiones por parte de Agencias Calificadoras
- Posible estimación de Impacto del COVID19 en relación con un incremento del riesgo de crédito
 - Si existe algún indicio de posible cambio en la Categoría de Riesgo de Calificaciones
 - Si existe algún indicio de posible cambio en el Coeficiente de Recuperación (CdR)
- Información de los Emisores en torno a acciones tomadas en aspectos de solvencia y liquidez, así como en su gestión de riesgos, así como el resultado de la Ficha CAMELS y Suficiencia Patrimonial suministrada por los emisores.

El entorno actual de evaluación al 31 de diciembre de 2020 sugiere una dificultad importante o limitación para incorporar los efectos específicos de COVID19 y de los impactos de las medidas de apoyo o mitigación formuladas por el Gobierno y las Autoridades Regulatorias (BCCR, CONASSIF y SUGEF) sobre una base razonable y sustentable. No obstante, se mantiene la expectativa y atención al desarrollo de los eventos nacionales y al conocimiento de información, obtenida como parte del análisis o recibida de parte de los Emisores, Reguladores y otras fuentes para su consideración.

En aplicación del Modelo de Cálculo con base en la cartera de instrumentos financieros del Banco, se determina una pérdida esperada, a reconocer en los Estados Financieros, de “**¢ 0.00 (cero)**” colones.

3.3 Cartera de crédito

3.3.1 Cartera de crédito originada por la entidad y comprada

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

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Créditos vigentes	¢142,815,214,593	¢140,154,675,917
Cuentas y productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	629,794,818	930,812,596
Ingresos Diferidos Cartera de Crédito (a)	-1,256,472,803	0
Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito	-2,369,403,064	-2,334,802,265
Total	<u>¢139,819,133,544</u>	<u>¢138,750,686,248</u>

Actualmente toda la Cartera de crédito es originada por la Entidad, esta información se puede ver con mayor detalle en la Nota 3.7.3.

Ante las medidas adoptadas por el CONASIIF y la SUGEF de forma prudencial ante la crisis del COVID-19 y un posible o eventual Riesgo de crédito, se dio la posibilidad en el periodo 2020, de renegociar los términos pactados con las Entidades para aquellos créditos superiores a los 100 millones de colones, sin que sean considerados como operaciones especiales y consecuentemente afectara la calificación de riesgo de los deudores, por un plazo establecido de 3 meses, de los clientes que mantiene el BANHVI, únicamente la Fundación CR-Canadá se acogió a estas medidas de la aplicación de moratoria.

(a) Los ingresos diferidos corresponden a la Comisión de Formalización de Operaciones de Crédito de Largo Plazo, cuyo reconocimiento se distribuye a lo largo del plazo de crédito utilizando el Método de Interés Efectivo. Hasta diciembre del 2019 se mantenía en una partida de pasivo como un Ingreso recibido por adelantado; con la entrada en vigencia del Acuerdo SUGEF 30-18 a partir del 01 de enero de 2020, en cumplimiento con el Transitorio IV, las entidades reguladas deben reclasificar los saldos que mantienen en la partida 251.01.M.01 Comisiones diferidas por cartera de crédito, a la cuenta 137 Ingresos diferidos.

No existe Cartera de Crédito comprada.

3.3.2 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 2020 y 2019:

Saldo al final de diciembre 2019	¢2,334,802,265
+ Aumento contra el gasto del año	89,468,548
- Reversión contra ingresos	-54,867,750
Saldo al final de diciembre 2020	¢2,369,403,063
 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

3.3.3 Intereses no reconocidos en el estado de resultados

Se mantiene intereses acumulados por cobrar en cuentas de orden "Productos en Suspenso" a diciembre 2020 por ¢926,568 y a diciembre de 2019 por ¢1,336,683. La composición de este monto se detalla en la Nota 3.7.26

3.3.4 Notas explicativas sobre el riesgo de la cuenta de cartera de crédito

3.3.4.1 Concentración de la cuenta por tipo de garantía

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Cesión Hipotecaria	¢127,685,948,242	¢126,200,262,118
Títulos Valores	1,169,740,811	1,230,731,190
Pagarés	13,959,525,540	12,723,682,609
Total	¢142,815,214,593	¢140,154,675,917

3.3.4.2 Concentración de la cartera por tipo de actividad económica

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

3.3.4.3 Morosidad de la cartera de crédito

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Al día	¢142,815,214,593	¢140,154,675,917
Total	¢142,815,214,593	¢140,154,675,917

3.3.4.4 Concentración en deudores individuales

Saldos al 31 de diciembre 2020

<u>Rango</u>	<u>Saldo</u>	<u>N. Clientes</u>
De 1 hasta ¢4,631,725,963	¢10,191,753,086	5
De 4,631,725,964 hasta 9,263,451,927	7,288,411,377	1
De 9,263,451,928 hasta 13,895,177,891	35,439,735,904	3
De 13,895,177,892 hasta 18,526,903,855	50,427,363,348	4
De 18,526,903,856 hasta 20,215,498,924	39,467,950,878	1
Total	¢142,815,214,593	14

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

3.3.4.5 Préstamos sin acumulación de Intereses

No existen préstamos sin acumulación de Intereses.

3.3.4.6 Préstamos en proceso de Cobro Judicial

El Banco no tiene préstamos en proceso de Cobro Judicial.

3.4 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Los saldos de los activos del Banco Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	¢144,309	¢240,023
Depósitos en Garantía	444,392	444,392
Total	¢588,701	¢684,415

3.5 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 2020 y 2019, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

	<u>T.C.</u>	<u>dic-2020</u>	<u>T.C.</u>	<u>dic-2019</u>
Activos Monetarios:				
Depósitos en Encaje Mínimo Legal	617.30	\$0	570.09	\$0
Depósitos en Cuenta Corriente	617.30	2	570.09	33
Total Activos Monetarios		\$2		\$33
Pasivos Monetarios:				
Total Pasivos Monetarios		\$0		\$0
Posición Neta en Moneda Extranjera		\$2		\$33

3.6 Obligaciones con el Público y Entidades Financieras

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

<u>Obligaciones con el Público</u>	<u>Saldo</u>	<u>Clientes</u>
Depósitos con el Público a diciembre 2020	¢0	0
Depósitos con el Público a diciembre 2019	¢0	0
<u>Obligaciones con Entidades Financieras</u>	<u>Saldo</u>	<u>Clientes</u>
Depósitos con Entidades Financieras a diciembre 2020	¢53,005,056,277	5
Depósitos con Entidades Financieras a diciembre 2019	¢54,365,228,416	5

3.7 Composición de los rubros de los Estados Financieros

3.7.1 Disponibilidades

El detalle de disponibilidades en Bancos, Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Moneda nacional:		
Caja	¢3,200,000	¢3,200,000
Banco Central de Costa Rica - Encaje Mínimo Legal (a)	144,309	240,023
Banco Central de Costa Rica - Cuenta Corriente (ICL) (b)	160,000,000	72,500,000
Otros Bancos del país	2,605,845,855	799,678,239
Moneda extranjera:		
Banco Central de Costa Rica - Encaje Mínimo Legal (a)	0	0
Otros Bancos del país	951	18,551
Total	¢2,769,191,115	¢875,636,813

Notas:

(a) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, 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 2020 el porcentaje requerido es del 12.00% (rige a partir del 16 de setiembre de 2019) para las captaciones en colones y 15.00% para las captaciones en dólares.

(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 descalses 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 está vigente a partir del primero de enero de 2015, de forma gradual 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.

3.7.2 Inversiones en Instrumentos Financieros.

La composición de las inversiones en Instrumentos Financieros del Banco Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, en colones y en dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

Inversiones Sector Público al 31 de diciembre 2020

	<u>Intermediario</u>	<u>Instrumento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Costo</u>
Colones:					
Costo Amortizado	BCR	CDP - E	3.53%	Ene - Feb - Mar - Abr - May - Jul - Ago - Set 2021	16,970,000,000
	BNCR	CDP - E	3.89%	May - Jun - Jul 2021	4,125,000,000
Total al 31 de diciembre 2020					<u>¢21,095,000,000</u>

Inversiones Sector Público al 31 de diciembre 2019

	<u>Intermediario</u>	<u>Instrumento</u>	<u>Tasa</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Costo</u>
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					<u>¢17,495,000,000</u>

3.7.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito neta de estimaciones Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se compone de la siguiente forma:

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Créditos vigentes	¢142,815,214,593	¢140,154,675,917
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Principal)	-2,360,593,331	-2,327,562,829
Total	<u>¢140,454,621,262</u>	<u>¢137,827,113,088</u>

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

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Productos por cobrar	¢629,794,818	¢930,812,596
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Productos)	-8,809,733	-7,239,436
Total	<u>¢620,985,085</u>	<u>¢923,573,160</u>

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo, Al 31 de diciembre de 2020 y 2019:

Cartera de Crédito al 31 de diciembre 2020

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	¢141,503,349,525	¢606,689,681	¢142,110,039,205
C	1,311,865,068	23,105,137	¢1,334,970,205
Total	¢142,815,214,593	¢629,794,818	¢143,445,009,410

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

3.7.4 Cuentas y comisiones por cobrar

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Cuentas por cobrar por partes relacionadas (a)	¢479,968,716	¢418,664,083
Otras cuentas por cobrar (b)	585,424	0
Estimación de cuentas y comisiones por cobrar (c)	-9,611,083	-8,373,282
Total	¢470,943,057	¢410,290,801

Notas:

- (a) 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 4.00% y el 7.00% de los desembolsos de los recursos, la cual se registra como partes relacionadas a partir del mes de mayo 2019 (ver Nota 3.11.1.), anteriormente se encontraba dentro del grupo de Otras cuentas por cobrar. Así como otras partidas por cobrar generadas por la operatividad del Banco.
- (b) Corresponde al registro de la Cuenta por Cobrar por ¢ 585,000.00 a la señora María Grace Cruz López por aplicación de sentencia 382-2020 del 19 de mayo 2020 del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, por concepto de pago de costos por invasión de terrenos en el Condominio Androméda. Además, considera el monto de ¢ 424.00 en favor del Banco luego de aplicarse en la facturación del mes de diciembre 2020 la nota de crédito N° 00270093030000061450 por parte del Instituto Costarricense de Electricidad, la diferencia a favor será aplicada en la facturación a cancelar en el mes de enero 2021.

Con relación a la partida de Cuentas por cobrar por partes relacionadas y otras cuentas por cobrar, la misma se compone de la siguiente forma:

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Comisión Fosuvi (a)	¢479,968,716	¢418,664,083
Diversos (b)	585,424	0
Total	¢480,554,140	¢418,664,083

(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 2019	¢8,373,282
+ Aumento contra el gasto del año	19,670,412
- Reversión contra ingresos	-18,432,611
Saldo al final de diciembre 2020	¢9,611,083
 Saldo al final de diciembre 2018	 ¢9,812,433
+ Aumento contra el gasto del año	8,081,993
- Reversión contra ingresos	-9,521,144
Saldo al final de diciembre 2019	¢8,373,282

3.7.5 Bienes mantenidos para la venta

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la cuenta de bienes mantenidos para la venta presenta la siguiente composición:

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Bienes y Valores adquiridos en recuperación de créditos	¢14,492,259	¢14,492,259
Propiedades, mobiliario y equipo fuera de uso	21,008	21,008
Estimación por deterioro y disposición legal o prudencial	-14,492,259	-14,492,259
Total	¢21,008	¢21,008

El movimiento de los Bienes mantenidos para la venta en recuperación de créditos durante el periodo terminado a diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Saldo al inicio del periodo	¢14,492,259	¢523,204,931
- Activos Dados de baja	0	-506,372,672
+/- Ajustes	0	-2,340,000
Saldo al final del periodo	¢14,492,259	¢14,492,259

El comportamiento de la Estimación por deterioro y disposición legal o prudencial de los bienes mantenidos para la venta, durante el periodo es la siguiente:

Saldo al final de diciembre 2019	¢14,492,259
+ Activos recuperados	0
+/- Ajustes	0
Saldo al final de diciembre 2020	¢14,492,259
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

Al cierre del año 2019 se dio de baja de manera extraordinaria de los Estados Financieros los Bienes mantenidos para la venta (anteriormente se denominaban Bienes Realizables) recibidos en dación en pago en el año 2009 por ¢ 497,154,677, considerando la valoración, que dichos activos carecían de la capacidad de generación de flujos de efectivo por su recuperación.

3.7.6. 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 2020 y 2019 son los siguientes:

Fiduciario	Fideicomiso número	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Mutual Cartago	010-2002	¢30,559,620	¢32,172,655
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda (a1)	1113-CEV	0	8,244,499
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda (a2)	001-2010	0	368,653,995
Coovivienda Unificado (b)	01-2017	90,506,597	60,796,506
Mutual Cartago -Viviendacoop-BANHVI		28,702,743	20,079,748
Total		¢149,768,960	¢489,947,403

Nota:

(a1 y a2) En el mes de Julio 2020 se realiza la liquidación total del Fideicomiso 01-2003 (CEV1113) y la liquidación parcial del Fideicomisos 01-2010, los cuales eran administrados por Grupo Mutual Alajuela, lo cual implicó el traslado y reconocimiento a nivel de los Estados Financieros de los recursos y obligaciones asociados a los Fideicomisos, de acuerdo con los criterios que establece el Marco Conceptual de Información Financiera de la siguiente manera:

- Para el reconocimiento inicial de un activo se consideró si es un recurso controlado por la entidad, es resultado de sucesos pasados, se espera obtener beneficios económicos y si puede ser medido fiablemente.
- Para el reconocimiento de un pasivo se consideró si es una obligación presente de la entidad, originada a raíz de sucesos pasados, y si la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

(b) 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.

3.7.7. Propiedades, mobiliario y equipo

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los activos del Banco, Propiedades, Equipos y Mobiliario se detallan de la siguiente forma:

	<u>Vida útil estimada</u>	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Terrenos		¢12,629,240	¢12,629,240
Revaluación de Terrenos		495,616,203	365,870,760
Edificios e Instalaciones	115 años	306,499,259	306,499,259
Revaluación de Edificios e Instalaciones	115 años	3,547,759,817	1,543,775,038
Equipos y Mobiliario	10 años	414,565,397	297,143,775
Equipos de Computación	5 años	523,002,967	465,067,169
Vehículos	10 años	192,845,501	192,845,501
Sub-total		¢5,492,918,384	¢3,183,830,742
Menos:			
Depreciación acumulada de Propiedades Mobiliario y Equipos		-2,650,801,329	-1,580,154,759
Total		¢2,842,117,055	¢1,603,675,983

El movimiento de la depreciación acumulada de Propiedades, Equipos y Mobiliario, durante el periodo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se presenta a continuación:

Saldo al final de diciembre 2019	¢1,580,154,759
+ Aumento contra el gasto	142,807,677
- Activos dados de baja	-35,171,709
+/- Ajustes varios	963,010,602
Saldo al final de diciembre 2020	¢2,650,801,329
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

La última reevaluación realizada al Terreno y Edificio propiedad del Banco, fue registrada contablemente al cierre del periodo 2020. Debido al registro contable por revaluación, se presenta un aumento en el comportamiento de esta partida, la cual se muestra en el concepto de ajustes varios por ¢963,010,602. Asimismo, con base en el avalúo realizado por el perito

independiente, se modifica la vida útil del Edificio pasando a partir de diciembre 2020 de 50 años a 115 años.

3.7.8. Otros Activos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el detalle de otros activos es el siguiente:

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Gastos pagados por anticipado	¢2,547,143	¢12,299,769
Bienes Diversos	22,347,133	26,326,006
Activos Intangibles (a)	108,591,583	66,407,916
Otros Activos Restringidos (b)	444,392	444,392
Total	<u>¢133,930,251</u>	<u>¢105,478,083</u>

Notas:

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

Al 31 de diciembre de 2020, el Banco tiene contabilizado un total de ¢ 672,008,895 en el valor del origen del software, además para el periodo 2020 ¢ 341,376,254 en Costo de desarrollo de software por la entidad, y una amortización acumulada por ¢ 904,793,566.

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.

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

3.7.9. Obligaciones con el Público.

Las obligaciones con el público Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 son las siguientes de acuerdo con el número de clientes y monto acumulado:

Al 31 de diciembre 2020		Clientes
Captaciones a plazo	¢0	0
Total	<u>¢0</u>	
 Al 31 de diciembre 2019		
Captaciones a plazo	¢0	0
Total	<u>¢0</u>	

3.7.10 Obligaciones con Entidades

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la cuenta de Obligaciones con Entidades Financieras a Plazo se detalla a continuación de acuerdo con el número de clientes y monto acumulado:

Al 31 de diciembre 2020		Clientes
Obligaciones con Entidades Financieras	¢53,005,056,277	5
Cargos por pagar con Entidades	853,262,223	
Total	¢53,858,318,500	
Al 31 de diciembre 2019		
Obligaciones con Entidades Financieras	¢54,365,228,416	5
Cargos por pagar con Entidades	985,657,994	
Total	¢55,350,886,410	

A diciembre 2020 dentro de las Obligaciones con Entidades Financieras, los diferentes Certificados de Depósito las tasas de interés varían entre el 3.72% al 6.45%.

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%.

3.7.11 Cuentas por Pagar y Provisiones

Al detalle de otras cuentas por pagar y provisiones Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se presenta a continuación:

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Aportaciones patronales por pagar (a)	105,111,159	101,651,363
Retenciones por orden judicial (b)	962,145	962,145
Impuestos retenidos por pagar (c)	68,009,279	30,852,455
Aportaciones laborales retenidas por pagar (d)	35,191,290	34,743,270
Participación de la Comisión Nacional de Emergencias (e)	109,805,353	120,658,185
Vacaciones acumuladas por pagar (f)	153,597,425	148,555,809
Aguinaldo acumulado por pagar (g)	32,704,925	31,821,063
Cuentas Por Pagar Bienes Adjudicados (h)	8,589,555	0
Otras cuentas y comisiones por pagar (i)	454,152,297	424,521,296
Provisiones para obligaciones patronales (j)	41,849,018	45,763,585
Otras provisiones (k)	18,895,162	36,320,751
Total	¢1,028,867,608	¢975,849,922

Notas:

(a) Corresponde al gasto por cargas patronales, calculado sobre los salarios pagados a los empleados en los periodos a diciembre 2020 y diciembre 2019.

(b) Corresponde a la retención a empleados por orden judicial, sobre los salarios pagados a los empleados en los periodos a diciembre 2020 y diciembre 2019

(c) Corresponde a retención del 2.00% de renta, según decreto D-1882, más el Impuesto sobre la Renta aplicado a los salarios de los empleados del Banco y a las dietas pagadas a los Miembros de Junta Directiva en diciembre 2020 y diciembre 2019. 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.

(d) Corresponde a deducciones aplicadas en planillas en diciembre 2020 y diciembre 2019, a empleados del Banco, por conceptos de préstamos, fondos de pensiones, aportaciones a la CCSS y otros.

(e) Corresponde a la Obligación que se genera por el aporte del 3.00% de comisión a la CNE, únicamente sobre las utilidades de la fuente de recursos del Banco denominada “Cuenta General”, de acuerdo con las disposiciones emitidas en la Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, Ley 8488 Art. 46.

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

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

(h) Corresponde al registro por finiquito total del Fideicomiso GM Alajuela – La Vivienda 01-2003 (CEV1113) por ₡ 2,222,341 y del finiquito parcial Fideicomiso GM Alajuela – La Vivienda 001-2010 por ₡ 6,367,214 de las obligaciones por la ganancia en venta de bienes adjudicados, de acuerdo con lo que establece la Normativa SUGEF 6-05 Reglamento sobre la distribución de utilidades por la venta de bienes adjudicados.

(i) Corresponde a obligaciones diversas, en que incurre el Banco. Esta cuenta está compuesta principalmente por las cuenta por pagar “Otros acreedores varios”, “Cuentas por pagar al FOSUVI” producto de la dación en pago de Activos de Vivierendacoop 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 lo correspondiente al acumulado para el pago del “Salario Escolar” a los empleados del Banco, conforme los términos de Ley, y la “Cuenta por pagar por Instrumentos Financieros”.

(j) Corresponde a la provisión de Auxilio 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 - Banca Promérica 010-2002 y Banca Promérica 007-2002, no cancelados por incumplimiento del Fiduciario. En el mes de agosto 2020, se procede con la reversión de la provisión por comisión por pagar de ₡ 9,600,000 del fideicomiso GM Alajuela – La Vivienda 001-2010 el cual según indicación del Departamento de Fideicomisos el pago de la provisión no procede. Por tanto, se determinó que la provisión no reúne los requisitos de la Normativa SUGEF – Plan de Cuentas y complementariamente la NIC 37 – Provisiones, Pasivo Contingentes y Activos Contingentes. Para el periodo 2019, 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.

3.7.12 Otros Pasivos

El detalle de otros pasivos Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 se presenta a continuación:

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Ingresos diferidos (a)	¢0	¢1,189,479,812
Operaciones pendientes de imputación (b)	0	219,236,060
Total	¢0	¢1,408,715,872

Nota:

(a) Los ingresos diferidos corresponden a la Comisión de Formalización de Operaciones de Crédito de Largo Plazo, cuyo reconocimiento se distribuye a lo largo del plazo de crédito utilizando el Método de Interés Efectivo, hasta diciembre del 2019 se mantenía como un pasivo como Ingreso recibido por Adelantado, con la entrada en vigencia del Acuerdo SUGEF 30-18 a partir del 01 de enero de 2020, en cumplimiento con el Transitorio IV, las entidades reguladas deben reclasificar los saldos que mantienen en la partida 251.01.M.01 Comisiones diferidas por cartera de crédito, a la cuenta 137 Ingresos diferidos.

(b) Al 31 de diciembre de 2020, no se registran operaciones pendientes de imputación.

3.7.13 Capital Social

Al 31 de diciembre 2020 y 2019, 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 y por las asignaciones de capital posteriores que el Estado, organismos internacionales y la capitalización de utilidades acumuladas. A continuación, se presenta los rubros que componen esta partida:

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Capital pagado	¢83,709,377,565	¢83,709,377,565
Capital donado	8,925,141,702	8,925,141,702
Total	¢92,634,519,267	¢92,634,519,267

3.7.14 Ajustes al Patrimonio

Corresponde a saldos acumulados de Superávit por Revaluación de Activos - Inmuebles:

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Superavit por revaluación de Terreno	¢495,616,203	¢365,870,760
Superavit por revaluación de Edificios e instalaciones	2,147,879,084	1,106,904,907
Total	¢2,643,495,287	¢1,472,775,667

El aumento con relación al período 2019 corresponde a la última reevaluación realizada al Terreno y Edificio propiedad del Banco, que fue registrada contablemente al cierre del periodo 2020. Debido al registro contable por revaluación, se presenta un aumento en el comportamiento de la partida del superávit por ¢ 1,170,719,620.00 (ver Nota 3.7.7.)

3.7.15 Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores

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

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	¢8,147,598,901	¢0
Total	¢8,147,598,901	¢0

A diciembre 2019 no existen saldos acumulados debido a su capitalización durante el periodo.

3.7.16 Resultados del Periodo

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Resultados del periodo	¢9,189,242,694	¢8,147,598,901
Total	¢9,189,242,694	¢8,147,598,901

3.7.17 Gastos financieros con Entidades Financieras

El detalle de gastos financieros al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Fiduciario	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Por obligaciones con Entidades Financieras	¢3,436,018,431	¢4,487,318,548
Total	¢3,436,018,431	¢4,487,318,548

3.7.18 Gastos de Administración

El detalle de gastos de administración al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Gastos de Personal (a)	¢3,789,705,222	¢3,856,308,749
Gastos de Servicios Externos	322,914,918	284,757,578
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	73,564,753	79,892,477
Gastos de Infraestructura	454,831,177	357,686,541
Gastos Generales	92,600,923	125,503,437
Total	¢4,733,616,993	¢4,704,148,782

Nota:

(a) El rubro de gastos de personal al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

	Doce meses terminados al 31 de	
	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	¢2,336,395,637	¢2,354,949,335
Remuneraciones a directores y fiscales	138,136,285	131,856,845
Tiempo extraordinario	6,961,222	13,222,936
Décimo tercer sueldo	211,796,082	213,955,128
Vacaciones	40,545,632	76,032,887
Preaviso y Cesantía	129,219,472	129,289,830
Cargas sociales patronales	607,025,211	598,988,905
Refrigerio	3,364,706	9,240,998
Vestimenta	102,865	100,370
Capacitación	40,099,597	37,120,154
Seguros para el personal	4,922,752	5,476,242
Salario escolar	195,431,875	197,424,104
Fondo de capitalización laboral	66,398,660	77,023,867
Otros gastos de personal	9,305,226	11,627,148
Total	<u>¢3,789,705,222</u>	<u>¢3,856,308,749</u>

3.7.19 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 2020 un monto de ¢ 3,660,178,448 así como ¢ 4,021,939,158 a diciembre 2019. Para ser pagadas durante los tres primeros meses siguientes al cierre anual del periodo de acumulación.

	Doce meses terminados al 31 de	
	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Impuesto y participaciones sobre la Utilidad	¢109,805,353	¢120,658,185
Total	<u>¢109,805,353</u>	<u>¢120,658,185</u>

3.7.20 Ingresos Financieros por Inversiones en Instrumentos financieros

La composición de los ingresos financieros por inversiones en instrumentos financieros registrados durante los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se muestra a continuación:

	Doce meses terminados al 31 de	
	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Productos por inversiones al Costo Amortizado	¢858,799,689	¢1,209,600,666
Total	<u>¢858,799,689</u>	<u>¢1,209,600,666</u>

La disminución con relación al período 2019 se relaciona con el descenso en tasas de interés de mercado asociado al efecto de la Pandemia Covid-19 a partir de febrero – marzo 2020.

3.7.21 Ingresos por Cartera de Créditos

La composición de los ingresos por cartera de créditos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es la siguiente:

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Ingresos por créditos vigentes	¢8,776,008,974	¢11,324,516,806
Total	¢8,776,008,974	¢11,324,516,806

La disminución con relación al período 2019 se relaciona con el descenso en tasas de interés de mercado asociado al efecto de la Pandemia Covid-19 a partir de febrero – marzo 2020.

3.7.22 Ganancias o Pérdidas por diferencial cambiario

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los ingresos o pérdidas netas por Diferencial Cambiario y UD, se componen de la siguiente manera:

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Ganancias por diferencial cambiario y UD	¢3,993	¢5,756
Pérdidas por diferencial cambiario y UD	-32	-39,714
Total Ganancias o Pérdidas Netas	¢3,961	-¢33,958

3.7.23 Gasto por estimación de deterioro de activos

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los gastos por estimación de deterioro de activos se componen de la siguiente manera:

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Gasto por estimación de Deterioro de Activos (a)	¢109,138,960	¢691,000,463
Total	¢109,138,960	¢691,000,463

- (a) Para el período 2020 se presentan las siguientes resoluciones por parte de SUGEF que tienen afectación en la disminución de los registros contables por estimación de deterioro de activos:

En el mes de marzo la Sugef mediante resolución SGF 0902-2020 del 16 de marzo establece lo siguiente “Disminuir de 2,5% a 0,0% el porcentaje mínimo de acumulación establecido en el Transitorio II del Acuerdo SUGEF 19-16 Reglamento para la determinación y el registro de estimaciones contra cíclicas, que se aplica sobre el resultado positivo de la diferencia entre el saldo de las cuentas 500 “Ingresos” menos 400 “Gastos” más 450 “Impuestos y participaciones sobre la utilidad” de cada mes, el cual se destina para la conformación de la estimación contra cíclica.”

Para el cierre del mes de setiembre 2019 el ajuste por estimación se realizó por un monto de ¢ 284,316,363 debido a que por recomendación de SUGEF se procede a modificar la calificación de riesgo de Fundación Costa Rica Canadá, pasando de categoría B1 (5%) a C1 (25%) según oficio SGF-2612-2019 del 29 de agosto 2019.

3.7.24 Ingreso por recuperación de activos y disminución de estimaciones

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones se componen de la siguiente manera:

	Doce meses terminados al 31 de	
	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Recuperación de activos financieros liquidados	¢1,208,253	¢4,228,885
Disminución de estimación de Cartera de Créditos	73,300,360	138,518,262
Disminución de provisiones	17,208,107	59,049,137
Cartera De Créditos	<u>¢91,716,720</u>	<u>¢201,796,284</u>

3.7.25 Ingresos por Bienes mantenidos para la venta

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, los ingresos por Bienes mantenidos para la venta se componen de la siguiente manera:

	Doce meses terminados al 31 de	
	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Recuperación de activos financieros liquidados	¢1,208,253	¢4,228,885
Disminución de estimación de Cartera de Créditos	73,300,360	138,518,262
Disminución de provisiones	17,208,107	59,049,137
Cartera De Créditos	<u>¢91,716,720</u>	<u>¢201,796,284</u>

3.7.26 Ingresos por participaciones en el capital de otras empresas

El detalle de los ingresos por participaciones en el capital de otras empresas al 31 de diciembre de 2020 y 2019, es el siguiente:

Fiduciario	N° de Fideicomiso	Doce meses terminados al 31 de	
		<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Mutual Cartago (a)	010-2002	¢497,814	¢9,836,091
Grupo Mutual	1113-CEV	67,303	132,733
Grupo Mutual (b)	001-2010	2,394,730,354	44,157,676
Cooperativa Unificada 01-2017 (c)	01-2017	46,236,006	59,826,935
Mutual Cartago Vivendacoop-BANHVI (d)		18,812,042	9,984,792
Total		<u>¢2,460,343,519</u>	<u>¢123,938,227</u>

(a) En enero 2019, el Fideicomiso Mutual Cartago 010-2002 registra un ingreso por ¢ 8,139,796 el cual correspondiente a la venta de un bien disponible para la venta.

(b) En el periodo 2020, el aumento en los registro contables por concepto de ingresos del Fideicomiso Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda 001-2010 se debe principalmente a la venta de 140 lotes del Proyecto El Portillo por un monto total de ¢ 2,376,766,590 que se detalla de la siguiente forma; en julio se realiza la venta 26 lotes por un monto de ¢ 440,534,975 en agosto se realiza la venta de 70 lotes por un monto de ¢ 1,196,437,730 en octubre se procede con la venta de 22 lotes por un monto de ¢ 365,219,455 y en diciembre se procede con la venta de 22 lotes por un monto de ¢ 374,574,430.

(c) En el período 2020 los registros contables de ajuste por el método de participación del Fideicomiso Coovivienda Unificado 01-2017 presentaron una disminución por concepto de ingresos principalmente en los montos relacionados en las ventas de bienes adjudicados en comparación al período 2019.

(d) En período 2020 los registros contables de ajuste por el método de participación del Fideicomiso Mutual Cartago - Vivierendacoop presentaron un aumento por concepto de ingresos principalmente en los montos relacionados en las ventas de bienes adjudicados en comparación al período 2019.

3.7.27 Otros ingresos operativos diversos

El detalle de los ingresos operativos diversos al 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

	Doce meses terminados al 31 de	
	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Comisión por colocación de FOSUVI (a)	¢5,307,401,512	¢5,219,698,288
Ingresos diversos fideicomisos	0	3,444,566
Otros Ingresos (b)	70,305,732	3,885,364
Total	¢5,377,707,244	¢5,227,028,218

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.

(b) Para el período 2020 el aumento en los registros por concepto de Otros Ingresos en relación al período 2019 corresponde principalmente a ¢ 27,011,222 en Cuenta General por ajuste en la disminución de la cuenta por pagar de vacaciones de acuerdo a la información de los reportes que remite el Área de Recursos Humanos cada quincena. En el mes de enero se presenta en Fonavi el registro por ¢ 3,576,000 correspondiente al depósito que realizó la Gestionadora de crédito que representa a Banco Promérica por concepto de recuperación del crédito sobre la finca folio 4-117711-001-003-00. También en el mes de febrero se presenta el registro por un monto de ¢9,300,000 realizado por Banco Cathay, correspondiente a la comisión del 3% por pago anticipado sobre préstamo en Fonavi. En abril 2020 se registra el monto de ¢ 1,954,150 por ajuste a favor del Banco entre el saldo contable en Cuenta General y el saldo de aportes a Sugef. En el mes de mayo 2020 se presenta en Fonavi el registro por ¢ 26,356,370, correspondiente al cheque emitido por la Procuraduría General de la República

por segregación y expropiación parcial del inmueble Folio Real 7-69793-000 que formaba parte del Fideicomiso 01-2010.

3.7.28 Cuentas de Orden

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Garantías recibidas en poder de la entidad (a)	¢27,693,243,158	¢25,021,616,168
Líneas de crédito pendiente de utilización (b)	22,345,352,618	12,797,100,753
Cuentas Liquidadas (c)	1,534,476,021	1,538,010,638
Productos por cobrar en Suspense (d)	926,568	1,336,683
Documentos de respaldo en poder de terceros (e)	43,300,846	703,849
Garantías otorgadas por BANHVI (Ley N° 7052) (f)	1,062,198,567,570	975,646,633,914
Otras Cuentas de Registro (g)	379,523,860,556	418,729,552,297
Total	¢1,493,339,727,337	¢1,433,734,954,302

Notas:

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

(b) 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.

(c) La partida de cuentas liquidadas se compone de operaciones, originadas en periodos anteriores al año 2001 y que debido a su difícil recuperación han sido estimadas y aplicadas contra dicha estimación en un 100%, lo que a la postre, ha incidido en el traslado a esta partida. 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 2020 y 2019, esta partida se compone de los siguientes rubros:

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Créditos liquidados	¢110,504,458	¢114,039,074
Otras cuentas por cobrar liquidadas	1,419,720,829	1,419,720,829
Inversiones liquidadas	4,250,734	4,250,735
Total	¢1,534,476,021	¢1,538,010,638

(d) Corresponde principalmente a Productos en suspense (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.

(e) Corresponde a las garantías electrónicas rendidas por los procesos de compra en SICOP por parte del Área Administrativa, durante el período 2020 el incremento corresponde a la actualización de información por parte del área Administrativa responsable del proceso.

(f) Corresponde al monto total de Títulos Valores y cuentas de Ahorro emitidos por MUCAP y GRUPO MUTUAL ALAJUELA- LA VIVIENDA sobre las cuales el Banco otorga garantía de pago conforme los términos de la Ley, con garantía subsidiaria e ilimitada del Estado.

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

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Seguros contratados (g.1)	¢0	¢9,050,682
Garantías en contratos de Descuento de Hipotecas (g.2)	151,376,179,376	150,225,254,191
Activos Recursos Fondo de Garantías (g.3)	40,511,186,048	36,607,737,605
Activos de recursos Fosuvi (g.4)	164,856,624,074	190,475,300,792
Acreencias Banco Federado	226,339,065	226,339,065
Amortizaciones pendientes	1,118,358,451	887,310,268
Macroproceso Fosuvi (g.5)	3,773,452,063	3,789,326,279
Sentencia de Coovivienda	1,345,678,343	1,345,678,343
Valores en custodia (g.6)	14,753,721,547	33,583,516,297
Aplicaciones Normativa SUGEF 30-18 RIF (g.7)	527,335,656	527,335,656
Otras cuentas de orden	1,034,985,933	1,052,703,118
Total	¢379,523,860,556	¢418,729,552,297

Notas:

(g.1) En noviembre 2019 se realiza el pago de los seguros contratados para el período 2020. Para el período 2020 la Dirección Administrativa realiza el pago correspondiente de los seguros contratados en enero 2021.

(g.2) Para los dos periodos, esta partida está conformada únicamente por los contratos de Descuento de Hipotecas de operaciones de crédito constituidas con Entidades Autorizadas.

(g.3) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 corresponde al Total de Activos del Fondo de Garantías, administrado por el Banco, según el siguiente detalle del Estado de Situación y el Estado de Resultados Integral:

ESTADO DE SITUACION

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Activo		
Disponibilidades	¢30,326	¢0
Inversiones en instrumentos financieros	40,482,959,396	36,574,341,968
Cuentas y comisiones por cobrar	28,196,326	33,395,637
Total Activo	¢40,511,186,048	¢36,607,737,605
Pasivo		
Otras cuentas por pagar y provisiones	26,196,751,353	24,163,901,958
Total Pasivo	26,196,751,353	24,163,901,958
Patrimonio		
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	12,443,835,647	10,120,551,387
Resultado del periodo	1,870,599,048	2,323,284,261
Total Patrimonio	14,314,434,695	12,443,835,648
Total Pasivo y Patrimonio	¢40,511,186,048	¢36,607,737,605
Cuentas de Orden	¢2,340,136,033,570	¢2,172,058,836,914

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Ingresos financieros	¢1,870,508,194	¢2,323,971,225
Resultado Financiero Bruto	1,870,508,194	2,323,971,225
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	681,544	0
Gasto por estimación de deterioro de activos	-575,435	-681,544
Resultado Financiero Neto	1,870,614,303	2,323,289,682
Gastos operativos diversos	-15,255	-5,421
Resultado Operativo Bruto	1,870,599,048	2,323,284,261
Resultado Neto del Periodo	¢1,870,599,048	¢2,323,284,261

(g.4) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, corresponde al Total de Activos del Fondo de Subsidios para la Vivienda – FOSUVI -, administrado por el Banco, según el siguiente detalle del Estado de Situación y el Estado de Resultados Integral:

ESTADO DE SITUACION

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Activo		
Disponibilidades	¢1,706,398,601	¢401,728,369
Inversiones en instrumentos financieros	22,793,654,722	22,512,677,756
Cartera de crédito	53,579,598,378	55,277,884,892
Créditos Vigentes	52,472,209,363	51,531,699,591
Créditos Vencidos	20,333,861,651	18,743,950,567
(Estimación por deterioro de cartera de créditos)	-19,226,472,636	-14,997,765,266
Cuentas y comisiones por cobrar	141,770	18,880
Otros Activos	86,776,830,603	112,282,990,896
Total Activo	¢164,856,624,074	¢190,475,300,792
Pasivo		
Otras cuentas por pagar y provisiones	12,162,948,935	9,028,775,758
Otras retenciones a Terceros	572,258,111	0
Comisiones por pagar con partes relacionadas	479,968,716	418,664,082
BFV Pendiente de Pago	776,729,849	1,110,884,167
Otros Acreedores Varios	10,154,513,231	7,499,227,509
Cuentas por Pagar por Instrumentos Financieros	179,479,028	0
Otros Pasivos	91,308	5,871,825
Total Pasivo	12,163,040,243	9,034,647,583
Patrimonio		
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	181,440,653,209	180,615,318,584
Resultado del periodo	-28,747,069,378	825,334,625
Total Patrimonio	152,693,583,831	181,440,653,209
Total Pasivo y Patrimonio	¢164,856,624,074	¢190,475,300,792
Cuentas de Orden	¢1,406,979,615,002	¢1,283,985,522,698

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Ingresos financieros	¢1,033,616,681	¢1,515,168,976
Resultado Financiero Bruto	1,033,616,681	1,515,168,976
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	5,219,983,277	14,311,196,074
Gasto por estimación de deterioro de activos	-9,327,369,587	-6,777,557,940
Resultado Financiero Neto	-3,073,769,629	9,048,807,110
Ingresos operativos diversos	465,357,250	768,873,777
Gastos operativos diversos	-14,034,947,445	-13,944,029,046
Ingresos por recursos de Bono Familiar de Vivienda	108,495,733,272	123,714,863,487
Rendimiento Administración temporal de recursos	164,204,150	391,471,029
Transferencia de capital por Bono Familiar de Vivienda	-120,763,646,976	-119,154,651,732
Resultado Operativo Bruto	-28,747,069,378	825,334,625
Resultado Neto del Periodo	-¢28,747,069,378	¢825,334,625

(g.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 2020 corresponde al 74.63%, de Costo del Macroproceso FOSUVI según última estimación de costo vigente y montos presupuestarios actualizados, a diciembre 2019 era de 77.12%. 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	74.63%				
Mes de Registro	Diciembre 2020				
	Acumulado 2020				
	TOTAL		FOSUVI	Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real	5,056,477,662.64		3,773,452,063.24	3,412,097,361.51	361,354,701.72
Gastos Operativos	39,395,379.84	100%	29,399,235.45	7,453,554.39	21,945,681.06
Comisiones por Giros y Transferencias	1,841,210.13	5%	1,374,023.31	1,257,143.99	116,879.32
Provisiones para Obligaciones Patronales	5,395,429.03	14%	4,026,398.25	4,026,398.25	(0.00)
Otros gastos operativos	32,158,740.68	82%	23,998,813.89	2,170,012.15	21,828,801.74
Gastos de Administración	4,733,616,993.79	100%	3,532,513,738.51	3,203,628,144.12	328,885,594.39
Gastos de Personal	3,789,705,222.13	80%	2,828,109,198.45	2,573,856,183.32	254,253,015.13
Gastos por Servicios Externos	322,914,918.61	7%	240,978,809.20	223,298,720.97	17,680,088.23
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	73,564,753.58	2%	54,898,506.37	49,725,107.01	5,173,399.36
Gastos de Infraestructura	454,831,176.63	10%	339,422,767.46	293,886,597.37	45,536,170.09
Gastos Generales	92,600,922.84	2%	69,104,457.03	62,861,535.45	6,242,921.58
Activos Fijos e Intangibles	283,465,289.01	0%	211,539,089.28	201,015,663.00	10,523,426.28
Activo Fijo	210,958,036.90		157,429,755.00	151,340,134.83	6,089,620.17
Software y Licencias	72,507,252.11		54,109,334.27	49,675,528.17	4,433,806.10
Ingreso Contable Real			5,307,401,512.14		
Resultado Neto Real			1,533,949,448.90		

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
Comisiones por Giros y Transferencias		1,960,257.52	4%	1,511,742.03	107,930.69
Provisiones para Obligaciones Patronales		48,905,921.65	90%	37,716,033.00	26,277,706.18
Otros gastos operativos		3,753,047.01	7%	2,894,333.45	134,025.73
Gastos de Administración		4,707,148,781.84	100%	3,630,132,564.57	3,307,130,163.70
Gastos de Personal		3,859,308,749.19	82%	2,976,282,037.47	244,373,589.89
Gastos por Servicios Externos		284,757,577.68	6%	219,603,799.17	25,124,858.11
Gastos de Movilidad y Comunicaciones		79,892,476.74	2%	61,612,728.83	8,790,078.22
Gastos de Infraestructura		357,686,541.28	8%	275,846,297.11	39,852,268.77
Gastos Generales		125,503,436.95	3%	96,787,701.97	4,861,605.86
Activos Fijos e Intangibles		151,805,328.35	0%	117,071,605.65	86,667,072.34
Activo Fijo		111,902,521.95		86,298,735.78	20,868,748.04
Software y Licencias		39,902,806.40		30,772,869.87	9,535,785.27
Ingreso Contable Real				5,220,759,635.92	
Resultado Neto Real				1,431,433,357.23	

(g.6) Corresponde principalmente a pagarés de respaldo transitorio o permanente de créditos formalizados.

(g.7) 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 2020 y que requirió la valoración previa de la normativa vigente, determinándose ajustes aplicables de previo a su implementación en enero 2020.

3.8 Otras concentraciones de activos y pasivos

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

3.9 Riesgo de Liquidez, de Tasa y Cambiario

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.

En línea con lo establecido en la NIIF 7 sobre revelación de información de instrumentos financieros, como parte de los resultados que se detallan a continuación se ampliará de manera particular los riesgos asociados a los instrumentos financieros que mantiene vigentes el Banco.

B. GESTIÓN DE RIESGOS

1. RIESGO DE CRÉDITO

1.1 CONCENTRACIÓN DE OPERACIONES

La cartera de inversiones del Banco¹, presenta una concentración total en entidades financieras del estado, adecuándose esta composición a las disposiciones establecidas en los Lineamientos Generales de Inversión del Banco Hipotecario de la Vivienda ². Adicionalmente, se vigila el cumplimiento de lo que establece la regulación prudencial en cuanto a concentración de operaciones activas con un mismo cliente, siendo que en ningún caso se sobrepasa el 20% del capital ajustado del Banco.

Cuadro No. 1
Composición Cartera de Inversiones
al 31 de diciembre de 2020
- monto en millones de colones -

Entidad	Clase	Monto	%	IHH
Banco de Costa Rica	Inv. Vista	2,605.84	10.99%	0.012
Banco Nacional de Costa Rica	CDP-E	4,125.00	17.40%	0.030
Banco de Costa Rica	CDP-E	16,970.00	71.60%	0.513
Total		23,700.84		0.555

IHH: Índice de Herfindahl e Hirschman para determinar la concentración de la cartera.
Fuente: Unidad Tesorería

En las decisiones de inversión prevalecen los criterios de seguridad y de liquidez, determinada ésta última en función de las necesidades de recursos para la realización de las operaciones financieras u operativas del Banco.

La medición de concentración se realiza a través del cálculo del Índice de Herfindahl, para el cual se han definido límites de tolerancia internos que son monitoreados de manera mensual, mediante el cual se mide el nivel de concentración por tipo sector económico. Al corte de diciembre de 2020, para la cartera de inversiones el indicador se ubicó en 1, al estar 100% concentrado el portafolio en entidades financieras estatales. La alta concentración se mantiene por emisor, en cuyo caso el citado indicador alcanza un valor de 0.56.

De conformidad con el modelo de negocio vigente³, no se estima que se presenten cambios relevantes con respecto al comportamiento de los citados indicadores de concentración.

No obstante, deberá tenerse en cuenta que los resultados de concentración según emisor podrían modificarse por las siguientes situaciones:

- Inversiones en activos, sea de infraestructura o equipos tecnológicos, que generen cambios en los saldos invertidos.
- Disposiciones gubernamentales que impliquen requerimientos de capital para la atención del déficit fiscal o bien, instrucciones de concentración de inversiones en entidades financieras en particular o en entidades del gobierno.
- Tope de límite de operaciones activas que motive a la inversión de recursos en otros emisores.

¹ Se incluye solo operaciones de las fuentes Cuenta General y FONAVI.

² Aprobado en sesión 22-2014 del 2 de abril de 2014, acuerdo No. 12.

³ UTC-ME-0163-2019 del 02 de diciembre de 2019 y GG-ME-1326-2019 del 17 de diciembre de 2019.

- Cambios en la estrategia de inversión.
- Negociación de mejores condiciones contractuales.
- Cambios desfavorables en la condición financiera y de solvencia de los emisores actuales, que modifiquen el comportamiento histórico de default (impago) de los emisores.

1.2 CALIDAD DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

En relación con la calidad de los instrumentos financieros que conforman la cartera de inversiones del Banco, es relevante resaltar lo siguiente:

- De conformidad con las calificaciones de riesgo realizadas por calificadoras independientes, los emisores de los instrumentos financieros que el Banco mantenía en su cartera de inversiones al corte de diciembre 2020 reportaban altos niveles de capacidad de pago de las obligaciones:

Cuadro No. 2
Calificación de riesgos para los emisores de títulos de inversión en Costa Rica
13/01/2021

Emisor	INVERSIONES		Calif. Nacional /2		Última fecha de revisión de la calificación
	Saldo 1/	Distribución	CP	LP	
Banco de Costa Rica	16,970.00	80.45%	SCR 1 (CR)	SCR AA+ (CR)	16/11/2020
Banco Nacional de Costa Rica	4,125.00	19.55%	F1+(cri)	AA+(cri)	30/10/2020
Total	21,095.00	100.00%			

1/ Cuenta 123, principal a diciembre del 2020.

2/ Estas calificaciones, que son comparables a nivel internacional, tratan de evaluar la forma en la que un banco sería considerado si fuera totalmente independiente y no pudiera confiar en la ayuda externa. Estas calificaciones se han diseñado para evaluar la exposición de un banco, su apetito y la gestión de riesgo y, por tanto, representan la opinión del organismo (Fitch) sobre la probabilidad de que se ejecute en importantes dificultades financieras de modo que se necesitaría apoyo (Traducción propia).

SCR1: "Emisor y/o emisiones a Corto Plazo con la más alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos pactados. Sus factores de riesgo no se verían afectados ante posibles cambios en el emisor, su industria o la economía. Nivel Excelente".

F1+: "Las Calificaciones Nacionales 'F1' indican la más fuerte capacidad de pago oportuno de los compromisos financieros con relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. En la escala de Calificación Nacional de Fitch, esta calificación es asignada al más bajo riesgo de incumplimiento con relación a otros en el mismo país. Cuando el perfil de liquidez es particularmente fuerte, un "+" es añadido a la calificación asignada".

scrAA+: "Emisor y/o emisiones con muy alta capacidad de pago del capital e intereses en los términos y plazos acordados. No se vería afectada en forma significativa ante eventuales cambios en el emisor, en la industria a la que pertenece o en la economía. Nivel Muy Bueno".

AA+: "Las Calificaciones Nacionales 'AA' denotan expectativas de muy bajo riesgo de incumplimiento con relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. El riesgo de incumplimiento difiere sólo ligeramente del de los emisores u obligaciones con las más altas calificaciones del país".

- Las entidades financieras en las que el BANHVI mantenía inversiones activas, son entidades que cuentan con la garantía del Estado, según el artículo 4 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional.
- El 100% de las inversiones a plazo reportadas al corte de diciembre de 2020 mantenían condiciones que permitirían su liquidación anticipada en caso de necesidades de liquidez

del BANHVI⁴. No obstante, al ser instrumentos no estandarizados, no se dispone de información para valorar su cotización y demanda en el mercado.

- Considerándose aspectos relacionados con la naturaleza del emisor, plazos de inversión, comportamiento histórico de impago de los emisores, indicadores financieros y categoría de riesgo asignada por agencias calificadoras a los emisores, la estimación de pérdida esperada en instrumentos financieros concluye que "...en aplicación del Modelo de Cálculo con base en la cartera de instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2020 ..., se determina una pérdida esperada, a reconocer en los Estados Financieros, de "cero" colones."⁵.
- La Unidad de Tesorería y Custodia realiza un monitoreo de la condición financiera de las entidades emisoras previo a la formalización de una transacción de inversión, procurando un análisis oportuno de la solvencia y estabilidad financiera, como elemento de seguridad que sustente la toma de decisiones de inversión⁶.

2 RIESGO DE LIQUEDEZ

2.1 CALCE DE PLAZOS

Los indicadores de calce de plazos consolidados por moneda⁷ alcanzaron valores de 10.55 veces a un mes y 1.55 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 Institucional⁸.

Al considerar las proyecciones financieras para los próximos siete meses, las cuales integran supuestos asociados a la crisis provocada por el Covid-19 relacionados con el ajuste de la tasa básica según el comportamiento mostrado en los meses más recientes, la moratoria en el pago de la facturación de créditos aprobado por la Gerencia General y una disminución de ingresos por comisión del Bono Familiar de Vivienda, los indicadores de liquidez se mantendrían en niveles de normalidad según lo establece la normativa SUGEF, mostrando para todos los meses brechas positivas.

Cuadro No. 3
Sensibilización de indicadores de calce de plazos 1/
- En número de veces-

Mes		Plazo	Indicador	
2021	Enero	1 mes	3.49	
		3 meses	1.99	
	Febrero	1 mes	2.32	
		3 meses	1.21	
	Marzo	1 mes	349.82	
		3 meses	2.34	
	Abril	1 mes	2.00	
		3 meses	1.87	
	Mayo	1 mes	125.85	
		3 meses	1.87	
	Junio	1 mes	3.67	
		3 meses	2.00	
	Julio	1 mes	3.23	
		3 meses	2.51	

/1 Según proyecciones financieras reportadas por la Dirección
Unidad de Riesgos.

2.2 ÍNDICE DE COBERTURA DE LIQUEDEZ

⁴ Informe mensual de inversiones, con corte al 31 de diciembre de 2020.

⁵ Memorando UTC-ME-003-2021 del 5 de enero de 2021.

⁶ UCT-OF-0063-2020; UCT-OF-0064-2020 y UCT-OF-0065-2020, todo del 19 de junio de 2020.

⁷ No se separa por monedas, fundamentalmente porque al cierre de diciembre 2020 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.

⁸ 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.

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 2020, el indicador se mantuvo por encima del parámetro establecido en la regulación prudencial ($\geq 100\%$)⁹, 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.

2.3 ACTIVOS

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

Con respecto a la cartera de inversiones cabe resaltar:

- El plazo promedio de inversión original de recursos en instrumentos financieros fue, al corte de diciembre 2020, de 240 días¹⁰. A partir del 31 de diciembre de 2020 y hasta su vencimiento, el plazo promedio de los instrumentos financieros vigentes a esa fecha sería de 137 días.
- El 100% del portafolio de inversión se constituía por instrumentos financieros de entidades bancarias públicas y en moneda local.

Por otra parte, la recuperación de la cartera de créditos vigente representa la mayor fuente de liquidez del Banco, manteniéndose una importante concentración en el sector cooperativo y entidades mutualistas. Durante diciembre 2020 no se reportaron atrasos en la atención de la facturación.

Cuadro No. 4
Recuperación Cartera de Crédito
al 31 de Diciembre de 2020
- monto en millones de colones -

Sector	Monto facturado	%	IHH
Organizaciones cooperativas	1,010.77	58.30%	0.340
Entidades autorizadas SFNV	434.82	25.08%	0.063
Bancos Privados	256.24	14.78%	0.022
Entidades no supervisadas	18.71	1.08%	0.000
Bancos Públicos	13.22	0.76%	0.000
Totales	1,733.75		0.425

IHH: Índice de Herfindahl e Hirschman para determinar la concentración de la cartera.
Fuente: Dirección FONAVI - Reporte resumen facturado

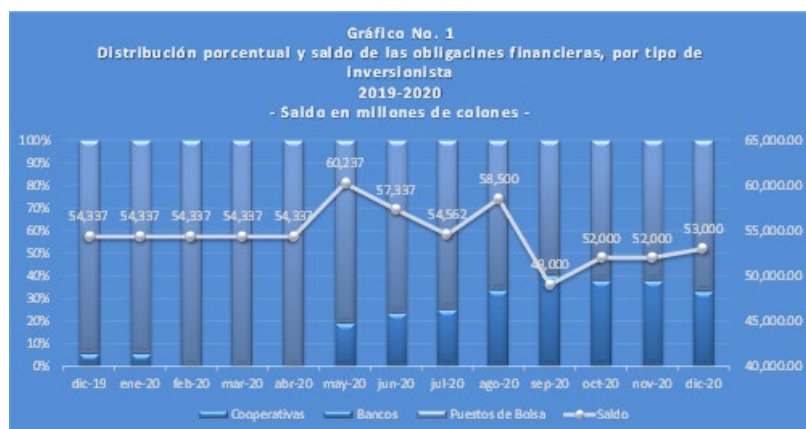
2.4 PASIVOS

La cartera de pasivos financieros con costo del BANHVI presentó un decrecimiento interanual del 2.46%, pasando de ₡54,337.0 millones en diciembre 2019 a ₡53,000.0 millones en diciembre 2020, manteniendo a esa última fecha una concentración del 66.23% en puestos de bolsa y 32.83% en entidades bancarias.

⁹ Según Reporte del ICL mensual, el promedio diario durante diciembre 2020 fue de 100%.

¹⁰ Incluye solo recursos de las fuentes FONAVI y Cuenta General.

La negociación de obligaciones financieras para el plazo comprendido en el informe de liquidez ¹¹, se realizarían considerando "...nuevas emisiones mediante la ventanilla del BANHVI o a través de la ventanilla electrónica de la Bolsa Nacional de Valores con instrumentos individuales desmaterializados o mediante los programas de deuda aprobados por la SUGEVAL.", siendo de importancia en la estrategia de la institución el plazo de vencimiento de las obligaciones financieras que se negocien y la concentración en el vencimiento que ello pueda implicar, por lo que se consideran en la proyección diferentes plazos en las captaciones.



3 SENSIBILIDAD A RIESGOS DE MERCADO (TASAS, CAMBIARIO Y PRECIO)

3.1 RIESGO DE TASA

De acuerdo con el modelo CAMELS, el indicador de riesgo de tasa en moneda nacional se calculó en 0.08%, lo que significa una exposición del patrimonio sensible a tasas de ¢93.54 millones a un año, estimando una máxima variación de la tasa para ese periodo de 1.91 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% ¹² el impacto sobre el valor patrimonial podría aproximarse a los ¢66.39 millones.

Cuadro No. 5
Exposición del patrimonio - MN

	SUGEf	Modelo RT
Horizonte	1 año	1 año
Valor actual:		
Activos /1	162,967.98	163,413.11
Pasivos	53,724.03	52,145.77
Duración:		
Activos	0.14	0.09
Pasivos	0.57	0.42
Tasa Básica Pasiva -último día del mes-	3.50%	3.50%
Max. variación de la tasa estimada (p.p)	1.91	1.00
Indicador de sensibilidad	-0.09%	-0.06%
Impacto patrimonio -millones de colones	-93.54	-66.39
Impacto patrimonio -porcentaje-	-0.08%	-0.06%

/1 No incluye disponibilidades.

millones.

Cabe señalar que, según la duración calculada para el portafolio, se estimarían una baja exposición, toda vez que el periodo medio de recuperación en términos de valor actual se estimó inferior a los 5 meses en los últimos tres cortes:

Cuadro No. 6
Duración y duración modificada del portafolio de inversiones
Al 31 de diciembre de 2020

Periodo	Portafolio /1	Duración (días)	Duración (años)	Duración Mod.
oct-20	21,095	142.52	0.40	0.39
nov-20	21,095	153.85	0.43	0.42
dic-20	21,095	125.33	0.35	0.34

/1 Incluye solo principal de inversiones a plazo de las fuentes FONAVI y Cuenta General. Monto expresado en millones de colones

¹¹ DFNV-IN64-474-2020 del 21-dic-2020, "Proyección de Indicadores de Liquidez, diciembre 2020 a noviembre 2021".

¹² Estimación de máxima variación, según el modelo interno de cálculo.

Cuadro No. 7

Riesgo de Tasa

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

Concepto	dic-20
Activo Productivo	163,910.21
Pasivo con Costo	53,005.06
Brecha Acumulada (+360 días)	110,905.16
Máx. Variación Esperada Acumulada (p.p.)	1.00
Margen Financiero Diferencial Acumulado	1,181.73
Índice Brecha Acumulada / Activo Productivo Promedio	67.66%

Por otra parte, en el caso de la exposición del margen, se determinó que si a un año existiera una brecha acumulada positiva que significara el 67.66% 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 ₡1,181.73 millones¹³ (que equivale a un 12.86% 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.

No obstante, debe considerarse que la tasa de referencia reportó en el último trimestre del año 2020 leves incrementos, teniendo presente que cambios adicionales estarían determinadas por decisiones de la autoridad monetaria para mantener condiciones económicas favorables a la reactivación económica, principalmente en un escenario de deterioro económico adicional¹⁴.

A pesar de ello, no puede obviarse que la comprometida situación fiscal del país, agravada por la crisis del COVID-19, motivó al Gobierno a presentar recientemente una propuesta en procura de negociar un crédito con el Fondo Monetario Internacional, en procura de la asistencia financiera que este organismo ofrece al país, pretendiendo con ello una mejoría en la estabilidad en la balanza de pagos del país, que permita por tanto lograr hacer frente a sus obligaciones.

Al cierre de diciembre 2020 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.

¹³ 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.

¹⁴ “...persisten las repercusiones negativas de la pandemia por COVID-19 en la actividad económica, el empleo, las finanzas públicas y, el consecuente impacto sobre los ingresos de las familias. En este contexto, el BCCR ha mantenido, una política monetaria expansiva y contracíclica orientada a impulsar la actividad económica...”. Informe mensual de coyuntura económica, Banco Central de Costa Rica. Noviembre 2020.

a) Al 31 de diciembre de 2020 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

Activos 2020							
	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	¢ 2,030,362,000	6,823,883,581	6,527,250,708	6,202,835,937	0	0	21,584,332,226
Cartera de créditos	142,188,536,608	0	0	0	0	0	142,188,536,608
Total Activos	¢ 144,218,898,608	6,823,883,581	6,527,250,708	6,202,835,937	0	0	163,772,868,834
Pasivos 2020							
Otras Obligaciones Financieras	627,374,893	22,611,556,557	12,006,071,235	19,557,236,104	0	0	54,802,238,789
Total Pasivos	¢ 627,374,893	22,611,556,557	12,006,071,235	19,557,236,104	0	0	54,802,238,789
Activos - Vencimiento Pasivos	¢ 143,591,523,715	-15,787,672,976	-5,478,820,527	-13,354,400,167	0	0	108,970,630,045

b) 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

3.2 RIESGO CAMBIARIO

La posición activa en moneda extranjera al cierre de diciembre 2020 ascendió a \$1.54 (¢0.9 mil al tipo de cambio de ¢617.30), 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.

3.2 RIESGO DE PRECIO

En virtud de la condición de muy corto plazo del portafolio de inversiones y por estar éste constituido en un 100% por instrumentos no estandarizados, no se realiza un cálculo del valor en riesgo (VaR).

C. CONCLUSIONES GENERALES

1. Las políticas y procesos para la gestión de los riesgos referidos en este documento, así como los métodos utilizados para medirlos, se tienen aprobados por el Comité de Riesgos y la Junta Directiva del Banco. Estos no han sido modificados durante el último trimestre.

Sobre el riesgo de crédito

2. El portafolio de inversiones se encuentra altamente concentrado tanto a nivel de emisor individual como al tipo de sector al que pertenecen los emisores. A pesar de ello, la concentración se adecúa a los lineamientos institucionales de inversión y al modelo de negocio establecido.
3. De conformidad con los mecanismos de seguimiento y control vigentes, orientados a la valoración de la calidad de los instrumentos financieros, se concluye que el portafolio de inversiones posee características que permitirían su recuperación en los términos de rendimiento y plazo establecidos, lo que se alinea con la estimación de pérdida esperada del portafolio.

Sobre el riesgo de liquidez

4. 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, aun contemplando en los escenarios de sensibilización de condiciones que podrían afectar el flujo de ingresos programados, como consecuencia de los efectos económicos provocados por la crisis sanitaria por el COVID-19.
5. Se estiman para el corto plazo holgura de liquidez tanto a uno como a tres meses.
6. 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.

7. Se determina una concentración en los montos de recuperación de cartera de crédito, principal activo y flujo de liquidez, determinado esto según el sector económico al que pertenecen los deudores. No obstante, el nivel de concentración se mantiene dentro del apetito de riesgo definido.
8. Se da una concentración en puestos de bolsa, así como en instituciones bancarias, como fuentes de fondeo 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 BAHVI. 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

9. 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.
10. 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 $\$1.181.7$ millones, lo que podrían significar un 12.86% 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 32.34% de los activos productivos y la brecha acumulada a un año alcanza los $\$110,905.2$ millones).

En virtud de lo anterior y ante disminuciones en las tasas de interés de mercado, el impacto sería negativo para el Banco. No obstante, se presentaron leves incrementos durante el último trimestre del 2020, no descartando con ello la presión por la necesidad de recursos por parte del Gobierno Central durante el cuarto y primer trimestre del 2020 y 2021 respectivamente, que pudiera generar leves incrementos en la tasa de referencia como los que se señalan.

11. A diciembre 2020 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.

3.10 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 31 de diciembre 2020, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

Vencimiento activos								
	A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Partidas Venc. más de 30 días
Disponibilidades	¢ 2,769,046,805	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Encaje con el BCCR		1,361	8,178	16,339	31,037	52,001	35,393	0
Inversiones	0	2,028,053,778	3,852,079,406	2,933,519,892	6,440,904,237	6,062,379,954	0	0
Cartera de crédito	0	1,707,684,758	1,049,208,343	1,058,316,753	3,202,450,010	6,530,542,748	128,640,333,996	0
Total Vencimiento Activos	¢ 2,769,046,805	3,735,739,897	4,901,295,927	3,991,852,983	9,643,385,285	12,592,974,703	128,640,369,389	0
Vencimiento pasivos								
	A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Partidas Venc. más de 30 días
Obligaciones con Entidades Financieras	¢ 0	500,000,000	3,003,883,977	6,001,172,300	11,400,000,000	19,100,000,000	13,000,000,000	0
Otras Obligaciones Financieras	0	116,787,408	77,344,860	258,666,583	328,380,624	72,082,750	0	0
Total Vencimiento Pasivos	¢ 0	616,787,408	3,081,228,837	6,259,838,883	11,728,380,624	19,172,082,750	13,000,000,000	0

b) Al 31 de diciembre de 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	Total
	Vista	30 días	60 días	90 días	180 días	365 días	365 días	
Disponibilidades	₡ 875,396,790	0	0	0	0	0	0	875,396,790
Cuenta de Encaje con el BCCR			13,262		46,384	96,462	83,916	240,023
Inversiones	0	2,796,809,207	1,840,518,792	855,646,715	7,793,967,972	4,467,667,014	0	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	128,889,950,806	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	128,890,034,722	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	Total
	Vista	30 días	60 días	90 días	180 días	365 días	365 días	
Obligaciones con Entidades Financieras	₡ 0	142,474,306	3,236,732,989	525,014,723	10,591,157,028	21,848,525,162	19,006,982,203	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	19,006,982,203	55,350,886,410

3.11 Saldos y transacciones con partes relacionadas

3.11.1 Cuentas por cobrar con partes relacionadas (FOSUVI)

Al 31 de diciembre 2020 y 2019, esta partida se compone de los siguientes rubros:

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Cuenta por cobrar - Comisión FOSUVI, sobre formalización de BFV	¢479,968,716	¢418,664,083
Total	¢479,968,716	¢418,664,083

3.11.2 Cuentas por pagar con partes relacionadas

Al 31 de diciembre 2020 y 2019, esta partida se compone de los siguientes rubros:

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
(a) Cuenta por pagar de FONAVI a FOSUVI por activos Viviendacoop recibidos en dación de pago.	¢76,632,868	¢197,950,802
Total	¢76,632,868	¢197,950,802

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
(b) Cuenta por pagar - Aporte de Cuenta General al Fondo de Garantías	¢28,771,762	¢34,077,181
Total	¢28,771,762	¢34,077,181

3.11.3 Detalle de Remuneraciones a Personal Clave

	<u>dic-2020</u>	<u>dic-2019</u>
Remuneraciones al Personal Clave (Gerencia General y Subgerencias)	¢90,997,678	¢121,786,657
Dietas pagadas al Personal Clave (Junta Directiva)	138,136,285	131,856,845
Total	¢229,133,963	¢253,643,502

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 fideicomitidos o administrados.

Nota 5 Contingencias por litigios

Al 31 de diciembre 2020, según la Asesoría Legal del Banco, mediante oficio AL-OF-003-2021, existen una serie de asuntos en trámite judicial en contra del BANHVI, así como otros a favor y que se encuentran en trámite judicial de acuerdo con el siguiente detalle:

Procesos en contra del BANHVI		
Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda ¹
Abreviado	2	20,000,000
Conocimiento	14	903,189,417
Ejecución de sentencia	1	0
Ejecución hipotecaria	1	0
Monitoreo	2	340,607,606
Ordinario	5	3,052,000,000
Procesos Indemnizatorio	1	210,000,000
Proceso Laboral	1	0
Amparo de Legalidad	1	0
Agrario	2	23,000,000
Información Posesoria	1	1,000,000
Totales	31	4,549,797,023

¹ Corresponde a la sumatoria total de los casos por tipo de proceso, según la información de cada expediente.

Procesos a favor del BANHVI		
Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda ²
Cobro Judicial	1	0
Conocimiento	1	0
Civil de hacienda	5	5,000
Totales	7	5,000

² Corresponde a la sumatoria total de los casos por tipo de proceso , según la información de cada expediente.

Asimismo, existen otros procesos legales coordinados por la Dirección Administrativa por medio de Abogados externos según el siguiente detalle:

Procesos en contra del BANHVI		
Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda ³
Ordinario	9	25,000,000
Conocimiento	1	200,000,000
Totales	10	225,000,000

³ Corresponde a la sumatoria total de los casos por tipo de proceso , según la información de cada expediente.

Notas:

Dentro de los procesos Ordinarios en contra del Banco, se encuentran los Expedientes, N°17-001156-0166-LA, N°19-001768-0173-LA, N°19-001747-1178-LA y N°18-000604-0166-LA corresponden a un proceso judicial de funcionarios y exfuncionarios en contra del Banco, sobre el cual la Dirección Administrativa hizo una estimación global superior a los ¢ 4,290 millones, bajo un supuesto de eventual fallo a favor de los denunciantes y no corresponde a una suma determinada así en los reclamos presentados, por lo que, la determinación de estas sumas no corresponde a expectativas o estimaciones de probabilidad de ejecución, sino, referencias globales informativas, considerando supuestos generales, sin considerarse con grados de certeza que determinen expectativas razonables para sus demandantes, aspectos que únicamente serán determinados – en caso de resolverse – por las vías judiciales competentes.

En virtud de lo anterior, expresamente estos datos tienen un carácter estrictamente informativo como referencia global, no como expectativa o estimación posible.

Así mismo el Expediente N° 18-000554-0175-PE al 31 de diciembre del 2020 cuya cuantificación era de ¢ 10,000,000.00, al momento de elaborar las Notas a los Estados Financieros Intermedios se tiene conocimiento según expediente que con fecha 22 de diciembre de 2020 el demandante solicita el retiro y archivo de la denuncia, el 07 de enero de 2021 se ordena el archivo del expediente sin condenatoria en costas o daños y perjuicios.

Al 31 de diciembre 2019, según la Asesoría Legal del Banco, mediante oficio AL-OF-007-2020, existen una serie de asuntos en trámite judicial en contra del BANHVI, así como otros a favor y que se encuentran en trámite judicial de acuerdo al siguiente detalle:

Procesos en contra del BANHVI		
Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda ¹
Abreviado	1	20,000,000
Agrario	1	20,000,000
Amparo de Legalidad	2	0
Conocimiento	20	255,000,000
Ejecución de sentencia	1	0
Ejecución hipotecaria	3	14,081,720
Información Posesoria	1	1,000,000
Monitoreo	2	340,607,606
Ordinario	5	3,052,000,000
Proceso Laborar	0	0
Procesos Indemnizatorio	0	0
Totales	36	3,702,689,326

¹ Corresponde a la sumatoria total de los casos por tipo de proceso, según la información de cada expediente.

Procesos a favor del BANHVI		
Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda ²
Conocimiento	1	0
Civil de hacienda	5	5.000
Totales	6	5.000

² Corresponde a la sumatoria total de los casos por tipo de proceso, según la información de cada expediente.

Asimismo, existen otros procesos legales coordinados por la Administración Superior según el siguiente detalle:

Procesos en contra del BANHVI		
Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda ³
Ordinario	9	25,000,000
Conocimiento	1	700,000,000
Totales	10	725,000,000

³ Corresponde a la sumatoria total de los casos por tipo de proceso, según la información de cada expediente.

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

Nota 6 Hechos Significativos y Transacciones

- 1- Con fecha 16 de marzo de 2020, el Gobierno de la República de Costa Rica declaró Emergencia Nacional debido a la situación de emergencia sanitaria provocada por la enfermedad COVID-19.

Conforme la declaratoria, a nivel nacional, el Gobierno ha realizado diferentes acciones que pretenden minimizar los impactos a nivel de Salud Pública y experimentándose a partir del mes de marzo de 2020 diferentes consecuencias a nivel nacional; tales como disminución o cierre de actividades productivas y medidas contingentes de protección de la población.

Estas acciones, han implicado el inicio de impactos a nivel económico y productivo, uno de ellos, de manera importante relacionado con la actividad económica y financiera nacional.

Los efectos de lo anterior a nivel de la información financiera reportada al 31 de diciembre de 2020 se refieren básicamente al descenso en los niveles de rentabilidad a nivel del mercado financiero nacional, como efecto directo de la incertidumbre general y efectos inmediatos de la emergencia, cuyos impactos, ya se evidencian con claridad en este periodo intermedio.

No obstante, las autoridades reguladoras y supervisoras ya han tomado acciones relacionadas con la previsión de posibles impactos a nivel de los intermediarios financieros, ajustando de manera extraordinaria aspectos particulares de la normativa de supervisión financiera. Complementariamente, las autoridades de Salud han establecido medidas de restricción o regulación de las actividades laborales e individuales, en protección de la integridad y la salud pública.

A nivel institucional y según el comportamiento de la emergencia nacional y el curso de las acciones tomadas por el Gobierno, se realiza constantemente actividades de valoración y planteamiento tanto de escenarios como de acciones en línea con la gestión de los riesgos asociados a la condición de emergencia nacional, relacionados de manera relevante con:

- 1- Posibles disminuciones en los recursos disponibles.
- 2- Posibles limitaciones en la capacidad de ejecución de operaciones.
- 3- Posibles requerimientos de ajustes a las condiciones particulares de las operaciones de crédito.
- 4- Posibles ajustes a la planificación y presupuestación y formulación de estrategias de mitigación de impactos.
- 5- Valoración periódica del principio de negocio en marcha.

A la fecha de informe, 31 de diciembre de 2020 y a la fecha de aprobación de emisión de la Información Financiera Intermedia, se establece la incorporación de los eventos identificados y cuantificados.

- 2- En el mes de diciembre 2020 la Contraloría General de la República solicita en su informe DFOE-EC-IF-00022-2020 del 24 de noviembre en la disposición 4.5 modificar la metodología del cálculo del 20% sobre los ingresos del Fondo Nacional para la Vivienda (Fonavi) que se trasladan a Cuenta General para cubrir los gastos administrativos, ya que considera que la base para el cálculo de dichos gastos corresponde al rédito o utilidad que obtiene el Fondo y no la totalidad de sus ingresos como se ha venido realizando.

Con relación a este tema la Gerencia General del BANHVI presentó en el oficio GG-OF-1425-2020 del 27 noviembre de 2020 un recurso de revocatoria y de apelación en subsidio ante la Contraloría General de la República, pues a criterio de la Gerencia General el FONAVI es solo un fondo administrado por el BANHVI, no es una persona jurídica para la cual se pueda determinar sus propios gastos y cuantificarlos.

Ante esta situación la Gerencia General solicita en el memorando GG-ME-1535-2020 del 17 de diciembre 2020 al Departamento Financiero Contable, que a partir del mes de diciembre 2020 realizar el cálculo de los réditos considerando la aplicación del porcentaje correspondiente sobre la diferencia entre los ingresos totales y los gastos financieros del Fondo Nacional para la Vivienda mientras se resuelva el recurso presentado ante el Ente Contralor.