

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA (BANHVI)

Estados Financieros y Opinión de los Auditores

Al 31 de diciembre del 2021 y 2020

Informe final

Contenido

	<u>Páginas</u>
Opinión de los Auditores Independientes	3-5
Estado de Situación	6-7
Estado de Resultados	8-9
Estado de Flujos de Efectivo	10-11
Estado de Cambios en el Patrimonio	12
Notas a los Estados Financieros	13-78

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2021, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el periodo terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas (en adelante los estados financieros).

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la imagen fiel de la situación financiera, del Banco Hipotecario de la Vivienda, al 31 de diciembre del 2021, así como los resultados de sus operaciones, sus cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el periodo terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras.

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes del Banco Hipotecario de la Vivienda, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de estados financieros de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA, por sus siglas en inglés) y del Reglamento de Auditores Externos aplicable a los sujetos fiscalizados por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Párrafos de énfasis - Bases contables y restricción a la distribución y uso

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

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

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

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

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

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

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

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

También:

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

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

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

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

DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS

Lic. Iván Brenes Pereira
Contador Público Autorizado N° 5173
Póliza de Fidelidad N° 0116 FIG 7
Vence el 30 de setiembre de 2022.



San José, Costa Rica, 15 de febrero de 2022

Nuestra responsabilidad sobre la opinión de los estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2021 se extiende hasta el 15 de febrero de 2022. La fecha del informe de auditoría indica al usuario de éste, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que ha ocurrido hasta dicha fecha; en consecuencia, no se amplía por la referencia de la fecha en que se firme digitalmente.

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

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE SITUACIÓN
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(En colones sin céntimos)**

Activo	Notas	2021	2020
Disponibilidades	3.7.1	1.308.186.720	2.769.191.115
Efectivo		---	3.200.000
Depósitos a la vista en el BCCR		137.680.015	160.144.309
Depósitos a la vista en Entidades financieras del país		1.170.506.705	2.605.846.806
Inversiones en instrumentos financieros	3,2	14.836.788.906	21.316.937.267
Al costo amortizado	3.7.2	14.700.000.000	21.095.000.000
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros		136.788.906	221.937.267
Cartera de Créditos	3,3	153.301.951.435	139.819.133.544
Créditos vigentes	3.7.3	156.554.526.188	142.815.214.593
(Ingresos Diferidos Cartera de Crédito)	3.3.1	(1.441.255.424)	(1.256.472.803)
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	3.7.3	592.140.995	629.794.818
(Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito)	3.3.1 y 3.7.3	(2.403.460.324)	(2.369.403.064)
Cuentas y comisiones por cobrar	3.7.4	332.290.424	470.943.057
Comisiones por cobrar		339.071.861	479.968.716
Otras cuentas por cobrar		505.000	585.424
(Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar)		(7.286.437)	(9.611.083)
Bienes mantenidos para la venta	3.7.5	21.008	21.008
Bienes Inmuebles adquiridos en recuperación de créditos		14.142.405	14.492.259
Propiedades, Mobiliario y Equipo fuera de uso		21.008	21.008
(Estimación por deterioro y por disposición legal o Prudencial)		(14.142.405)	(14.492.259)
Participaciones en el capital de otras empresas	3.7.6	151.039.195	149.768.960
Participación en Fideicomisos y Otros vehículos de propósito especial del país		151.039.195	149.768.960
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	3.7.7	2.774.680.584	2.842.117.055
Otros Activos	3.7.8	316.152.710	133.930.251
Activos Intangibles		279.164.276	108.591.583
Otros Activos Restringidos		444.392	444.392
Otros activos		36.544.042	24.894.276
Total de activo		173.021.110.982	167.502.042.257

Continúa

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE SITUACIÓN
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(En colones sin céntimos)**

<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<u>Pasivo</u>			
Obligaciones con el público	3.7.9	---	---
Obligaciones con entidades financieras	3.7.10	54.263.795.222	53.858.318.500
Obligaciones con entidades financieras a plazo		53.890.546.063	53.005.056.277
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras		373.249.159	853.262.223
Otras cuentas por pagar y provisiones	3.7.11	983.736.029	1.028.867.608
Cuentas y comisiones por pagar diversas		932.168.257	968.123.427
Provisiones		51.567.772	60.744.181
Otros pasivos	3.7.12	0	0
Operaciones pendientes de imputación		0	0
Total de pasivo		55.247.531.251	54.887.186.108
<u>Patrimonio</u>		92.634.519.267	92.634.519.267
Capital social	3.7.13	83.709.377.565	83.709.377.565
Capital pagado		8.925.141.702	8.925.141.702
Capital donado			
		2.643.495.287	2.643.495.287
Ajustes al patrimonio		2.643.495.287	2.643.495.287
Superávit por revaluación propiedad inmobiliarias	3.7.14	17.336.841.595	8.147.598.901
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	3.7.15	5.158.723.582	9.189.242.694
Resultado del período	3.7.16	117.773.579.731	112.614.856.149
Total del patrimonio		173.021.110.982	167.502.042.257
Total del pasivo y patrimonio		1.545.330.067.412	1.493.339.727.337
Otras cuentas de orden deudoras	3.7.29		

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador

MBA. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(En colones sin céntimos)**

	Notas	2021	2020
Ingresos Financieros			
Por disponibilidades		134.117.156	184.819.293
Por inversiones en instrumentos financieros	3.7.21	502.615.637	858.799.689
Por cartera de créditos	3.7.22	7.265.921.643	8.776.008.974
Por ganancia por diferencial cambiario y UD (neto)	3.7.23	---	3.961
Total de ingresos financieros		7.902.654.436	9.819.631.917
Gastos Financieros			
Por Obligaciones con entidades financieras	3.7.17	2.248.141.542	3.436.018.431
Por pérdidas por diferencial cambiario y UD (neto)	3.7.23	104.057	---
Total de Gastos Financieros		2.248.245.599	3.436.018.431
Gastos por estimación de deterioro de activos	3.7.24	95.833.050	109.138.960
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones	3.7.25	64.100.435	74.508.613
Resultado financiero		5.622.676.222	6.348.983.139
Otros ingresos de operación			
Por bienes mantenidos para la venta	3.7.26	1.306.983	0
Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas	3.7.27	414.708.518	2.460.343.519
Por otros ingresos operativos	3.7.28	4.194.949.073	5.394.915.351
Total otros ingresos de operación		4.610.964.574	7.855.258.870

Continúa

Finaliza.

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Al 31 de diciembre de 2020 y 2019
(En colones sin céntimos)**

	<u>Nota</u>	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Otros gastos de operación			
Por comisiones por servicios		22.056.736	20.297.691
Por bienes mantenidos para la venta		31.958.935	68.574.099
Por pérdida por participaciones de capital en otras empresas		13.103.082	45.145.360
Por provisiones	3.7.11	22.096.798	5.395.429
Por cambios y arbitrajes de divisas		---	5.650
Por otros gastos operativos		6.487.335	32.158.740
Total Otros gastos de operación		95.702.886	171.576.969
Resultado operacional bruto		10.137.937.910	14.032.665.040
Gastos de administración			
Por gastos de personal		3.866.395.707	3.789.705.222
Por otros gastos de Administración		1.086.621.346	943.911.771
Total gastos administrativos	3.7.18	4.953.017.053	4.733.616.993
Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad		5.184.920.857	9.299.048.047
Participaciones sobre la Utilidad	3.7.19	31.740.057	109.805.353
Disminución de participaciones sobre la Utilidad	3.7.20	5.542.782	---
Resultado del periodo		5.158.723.582	9.189.242.694
Otros resultados integrales, neto de impuesto			
Superávit por revaluación de propiedades inmobiliarias	3.7.14	---	2.643.495.287
Otros resultados integrales del periodo, neto de impuesto		---	2.643.495.287
Resultados integrales totales del periodo		5.158.723.582	11.832.737.981

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador

MBA. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(En colones sin céntimos)**

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período	3.7.16	5.158.723.582	9.189.242.694
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Ganancias o pérdidas por diferencial cambiario, netas		104.057	(3.961)
Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos		34.057.261	34.600.799
Pérdidas por otras estimaciones		(2.674.500)	1.237.801
Gastos por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos		51.567.772	43.524.714
Depreciaciones y amortizaciones		(664.793.992)	137.959.553
Subtotal		4.576.984.180	9.406.561.601
Variación en los activos (aumento), o disminución			
Créditos y avances de efectivo		(13.739.311.595)	(2.660.538.675)
Bienes realizables		349.854	0
Productos por cobrar		122.802.182	338.690.211
Otros activos		767.516.999	(120.665.812)
Subtotal		(12.848.642.560)	(2.442.514.276)
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)			
Obligaciones a la vista y a plazo		885.284.029	(1.360.172.171)
Otras cuentas por pagar y provisiones		(96.699.351)	9.492.973
Productos por pagar		(480.013.065)	(132.395.771)
Otros pasivos		184.782.623	(152.243.069)
Subtotal		493.354.236	(1.635.318.038)

Continúa...

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(En colones sin céntimos)**

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		(7.778.304.144)	5.328.729.286
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión			
Aumento en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociar)		(18.000.000.000)	(48.690.000.000)
Disminución en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociar)		22.695.000.000	46.385.000.000
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo		(76.531.716)	(175.357.421)
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		(1.270.235)	340.178.443
Otras actividades de inversión		101.700	3.994
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		4.617.299.749	(2.140.174.984)
Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año		(3.161.004.395)	3.188.554.302
Efectivo y equivalentes al inicio del año		8.569.191.115	5.380.636.813
Efectivo y equivalentes al final del año	2.2.1	5.408.186.720	8.569.191.115

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador

MBA. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(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 2020	3.7.13- 3.7.14- 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
Saldo inicial al 01 de enero de 2021	3.7.13- 3.7.15- 3.7.16	92.634.519.267	0	2.643.495.287	17.336.841.595	112.614.856.149
Resultado del Periodo 2021		0	0	0	5.158.723.582	5.158.723.582
Saldo al 31 de diciembre de 2021		92.634.519.267	0	2.643.495.287	22.495.565.177	117.773.579.731

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador

MBA. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA (BANHVI)

Notas a los Estados Financieros

**Al 31 de diciembre de 2021 y 2020
(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 (CGR).

Dirección del sitio Web: <http://www.banhvi.fi.cr>

Al 31 de diciembre de 2021 el número de empleados es de 126.

Al 31 de diciembre de 2020 el número de empleados es de 126.

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 y 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 aun 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 2021 y 2020 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%

Para el periodo 2020 y 2021, se mantiene las resoluciones emitidas por parte de la SUGEF para el cálculo de estimación para Cartera de Crédito, en el cual se presentan las siguientes resoluciones que tienen afectación en la disminución de los registros contables por estimación de deterioro de activos:

Mediante resolución SGF 0902-2020 del 16 de marzo de 2020, la SUGEF 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.”

Asimismo, al cierre del periodo 2021 el Acuerdo SUGEF 19-16 Reglamento para la determinación y el registro de estimaciones contra cíclicas en su Transitorio II determina lo siguiente “A partir de la vigencia de esta modificación y hasta el 31 de diciembre de 2022, inclusive, se suspende la acumulación y la des acumulación de estimaciones contra cíclicas.”

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 2021 y 2020, la determinación de la vida útil se establece de la siguiente manera de acuerdo con el procedimiento institucional PA-GAQ-GME-PR03 Asignación de activos:

“... 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 2021 en ₡ 645.25 tipo de cambio de venta y para diciembre 2020 en ₡ 617.30 tipo de cambio de venta, 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.

2.2.10 Cambios en Políticas Contables

Los cambios en las políticas contables se reconocen retrospectivamente a menos que los importes de cualesquiera ajustes resultantes relacionados con períodos anteriores no puedan ser determinados razonablemente.

El ajuste resultante que corresponde al período corriente es incluido en la determinación del resultado del período corriente o tratado como modificaciones a los saldos iniciales de las utilidades acumuladas al inicio del período cuando el ajuste se relacione con cambios en políticas contables de períodos anteriores.

2.2.11 Errores fundamentales

La corrección de errores fundamentales que se relacione con periodos anteriores constituye un ajuste contra los saldos de utilidades acumuladas al inicio del período. El importe de la corrección que se determine en el periodo corriente es incluido en la determinación del resultado del período.

Los Estados Financieros no han requerido, a la fecha, la aplicación de corrección alguna en su preparación originada por errores fundamentales.

2.2.12 Beneficios a empleados

Los funcionarios del Banco reciben el beneficio de Salario Escolar, el cual es reconocido efectivamente a inicios de cada año, por un importe del 8.33% sobre el salario bruto devengado durante el periodo anterior, al que se hace efectivo. El gasto es reconocido durante el mes que se realiza los gastos de salarios de los funcionarios, y la obligación es acumulada paulatinamente para su posterior erogación en efectivo.

A partir del 15 de enero de 1988 se constituyó la Asociación Solidarista de Empleados del Banco Hipotecario de la Vivienda, el Banco aporta a la Asociación el 5.33% de los sueldos devengados por los empleados, y los empleados aportan a la Asociación un 5.00% de sus sueldos. Las contribuciones a este fondo son parte de un plan de aportaciones definido.

Hasta el 03 de diciembre de 2018, el Banco reconocía a sus empleados de manera anual un 3.00% 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 04 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.”

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 deviene 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 2021, 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 ₡ 39,984,756 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.

Según lo indicado por el Área de Recursos Humanos, de acuerdo con el transitorio único incorporado en la Ley N°9908 Reforma Ley de Salarios de la Administración Pública que establece lo siguiente con relación al pago de reconocimiento anual por desempeño:

“A las personas servidoras públicas de las instituciones públicas, cubiertas por el artículo 26 de la presente ley, no se les girará el pago por concepto del monto incremental de las anualidades, correspondiente a los períodos 2020-2021 y 2021-2022. Sin embargo, la evaluación de desempeño para dichos períodos se realizará para todas las personas servidoras públicas para todos los efectos, excepto el pecuniario directamente relacionado con el reconocimiento de las anualidades indicadas.

Dichas evaluaciones de reconocimiento de las anualidades correspondientes a los períodos 2020-2021 y 2021-2022, se contabilizarán para efectos de referencia del rendimiento de las personas servidoras públicas, determinación de los años de servicio, el cálculo del pago de cesantía y todos los demás extremos laborales que correspondan al momento de finalización de la relación de servicio, a excepción del pago efectivo por concepto de esta remuneración adicional al salario, como lo determina el párrafo anterior”.

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.

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 adquiriera firmeza la resolución impugnada.

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

Al 31 de diciembre de 2021, el expediente N° 2001006, número asignado a este caso, se encuentra en proceso de conocimiento por parte de la Sala que corresponde, es decir, pendiente de ser resuelto en definitiva. Adicionalmente la Sala correspondiente, no indica a las partes, una fecha aproximada para conocimiento y resolución, o el grado de avance del expediente.

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 trasladado 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.

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 2021 y 2020:

	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Disponibilidades	¢1,308,186,720	¢2,769,191,115
Inversiones en Instrumentos Financieros (a)	4,100,000,000	5,800,000,000
Total	¢5,408,186,720	¢8,569,191,115

(a) Corresponde al 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.

3.2 Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones al 31 de diciembre de 2021 se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en la NIIF 9 Instrumentos financieros – activos financieros, como Inversiones al costo amortizado al 31 de diciembre de 2021 y 2020; las Inversiones cuyo emisor es del país, la composición corresponde a:

	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Inversiones en Instrumentos Financieros	¢14,700,000,000	¢21,095,000,000
Productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	136,788,906	221,937,267
Total	¢14,836,788,906	¢21,316,937,267

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 2021, según la Unidad de Tesorería mediante oficio UTC-ME-003-2022 se realiza 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 de Costa Rica - BCR - (Público Estatal)
 - Plazo de Inversión (vida esperada del instrumento)
 - Vencimiento a junio - 2022 (BCR)
 - Comportamiento histórico de “default” - impago - en las operaciones con estos Emisores
 - 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 2021 sugiere una dificultad importante o limitación para incorporar los efectos adicionales 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-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Créditos vigentes	¢156,554,526,188	¢142,815,214,593
Cuentas y productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	592,140,995	629,794,818
Ingresos Diferidos Cartera de Crédito (a)	-1,441,255,424	-1,256,472,803
Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito	-2,403,460,324	-2,369,403,064
Total	¢153,301,951,435	¢139,819,133,544

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, para diciembre 2021 no existen clientes apegados a las medidas de la aplicación de moratoria para diciembre 2020 únicamente Fundación CR-Canadá se acogió a estas medidas, en el cual se le permitió realizar el pago de interés de las cuotas de las operaciones crediticias de marzo, abril y mayo 2020 en un plazo de 12 meses, realizando el último pago de estos intereses en junio 2021.

Para los periodos 2021 y 2020, lo anterior no representa efectos relevantes, ni atrasos en las operaciones, por lo que no existen importes de intereses, comisiones y otros productos devengados por más de 180 días que revelar.

- (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.

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 2021 y 2020:

Saldo al final de diciembre 2020	¢2,369,403,064
+ Aumento contra el gasto del año	87,632,605
- Reversión contra ingresos	-53,575,345
Saldo al final de diciembre 2021	¢2,403,460,324
Saldo al final de diciembre 2019	¢2,334,802,265
+ Aumento contra el gasto del año	89,468,549
- Reversión contra ingresos	-54,867,750
Saldo al final de diciembre 2020	¢2,369,403,064

3.3.3 Intereses no reconocidos en el estado de resultados

Se mantiene intereses acumulados por cobrar en cuentas de orden “Productos en Suspense” a diciembre 2021 por ¢926,568 y a diciembre de 2020 por ¢ 926,568 correspondientes a registros en periodos previos al año 2015. La composición de este monto se detalla en la Nota 3.7.29.

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-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Cesión Hipotecaria	¢132,642,711,285	¢127,685,948,242
Títulos Valores	2,170,303,447	1,169,740,811
Pagarés	21,741,511,456	13,959,525,540
Total	¢156,554,526,188	¢142,815,214,593

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-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Al día	¢156,554,526,188	¢142,815,214,593
Total	¢156,554,526,188	¢142,815,214,593

3.3.4.4 Concentración en deudores individuales

Saldos al 31 de diciembre 2021

<u>Rango</u>	<u>Saldo</u>	<u>N. Clientes</u>
de 1 hasta ₡4,631,725,963	₡8,732,542,171	4
De 4,631,725,964 hasta 9,263,451,927	22,338,608,634	3
De 9,263,451,928 hasta 13,895,177,891	25,961,087,083	2
De 13,895,177,892 hasta 18,526,903,855	14,770,552,657	1
De 18,526,903,856 hasta 23,158,629,819	84,751,735,643	4
Total	₡156,554,526,188	14

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	3
De 18,526,903,856 hasta 23,158,629,819	39,467,950,878	2
Total	₡142,815,214,593	14

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 2021 y 2020, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	₡180,014	₡144,309
Depósitos en Garantía	444,392	444,392
Total	₡624,406	₡588,701

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 2021 y 2020, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

	T.C.	<u>dic-2021</u>	T.C.	<u>dic-2020</u>
Activos Monetarios:				
Depósitos en Encaje Mínimo Legal	645.25	\$0	617.30	\$0
Depósitos en Cuenta Corriente	645.25	2	617.30	2
Total Activos Monetarios		<u>\$2</u>		<u>\$2</u>
Pasivos Monetarios:				
Otras cuentas y comisiones por pagar ME	645.25	1,000	617.30	0
Total Pasivos Monetarios		<u>\$1,000</u>		<u>\$0</u>
Posición Neta en Moneda Extranjera		<u>-\$998</u>		<u>\$2</u>

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 2021	¢0	0
Depósitos con el Público a diciembre 2020	¢0	0
 <u>Obligaciones con Entidades Financieras</u>	 <u>Saldo</u>	 <u>Clientes</u>
Depósitos con Entidades Financieras a diciembre 2021	¢53,890,546,063	5
Depósitos con Entidades Financieras a diciembre 2020	¢53,005,056,277	5

3.7 Composición de los rubros de los Estados Financiero

3.7.1 Disponibilidades

El detalle de disponibilidades en Bancos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Moneda nacional:		
Caja	¢0	¢3,200,000
Banco Central de Costa Rica - Encaje Mínimo Legal (a)	180,014	144,309
Banco Central de Costa Rica - Cuenta Corriente (ICL) (b)	137,500,000	160,000,000
Banco de Costa Rica	1,170,504,274	2,605,844,785
Banco Nacional de Costa Rica	1,438	1,070
Moneda extranjera:		
Banco de Costa Rica - Cuenta Corriente (c)	994	951
Total	<u>¢1,308,186,720</u>	<u>¢2,769,191,115</u>

Notas:

- (a) Al 31 de diciembre 2021 y 2020, 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 2021 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 descalces de fondos para cubrir obligaciones financieras de las Entidades Supervisadas. Se encuentra normado en el Acuerdo SUGEF 17-13 Reglamento sobre la Administración del riesgo de liquidez, el ICL 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.

- (c) Al 31 de diciembre 2021 y 2020 existen fondos depositados en la Cuenta Corriente en el Banco de Costa Rica que equivale a un monto de \$ 2. (ver Nota 3.5)

3.7.2 Inversiones en Instrumentos Financieros

La composición de las inversiones en Instrumentos Financieros del Banco al 31 de diciembre 2021 y 2020, en colones y en dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

Inversiones Sector Público al 31 de diciembre 2021

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Colones:					
Costo Amortizado	BCR	CDP - E	3.08%	Ene - Feb - Mar - Abr - May - Jun 2022	¢14,700,000,000
Total al 31 de diciembre 2021					¢14,700,000,000

Inversiones Sector Público al 31 de diciembre 2020

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
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					¢21,095,000,000

3.7.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito neta de estimaciones al 31 de diciembre 2021 y 2020 se compone de la siguiente forma:

	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Créditos vigentes	¢156,554,526,188	¢142,815,214,593
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Principal)	-2,398,643,067	-2,360,593,331
Total	¢154,155,883,121	¢140,454,621,262

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-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Productos por cobrar	¢592,140,995	¢629,794,818
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Productos)	-4,817,257	-8,809,733
Total	¢587,323,738	¢620,985,085

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo, al 31 de diciembre 2021 y 2020:

Cartera de Crédito al 31 de diciembre 2021:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	¢155,279,689,604	¢584,218,328	¢155,863,907,932
B	88,060,584	344,904	88,405,488
C	1,186,776,000	7,577,763	1,194,353,763
Total	¢156,554,526,188	¢592,140,995	¢157,146,667,183

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	¢142,110,039,206
C	1,311,865,068	23,105,137	1,334,970,205
Total	¢142,815,214,593	¢629,794,818	¢143,445,009,411

3.7.4 Cuentas y comisiones por cobrar

Al 31 de diciembre 2021 y 2020, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Cuentas por cobrar por partes relacionadas (a)	¢339,071,861	¢479,968,716
Otras cuentas por cobrar (b)	505,000	585,424
Estimación de cuentas y comisiones por cobrar (c)	-7,286,437	-9,611,083
Total	¢332,290,424	¢470,943,057

Notas:

- (a) Corresponde a los recursos de Comisión 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 al 4.00% y al 7.00% de los desembolsos del Bono Familiar de Vivienda e Impuesto Solidario, respectivamente.
- (b) Corresponde a la Cuenta por Cobrar por ¢ 600,000 que se registró en diciembre 2020 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 Andrómeda, al cierre de diciembre 2021 el saldo de la Cuenta por Cobrar es de ¢ 505,000.
- (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 2020	¢9,611,083
+ Aumento contra el gasto del año	8,200,444
- Reversión contra ingresos	-10,525,090
Saldo al final de diciembre 2021	¢7,286,437
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

3.7.5 Bienes mantenidos para la venta

Al 31 de diciembre 2021 y 2020, la cuenta de bienes mantenidos para la venta presenta la siguiente composición:

	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Bienes y Valores adquiridos en recuperación de créditos	¢14,142,405	¢14,492,259
Propiedades, mobiliario y equipo fuera de uso	21,008	21,008
Estimación por deterioro y disposición legal o prudencial	-14,142,405	-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 al 31 de diciembre 2021 y 2020 es el siguiente:

	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Saldo al inicio del periodo	¢14,492,259	¢14,492,259
- Venta de Activos	-349,854	0
Saldo al final del periodo	¢14,142,405	¢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 2020	¢14,492,259
- Venta de Activos	-349,854
Saldo al final de diciembre 2021	¢14,142,405
 Saldo al final de diciembre 2019	 ¢14,492,259
- Venta de Activos	0
Saldo al final de diciembre 2020	¢14,492,259

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 2021 y 2020 son los siguientes:

Fiduciario	Fideicomiso número	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Mutual Cartago	010-2002	¢29,651,268	¢30,559,620
Coovivienda Unificado (a)	01-2017	76,345,792	90,506,597
Mutual Cartago -Viviendacoop-BANHVI		45,042,135	28,702,743
Total Participación Capital de Otras Empresas		¢151,039,195	¢149,768,960

3.7.7. Propiedades, mobiliario y equipo

Al 31 de diciembre 2021 y 2020, los activos del Banco, Propiedades, Equipos y Mobiliario se detallan de la siguiente forma:

	<u>Vida útil estimada</u>	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Terrenos		¢12,629,240	¢12,629,240
Revaluación de Terrenos		495,616,203	495,616,203
Edificios e Instalaciones	115 años	306,499,259	306,499,259
Revaluación de Edificios e Instalaciones	115 años	3,547,759,817	3,547,759,817
Equipos y Mobiliario	10 años	471,102,085	414,565,397
Equipos de Computación	5 años	542,997,995	523,002,967
Vehículos	10 años	192,845,501	192,845,501
Sub-total		¢5,569,450,100	¢5,492,918,384
Menos:			
Depreciación acumulada de Propiedades Mobiliario y Equipos		-2,794,769,516	-2,650,801,329
Total		¢2,774,680,584	¢2,842,117,055

El movimiento de la depreciación acumulada de Propiedades, Equipos y Mobiliario, durante el periodo al 31 de diciembre 2021 y 2020 se presenta a continuación:

Saldo al final de diciembre 2020	¢2,650,801,329
+ Aumento contra el gasto	143,968,187
- Activos dados de baja	0
+/- Ajustes varios	0
Saldo al final de diciembre 2021	¢2,794,769,516
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

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.

3.7.8. Otros Activos

Al 31 de diciembre 2021 y 2020, el detalle de otros activos es el siguiente:

	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Gastos pagados por anticipado (a)	¢14,467,523	¢2,547,144
Bienes Diversos (b)	22,076,519	22,347,132
Activos Intangibles (c)	279,164,276	108,591,583
Otros Activos Restringidos (d)	444,392	444,392
Total	¢316,152,710	¢133,930,251

Notas:

- (a) Corresponde al saldo de las pólizas de seguros contratados por el Banco.

Al 31 de diciembre de 2021, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle: Impuesto al ruedo por ¢ 1,765,384, Pólizas de Seguros pagados por anticipado ¢ 11,385,240, Gastos diversos pagados por anticipado ¢ 1,316,899.

Al 31 de diciembre de 2020, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle: Impuesto al ruedo por ¢ 1,125,000.00, Gastos diversos pagados por anticipado ¢ 1,422,144. La variación respecto al periodo 2021 corresponde al pago efectivo del resto de las pólizas de los seguros pagados en el mes de enero 2021.

- (b) La partida de Bienes Diversos corresponde a la compra de materiales y suministros, así como el registro por Valor de origen de obras de arte:

Al 31 de diciembre de 2021, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle; inventario de materiales y suministros por ¢ 19,990,972 y en Valor de origen de obras de arte ¢ 2,085,547.

Al 31 de diciembre de 2020, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle; inventario de materiales y suministros por ¢ 20,261,585 y en Valor de origen de obras de arte ¢ 2,085,547.

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

Al 31 de diciembre de 2021, el Banco tiene contabilizado un total de ¢ 222,954,726 en el valor del origen del software, además para el periodo 2021 ¢ 152,240,937 en Costo de desarrollo de software por la entidad, y una amortización acumulada por ¢ 96,031,387. Según normativa Acuerdo SUGEF 30-18 Reglamento de Información Financiera (RIF), vigente a partir del 01 de enero de 2020, se procede con el análisis del Artículo N° 23 indica que los activos intangibles deben contabilizarse según la NIC 38 Activos Intangibles.

Las renovaciones de software se contabilizaban al gasto en su totalidad, sin embargo, con la entrada en vigencia del acuerdo normativo, los activos intangibles con vida útil definida deben contabilizarse por su costo de adquisición como activos, menos la amortización y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor que les haya podido afectar.

Considerando lo anterior, se procedió con el análisis por parte del Departamento Financiero Contable, de todas las renovaciones y compras nuevas de software y licencias realizadas entre el 01 de enero del 2020 al 31 de diciembre del 2021, que fueron contabilizadas al gasto y que se encontraban vigentes en cuanto a su vida útil, y se procedió con la reclasificación como activos intangibles y con el ajuste correspondiente a la amortización acumulada y por su restante vida útil en el mes de octubre del 2021.

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.

- (a) 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 2021 y 2020 son las siguientes de acuerdo con el número de clientes y monto acumulado:

Al 31 de diciembre 2021		Clientes
Captaciones a plazo	¢0	0
Total	¢0	
 Al 31 de diciembre 2020		
Captaciones a plazo	¢0	0
Total	¢0	

3.7.10 Obligaciones con Entidades

Al 31 de diciembre 2021 y 2020, 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 2021		Clientes
Obligaciones con Entidades Financieras	¢53,890,546,063	5
Cargos por pagar con Entidades	373,249,159	
Total	¢54,263,795,222	
 Al 31 de diciembre 2020		
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 de 2021 dentro de las Obligaciones con Entidades Financieras, los diferentes Certificados de Depósito las tasas de interés varían entre el 2.42% al 5.35%.

Al 31 de 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%.

3.7.11 Cuentas por Pagar y Provisiones

Al detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de diciembre 2021 y 2020, se presenta a continuación:

	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Aportaciones patronales por pagar (a)	¢103,572,302	¢105,111,159
Retenciones por orden judicial (b)	962,145	962,145
Impuestos retenidos por pagar (c)	39,983,855	68,009,279
Aportaciones laborales retenidas por pagar (d)	36,102,652	35,191,290
Participación de la Comisión Nacional de Emergencias (e)	26,197,275	109,805,353
Vacaciones acumuladas por pagar (f)	172,488,485	153,597,425
Aguinaldo acumulado por pagar (g)	32,206,834	32,704,925
Cuentas Por Pagar Bienes Adjudicados (h)	8,589,555	8,589,555
Otras cuentas y comisiones por pagar (i)	512,065,154	454,152,296
Provisiones para obligaciones patronales (j)	51,567,772	41,849,019
Otras provisiones (k)	0	18,895,162
Total	¢983,736,029	¢1,028,867,608

Notas:

- (a) Corresponde al gasto por cargas patronales, calculado sobre los salarios pagados a los empleados en los periodos a diciembre 2021 y diciembre 2020.
- (b) Corresponde a la retención a empleados por orden judicial, sobre los salarios pagados a los empleados en los periodos a diciembre 2021 y diciembre 2020.
- (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 2021 y diciembre 2020. 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 2021 y diciembre 2020, 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 Comisión Nacional de Emergencias, 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.

Para el periodo 2021 la variación de la partida hacia la baja corresponde a una menor generación de utilidades en Cuenta General.

- (f) Corresponde a la cuenta por pagar del cálculo suministrado por el Área de Recursos Humanos del 50% de 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 la cuenta por pagar “Otros acreedores varios MN”, “Cuenta por pagar al Fondo de Garantías” correspondiente al rédito del 2% sobre las utilidades anuales de Cuenta General, “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 Mutual Cartago y que se encuentra pendiente de cancelación, 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” la cual corresponde a la retención del impuesto sobre la renta de las inversiones que se encuentran en consulta ante el Ministerio de Hacienda, sobre la obligatoriedad del reconocimiento.

Para la partida de la cuenta por pagar “Otros acreedores varios ME”, esta cuenta está compuesta por un saldo de ₡ 645,250 equivalente a \$ 1,000 correspondiente al concepto de Garantía de Participación registrada en noviembre 2021.

	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Moneda nacional:		
Salario Escolar	₡190,372,396	₡192,644,992
Fondo De Garantías	0	28,771,761
Otros Acreedores Varios MN	14,713,962	8,939,826
Cuentas A Pagar Al Fosuvi	76,632,868	76,632,868
Cuentas Por Pagar Por Instrumentos Financieros	229,700,678	147,162,849
Moneda extranjera:		
Otros Acreedores Varios ME	645,250	0
Total	<u>₡512,065,154</u>	<u>₡454,152,296</u>

(j) Corresponde a la provisión de Auxilio de Cesantía del Personal ante una posible conclusión de la relación obrero – patronal al 31 de diciembre 2021 y 2020, la provisión se calcula en estricto apego a la legislación laboral vigente.

(k) Corresponde a la Provisión del pago de comisiones a favor de los fideicomisos - Banca Promérica 010-2002 y Banca Promérica 007-2002. 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 diciembre 2021 el saldo muestra la reversión de la provisión por comisión por pagar realizada en el mes de noviembre 2021 para los fideicomisos - Banca Promérica 010-2002 por ₡ 456,253 y Banca Promérica 007-2002 por ₡ 18,438,909.68.

3.7.12 Otros Pasivos

El detalle de otros pasivos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 se presenta a continuación:

	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Operaciones pendientes de imputación (a)	₡0	₡0
Total	₡0	₡0

Al 31 de diciembre 2021 y 2020 no se muestran operaciones pendientes de imputación.

3.7.13 Capital Social

Al 31 de diciembre 2021 y 2020, 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-2021</u>	<u>dic-2020</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-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Superavit por revaluacion de Terreno	¢495,616,203	¢495,616,203
Superavit por revaluacion de Edificios e intalaciones	2,147,879,084	2,147,879,084
Total	¢2,643,495,287	¢2,643,495,287

La última reevaluación realizada al Terreno y Edificio propiedad del Banco, fue registrada contablemente al cierre del periodo 2020.

3.7.15 Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores

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

	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	¢17,336,841,595	¢8,147,598,901
Total	¢17,336,841,595	¢8,147,598,901

3.7.16 Resultados del Periodo

	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Resultados del periodo	¢5,158,723,582	¢9,189,242,694
Total	¢5,158,723,582	¢9,189,242,694

3.7.17 Gastos financieros con Entidades Financieras

El detalle de gastos financieros al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
Fiduciario	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Por obligaciones con Entidades Financieras	¢2,248,141,542	¢3,436,018,431
Total	¢2,248,141,542	¢3,436,018,431

3.7.18 Gastos de Administración

El detalle de gastos de administración al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Gastos de Personal (a)	¢3,866,395,707	¢3,789,705,222
Gastos de Servicios Externos	506,362,735	322,914,919
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	94,963,032	73,564,754
Gastos de Infraestructura	338,706,996	454,831,177
Gastos Generales	146,588,583	92,600,922
Total	¢4,953,017,053	¢4,733,616,993

Nota:

(a) El rubro de gastos de personal al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	¢2,339,394,427	¢2,336,395,637
Remuneraciones a directores y fiscales	138,345,900	138,136,285
Tiempo extraordinario	7,395,377	6,961,222
Décimo tercer sueldo	211,856,429	211,796,082
Vacaciones (a)	134,030,263	40,545,632
Preaviso y Cesantía	126,418,719	129,219,472
Cargas sociales patronales	635,569,556	607,025,211
Refrigerio	0	3,364,706
Vestimenta	290,495	102,865
Capacitación	23,158,725	40,099,597
Seguros para el personal	5,131,977	4,922,752
Salario escolar	195,487,604	195,431,875
Fondo de capitalización laboral	38,134,192	66,398,660
Otros gastos de personal	11,182,043	9,305,226
Total	¢3,866,395,707	¢3,789,705,222

- (a) Para el mes de enero 2021 se realiza un ajuste disminuyendo al saldo contable de Vacaciones Acumuladas por pagar en ¢ 55,163,916 y que se registra contra la cuenta de otros ingresos, el cual se realiza para ajustar al saldo de vacaciones según los reportes de la planilla de la segunda quincena de enero que remite por el Área de Recursos Humanos (ver nota 3.7.28). Por tanto, al 31 de diciembre 2021 el monto neto en el gasto por concepto de vacaciones es por ¢ 78,866,347.

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 provisionar un 3.00% sobre las utilidades del Banco provenientes de la fuente de fondos Cuenta General las cuales representaron para el periodo a diciembre 2021 un monto de ¢ 873,242,507 así como ¢ 3,660,178,448 a diciembre 2020. Para ser pagadas durante los tres primeros meses siguientes al cierre anual del periodo de acumulación.

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Impuesto y participaciones sobre la Utilidad	¢31,740,057	¢109,805,353
Disminución de participaciones sobre la Utilidad	-5,542,782	0
Total	¢26,197,275	¢109,805,353

3.7.20 Disminución de participaciones sobre la Utilidad

Para el periodo al 31 de diciembre de 2021, corresponde a la disminución del aporte a la Comisión Nacional de Emergencias, la variación de la partida hacia la baja corresponde a una menor generación de utilidades por parte Cuenta General en los meses de julio y agosto del 2021; las utilidades se han visto afectadas por un menor ingreso sobre las Inversiones en Instrumentos Financieros ocasionado por la disminución en las tasas de interés; así como un menor ingreso por concepto del aporte recibido de la comisión FOSUVI asociada a un menor volumen de colocaciones del Bono Familiar de Vivienda y el cambio de metodología sobre el cálculo de Réditos FONAVI indicado por la CGR para el periodo 2021.

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Disminución de participaciones sobre la Utilidad	¢5,542,782	¢0
Total	¢5,542,782	¢0

3.7.21 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 2021 y 2020, se muestra a continuación:

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Productos por inversiones al Costo Amortizado	¢502,615,637	¢858,799,689
Total	¢502,615,637	¢858,799,689

La disminución con relación al período 2021 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 Ingresos por Cartera de Créditos

La composición de los ingresos por cartera de créditos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es la siguiente:

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Ingresos por créditos vigentes	¢7,265,921,643	¢8,776,008,974
Total	¢7,265,921,643	¢8,776,008,974

La disminución con relación al período 2021 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.

3.7.23 Ganancias o Pérdidas por diferencial cambiario

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Ganancias por diferencial cambiario y UD	¢101,700	¢3,993
Pérdidas por diferencial cambiario y UD	-205,757	-32
Total Ganancias o Pérdidas Netas	-¢104,057	¢3,961

3.7.24 Gasto por estimación de deterioro de activos

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los gastos por estimación de deterioro de activos se componen de la siguiente manera:

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Gasto por estimación de Deterioro de Activos	¢95,833,050	¢109,138,960
Total	¢95,833,050	¢109,138,960

El reconocimiento del gasto por estimación de deterioro de activos corresponde al movimiento de las estimaciones asociadas a la Cartera de Crédito. Para el periodo 2020 y 2021, se mantiene las resoluciones emitidas por parte de la SUGEF para el cálculo de estimación para Cartera de Crédito, en el cual se presentan las siguientes resoluciones que tienen afectación en la disminución de los registros contables por estimación de deterioro de activos:

Mediante resolución SGF 0902-2020 del 16 de marzo de 2020, la SUGEF 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.”

Asimismo, al cierre del periodo 2021 el Acuerdo SUGEF 19-16 Reglamento para la determinación y el registro de estimaciones contracíclicas en su Transitorio II determina lo siguiente “A partir de la vigencia de esta modificación y hasta el 31 de diciembre de 2022, inclusive, se suspende la acumulación y la des acumulación de estimaciones contracíclicas.”

3.7.25 Ingreso por recuperación de activos y disminución de estimaciones

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones se componen de la siguiente manera:

	Doce meses terminados al 31 de	
	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Recuperación de activos financieros liquidados	¢0	¢1,208,253
Disminución de estimación de Cartera de Créditos	64,100,435	73,300,360
Total	¢64,100,435	¢74,508,613

3.7.26 Ingresos por Bienes mantenidos para la venta

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los ingresos por Bienes mantenidos para la venta se componen de la siguiente manera:

	Doce meses terminados al 31 de	
	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Ingreso por Bienes mantenidos para la venta	¢1,306,983	¢0
Total	¢1,306,983	¢0

3.7.27 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 2021 y 2020 es el siguiente:

Fiduciario	N° de Fideicomiso	Doce meses terminados al 31 de	
		<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Mutual Cartago (a)	010-2002	¢4,926,641	¢497,814
Grupo Mutual	1113-CEV	0	67,303
Grupo Mutual (b)	001-2010	382,335,201	2,394,730,354
Coovivienda Unificado 01-2017 (c)	01-2017	1,629,422	46,236,006
Mutual Cartago Vivierendacoop-BANHVI (d)		25,817,254	18,812,042
Total		¢414,708,518	¢2,460,343,519

- (a) Al mes de diciembre 2021, el aumento en los registros contables por concepto de ingresos del Fideicomiso Mutual Cartago 010-2002 se debe principalmente a ingresos por intereses moratorios por ¢ 1.045.592, otros ingresos operativos por ¢ 980.478 debido al registro de adjudicación de un bien en el mes de enero 2021; así como el ingreso debido a la venta de un bien adquirido por la recuperación de crédito por ¢ 2.673.173 en el mes de octubre 2021.
- (b) En el periodo 2021, del Fideicomiso Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda 001-2010, para el primer semestre se realiza la venta de 21 lotes del Proyecto El Portillo por un monto de ¢ 366.527.700 y la venta de 8 lotes del Proyecto El Edén por un monto de ¢ 15.807.501. Para el segundo semestre, en el mes de noviembre 2021 se reclasifican Ingresos por participación por ¢ 68.747.461 a la cuenta contable de Ingresos diversos Fideicomisos, lo anterior debido al finiquito del Fideicomiso Grupo Mutual Alajuela 001-2010 en el mes de Julio 2020, el cual no presentaba saldo en la cuenta de activo de Participaciones, por lo tanto, no correspondía el registro en la partida de Ingreso por Participación en el Capital de Otras Empresas (ver nota 3.7.28).
En el periodo 2020, del Fideicomiso Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda 001-2010, se realiza la venta de 140 lotes del Proyecto El Portillo, por un monto de ¢ 2.376.766.590.
- (c) Al 31 de diciembre 2021 de acuerdo con el ajuste por el método de participación del Fideicomiso Coovivienda Unificado 01-2017 se registra el ingreso por la recuperación activos por ¢ 1,609,551. Al cierre del mes de diciembre 2020 se registró el ingreso por ¢ 38,887,484 correspondiente a la venta de bienes adquiridos por la recuperación de créditos y la recuperación de una operación en cobro judicial por ¢ 7.039.773.
- (d) Los registros contables de ajuste por el método de participación del Fideicomiso Mutual Cartago - Vivierendacoop se deben principalmente a la venta de bienes disponibles para la venta registrados por el Fideicomiso. Para diciembre 2021 solo se ha registrado la venta de un bien adquirido por la recuperación de crédito en comparación a diciembre 2020 en el cual se había realizado la venta de 7 bienes del Fideicomiso Vivierendacoop.

3.7.28 Otros ingresos operativos diversos

El detalle de los ingresos operativos diversos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Disminución de provisiones (a)	¢12,378,044	¢17,208,107
Comisión por colocación de FOSUVI (b)	3,912,106,142	5,307,401,512
Ingresos diversos fideicomisos (c)	71,980,277	0
Otros Ingresos (d)	198,484,610	70,305,732
Total	¢4,194,949,073	¢5,394,915,351

Notas:

- (a) Corresponde al registro por ajuste en la provisión del monto de Cesantía según la información mensual que remite el Área de Recursos Humanos.
- (b) 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.
- (c) El aumento en comparación con el periodo 2020, corresponde a registros en el mes de noviembre 2021 por la cancelación de una operación de cartera de crédito del Fideicomiso 01-2010-FID que administraba Grupo Mutual Alajuela la Vivienda; así como una reclasificación contable de Ingresos por participación por ¢ 68.747.461 a la cuenta contable de Ingresos diversos Fideicomisos, lo anterior debido al Finiquito del Fideicomiso Grupo Mutual Alajuela 001-2010 en el mes de Julio 2020, el cual no presentaba saldo en la cuenta de activo de Participaciones, por lo tanto no correspondía el registro en la partida de Ingreso por Participación en el Capital de Otras Empresas (ver nota 3.7.27).
- (d) Para el mes de enero 2021 se realiza un ajuste disminuyendo al saldo contable de Vacaciones Acumuladas por pagar en ¢ 55.163.916 y que se registra contra la cuenta de otros ingresos, el cual se realiza para ajustar al saldo de vacaciones según los reportes de la planilla de la segunda quincena de enero que remite por el Área de Recursos Humanos (ver nota 3.7.18).

3.7.29 Cuentas de Orden

Al 31 de diciembre 2021 y 2020, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Garantías recibidas en poder de la entidad (a)	¢39,476,910,655	¢27,693,243,158
Líneas de crédito pendiente de utilización (b)	27,264,250,012	22,345,352,618
Cuentas Liquidadas (c)	1,534,476,021	1,534,476,021
Productos por cobrar en Suspense (d)	926,568	926,568
Documentos de respaldo en poder de terceros (e)	62,952,912	43,300,846
Garantías otorgadas por BANHVI (Ley N° 7052) (f)	1,099,899,559,994	1,062,198,567,570
Otras Cuentas de Registro (g)	377,090,991,250	379,523,860,556
Total	¢1,545,330,067,412	¢1,493,339,727,337

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 Vivierendacoop 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 2021 y 2020 esta partida se compone de los siguientes rubros:

	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Créditos liquidados	¢110,504,458	¢110,504,458
Otras cuentas por cobrar liquidadas	1,419,720,829	1,419,720,829
Inversiones liquidadas	4,250,734	4,250,734
Total	¢1,534,476,021	¢1,534,476,021

- (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.
- (f) Corresponde al monto total de Títulos Valores y cuentas de Ahorro emitidos por Mutual Cartago 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-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Seguros contratados (g.1)	¢11,385,240	¢0
Garantías en contratos de Descuento de Hipotecas (g.2)	160,180,742,476	151,376,179,376
Activos Recursos Fondo de Garantías (g.3)	44,318,828,506	40,511,186,048
Activos de recursos Fosuvi (g.4)	145,415,760,691	164,856,624,074
Acreencias Banco Federado	226,339,065	226,339,065
Amortizaciones pendientes	1,331,805,046	1,118,358,451
Macroproceso Fonavi (g.5)	1,287,890,595	0
Macroproceso Fosuvi (g.6)	3,979,652,064	3,773,452,063
Sentencia de Coovivienda	1,345,678,343	1,345,678,343
Valores en custodia (g.7)	16,487,222,842	14,753,721,547
Aplicaciones Normativa SUGEF 30-18 RIF (g.8)	1,469,204,255	527,335,656
Otras cuentas de orden	1,036,482,127	1,034,985,933
Total	¢377,090,991,250	¢379,523,860,556

Notas:

- (g.1) Para el período 2021 la Dirección Administrativa realiza el pago correspondiente de los seguros contratados en el mes de 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 2021 y 2020 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-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Activo		
Disponibilidades	¢56,173	¢30,326
Inversiones en instrumentos financieros	44,318,772,333	40,482,959,396
Cuentas y comisiones por cobrar	0	28,196,326
Total Activo	¢44,318,828,506	¢40,511,186,048
Pasivo		
Otras cuentas por pagar y provisiones	28,452,400,838	26,196,751,353
Total Pasivo	28,452,400,838	26,196,751,353
Patrimonio		
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	14,314,434,695	12,443,835,647
Resultado del periodo	1,551,992,973	1,870,599,048
Total Patrimonio	15,866,427,668	14,314,434,695
Total Pasivo y Patrimonio	¢44,318,828,506	¢40,511,186,048
Cuentas de Orden	¢2,430,585,093,993	¢2,340,136,033,570

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Ingresos financieros	¢1,551,406,992	¢1,870,508,194
Resultado Financiero Bruto	1,551,406,992	1,870,508,194
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	2,877,176	681,544
Gasto por estimación de deterioro de activos	-2,301,741	-575,435
Resultado Financiero Neto	1,551,982,427	1,870,614,303
Ingresos operativos diversos	10,546	0
Gastos operativos diversos	0	-15,255
Resultado Operativo Bruto	1,551,992,973	1,870,599,048
Resultado Neto del Periodo	¢1,551,992,973	¢1,870,599,048

(g.4) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Activo		
Disponibilidades	¢1,243,573,170	¢1,706,398,601
Inversiones en instrumentos financieros	24,640,329,097	22,793,654,722
Cartera de crédito	41,264,334,232	53,579,598,378
Créditos Vigentes	39,821,549,722	52,472,209,363
Créditos Vencidos	13,356,241,593	20,333,861,651
(Estimación por deterioro de cartera de créditos)	-11,913,457,083	-19,226,472,636
Cuentas y comisiones por cobrar	0	141,770
Otros Activos	78,267,524,192	86,776,830,603
Total Activo	¢145,415,760,691	¢164,856,624,074
Pasivo		
Otras cuentas por pagar y provisiones	9,448,871,726	12,162,948,935
Otras retenciones a Terceros	633,902,387	572,258,111
Comisiones por pagar con partes relacionadas	339,071,861	479,968,716
BFV Pendiente de Pago	836,613,545	776,729,849
Otros Acreedores Varios	7,322,280,093	10,154,513,231
Cuentas por Pagar por Instrumentos Financieros	317,003,840	179,479,028
Otros Pasivos	0	91,308
Total Pasivo	9,448,871,726	12,163,040,243
Patrimonio		
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	152,693,583,831	181,440,653,209
Resultado del periodo	-16,726,694,866	-28,747,069,378
Total Patrimonio	135,966,888,965	152,693,583,831
Total Pasivo y Patrimonio	¢145,415,760,691	¢164,856,624,074
Cuentas de Orden	¢1,522,613,686,329	¢1,406,979,615,002

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Ingresos financieros	¢816,308,875	¢1,033,616,681
Resultado Financiero Bruto	816,308,875	1,033,616,681
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	10,058,715,912	5,219,983,277
Gasto por estimación de deterioro de activos	-2,736,568,432	-9,327,369,587
Resultado Financiero Neto	8,138,456,355	-3,073,769,629
Ingresos operativos diversos	979,549,858	465,357,250
Gastos operativos diversos	-9,226,992,785	-14,034,947,445
Ingresos por recursos de Bono Familiar de Vivienda	99,155,967,006	108,495,733,272
Rendimiento Administración temporal de recursos	56,301,009	164,204,150
Transferencia de capital por Bono Familiar de Vivienda	-115,829,976,309	-120,763,646,976
Resultado Operativo Bruto	-16,726,694,866	-28,747,069,378
Resultado Neto del Periodo	-¢16,726,694,866	-¢28,747,069,378

(g.5). A partir del mes de marzo 2021 se inicia con los registros correspondientes a la estimación del Costo Mensual del Macroproceso FONAVI, hay 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 2021 corresponde al 24.45%, de Costo del Macroproceso FONAVI según última estimación de costo vigente y montos presupuestarios actualizados.

Detalle de Asignación de Costo Real del Macroproceso FONAVI					
Datos Contables Reales - en colones -					
Costo Macroproceso FONAVI	24.45%	Acumulado 2021			
Mes de Registro	Diciembre 2021				
DESCRIPCION	TOTAL		FONAVI	SALDO CONTABLE	AJUSTE CONTABLE
Egreso Contable Real	5,267,542,659.02		1,287,890,594.63	1,155,951,215.07	131,939,379.56
Gastos Operativos	30,398,842.22	100%	7,432,380.82	5,534,949.08	1,897,431.74
Comisiones por Giros y Transferencias	1,814,709.52	6%	443,688.35	406,234.08	37,454.28
Provisiones para Obligaciones Patronales	22,096,797.52	73%	5,402,568.05	4,874,451.49	528,116.57
Otros gastos operativos	6,487,335.18	21%	1,586,124.40	254,263.51	1,331,860.89
Gastos de Administración	4,953,017,052.98	100%	1,210,990,492.23	1,092,848,144.96	118,142,347.27
Gastos de Personal	3,866,395,707.48	78%	945,316,438.63	864,935,680.30	80,380,758.33
Gastos por Servicios Externos	506,362,734.76	10%	123,803,421.40	98,959,968.35	24,843,453.05
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	94,963,031.88	2%	23,218,036.10	21,473,940.00	1,744,096.10
Gastos de Infraestructura	338,706,995.69	7%	82,812,343.88	74,341,093.76	8,471,250.12
Gastos Generales	146,588,583.17	3%	35,840,252.23	33,137,462.55	2,702,789.68
Activos Fijos e Intangibles	284,126,763.82	100%	69,467,721.57	57,568,121.03	11,899,600.54
Activo Fijo	76,531,716.14	27%	18,711,661.92	12,965,727.90	5,745,934.02
Software y Licencias	207,595,047.68	73%	50,756,059.65	44,602,393.13	6,153,666.52
Ingreso Réditos Contable Real			1,092,017,304.56		
Resultado Neto Real			(195,873,290.07)		

(g.6). 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 2021 corresponde al 75.55%, de Costo del Macroproceso FOSUVI según última estimación de costo vigente y montos presupuestarios actualizados, a diciembre 2020 era de 74.63%.

Detalle de Asignación de Costo Real del Macroproceso FOSUVI					
Datos Contables Reales - en colones -					
Costo Macroproceso FOSUVI	75.55%	Acumulado 2021			
Mes de Registro	Diciembre 2021				
DESCRIPCION	TOTAL		FOSUVI	SALDO CONTABLE	AJUSTE CONTABLE
Egreso Contable Real	5,267,542,659.02		3,979,652,064.40	3,571,968,921.86	407,683,142.55
Gastos Operativos	30,398,842.22	100%	22,966,461.41	17,103,374.16	5,863,087.25
Comisiones por Giros y Transferencias	1,814,709.52	6%	1,371,021.17	1,255,291.35	115,729.82
Provisiones para Obligaciones Patronales	22,096,797.52	73%	16,694,229.47	15,062,391.06	1,631,838.41
Otros gastos operativos	6,487,335.18	21%	4,901,210.78	785,691.75	4,115,519.03
Gastos de Administración	4,953,017,052.98	100%	3,742,026,560.75	3,376,976,086.18	365,050,474.57
Gastos de Personal	3,866,395,707.48	78%	2,921,079,268.85	2,672,710,862.87	248,368,405.98
Gastos por Servicios Externos	506,362,734.76	10%	382,559,313.36	305,793,122.43	76,766,190.93
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	94,963,031.88	2%	71,744,995.78	66,355,954.56	5,389,041.22
Gastos de Infraestructura	338,706,995.69	7%	255,894,651.81	229,719,103.25	26,175,548.56
Gastos Generales	146,588,583.17	3%	110,748,330.94	102,397,043.07	8,351,287.87
Activos Fijos e Intangibles	284,126,763.82	100%	214,659,042.25	177,889,461.52	36,769,580.73
Activo Fijo	76,531,716.14	27%	57,820,054.22	40,064,992.78	17,755,061.44
Software y Licencias	207,595,047.68	73%	156,838,988.03	137,824,468.74	19,014,519.29
Ingreso Comisión 4% Contable Real			3,912,106,142.14		
Resultado Neto Real			(67,545,922.26)		

Detalle de Asignación de Costo Real del Macroproceso FOSUVI					
Datos Contables Reales - en colones -					
Costo Macroproceso FOSUVI	74.63%	Acumulado 2020			
Mes de Registro	Diciembre 2020				
DESCRIPCION	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				

(g.7) Corresponde a pagarés de respaldo transitorio o permanente de créditos formalizados.

(g.8) 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 y durante su implementación en el año 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, lo que es acorde con las disposiciones establecidas en la política interna de inversión. 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 a pesar de lo indicado la concentración de estas operaciones se calcula al cierre del año 2021 en 13.17% (inferior al 20% del capital ajustado del Banco que establece la regulación prudencial).

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 por tipo sector económico y por emisor 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. En virtud de conformación de portafolio reportada al corte de diciembre 2021, para ambos casos el indicador se ubicó en 0.56 (entre más cercano a 1 esté el indicador, mayor concentración).

Cuadro No. 1
Concentración de la cartera de inversiones
Al 31 de diciembre de 2021
Monto en millones de colones

Entidad	Clase ^{/1}			Total	%	IHH
	Inv. Vista	CDP-E	TF			
Banco de Costa Rica	248.96	14,700.00		14,948.96	67%	0.44
BANHVI- FONAVI			7,483.74	7,483.74	33%	0.11
Total	248.96	14,700.00	7,483.74	22,432.69	100%	0.56

^{/1} Saldos de principal. Solo incluye fuentes FONAVI y Cuenta General.

IHH: Índice de Herfindahl para determina concentración de cartera.

Fuente: elaboración propia con datos suministrados por la Unidad de Tesorería.

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

De conformidad con el modelo de negocio vigente², no se estima que se presenten cambios relevantes con respecto al comportamiento de los citados indicadores de concentración, aun cuando se estiman reducciones constantes en el saldo del portafolio.

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.
- Tope de límite de operaciones activas que motive a la inversión de recursos en otros emisores.
- Cambios en la estrategia de inversión, incluyendo los plazos o inclusión de nuevos instrumentos o emisores.
- Negociación de mejores condiciones contractuales.
- Cambios desfavorables en la condición financiera y de solvencia de los emisores actuales.
- Desarrollo de nuevos productos u operaciones que impliquen el uso de recursos disponibles en el portafolio de inversiones.
- Nueva regulación aplicables al sector financiero supervisado que requiera cambios en las decisiones de inversión o conformación del portafolio (tipo de instrumentos o 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 2021 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

Emisor	INVERSIONES		Calif. Nacional ^{1/2}		Última fecha de revisión de la calificación
	Saldo ^{1/}	Distribución	CP	LP	
Banco de Costa Rica	14,700.00	65.01%	SCR 1 (CR)	SCR AA+ (CR)	18/11/2021
BANHVI-FONAVI	7,483.74	34.99%	SCR 1 (CR)	SCR AA+ (CR)	24/9/2021
Total	22,183.74	100,00%			

1/ Cuentas 123 y 18503100, principal al 31 de diciembre de 2021.

2/ Fuentes: www.scriesgo.com y www.fitchrating.com.

² UTC-ME-0163-2019 del 02 de diciembre de 2019 y GG-ME-1326-2019 del 17 de diciembre de 2019.

- Las entidades financieras en las que el BANHVI mantenía inversiones activas, son entidades sujetas a la supervisión bancaria y 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 2021, colocadas en entidades financieras, mantenían condiciones que permitirían su liquidación anticipada o venta entre fuentes en caso de necesidades de liquidez del BANHVI³. 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 2021 ..., se determina una pérdida esperada, a reconocer en los Estados Financieros, de “cero” colones.”⁴.
- 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 inversión.

³ Reporte al corte del 31 de diciembre de 2021, elaborado por la Unidad de Tesorería y Custodia, según correo electrónico del 11 de enero de 2021.

⁴ Memorando UTC-ME-003-2022 del 04 de enero de 2022.

2 RIESGO DE LIQUIDEZ

2.1 CALCE DE PLAZOS

Los indicadores de calce de plazos consolidados por moneda⁵ alcanzaron valores de 9.12 veces a un mes y 1.89 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 Institucional⁶.

Al considerar las proyecciones financieras para los próximos siete meses, los indicadores de liquidez se mantendrían en niveles de normalidad según lo establece la normativa SUGEF, mostrando para todos los meses brechas positivas, aun en un escenario de descenso en el saldo del portafolio de inversiones de la fuente General.

De conformidad con los indicadores de alerta temprana⁷, no se estima que se presenten situaciones de comprometan la atención oportuna de las obligaciones financieras con vencimiento al menos hasta el mes de febrero de 2022.

El monitoreo de la liquidez de mercado se constituye un elemento relevante para identificar de manera temprana eventuales dificultades de fondeo con recursos nuevos. El Banco dispone de un Plan de Contingencias de Liquidez que describe las estrategias ante situaciones de riesgo que se materialicen.

2.2 ÍNDICE DE COBERTURA DE LIQUIDEZ

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

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

Mes	Indicador	Escenarios	
		Proyección original	FONAVI/1
2022			
Enero	1 mes	197.91	
	3 meses	2.09	
Febrero	1 mes	2.47	
	3 meses	2.33	
Marzo	1 mes	5.11	
	3 meses	2.22	
Abril	1 mes	90.65	
	3 meses	1.82	
Mayo	1 mes	3.71	
	3 meses	1.65	
Junio	1 mes	3.49	
	3 meses	1.60	
Julio	1 mes	4.46	
	3 meses	1.80	

NOTAS:

1/ Según proyecciones financieras elaboradas y reportadas por la Dirección FONAVI.

Fuente: INFOSIG, diciembre 2021.

⁵ No se separa por monedas, fundamentalmente porque al cierre de diciembre 2021 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.

⁶ 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.

⁷ DFNV-IN64-530-2021 del 17 de diciembre de 2021.

Tomando como base la información reportada diariamente durante diciembre 2021, el indicador se mantuvo por encima del parámetro establecido en la regulación prudencia ($\geq 100\%$)⁸, 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.

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.

Cuadro No. 4
Recuperación de la cartera de crédito
Al 31 de diciembre de 2021
Monto en millones de colones

Sector	Monto facturado	%	IHH
Bancos creados por leyes especiales	27.13	1%	0.00
Bancos privados	250.91	13%	0.02
Organizaciones cooperativas	1,141.13	59%	0.35
Entidades autorizadas del SFNV	486.24	25%	0.06
Entidades no supervisadas por SUGEF	18.54	1%	0.00
Total	1,923.95	1.00	0.43

IHH: Índice de Herfindahl para determina concentración de cartera.

Fuente: elaboración propia con datos suministrados por la Dirección FONAVI

Los parámetros de calificación de los deudores, basado en la probabilidad de insolvencia calculadas con datos más recientes disponibles a noviembre 2021, no evidencian alertas que pudieran poner en riesgo la oportuna recuperación de las operaciones.

2.4 PASIVOS

La cartera de pasivos financieros con costo del BANHVI presentó un crecimiento interanual del 1.47% pasando de ₡ 53,005 millones en diciembre 2020 a ₡ 53,890 millones en diciembre 2021, manteniendo a esa última fecha una concentración de operaciones realizadas con puestos de bolsa (99.07%) y en entidades bancarias (0.93%).

⁸ Según Reporte del ICL mensual, el promedio diario durante diciembre 2021 fue de 100%.

De conformidad con las proyecciones de liquidez⁹, para el primer trimestre del año 2022, se tienen previstos vencimientos totales en obligaciones por ₡ 6,073 millones (principal más intereses), equivalente al 17.13% del total estimado hasta noviembre 2022. La Dirección FONAVI mantiene un monitoreo de las necesidades de fondeo.

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 0.11%, lo que significa una exposición del patrimonio sensible a tasas de ₡ 133,81 millones a un año, estimando una máxima variación de la tasa para ese periodo de 0.65 puntos porcentuales.

Evalutando 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 punto porcentual¹⁰, el impacto sobre el valor patrimonial podría aproximarse a los ₡ 135,87 millones.

Cuadro No. 5
Exposición del patrimonio por riesgo de tasa - MN
Diciembre 2021

	SUGEF		Modelo RT	
Horizonte	1 año		1 año	
Valor actual:				
Activos /1	171,181.53	↑	178,353.52	↓
Pasivos	57,009.84	↑	53,191.55	↓
Duración:				
Activos	0.12	↑	0.08	↓
Pasivos	0.91	=	0.52	↓
Tasa Básica Pasiva	2.90%	=	2.90%	=
Max. variación de la tasa estimada (p.p)	0.65	↑	1.00	=
Indicador de sensibilidad	-0.12%	=	-0.11%	↓
Impacto patrimonio -millones de colones-	-133.81	↑	-135.87	↓
Impacto patrimonio -porcentaje-	-0.11%	=	-0.12%	=

1/ No incluye disponibilidades.

Variaciones con respecto al mes de noviembre 2021

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 4 meses en los últimos tres cortes:

Cuadro No.6
Duración y duración modificada del portafolio de inversiones
Al 31 de diciembre 2021

Periodo	Portafolio /1	Duración (días)	Duración (años)	Duración Mod.
oct-21	22,162	105.94	0.29	0.29
nov-21	23,550	164.20	0.46	0.45
dic-21	22,184	92.56	0.26	0.25

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

⁹ DFNV-IN64-530-2021 del 17 de diciembre de 2021.

¹⁰ Estimación de máxima variación, según el modelo interno de cálculo

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 69.85% 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 ₡ 1,391.10 millones¹¹ (que equivale a un 26.97% 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, y viceversa.

Se esperaría que durante el periodo 2022 la tasa de referencia de mercado muestre comportamiento al alza de forma gradual, lo que mantendría la exposición estable con expectativa de ser positiva para el BANHVI.

Al cierre de diciembre 2021 no se presentó exposición al riesgo de tasa en moneda extranjera, debido a que a ese corte no se reportó estructura financiera en dólares sujeta a cambios de tasa. De acuerdo con las proyecciones financieras del Banco, no se prevé la generación de nuevas operaciones en moneda extranjera en el corto plazo.

Cuadro No. 7
Riesgo de Tasa
Exposición del Margen a más de 360 días - MN
- Monto en millones de colones -
Diciembre 2021

	dic-21
Activos Productivos	178,738.26
Pasivo con Costo	53,890.55
Brecha Acumulada (+360 días)	124,847.72
Máx. Variación Esperada Acumulada (p.p.)	1.00
Margen Financiero Diferencial Acumulado	1,391.10
Índice Brecha Acumulada / Activo Productivo Promedio	69.85%
Relación Margen/UN del período	26.97%
Resultado neto del período (Σ12 meses)	5,158.72

¹¹ El margen financiero se obtiene de la aplicación de la máxima variación esperada de la tasa por bandas de tiempo, según modelo interno de cálculo.

a) Al 31 de diciembre de 2021 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

		Activos 2021						
		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	¢	1,679,383,791	5,859,644,688	7,416,126,764	0	0	0	14,955,155,243
Cartera de créditos		155,705,411,760	0	0	0	0	0	155,705,411,760
Total Activos	¢	157,384,795,551	5,859,644,688	7,416,126,764	0	0	0	170,660,567,003
		Pasivos 2021						
Otras Obligaciones Financieras		543,076,745	18,514,736,512	9,376,708,167	19,050,115,157	7,795,044,730	0	55,279,681,311
Total Pasivos	¢	543,076,745	18,514,736,512	9,376,708,167	19,050,115,157	7,795,044,730	0	55,279,681,311
Activos - Vencimiento Pasivos	¢	156,841,718,806	-12,655,091,824	-1,960,581,403	-19,050,115,157	-7,795,044,730	0	115,380,885,692

b) 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

3.2 RIESGO CAMBIARIO

La posición activa en moneda extranjera al cierre de diciembre 2021 ascendió a \$ 1.56 (¢ 988.38 al tipo de cambio de ¢ 632.20), 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 identifica una afectación relevante pudiera tener el Banco ante variaciones en el tipo de cambio.

3.3 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 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 la recuperación de los recursos en los términos de rendimiento y plazo establecidos, lo que se alinea con la estimación de pérdida esperada del portafolio.

4- Se presenta una concentración en la cartera de crédito, propia de la banca de segundo piso. No se presentaron durante el trimestre de revisión situaciones que pudieran modificar las condiciones y calidad de esta cartera, por lo que no se identifican situaciones relevantes que pudieran incrementar en el corto plazo el riesgo de crédito asociado a éstas las operaciones y consecuentemente afectar la liquidez asociada.

Sobre el riesgo de liquidez:

5- 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 siete meses.

6- Se estiman para el corto plazo holgura de liquidez tanto a uno como a tres meses. Para el próximo trimestre se tiene programada la atención de vencimiento de obligaciones equivalentes al 17.13% del total estimado hasta noviembre 2022, por lo que se mantiene un monitoreo los niveles de concentración de las fuentes de fondeo y las condiciones de mercado para la captación de recursos para la atención oportuna de esas operaciones

7- De acuerdo con los saldos diarios mostrados durante el mes de diciembre 2021, el Indicador de Cobertura de Liquidez se reporta dentro de los parámetros establecidos por la normativa regulatoria.

8- Se determina una concentración en los montos de recuperación de cartera de crédito, principal activo y flujo de liquidez, en el sector cooperativo y mutualista. No obstante, el nivel de concentración agregado se mantiene dentro del apetito de riesgo definido. No se identifican factores de riesgos relevantes que puedan comprometer la recuperación de esos recursos.

9- La exigencia de cobertura de liquidez de las obligaciones financieras con recursos nuevos, para dar cumplimiento a los indicadores de riesgos internos y normativos, demanda un monitoreo de la liquidez de mercado para identificar de manera temprana eventuales dificultades de fondeo. El Banco dispone de un Plan de Contingencias de Liquidez que describe las estrategias ante situaciones de riesgo que se materialicen.

Sobre riesgo de mercado:

10- 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.

11- 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 ¢ 1,391,10 millones, lo que podrían significar un 26.97% de las utilidades acumuladas de los últimos doce meses. Esta significancia de la exposición sobre la utilidad presentó un incremento del 3.5 puntos porcentuales con respecto al seguimiento anterior, producto de la disminución que se ha venido presentando en la utilidad.

La exposición a este riesgo está determinada de manera importante por las características estructurales del balance sujeto a valoración, por lo que, ante disminuciones en las tasas de interés de mercado, el impacto sería negativo para el Banco y viceversa.

No obstante, las condiciones económicas locales actuales y las decisiones tomadas por las autoridades monetarias nacionales, podría generar incrementos graduales en la tasa de interés de referencia durante el periodo 2022, generando esto un impacto positivo para el BANHVI.

12- No se reportaron operaciones en moneda extranjera indexadas a variaciones de tasas de interés, por lo que no se reporta 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.

3.10 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 31 de diciembre 2021, 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	1,308,006,706	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Encaje con el BCCR	0	1,670	0	16,702	30,063	62,633	68,946	0
Inversiones	0	1,676,239,146	2,488,640,823	3,336,596,750	7,335,312,187	0	0	0
Cartera de crédito	0	1,914,832,399	1,236,278,491	1,245,540,831	3,764,557,985	7,397,743,137	140,146,458,917	0
Total Vencimiento Activos	1,308,006,706	3,591,073,215	3,724,919,314	4,582,154,283	11,099,900,235	7,397,805,770	140,146,527,863	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	5,000,000,000	60,184	9,000,060,625	18,750,215,708	20,640,209,546	0
Otras Obligaciones Financieras	0	36,937,813	18,475,070	63,045,514	254,790,762	0	0	0
Total Vencimiento Pasivos	0	536,937,813	5,018,475,070	63,105,698	9,254,851,387	18,750,215,708	20,640,209,546	0

b) Al 31 de diciembre de 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

3.11 Saldos y transacciones con partes relacionadas

3.11.1 Cuentas por cobrar con partes relacionadas (FOSUVI)

Al 31 de diciembre 2021 y 2020 esta partida se compone de los siguientes rubros:

	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Cuenta por cobrar - Comisión FOSUVI, sobre formalización de BFV	¢339,071,861	¢479,968,716
Total	¢339,071,861	¢479,968,716

3.11.2 Cuentas por pagar con partes relacionadas

Al 31 de diciembre 2021 y 2020 esta partida se compone de los siguientes rubros:

	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
(a) Cuenta por pagar de FONAVI a FOSUVI por activos Viviendacoop recibidos en dación de pago.	¢76,632,868	¢76,632,868
Total	¢76,632,868	¢76,632,868

	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
(b) Cuenta por pagar - Aporte de Cuenta General al Fondo de Garantías	¢0	¢28,771,762
Total	¢0	¢28,771,762

Para el cierre del periodo 2021, no se muestra saldo en la partida del Aporte al Fondo de Garantías, debido a una menor generación de utilidades por parte de Cuenta General; las utilidades se han visto afectadas por un menor ingreso sobre las Inversiones en Instrumentos Financieros ocasionado por la disminución en las tasas de interés; así como un menor ingreso por concepto del aporte recibido de la comisión FOSUVI asociada a un menor volumen de colocaciones del Bono Familiar de Vivienda y el cambio de metodología sobre el cálculo de Réditos FONAVI indicado por la CGR para el periodo 2021.

3.11.3 Detalle de Remuneraciones a Personal Clave

	<u>dic-2021</u>	<u>dic-2020</u>
Remuneraciones al Personal Clave (Gerencia General y Subgerencias)	¢141,386,215	¢90,997,678
Dietas pagadas al Personal Clave (Junta Directiva)	138,345,900	138,136,285
Total	¢279,732,115	¢229,133,963

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 2021, según la Asesoría Legal del Banco, mediante oficio AL-OF-004-2022, 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
Agrario	1	20,000,000
Conocimiento	10	693,189,417
Ejecución de sentencia	1	0
Información Posesoria	1	1,000,000
Monitorio	2	340,607,606
Ordinario	5	2,157,000,000
Ordinario Agrario	1	3,000,000
Penal	1	0
Proceso Laboral	1	0
Totales	25	3,234,797,023

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
Civil de hacienda	3	3,000
Totales	4	3,000

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	15,000,000
Conocimiento	1	700,000,000
Contencioso Administrativo	1	210,000,000
Totales	11	925,000,000

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 ¢ 2,781 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. La variación con respecto al período de diciembre 2020 corresponde a un recálculo en la metodología en función de los criterios actualizados de la Dirección Administrativa.

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

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
Monitorio	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.

Nota 6 Hechos Significativos, Transacciones y Normativa emitida para futura aplicación

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.

A partir de esa fecha se han materializado diferentes consecuencias a nivel nacional; tales como disminución o cierre de actividades productivas y medidas contingentes de protección de la población, así como la ejecución de diferentes acciones gubernamentales para la gestión, contención y mitigación de los impactos de la Pandemia, 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 2021 se refieren particularmente al descenso en los niveles de rentabilidad a nivel del mercado financiero nacional y de los flujos de efectivo generados por las operaciones, como efecto directo de la incertidumbre general y efectos inmediatos de la emergencia, cuyos impactos, se evidencian con claridad desde el periodo anual anterior.

Desde el periodo 2020, las autoridades reguladoras y supervisoras han tomado acciones relacionadas con la previsión de impactos a nivel de los intermediarios financieros, particularmente referidos a las operaciones de crédito, liquidez y otros indicadores 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 han ejecutado 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 y la incertidumbre actual sobre la duración e impacto de las condiciones actuales, 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.

2- Al cierre del año 2020, la Contraloría General de la República, según disposición 4.5 del informe DFOE-EC-IF-00022-2020 del 24 de noviembre requiere la modificación de la Metodología de Cálculo del Aporte del 20% de los Réditos del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) que se trasladan a Cuenta General para cubrir los gastos administrativos, considerando que el concepto de “réditos” corresponde a “utilidad neta” y no al “ingreso” sin deducciones, originado por las operaciones del Fondo, tal y como se había venido realizando desde la constitución del Fondo.

Mediante oficio GG-OF-1425-2020 del 27 noviembre de 2020 el Banco presentó 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.

Mediante memorando GG-ME-1535-2020 del 17 de diciembre 2020 la Gerencia General instruye a 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 resuelve el recurso presentado ante el Ente Contralor.

En el mes de julio 2021, mediante oficio DFOE-CAP-0454, Contraloría General de la República comunica la resolución del recurso y el rechazo del mismo, ajustando elementos de forma de la disposición precitada, a partir de lo cual se aplica, tal y como fue dispuesto por la Contraloría, el cálculo y metodología respectiva.

Al cierre del periodo 2021, se mantiene en ejecución y aplicación la metodología de cálculo según la disposición de la Contraloría General de la República.

3- 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 resuelve el recurso presentado ante el Ente Contralor.

En Julio 2021, mediante oficio DFOE-CAP-0454, se recibe el comunicado por parte de la Contraloría General de la República, con referencia a los ajustes realizados al informe DFOE-EC-IF-00022-2020 del 24 de noviembre 2020. En diciembre 2021, en atención de las disposiciones referidas, la Dirección FONAVI y el Departamento Financiero Contable comunican a la Gerencia General mediante memorando DFNV-ME-376-2021 y DFC-ME-252-2021 respectivamente, el resultado del análisis sobre el ajuste en la metodología del cálculo, la cual debe considerar únicamente los ingresos y gastos que están relacionados con el proceso de financiamiento de programas de vivienda.

4- A partir del mes de febrero 2021 se inició con traslados parciales de recursos financieros de Cuenta General a FONAVI hasta completar un monto total de ¢ 8,000 millones al cierre de diciembre 2021, conforme la aprobación de la Junta Directiva mediante el acuerdo N°1 sesión 99-20 con fecha 17 de diciembre 2020, y que tiene como objetivo fortalecer el Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios que otorga el BANHVI por medio las operaciones crediticias a las entidades financieras. Por tratarse de un movimiento interno de recursos, su tratamiento se realiza a nivel de cuentas recíprocas conforme la Normativa Contable SUGEF, como una cuenta por cobrar y por pagar recíproca, tanto el monto de principal trasladado, como los intereses acumulados y reconocidos por el traslado temporal.

Mediante oficio N° 22428 (DFOE-CIU-0552) del 15 de diciembre 2021 del Área de Fiscalización para el Desarrollo de las Ciudades de la División de Fiscalización Operativa y Evaluativa, la Contraloría General de la República dispone la improbación de los ingresos producto de los recursos financieros trasladados de Cuenta General a FONAVI, indicando que no se contempla que la figura utilizada sea pertinente a nivel jurídico, refiriendo que los programas que por ley debe administrar y ejecutar el BANHVI, tienen definido a nivel legal su respectiva fuente de ingresos, en los cuales no figura el financiamiento del propio.

Considerando lo anterior, mediante oficio GG-ME-0032-2022 la Gerencia General del BANHVI gira la instrucción a la Dirección FONAVI, con la participación de la Asesoría Legal, realizar un análisis de la situación asociada a la improbación emitida, así como la propuesta de los cursos de acción que se estimen pertinentes y necesarios ante el señalamiento del ente contralor.

5- Con fecha 24 de mayo de 2021, mediante oficio CNS-1663/08, se comunicó la aprobación del CONASSIF de reformas a los Acuerdos SUGEF 3-06, Reglamento sobre la suficiencia patrimonial de entidades financieras, SUGEF 24-00 Reglamento para juzgar la situación económica-financiera de las entidades fiscalizadas y SUGEF 8-08 Reglamento Sobre Autorizaciones de Entidades Supervisadas por la SUGEF, estableciéndose su aplicación a partir de enero 2025 (SUGEF 3-06 y 24-00) y junio 2021 (SUGEF 8-08), con la remisión periódica de informes de impacto durante la transición hasta la vigencia de la normativa a partir del 01 de enero de 2025 así:

Informes de impacto a remitir a la SUGEF durante el periodo transición hacia la vigencia efectiva de las modificaciones	
Año	Fechas de corte
2022	Al 30 de junio de 2022 Al 31 de diciembre de 2022
2023	Al 30 de junio de 2023 Al 31 de diciembre de 2023
2024	Al 31 de marzo de 2024 Al 30 de junio de 2024 Al 30 de setiembre de 2024 Al 31 de diciembre de 2024

Estos Informes de impacto deberán efectuarse para las fechas de corte señaladas y remitirse a la SUGEF a más tardar dentro de los 20 días hábiles del mes siguiente al mes de corte y referidas las acciones que permitirán a la Entidad cumplir con los requerimientos mínimos y adicionales establecidos en la Normativa, al momento de su entrada en vigencia plena a partir del primero de enero de 2025.

6- Con fecha 16 de noviembre de 2021, mediante oficio CNS-1699/08 y CNS-1700/09 se comunicó la aprobación del CONASSIF del Reglamento sobre cálculo de estimaciones crediticias (reforma al Acuerdos SUGEF 1-05 Reglamento para la Calificación de Deudores) estableciéndose su aplicación a partir de enero 2024.

Este reglamento establece la metodología estándar de clasificación de deudores y cálculo del monto mínimo de estimaciones crediticias que las entidades deben mantener registrados contablemente al cierre de cada mes, en línea con la adopción de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, en lo que respecta al cálculo de Pérdidas Crediticias Esperadas para la cartera de crédito.

Nota 7 Aprobación para la emisión de los estados financieros

La información contable al y por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2021 fue aprobada por la Gerencia General y remitida a la Superintendencia General de Entidades Financieras el 07 de enero de 2021. Complementariamente, los Estados Financieros al y por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2021 fueron conocidos y aprobados por la Junta Directiva en Sesión 10-2022 del 07 de febrero de 2022.

**INFORME COMPLEMENTARIO DEL AUDITOR EXTERNO SOBRE LA
EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA LEGAL APLICABLE
AL SECTOR FINANCIERO, AJUSTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS
INTERMEDIOS, CONTROL INTERNO Y DE LOS SISTEMAS AUTOMATIZADOS
DE LA ENTIDAD**

INFORME COMPLEMENTARIO DEL AUDITOR EXTERNO

(SOBRE LAS DEBILIDADES SIGNIFICATIVAS RELACIONADAS CON LA EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA LEGAL APLICABLE AL SECTOR FINANCIERO, AJUSTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS, CONTROL INTERNO Y DE LOS SISTEMAS AUTOMATIZADOS DE LA ENTIDAD)

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

Hemos efectuado la auditoría a los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda al 31 de diciembre del 2021 y hemos emitido nuestro dictamen sobre esos estados financieros con fecha 15 de febrero del 2022.

En la planeación y ejecución de nuestra auditoría a los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), consideramos su estructura de control interno y los requerimientos mínimos de auditoría establecidos por la Superintendencia General de Entidades Financieras sobre el cumplimiento de la normativa legal aplicable al sector financiero, la necesidad de ajustes a los estados financieros intermedios remitidos a esa Superintendencia, los mecanismos de control interno del Banco Hipotecario de la Vivienda y el análisis efectuado a los sistemas automatizados que utiliza; esto con el fin de determinar los procedimientos de auditoría que nos permitan expresar una opinión sobre los estados financieros, y no de proporcionar seguridad sobre el cumplimiento de los aspectos señalados.

No notamos asuntos relacionados con su funcionamiento que consideremos condiciones que deben ser informadas bajo los lineamientos de las normas internacionales de auditoría. Las condiciones que deberían ser informadas son asuntos de los cuales tendríamos conocimiento y que a nuestro juicio se relacionarían con deficiencias importantes en el cumplimiento de la normativa vigente, el diseño u operación del control interno y con los resultados del análisis de los sistemas computarizados y ajustes a los estados financieros intermedios, que podrían afectar adversamente la habilidad del Banco Hipotecario de la Vivienda para registrar, procesar, resumir y presentar la información financiera de manera consistente con las afirmaciones de la Gerencia en los estados financieros.

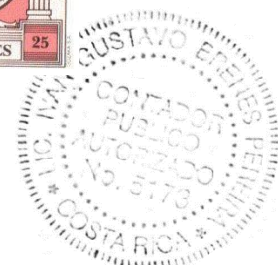
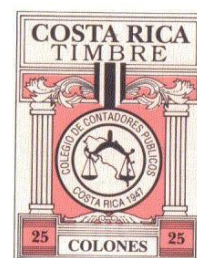
En cartas fechadas 3 de setiembre de 2021 y 15 de febrero del 2022, hemos informado a la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI) sobre otras condiciones que deben ser conocidas, pero que no representan debilidades significativas.

Al respecto una debilidad significativa representa una condición que debe ser informada en la cual, el cumplimiento de la normativa vigente, el diseño u operación de los componentes del control interno y los resultados del análisis a los sistemas computarizados y ajustes a los estados financieros intermedios, no reducen el riesgo de que errores o irregularidades, en montos que serían importantes en relación con los estados financieros sujetos a auditoría, ocurran y no sean detectados oportunamente por el personal del Banco Hipotecario de la Vivienda en el curso normal de su trabajo asignado. Ninguna de las condiciones informadas en las cartas antes mencionadas, se consideran debilidades significativas.

Esas condiciones se consideraron para determinar la naturaleza, oportunidad y alcance de las pruebas aplicadas en nuestra auditoría de los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI) y este informe complementa nuestro dictamen sobre dichos estados financieros precitado. Desde la fecha de nuestro dictamen no hemos considerado la estructura del control interno.

Este informe es únicamente para conocimiento e información de la Superintendencia General de Entidades Financieras, de la Gerencia General y la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda.

DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS



Lic. Iván Brenes Pereira
Contador Público Autorizado N° 5173
Póliza de Fidelidad N° 0116 FIG 7
Vence el 30 de setiembre de 2022.

San José, Costa Rica, 15 de febrero de 2022

“Timbre de Ley número 6663, por ₡25 del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, adherido y cancelado en el original”.