

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 30 de setiembre de 2021 y diciembre y setiembre 2020
(En colones sin céntimos)

ACTIVO	NOTA	set-2021	dic-2020	set-2020
Disponibilidades	3.7.1	¢6,448,846,043	¢2,769,191,115	¢1,553,901,229
Efectivo		3,200,000	3,200,000	3,200,000
Depósitos a la vista en el BCCR		789,157,956	160,144,309	1,420,582
Depósitos a la vista en Entidades financieras del país		5,656,488,087	2,605,846,806	1,549,280,647
Inversiones en instrumentos financieros	3.2	14,508,345,073	21,316,937,267	20,880,779,579
Al costo amortizado	3.7.2	14,400,000,000	21,095,000,000	20,770,000,000
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros		108,345,073	221,937,267	110,779,579
Cartera de Créditos	3.3	149,502,410,707	139,819,133,544	135,229,835,433
Créditos vigentes	3.7.3	152,699,842,520	142,815,214,593	138,101,612,055
(Ingresos Diferidos Cartera de Crédito)	3.3.1	-1,390,555,099	-1,256,472,803	-1,197,997,549
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	3.7.3	584,840,196	629,794,818	681,404,434
(Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito)	3.3.1 y 3.7.3	-2,391,716,910	-2,369,403,064	-2,355,183,507
Cuentas y comisiones por cobrar	3.7.4	309,750,140	470,943,057	393,670,449
Comisiones por cobrar		315,942,745	479,968,716	401,704,540
Otras cuentas por cobrar		505,000	585,424	0
(Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar)		-6,697,605	-9,611,083	-8,034,091
Bienes mantenidos para la venta	3.7.5	21,008	21,008	21,008
Bienes Inmuebles adquiridos en recuperación de créditos		14,142,405	14,492,259	14,492,259
Propiedades, Mobiliario y Equipo fuera de uso		21,008	21,008	21,008
(Estimación por deterioro y por disposición legal o Prudencial)		-14,142,405	-14,492,259	-14,492,259
Participaciones en el capital de otras empresas	3.7.6	144,755,853	149,768,960	152,467,770
Participación en Fideicomisos y Otros vehículos de propósito especial del país		144,755,853	149,768,960	152,467,770
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	3.7.7	2,783,278,087	2,842,117,055	1,635,573,325
Otros Activos	3.7.8	230,835,604	133,930,251	140,545,248
Activos Intangibles		199,154,763	108,591,583	110,469,705
Otros Activos Restringidos		444,392	444,392	444,392
Otros activos		31,236,449	24,894,276	29,631,151
TOTAL DE ACTIVO		¢173,928,242,515	¢167,502,042,257	¢159,986,794,041

Sigue...

...viene

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 30 de setiembre de 2021 y diciembre y setiembre 2020
(En colones sin céntimos)

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	NOTA	set-2021	dic-2020	set-2020
<u>PASIVO</u>				
Obligaciones con el público	3.7.9	¢0	¢0	¢0
Obligaciones con entidades financieras	3.7.10	56,296,709,780	53,858,318,500	49,462,915,538
Obligaciones con Entidades Financieras a plazo		55,940,635,519	53,005,056,277	49,010,802,223
Cargos por pagar por obligaciones con Entidades Financieras y No financieras		356,074,261	853,262,223	452,113,315
Otras cuentas por pagar y provisiones	3.7.11	1,061,982,033	1,028,867,608	1,035,039,775
Cuentas y comisiones por pagar diversas		998,112,053	968,123,427	977,085,082
Provisiones		63,869,980	60,744,181	57,954,693
Otros pasivos	3.7.12	0	0	0
Operaciones pendientes de imputación		0	0	0
TOTAL DE PASIVO		57,358,691,813	54,887,186,108	50,497,955,313
<u>PATRIMONIO</u>				
Capital social	3.7.13	92,634,519,267	92,634,519,267	92,634,519,267
Capital pagado		83,709,377,565	83,709,377,565	83,709,377,565
Capital donado		8,925,141,702	8,925,141,702	8,925,141,702
Ajustes al patrimonio		2,643,495,287	2,643,495,287	1,472,775,667
Superavit por revaluación propiedad Inmobiliarias	3.7.14	2,643,495,287	2,643,495,287	1,472,775,667
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	3.7.15	17,336,841,595	8,147,598,901	8,147,598,901
Resultado del período	3.7.16	3,954,694,553	9,189,242,694	7,233,944,893
TOTAL DEL PATRIMONIO		116,569,550,702	112,614,856,149	109,488,838,728
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		¢173,928,242,515	¢167,502,042,257	¢159,986,794,041
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	3.7.29	¢1,537,465,199,430	¢1,493,339,727,337	¢1,477,983,386,199

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Lic. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

Las Notas adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
 Para el período de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2021 y 2020 y tres meses terminado el 30 de setiembre 2021 y 2020
 (En colones sin céntimos)

				<u>Trimestre terminado al 30 de</u>	
	NOTA	set-2021	set-2020	set-2021	set-2020
Ingresos Financieros					
Por disponibilidades		¢117,888,770	¢154,179,501	¢22,191,165	¢63,129,974
Por inversiones en instrumentos financieros	3.7.21	388,065,033	673,126,610	118,757,077	166,971,119
Por cartera de créditos	3.7.22	5,499,145,908	6,914,691,652	1,830,492,291	2,058,968,710
Por ganancia por diferencial cambiario y UD (neto)	3.7.23	0	3,945	11	36
Total de Ingresos Financieros		6,005,099,711	7,742,001,708	1,971,440,544	2,289,069,839
Gastos Financieros					
Por Obligaciones con entidades financieras	3.7.17	1,742,799,831	2,787,461,984	543,209,004	805,495,380
Por pérdidas por diferencial cambiario y UD (neto)	3.7.23	91,331	0	0	0
Total de Gastos Financieros		1,742,891,162	2,787,461,984	543,209,004	805,495,380
Gastos por estimación de deterioro de Activos	3.7.24	68,793,639	74,360,809	13,282,561	936,027
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones	3.7.25	49,393,270	55,527,010	15,973,874	21,819,216
RESULTADO FINANCIERO		4,242,808,180	4,935,705,925	1,430,922,853	1,504,457,648
Otros ingresos de Operación					
Por bienes mantenidos para la venta	3.7.26	1,306,983	0	349,854	0
Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas	3.7.27	439,691,228	1,713,710,052	39,313,632	1,661,514,838
Por otros ingresos operativos	3.7.28	2,988,001,470	4,157,461,622	760,599,959	1,399,123,816
Total Otros Ingresos de Operación		¢3,428,999,681	¢5,871,171,674	¢800,263,445	¢3,060,638,654

Sigue...

...viene

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
 Para el período de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2021 y 2020 y tres meses terminado el 30 de setiembre 2021 y 2020
 (En colones sin céntimos)

	NOTA	Trimestre terminado al 30 de			
		set-2021	set-2020	set-2021	set-2020
Otros Gastos de Operación					
Por comisiones por servicios		¢16,870,082	¢15,317,454	¢5,338,921	¢5,050,185
Por bienes mantenidos para la venta		12,682,951	15,936,353	1,794,281	2,484,041
Por pérdida por participaciones de capital en otras empresas		11,748,423	42,335,899	7,215,581	23,249,806
Por provisiones	3.7.11	15,503,843	2,382,856	13,786,205	945,325
Por cambios y arbitrajes de divisas		0	5,650	0	0
Por otros gastos operativos		843,819	2,569,580	281,307	1,017,187
Total Otros Gastos de Operación		57,649,118	78,547,792	28,416,295	32,746,544
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		7,614,158,743	10,728,329,807	2,202,770,003	4,532,349,758
Gastos de Administración					
Por gastos de personal		2,907,450,307	2,803,781,463	989,608,512	935,210,935
Por otros gastos de Administración		731,235,463	595,468,555	302,308,755	243,076,423
Total Gastos Administrativos	3.7.18	3,638,685,770	3,399,250,018	1,291,917,267	1,178,287,358
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		3,975,472,973	7,329,079,789	910,852,736	3,354,062,400
Participaciones sobre la Utilidad	3.7.19	26,321,202	95,134,897	2,990,466	34,807,128
Disminución de participaciones sobre la Utilidad	3.7.20	5,542,782	0	5,542,782	0
RESULTADO DEL PERIODO		¢3,954,694,553	¢7,233,944,892	¢913,405,052	¢3,319,255,272

 Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
 Gerente General

 José Pablo Durán Rodríguez
 Contador

 Lic. Gustavo Flores Oviedo
 Auditor Interno

Las Notas adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Para el período de nueve meses terminado el 30 de setiembre de 2021 y 2020
(En colones sin céntimos)

	NOTA	set-2021	set-2020
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período	3.7.16	¢3,954,694,553	¢7,233,944,893
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Ganancias o pérdidas por diferencial cambiario, netas		91,331	-3,945
Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos		22,313,847	20,381,242
Pérdidas por otras estimaciones		-3,263,332	-339,191
Gastos por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos		42,185,330	40,735,226
Depreciaciones y amortizaciones		-774,501,121	90,973,826
Subtotal		3,241,520,608	7,385,692,051
Variación en los activos (aumento), o disminución			
Créditos y avances de efectivo		-9,884,627,927	2,053,063,863
Bienes realizables		349,854	0
Productos por cobrar		158,546,816	398,238,282
Otros activos		949,628,273	-39,488,298
Subtotal		-8,776,102,984	2,411,813,847
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)			
Obligaciones a la vista y a plazo		2,935,396,539	-5,354,426,219
Otras cuentas por pagar y provisiones		-9,070,905	18,454,628
Productos por pagar		-497,187,962	-533,544,680
Otros pasivos		134,082,296	-210,718,323
Subtotal		2,563,219,968	-6,080,234,594
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		-2,971,362,408	3,717,271,304
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión			
Aumento en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociar)		-12,000,000,000	-42,765,000,000
Disminución en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para		17,295,000,000	40,685,000,000
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo		-49,087,142	-101,490,493
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		5,013,107	337,479,633
Otras actividades de inversión		91,371	3,972
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		5,251,017,336	-1,844,006,888
Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año		2,279,654,928	1,873,264,416
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	¢10,848,846,043	¢7,253,901,229

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Lic. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

Las Notas adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 Para el período de nueve meses terminado el 30 de setiembre 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	¢92,634,519,267	¢0	¢1,472,775,667	¢8,147,598,901	¢102,254,893,835
Resultado del Periodo 2020		0		0	7,233,944,893	7,233,944,893
Saldo al 30 de setiembre de 2020		¢92,634,519,267	¢0	¢1,472,775,667	¢15,381,543,794	¢109,488,838,728
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	3,954,694,553	3,954,694,553
Saldo al 30 de setiembre de 2021		¢92,634,519,267	¢0	¢2,643,495,287	¢21,291,536,148	¢116,569,550,702

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Lic. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

Las Notas adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA (BANHVI)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de setiembre 2021 y diciembre y setiembre de 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 30 de setiembre de 2021 el número de empleados es de 127.

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

Al 30 de setiembre de 2020 el número de empleados es de 127.

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 30 de setiembre 2021 y diciembre y setiembre 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%

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 Fideicomitido y posteriormente, se ajusta conforme la variación del valor del patrimonio Fideicomitido – 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 30 de setiembre de 2021 en ₡ 629.71 tipo de cambio de venta y para diciembre y setiembre 2020 en ₡ 617.30 y ₡ 606.68, 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 30 de setiembre 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 ¢ 34,714,640 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 30 de setiembre 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.

2.2.14 Valuación de otras cuentas por cobrar

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

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

2.2.15 Arrendamientos

Los arrendamientos que mantiene el Banco son considerados como contratos de servicio, conforme las condiciones de estos y la normativa aplicable. Los contratos son cancelables y no tienen contingencias que deban ser reveladas en los Estados Financieros.

2.2.16 Costos por intereses

Los costos por intereses son reconocidos como gastos, en el periodo en que se incurren.

2.2.17 Valuación de activos intangibles

Los activos intangibles son reconocidos como activos y registrados originalmente al costo en el período en que se incurren. La amortización sobre los activos intangibles es calculada por el método de línea recta sobre el período de su vigencia.

2.2.18 Acumulación de vacaciones

Las vacaciones se acumulan cuando son devengadas por los empleados. Es política del Banco, que los funcionarios disfruten de sus vacaciones, sin embargo, con el fin de mantener una estimación por provisión de vacaciones, se calcula un 50% de gasto por vacaciones, sobre el resultado final estimado por pagar de vacaciones según el total de días de vacaciones pendientes de disfrutar a la fecha.

2.2.19 Provisión para prestaciones legales

La legislación costarricense requiere el pago del auxilio de cesantía al personal que fuese despedido sin causa justa. La legislación indica el pago de 7 días para el personal que tenga entre 3 y 6 meses de laborar, 14 días para aquellos que tengan más de 6 meses y menos de un año y finalmente para los que posean más de un año de acuerdo con lo establecido por la Ley de Protección al Trabajador.

El Banco sigue la política de reconocer el pago de cesantía conforme lo establece la legislación costarricense.

A partir del 15 de enero de 1988, el Banco traslada un 5.33% calculado sobre los salarios brutos a la Asociación Solidarista de Empleados del Banco Hipotecario de la Vivienda como un adelanto del auxilio de cesantía. Al momento de la liquidación del empleado con motivo del cese de la relación laboral, las diferencias presentadas entre lo traslado efectivamente a la Asociación Solidarista y el cálculo de cesantía según el procedimiento antes señalado, serán cubiertas por el Banco.

2.2.20 Uso de estimaciones

Los Estados Financieros son preparados de conformidad con las disposiciones reglamentarias y normativas emitidas por el CONASSIF y la SUGEF, y en consecuencia incluyen cifras basadas en el mejor estimado y juicio de la administración. Los resultados reales pueden diferir de tales estimados hechos por la administración que incluyen, entre otros, provisiones, estimados para cuentas de cobro dudoso, vida útil de los inmuebles, mobiliario, equipo y vehículos, periodo de amortización de activos intangibles y otros.

2.2.21 Valuación de cargos diferidos

Los cargos diferidos son reconocidos al costo en el periodo en que se incurren, la aplicación al gasto se reconoce, calcula y distribuye por el método de línea recta sobre el periodo de su vigencia.

2.2.22 Deterioro de los activos

El Banco revisa al cierre de cada ejercicio contable anual el valor en libros de sus activos fijos muebles e inmuebles, para identificar disminuciones de valor cuando hechos o circunstancias indican que los valores registrados podrían no ser recuperables. Si dicha indicación existiese y el valor en libros excediera el importe recuperable, se valúa los activos tomando la totalidad de estos como generador de efectivo, dada la naturaleza de las operaciones del Banco, a su

importe recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el precio de venta neto y el valor de uso, el cual es determinado por el valor presente de los flujos futuros de efectivo aplicando una tasa de descuento que refleje las condiciones actuales de mercado sobre el valor del dinero en el tiempo, así como los riesgos específicos del activo. Las pérdidas que se generen por este concepto se registran en los resultados del año en que se determinan.

La tasa de descuento a utilizar para calcular el valor de uso del activo es la tasa básica pasiva calculada por el Banco Central de Costa Rica, vigente al último día del mes anterior al cálculo del valor de uso.

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 30 de setiembre de 2021 y diciembre y setiembre de 2020:

	<u>set-2021</u>	<u>dic-2020</u>	<u>set-2020</u>
Efectivo en Bancos	¢6,448,846,043	¢2,769,191,115	¢1,553,901,229
Inversiones	4,400,000,000	5,800,000,000	5,700,000,000
Total	¢10,848,846,043	¢8,569,191,115	¢7,253,901,229

3.2 Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones al 30 de setiembre de 2021 se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en la NIIF 9 Instrumentos financieros – activos financieros, como Inversiones al costo amortizado al 30 de setiembre de 2021 y diciembre y setiembre de 2020, las Inversiones cuyo emisor es del país, la composición corresponde a:

	<u>set-2021</u>	<u>dic-2020</u>	<u>set-2020</u>
Inversiones en Instrumentos Financieros	¢14,400,000,000	¢21,095,000,000	¢20,770,000,000
Productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	108,345,073	221,937,267	110,779,579
Total	¢14,508,345,073	¢21,316,937,267	¢20,880,779,579

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 30 de setiembre de 2021, según la Unidad de Tesorería mediante oficio UTC-ME-0106-2021 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 setiembre -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 30 de setiembre 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>set-2021</u>	<u>dic-2020</u>	<u>set-2020</u>
Créditos vigentes	¢152,699,842,520	¢142,815,214,593	¢138,101,612,055
Cuentas y productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	584,840,196	629,794,818	681,404,434
Ingresos Diferidos Cartera de Crédito (a)	-1,390,555,099	-1,256,472,803	-1,197,997,549
Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito	-2,391,716,910	-2,369,403,064	-2,355,183,507
Total	¢149,502,410,707	¢139,819,133,544	¢135,229,835,433

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 setiembre 2021 no existen clientes apegados a las medidas de la aplicación de moratoria; para setiembre 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.

(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 30 de setiembre de 2021 y diciembre y setiembre de 2020:

Saldo al final de diciembre 2020	¢2,369,403,064
+ Aumento contra el gasto del año	61,534,322
- Reversión contra ingresos	-39,220,476
Saldo al final de setiembre 2021	¢2,391,716,910
 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
 Saldo al final de diciembre 2019	 ¢2,334,802,265
+ Aumento contra el gasto del año	65,732,276
- Reversión contra ingresos	-45,351,034
Saldo al final de setiembre 2020	¢2,355,183,507

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 setiembre 2021 por ¢926,568 y a diciembre y setiembre de 2020 por ¢ 926,568 y ¢ 926,568 respectivamente. 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>set-2021</u>	<u>dic-2020</u>	<u>set-2020</u>
Cesión Hipotecaria	¢129,792,329,722	¢127,685,948,242	¢127,784,127,813
Títulos Valores	2,206,789,238	1,169,740,811	1,191,558,322
Pagarés	20,700,723,560	13,959,525,540	9,125,925,920
Total	¢152,699,842,520	¢142,815,214,593	¢138,101,612,055

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>set-2021</u>	<u>dic-2020</u>	<u>set-2020</u>
Al día	¢152,699,842,520	¢142,815,214,593	¢138,101,612,055
Total	¢152,699,842,520	¢142,815,214,593	¢138,101,612,055

3.3.4.4 Concentración en deudores individuales

Saldos al 30 de setiembre 2021

<u>Rango</u>	<u>Saldo</u>	<u>N. Clientes</u>
de 1 hasta ¢4,631,725,963	¢8,881,573,786	4
De 4,631,725,964 hasta 9,263,451,927	22,057,678,188	3
De 9,263,451,928 hasta 13,895,177,891	26,495,361,364	2
De 13,895,177,892 hasta 18,526,903,855	33,473,703,195	2
De 18,526,903,856 hasta 23,158,629,819	61,791,525,987	3
Total	¢152,699,842,520	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	4
De 18,526,903,856 hasta 20,215,498,924	39,467,950,878	1
Total	¢142,815,214,593	14

Saldos al 30 de setiembre 2020

<u>Rango</u>	<u>Saldo</u>	<u>N. Clientes</u>
de 1 hasta ¢4,631,725,963	¢9,467,628,620	5
De 4,631,725,964 hasta 9,263,451,927	7,617,303,552	1
De 9,263,451,928 hasta 13,895,177,891	35,153,059,222	3
De 13,895,177,892 hasta 18,526,903,855	66,176,237,004	4
De 18,526,903,856 hasta 19,687,383,657	19,687,383,657	1
Total	¢138,101,612,055	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 30 de setiembre de 2021 y diciembre y setiembre de 2020, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

	<u>set-2021</u>	<u>dic-2020</u>	<u>set-2020</u>
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	¢157,956	¢144,309	¢220,582
Depósitos en Garantía	444,392	444,392	444,392
Total	¢602,348	¢588,701	¢664,974

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

	T.C.	<u>set-2021</u>	T.C.	<u>dic-2020</u>	T.C.	<u>set-2020</u>
Activos Monetarios:						
Depósitos en Encaje Mínimo Legal	629.71	\$0	617.30	\$0	606.68	\$0
Depósitos en Cuenta Corriente	629.71	2	617.30	2	606.68	2
Total Activos Monetarios		\$2		\$2		\$2
Pasivos Monetarios:						
Total Pasivos Monetarios		\$0		\$0		\$0
Posición Neta en Moneda Extranjera		\$2		\$2		\$2

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 setiembre 2021	¢0	0
Depósitos con el Público a diciembre 2020	¢0	0
Depósitos con el Público a setiembre 2020	¢0	0
 <u>Obligaciones con Entidades Financieras</u>	 <u>Saldo</u>	 <u>Clientes</u>
Depósitos con Entidades Financieras a setiembre 2021	¢55,940,635,519	5
Depósitos con Entidades Financieras a diciembre 2020	¢53,005,056,277	5
Depósitos con Entidades Financieras a setiembre 2020	¢49,010,802,223	5

3.7 Composición de los rubros de los Estados Financieros

3.7.1 Disponibilidades

El detalle de disponibilidades en Bancos, al 30 de setiembre de 2021 y diciembre y setiembre de 2020 es el siguiente:

	<u>set-2021</u>	<u>dic-2020</u>	<u>set-2020</u>
Moneda nacional:			
Caja	¢3,200,000	¢3,200,000	¢3,200,000
Banco Central de Costa Rica - Encaje Mínimo Legal (a)	157,956	144,309	220,582
Banco Central de Costa Rica - Cuenta Corriente (ICL) (b)	789,000,000	160,000,000	1,200,000
Banco de Costa Rica	5,656,485,680	2,605,844,785	1,549,278,643
Banco Nacional de Costa Rica	1,437	1,070	1,070
Moneda extranjera:			
Banco de Costa Rica - Cuenta Corriente (c)	970	951	934
Total	¢6,448,846,043	¢2,769,191,115	¢1,553,901,229

Notas:

(a) Al 30 de setiembre 2021 y diciembre y setiembre 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 30 de setiembre 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 30 de setiembre 2021 y diciembre y setiembre 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 30 de setiembre 2021 y diciembre y setiembre 2020, en colones y en dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

Inversiones Sector Público al 30 de setiembre 2021

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Colones:					
Costo Amortizado	BCR	CDP - E	3.26%	Oct - Nov - Dic 2021 Ene - Feb - Mar - Abr 2022	¢14,400,000,000
Total al 30 de setiembre 2021					¢14,400,000,000

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

Inversiones Sector Público al 30 de setiembre 2020

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Costo Amortizado	BCR	CDP - E	3.38%	Oct - Nov 2020 y Ene - Feb - Mar - Abr - May 2021	¢18,370,000,000
	BNCR	CDP - E	3.83%	May - Jun 2021	2,400,000,000
Total al 30 de setiembre 2020					¢20,770,000,000

3.7.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito neta de estimaciones al 30 de setiembre 2021 y diciembre y setiembre 2020 se compone de la siguiente forma:

	<u>set-2021</u>	<u>dic-2020</u>	<u>set-2020</u>
Créditos vigentes	¢152,699,842,520	¢142,815,214,593	¢138,101,612,055
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Principal)	-2,386,870,670	-2,360,593,331	-2,344,268,033
Total	¢150,312,971,850	¢140,454,621,262	¢135,757,344,022

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>set-2021</u>	<u>dic-2020</u>	<u>set-2020</u>
Productos por cobrar	¢584,840,196	¢629,794,818	¢681,404,434
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Productos)	-4,846,240	-8,809,733	-10,915,474
Total	¢579,993,956	¢620,985,085	¢670,488,960

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo, al 30 de setiembre 2021 y diciembre y setiembre 2020:

Cartera de Crédito al 30 de setiembre 2021:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	¢151,268,400,223	¢576,627,728	¢151,845,027,951
B	90,015,127	360,060	90,375,187
C	1,341,427,170	7,852,408	1,349,279,578
Total	¢152,699,842,520	¢584,840,196	¢153,284,682,716

Cartera de Crédito al 31 de diciembre 2020:

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

Cartera de Crédito al 30 de setiembre 2020:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	¢136,760,184,885	¢650,757,691	¢137,410,942,576
C	1,341,427,170	30,646,743	1,372,073,913
Total	¢138,101,612,055	¢681,404,434	¢138,783,016,489

3.7.4 Cuentas y comisiones por cobrar

Al 30 de setiembre 2021 y diciembre y setiembre 2020, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

	<u>set-2021</u>	<u>dic-2020</u>	<u>set-2020</u>
Cuentas por cobrar por partes relacionadas (a)	¢315,942,745	¢479,968,716	¢401,704,540
Otras cuentas por cobrar (b)	505,000	585,424	0
Estimación de cuentas y comisiones por cobrar (c)	-6,697,605	-9,611,083	-8,034,091
Total	¢309,750,140	¢470,943,057	¢393,670,449

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 entre el 4.00% y el 7.00% de los desembolsos de los recursos.

(b) Corresponde al registro de 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 setiembre 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	7,259,316
- Reversión contra ingresos	-10,172,794
Saldo al final de setiembre 2021	¢6,697,605
Saldo al final de diciembre 2019	¢8,373,282
+ Aumento contra el gasto del año	19,670,412
- Reversión contra ingresos	-18,432,611
Saldo al final de diciembre 2020	¢9,611,083
Saldo al final de diciembre 2019	¢8,373,282
+ Aumento contra el gasto del año	8,628,533
- Reversión contra ingresos	-8,967,724
Saldo al final de setiembre 2020	¢8,034,091

3.7.5 Bienes mantenidos para la venta

Al 30 de setiembre 2021 y diciembre y setiembre 2020, la cuenta de bienes mantenidos para la venta presenta la siguiente composición:

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

El movimiento de los Bienes mantenidos para la venta en recuperación de créditos durante el periodo terminado al 30 de setiembre 2021 y diciembre y setiembre 2020 es el siguiente:

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

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

Saldo al final de diciembre 2020	¢14,492,259
- Venta de Activos	<u>-349,854</u>
Saldo al final de setiembre 2021	¢14,142,405
 Saldo al final de diciembre 2019	 ¢14,492,259
- Venta de Activos	<u>0</u>
Saldo al final de diciembre 2020	¢14,492,259
 Saldo al final de diciembre 2019	 ¢14,492,259
- Venta de Activos	<u>0</u>
Saldo al final de setiembre 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 30 de setiembre 2021 y diciembre y setiembre 2020 son los siguientes:

Fiduciario	Fideicomiso número	<u>set-2021</u>	<u>dic-2020</u>	<u>set-2020</u>
Mutual Cartago	010-2002	¢28,007,795	¢30,559,620	¢31,425,575
Coovivienda Unificado (a)	01-2017	77,534,287	90,506,597	89,930,483
Mutual Cartago -Viviendacoop-BANHVI		<u>39,213,771</u>	<u>28,702,743</u>	<u>31,111,712</u>
Total Particip. Capital de Otras Empresas		¢144,755,853	¢149,768,960	¢152,467,770

Nota:

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

3.7.7. Propiedades, mobiliario y equipo

Al 30 de setiembre 2021 y diciembre y setiembre 2020, los activos del Banco, Propiedades, Equipos y Mobiliario se detallan de la siguiente forma:

	<u>Vida útil estimada</u>	<u>set-2021</u>	<u>dic-2020</u>	<u>set-2020</u>
Terrenos		¢12,629,240	¢12,629,240	¢12,629,240
Revaluación de Terrenos		495,616,203	495,616,203	365,870,760
Edificios e Instalaciones	115 años	306,499,260	306,499,259	306,499,259
Revaluación de Edificios e Instalaciones	115 años	3,547,759,817	3,547,759,817	1,543,775,038
Equipos y Mobiliario	10 años	443,657,510	414,565,397	372,434,712
Equipos de Computación	5 años	542,997,995	523,002,967	491,266,725
Vehículos	10 años	192,845,501	192,845,501	192,845,501
Sub-total		¢5,542,005,526	¢5,492,918,384	¢3,285,321,235
Menos:				
Depreciación acumulada de Propiedades Mobiliario y Equipos		-2,758,727,439	-2,650,801,329	-1,649,747,911
Total		¢2,783,278,087	¢2,842,117,055	¢1,635,573,325

El movimiento de la depreciación acumulada de Propiedades, Equipos y Mobiliario, durante el periodo al 30 de setiembre 2021 y diciembre y setiembre 2020 se presenta a continuación:

Saldo al final de diciembre 2020	¢2,650,801,329
+ Aumento contra el gasto	107,926,110
- Activos dados de baja	0
+/- Ajustes varios	0
Saldo al final de setiembre 2021	¢2,758,727,439
 Saldo al final de diciembre 2019	 ¢1,580,154,759
+ Aumento contra el gasto	142,807,677
- Activos dados de baja	-35,171,709
+/- Ajustes varios	963,010,602
Saldo al final de diciembre 2020	¢2,650,801,329
 Saldo al final de diciembre 2019	 ¢1,580,154,759
+ Aumento contra el gasto	104,764,861
- Activos dados de baja	-35,171,709
+/- Ajustes varios	0
Saldo al final de setiembre 2020	¢1,649,747,911

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 30 de setiembre 2021 y diciembre y setiembre 2020, el detalle de otros activos es el siguiente:

	<u>set-2021</u>	<u>dic-2020</u>	<u>set-2020</u>
Gastos pagados por anticipado (a)	¢6,792,237	¢2,547,144	¢6,398,587
Bienes Diversos (b)	24,444,212	22,347,132	23,232,564
Activos Intangibles (c)	199,154,763	108,591,583	110,469,705
Otros Activos Restringidos (d)	444,392	444,392	444,392
Total	¢230,835,604	¢133,930,251	¢140,545,248

Notas:

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

Al 30 de setiembre de 2021, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle: Impuesto al ruedo por ¢ 281,250, Pólizas de Seguros pagados por anticipado ¢ 5,362,891, Gastos diversos pagados por anticipado ¢ 1,148,096.

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.

Al 30 de setiembre de 2020, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle: Impuesto al ruedo por ¢ 507,396, Pólizas de Seguros pagados por anticipado ¢ 4,495,454, Gastos diversos pagados por anticipado ¢ 1,395,737.

(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 30 de setiembre de 2021, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle; inventario de materiales y suministros por ¢ 22,358,665 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.

Al 30 de setiembre de 2020, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle; inventario de materiales y suministros por ¢ 21,147,017 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 30 de setiembre de 2021, el Banco tiene contabilizado un total de ¢ 69,280,161 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 ¢ 22,366,335.

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 encuentra en análisis por parte del Departamento Financiero Contable, todas las renovaciones y compras nuevas de software y licencias realizadas entre el 01 de enero del 2020 al 30 de setiembre del 2021, que fueron contabilizadas al gasto y que a setiembre 2021 se encuentran vigentes en cuanto a su vida útil, se deben reclasificar como activos intangibles y realizar 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.

Al 30 de setiembre de 2020, el Banco tiene contabilizado un total de ¢ 664,944,106 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 ¢ 895,850,655

(d) 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 30 de setiembre 2021 y diciembre y setiembre 2020 son las siguientes de acuerdo con el número de clientes y monto acumulado:

Al 30 de setiembre 2021		Clientes
Captaciones a plazo	¢0	0
Total	¢0	
Al 31 de diciembre 2020		
Captaciones a plazo	¢0	0
Total	¢0	
Al 30 de setiembre 2020		
Captaciones a plazo	¢0	0
Total	¢0	

3.7.10 Obligaciones con Entidades

Al 30 de setiembre 2021 y diciembre y setiembre 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 30 de setiembre 2021		Clientes
Obligaciones con Entidades Financieras	¢55,940,635,519	5
Cargos por pagar con Entidades	356,074,261	
Total	¢56,296,709,780	
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 30 de setiembre 2020		
Obligaciones con Entidades Financieras	¢49,010,802,223	5
Cargos por pagar con Entidades	452,113,315	
Total	¢49,462,915,538	

Al 30 de setiembre 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%.

Al 30 de setiembre 2020 dentro de las Obligaciones con Entidades Financieras, los diferentes Certificados de Depósito las tasas de interés varían entre el 3.71% al 6.45%.

3.7.11 Cuentas por Pagar y Provisiones

Al detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 30 de setiembre 2021 y diciembre y setiembre 2020, se presenta a continuación:

	<u>set-2021</u>	<u>dic-2020</u>	<u>set-2020</u>
Acreedores por adquisicion de bienes y servicios (a)	¢0	¢0	¢384,765
Aportaciones patronales por pagar (b)	91,097,050	105,111,159	90,203,556
Retenciones por orden judicial (c)	962,145	962,145	962,145
Impuestos retenidos por pagar (d)	44,860,563	68,009,279	49,108,260
Aportaciones laborales retenidas por pagar (e)	34,102,487	35,191,290	34,369,049
Remuneraciones por pagar (f)	9,977,674	0	10,662,710
Participación de la Comisión Nacional de Emergencias (g)	20,778,420	109,805,353	95,134,897
Vacaciones acumuladas por pagar (h)	152,019,957	153,597,425	141,147,718
Aguinaldo acumulado por pagar (i)	186,090,253	32,704,925	184,409,545
Cuentas Por Pagar Bienes Adjudicados (j)	8,589,555	8,589,555	8,589,555
Otras cuentas y comisiones por pagar (k)	449,633,949	454,152,296	362,112,882
Provisiones para obligaciones patronales (l)	44,974,817	41,849,019	39,059,530
Otras provisiones (m)	18,895,163	18,895,162	18,895,163
Total	¢1,061,982,033	¢1,028,867,608	¢1,035,039,775

Notas:

- (a) Corresponde a la cuenta por pagar con los proveedores del Banco, por la operativa normal de la adquisición de los diferentes servicios y suministros, lo normal de esta partida es que se mantenga en cero, generalmente el Banco trata de cancelar siempre dentro del mismo mes lo que da origen a esta partida.
- (b) Corresponde al gasto por cargas patronales, calculado sobre los salarios pagados a los empleados en los periodos a setiembre 2021 y diciembre y setiembre 2020.
- (c) Corresponde a la retención a empleados por orden judicial, sobre los salarios pagados a los empleados en los periodos a setiembre 2021 y diciembre y setiembre 2020.
- (d) Corresponde a retención del 2.00% de renta, según decreto D-1882, más el Impuesto sobre la Renta aplicado a los salarios de los empleados del Banco y a las dietas pagadas a los Miembros de Junta Directiva en setiembre 2021 y diciembre y setiembre 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.
- (e) Corresponde a deducciones aplicadas en planillas en setiembre 2021 y diciembre y setiembre 2020, a empleados del Banco, por conceptos de préstamos, fondos de pensiones, aportaciones a la CCSS y otros.
- (f) Corresponde al registro de las dietas por pagar a miembros de Junta Directiva.
- (g) 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.

- (h) 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.
- (i) Corresponde al acumulado del décimo tercer mes, el cual se cancela conforme a la ley, durante el mes de diciembre de cada año.
- (j) 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.
- (k) Corresponde a obligaciones diversas, en que incurre el Banco. Esta cuenta está compuesta principalmente por la cuenta por pagar “Otros acreedores varios”, “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.

	<u>set-2021</u>	<u>dic-2020</u>	<u>set-2020</u>
Salario Escolar	₡143,476,892	₡192,644,992	₡142,260,586
Fondo De Garantías	0	28,771,761	0
Otros Acreedores Varios	15,018,824	8,939,826	9,206,354
Cuentas A Pagar Al Fosuvi	76,632,868	76,632,868	76,632,868
Cuentas Por Pagar Por Instrumentos Financieros	214,505,365	147,162,849	134,013,074
Total	₡449,633,949	₡454,152,296	₡362,112,882

- (l) Corresponde a la provisión de Auxilio de Cesantía del Personal ante una posible conclusión de la relación obrero – patronal. Al 30 de setiembre 2021, la provisión se calcula en estricto apego a la legislación laboral vigente.
- (m) La suma de Otras provisiones está compuesta por la Provisión del pago de comisiones a favor de los fideicomisos - Banca Promérica 010-2002 y Banca Promérica 007-2002 que no han sido cancelados por incumplimiento del Fiduciario. En el mes de agosto 2020, se procede con la reversión de la provisión por comisión por pagar de ₡ 9,600,000 del fideicomiso GM Alajuela – La Vivienda 001-2010 el cual según indicación del Departamento de Fideicomisos el pago de la provisión no procede. Por tanto, se determinó que la provisión no reúne los requisitos de la Normativa SUGEF – Plan de Cuentas y complementariamente la NIC 37 – Provisiones, Pasivo Contingentes y Activos Contingentes.

3.7.12 Otros Pasivos

El detalle de otros pasivos Al 30 de setiembre de 2021 y diciembre y setiembre de 2020 se presenta a continuación:

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

Al 30 de setiembre 2021 y diciembre y setiembre 2020 no se muestran operaciones pendientes de imputación. Para junio 2021 se tenía registrado el monto de ¢ 7,020,580 como pendiente de imputación, correspondiente al depósito según proceso de venta de un bien, el cual se liquida en el mes de julio 2021.

3.7.13 Capital Social

Al 30 de setiembre 2021 y diciembre y setiembre 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>set-2021</u>	<u>dic-2020</u>	<u>set-2020</u>
Capital pagado	¢83,709,377,565	¢83,709,377,565	¢83,709,377,565
Capital donado	8,925,141,702	8,925,141,702	8,925,141,702
Total	¢92,634,519,267	¢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>set-2021</u>	<u>dic-2020</u>	<u>set-2020</u>
Superavit por revaluacion de Terreno	¢495,616,203	¢495,616,203	¢365,870,760
Superavit por revaluacion de Edificios e intalaciones	2,147,879,084	2,147,879,084	1,106,904,907
Total	¢2,643,495,287	¢2,643,495,287	¢1,472,775,667

El aumento en comparación a setiembre 2020 corresponde a la última reevaluación realizada al Terreno y Edificio propiedad del Banco, que fue registrada contablemente al cierre del periodo 2020. Debido al registro contable por revaluación, se presenta un aumento en el comportamiento de la partida del superávit por ¢ 1,170,719,620.

3.7.15 Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores

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

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

3.7.16 Resultados del Periodo

	<u>set-2021</u>	<u>dic-2020</u>	<u>set-2020</u>
Resultados del periodo	¢3,954,694,553	¢9,189,242,694	¢7,233,944,893
Total	¢3,954,694,553	¢9,189,242,694	¢7,233,944,893

3.7.17 Gastos financieros con Entidades Financieras

El detalle de gastos financieros al 30 de setiembre de 2021 y 2020, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2021 y 2020, es el siguiente:

Fiduciario	<u>Nueve meses terminados al 30 de</u>		<u>Trimestre terminado al 30 de</u>	
	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>
Por obligaciones con Entidades Financieras	¢1,742,799,831	¢2,787,461,984	¢543,209,004	¢805,495,380
Total	¢1,742,799,831	¢2,787,461,984	¢543,209,004	¢805,495,380

3.7.18 Gastos de Administración

El detalle de gastos de administración al 30 de setiembre de 2021 y 2020 así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2021 y 2020, es el siguiente:

	<u>Nueve meses terminados al 30 de</u>		<u>Trimestre terminado al 30 de</u>	
	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>
Gastos de Personal (a)	¢2,907,450,307	¢2,803,781,463	¢989,608,512	¢935,210,935
Gastos de Servicios Externos	340,543,196	228,657,505	170,042,407	89,837,111
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	71,744,548	54,848,312	18,688,017	21,683,365
Gastos de Infraestructura	256,912,856	245,539,298	80,382,871	91,550,564
Gastos Generales	62,034,863	66,423,440	33,195,460	40,005,383
Total	¢3,638,685,770	¢3,399,250,018	¢1,291,917,267	¢1,178,287,358

Nota:

(a) El rubro de gastos de personal al 30 de setiembre de 2021 y 2020, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2021 y 2020, es el siguiente:

	<u>Nueve meses terminados al 30 de</u>		<u>Trimestre terminado al 30 de</u>	
	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	¢1,754,207,916	¢1,735,581,696	¢614,104,920	¢582,262,749
Remuneraciones a directores y fiscales	104,178,655	102,920,965	34,586,475	35,215,320
Tiempo extraordinario	5,053,428	4,625,324	2,482,394	1,048,688
Décimo tercer sueldo	158,817,290	157,233,539	55,662,426	52,663,226
Vacaciones (a)	108,126,202	28,095,925	16,452,889	9,027,675
Preaviso y Cesantía	97,632,999	98,460,288	30,288,770	29,781,798
Cargas sociales patronales	476,452,109	443,650,994	166,987,311	148,510,329
Refrigerio	0	2,908,015	0	348,094
Vestimenta	201,686	71,553	1,817	16,038
Capacitación	15,020,553	17,305,682	5,077,057	5,514,820
Seguros para el personal	3,848,983	3,692,064	1,282,994	1,230,688
Salario escolar	146,546,480	145,085,050	51,361,726	48,594,256
Fondo de capitalización laboral	28,587,140	56,596,202	10,019,243	18,958,766
Otros gastos de personal	8,776,866	7,554,166	1,300,490	2,038,488
Total	¢2,907,450,307	¢2,803,781,463	¢989,608,512	¢935,210,935

(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 30 de setiembre 2021 el monto neto en el gasto por concepto de vacaciones es por ¢ 52,962,286.

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 setiembre 2021 un monto de ¢ 692,614,007 así como ¢ 3,171,163,242 a setiembre 2020. Para ser pagadas durante los tres primeros meses siguientes al cierre anual del periodo de acumulación.

	<u>Nueve meses terminados al 30 de</u>		<u>Trimestre terminado al 30 de</u>	
	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>
Impuesto y participaciones sobre la Utilidad	¢26,321,202	¢95,134,897	¢2,990,466	¢34,807,128
Total	¢26,321,202	¢95,134,897	¢2,990,466	¢34,807,128

3.7.20 Disminución de participaciones sobre la Utilidad

Para el periodo al 30 de setiembre de 2021, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 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, 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.

3.7.21 Ingresos Financieros por Inversiones en Instrumentos financieros

La composición de los ingresos financieros por inversiones en instrumentos financieros registrados durante los nueve meses terminados al 30 de setiembre de 2021 y 2020, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2021 y 2020, se muestra a continuación:

	<u>Nueve meses terminados al 30 de</u>		<u>Trimestre terminado al 30 de</u>	
	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>
Productos por inversiones al Costo Amortizado	¢388,065,033	¢673,126,610	¢118,757,077	¢166,971,119
Total	¢388,065,033	¢673,126,610	¢118,757,077	¢166,971,119

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 30 de setiembre de 2021 y 2020 así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2021 y 2020, es la siguiente:

	<u>Nueve meses terminados al 30 de</u>		<u>Trimestre terminado al 30 de</u>	
	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>
Ingresos por créditos vigentes	¢5,499,145,908	¢6,914,691,652	¢1,830,492,291	¢2,058,968,710
Total	¢5,499,145,908	¢6,914,691,652	¢1,830,492,291	¢2,058,968,710

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 30 de setiembre de 2021 y 2020, los ingresos o pérdidas netas por Diferencial Cambiario y UD, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2021 y 2020, se componen de la siguiente manera:

	<u>Nueve meses terminados</u>		<u>Trimestre terminado al</u>	
	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>
Ganancias por diferencial cambiario y UD	¢91,371	¢3,971	¢11	¢36
Pérdidas por diferencial cambiario y UD	-182,702	-26	0	0
Total Ganancias o Pérdidas Netas	-¢91,331	¢3,945	¢11	¢36

3.7.24 Gasto por estimación de deterioro de activos

Al 30 de setiembre de 2021 y 2020, los gastos por estimación de deterioro de activos así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2021 y 2020, se componen de la siguiente manera:

	<u>Nueve meses terminados al 30 de</u>		<u>Trimestre terminado al 30 de</u>	
	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>
Gasto por estimación de Deterioro de Activos	¢68,793,639	¢74,360,809	¢13,282,561	¢936,027
Total	¢68,793,639	¢74,360,809	¢13,282,561	¢936,027

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 2021, se mantiene las resoluciones por parte de la SUGEF para el cálculo de estimación para Cartera de Crédito, emitidas desde el año 2020 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.”

3.7.25 Ingreso por recuperación de activos y disminución de estimaciones

Al 30 de setiembre de 2021 y 2020, los ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2021 y 2020, se componen de la siguiente manera:

	<u>Nueve meses terminados al 30 de</u>		<u>Trimestre terminado al 30 de</u>	
	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>
Recuperación de activos financieros liquidados	¢0	¢1,208,253	¢0	¢0
Disminución de estimación de Cartera de Créditos	49,393,270	54,318,757	15,973,874	21,819,216
Total	¢49,393,270	¢55,527,010	¢15,973,874	¢21,819,216

3.7.26 Ingresos por Bienes mantenidos para la venta

Al 30 de setiembre de 2021 y 2020, los ingresos por Bienes mantenidos para la venta, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2021 y 2020, se componen de la siguiente manera:

	<u>Nueve meses terminados al 30 de</u>		<u>Trimestre terminado al 30 de</u>	
	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>
Ingreso por Bienes mantenidos para la venta	¢1,306,983	¢0	¢349,854	¢0
Total	¢1,306,983	¢0	¢349,854	¢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 30 de setiembre de 2021 y 2020, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2021 y 2020, es el siguiente:

Fiduciario	N° de Fideicomiso	<u>Nueve meses terminados al 30 de</u>		<u>Trimestre terminado al 30 de</u>	
		<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>
Mutual Cartago (a)	010-2002	¢2,253,468	¢464,358	¢0	¢39,527
Grupo Mutual	1113-CEV	0	67,303	0	0
Grupo Mutual (b)	001-2010	419,455,912	1,652,707,538	37,120,711	1,646,572,705
Coovivienda Unificado 01-2017 (c)	01-2017	1,616,658	42,259,136	1,609,551	7,254,573
Mutual Cartago Viviendacoop-BANHVI (d)		16,365,190	18,211,717	583,370	7,648,033
Total		¢439,691,228	¢1,713,710,052	¢39,313,632	¢1,661,514,838

(a) Al mes de setiembre 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 y otros ingresos operativos por ¢ 980,478 debido al registro de adjudicación de un bien en el mes de enero 2021.

(b) En el periodo 2021, del Fideicomiso Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda 001-2010, se realiza la venta de 24 lotes del Proyecto El Portillo por un monto de ¢ 399,899,172; así como la venta de 10 lotes del Proyecto El Edén por un monto de ¢ 19,556,740. En el periodo 2020, del Fideicomiso Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda 001-2010, se realiza la venta de 96 lotes del Proyecto El Portillo, por un monto de ¢ 1,636,972,705.

(c) Al 30 de setiembre 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 setiembre 2020 se registró el ingreso por ¢ 35,004,563 correspondiente a la venta de bienes adjudicados 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 - Viviendacoop se deben principalmente a la venta de bienes disponibles para la venta registrados por el Fideicomiso. Para setiembre 2021 solo se ha registrado la venta de un bien adjudicado en comparación a setiembre 2020 en el cual se había realizado la venta de 7 bienes del Fideicomiso Viviendacoop.

3.7.28 Otros ingresos operativos diversos

El detalle de los ingresos operativos diversos al 30 de setiembre de 2021 y 2020, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2021 y 2020, es el siguiente:

	<u>Nueve meses terminados al 30 de</u>		<u>Trimestre terminado al 30 de</u>	
	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>
Disminución de provisiones (a)	¢12,378,044	¢16,985,022	¢0	¢1,561,702
Comisión por colocación de FOSUVI (b)	2,881,873,673	4,070,820,897	728,735,324	1,397,261,960
Otros Ingresos (c)	93,749,753	69,655,703	31,864,635	300,154
Total	¢2,988,001,470	¢4,157,461,622	¢760,599,959	¢1,399,123,816

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) 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 30 de setiembre 2021 y diciembre y setiembre 2020, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	<u>set-2021</u>	<u>dic-2020</u>	<u>set-2020</u>
Garantías recibidas en poder de la entidad (a)	¢37,843,935,613	¢27,693,243,158	¢21,851,643,008
Líneas de crédito pendiente de utilización (b)	29,758,618,809	22,345,352,618	24,434,460,056
Cuentas Liquidadas (c)	1,534,476,021	1,534,476,021	1,534,476,021
Productos por cobrar en Suspenso (d)	926,568	926,568	926,568
Documentos de respaldo en poder de terceros (e)	48,278,742	43,300,846	30,297,632
Garantías otorgadas por BANHVI (Ley N° 7052) (f)	1,096,966,929,786	1,062,198,567,570	1,050,832,668,370
Otras Cuentas de Registro (g)	371,312,033,891	379,523,860,556	379,298,914,544
Total	¢1,537,465,199,430	¢1,493,339,727,337	¢1,477,983,386,199

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 30 de setiembre 2021 y diciembre y setiembre 2020, esta partida se compone de los siguientes rubros:

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

(d) Corresponde principalmente a Productos en suspenso (Intereses no reconocidos) de operaciones de tarjetas de crédito recibidas en dación de pago por parte de Coovivienda R.L hacia el Banco, actualmente se encuentran en cobro judicial.

(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>set-2021</u>	<u>dic-2020</u>	<u>set-2020</u>
Seguros contratados (g.1)	¢19,852,746	¢0	¢15,173,150
Garantías en contratos de Descuento de Hipotecas (g.2)	155,480,269,622	151,376,179,376	152,559,148,969
Activos Recursos Fondo de Garantías (g.3)	43,324,589,843	40,511,186,048	39,598,586,493
Activos de recursos Fosuvi (g.4)	143,404,543,463	164,856,624,074	165,387,177,415
Acreencias Banco Federado	226,339,065	226,339,065	226,339,065
Amortizaciones pendientes	1,280,234,738	1,118,358,451	1,062,647,989
Macroproceso Fonavi (g.5)	930,863,553	0	0
Macroproceso Fosuvi (g.6)	2,876,786,653	3,773,452,063	2,693,654,603
Sentencia de Coovivienda	1,345,678,343	1,345,678,343	1,345,678,343
Valores en custodia (g.7)	19,937,422,842	14,753,721,547	14,848,721,547
Aplicaciones Normativa SUGEF 30-18 RIF (g.8)	1,420,973,383	527,335,656	527,335,656
Otras cuentas de orden	1,064,479,640	1,034,985,933	1,034,451,314
Total	¢371,312,033,891	¢379,523,860,556	¢379,298,914,544

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 tres periodos, esta partida está conformada únicamente por los contratos de Descuento de Hipotecas de operaciones de crédito constituidas con Entidades Autorizadas.

(g.3) Al 30 de setiembre de 2021 y diciembre y setiembre 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>set-2021</u>	<u>dic-2020</u>	<u>set-2020</u>
Activo			
Disponibilidades	¢88,911	¢30,326	¢8,358,683,533
Inversiones en instrumentos financieros	43,324,500,932	40,482,959,396	31,239,902,960
Cuentas y comisiones por cobrar	0	28,196,326	0
Total Activo	¢43,324,589,843	¢40,511,186,048	¢39,598,586,493
Pasivo			
Otras cuentas por pagar y provisiones	27,866,460,452	26,196,751,353	25,655,193,683
Total Pasivo	27,866,460,452	26,196,751,353	25,655,193,683
Patrimonio			
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	14,314,434,695	12,443,835,647	12,443,835,647
Resultado del periodo	1,143,694,696	1,870,599,048	1,499,557,163
Total Patrimonio	15,458,129,391	14,314,434,695	13,943,392,810
Total Pasivo y Patrimonio	¢43,324,589,843	¢40,511,186,048	¢39,598,586,493
Cuentas de Orden	¢2,423,276,907,786	¢2,340,136,033,570	¢2,321,001,908,370

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	<u>Nueve meses terminados al 30 de</u>		<u>Trimestre terminado al 30 de</u>	
	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>
Ingresos financieros	¢1,143,108,715	¢1,498,890,259	¢395,055,079	¢396,390,542
Resultado Financiero Bruto	1,143,108,715	1,498,890,259	395,055,079	396,390,542
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	2,877,176	681,544	0	0
Gasto por estimación de deterioro de activos	-2,301,741	0	0	0
Resultado Financiero Neto	1,143,684,150	1,499,571,803	395,055,079	396,390,542
Ingresos operativos diversos	10,546	0	0	0
Gastos operativos diversos	0	-14,640	0	-4,200
Resultado Operativo Bruto	1,143,694,696	1,499,557,163	395,055,079	396,386,342
Resultado Neto del Periodo	¢1,143,694,696	¢1,499,557,163	¢395,055,079	¢396,386,342

(g.4) Al 30 de setiembre de 2021 y diciembre y setiembre 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>set-2021</u>	<u>dic-2020</u>	<u>set-2020</u>
Activo			
Disponibilidades	¢840,623,955	¢1,706,398,601	¢1,652,534,627
Inversiones en instrumentos financieros	24,668,786,979	22,793,654,722	22,175,020,431
Cartera de crédito	41,531,175,539	53,579,598,378	49,942,276,485
Créditos Vigentes	40,386,183,831	52,472,209,363	43,194,901,075
Créditos Vencidos	15,618,486,266	20,333,861,651	27,375,789,542
(Estimación por deterioro de cartera de créditos)	-14,473,494,558	-19,226,472,636	-20,628,414,132
Cuentas y comisiones por cobrar	0	141,770	0
Otros Activos	76,363,956,990	86,776,830,603	91,617,345,872
Total Activo	¢143,404,543,463	¢164,856,624,074	¢165,387,177,415
Pasivo			
Otras cuentas por pagar y provisiones	11,465,017,994	12,162,948,935	12,983,079,574
Otras retenciones a Terceros	701,483,416	572,258,111	535,089,280
Comisiones por pagar con partes relacionadas	315,942,745	479,968,716	401,704,539
BFV Pendiente de Pago	841,524,959	776,729,849	867,882,922
Otros Acreedores Varios	9,325,557,409	10,154,513,231	11,039,612,305
Cuentas por Pagar por Instrumentos Financieros	280,509,465	179,479,028	138,790,528
Otros Pasivos	84,457	91,308	5,294,138
Total Pasivo	11,465,102,451	12,163,040,243	12,988,373,712
Patrimonio			
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	152,693,583,831	181,440,653,209	181,440,653,208
Resultado del periodo	-20,754,142,819	-28,747,069,378	-29,041,849,505
Total Patrimonio	131,939,441,012	152,693,583,831	152,398,803,703
Total Pasivo y Patrimonio	¢143,404,543,463	¢164,856,624,074	¢165,387,177,415
 Cuentas de Orden	 ¢1,494,671,069,297	 ¢1,406,979,615,002	 ¢1,377,799,100,009

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	<u>Nueve meses terminados al 30 de</u>		<u>Trimestre terminado al 30 de</u>	
	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>	<u>set-2021</u>	<u>set-2020</u>
Ingresos financieros	¢632,067,047	¢822,957,547	¢195,876,381	¢220,958,441
Resultado Financiero Bruto	632,067,047	822,957,547	195,876,381	220,958,441
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	5,862,157,522	3,025,271,276	4,733,662,440	660,263,340
Gasto por estimación de deterioro de activos	-1,100,047,518	-8,534,583,329	-24,909,178	-2,572,980,692
Resultado Financiero Neto	5,394,177,051	-4,686,354,506	4,904,629,643	-1,691,758,911
Ingresos operativos diversos	781,076,930	294,166,231	47,290,420	147,517,795
Gastos operativos diversos	-7,555,063,011	-12,186,081,627	-1,527,087,013	-3,376,123,215
Ingresos por recursos de Bono Familiar de Vivienda	67,965,740,874	79,562,719,280	32,216,595,931	33,730,770,406
Rendimiento Administración temporal de recursos	47,515,625	136,969,859	10,093,256	35,945,878
Transferencia de capital por Bono Familiar de Vivienda	-87,387,590,288	-92,163,268,742	-26,887,224,811	-35,139,006,912
Resultado Operativo Bruto	-20,754,142,819	-29,041,849,505	8,764,297,426	-6,292,654,959
Resultado Neto del Periodo	-¢20,754,142,819	-¢29,041,849,505	¢8,764,297,426	-¢6,292,654,959

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

Nota: Se excluye la suma de ¢ 387,679 de la línea de software y licencias en el total del mes de setiembre 2021, correspondiente a exclusión de activos intangibles del mes de agosto 2021 que debía ser reconocido como gasto.

Detalle de Asignación de Costo Real del Macroproceso FONAVI					
Datos Contables Reales - en colones -					
Costo Macroproceso FONAVI	24.45%				
Mes de Registro	Setiembre	2021	Acumulado 2021		
			TOTAL	FONAVI	Saldo Contable Ajuste Contable
Egreso Contable Real			¢3,807,650,206.64	¢930,863,553.13	¢828,610,753.92 ¢102,252,799.20
Gastos Operativos			17,725,939.63 100%	4,333,494.49	3,270,776.12 1,062,718.37
Comisiones por Giros y Transferencias			1,378,278.69 8%	336,950.44	291,396.58 45,553.86
Provisiones para Obligaciones Patronales			15,503,843.28 87%	3,790,254.32	2,795,283.74 994,970.58
Otros gastos operativos			843,817.66 5%	206,289.72	184,095.80 22,193.92
Gastos de Administración			3,638,685,770.26 100%	889,556,493.10	793,752,636.06 95,803,857.04
Gastos de Personal			2,907,450,306.74 80%	710,789,956.05	636,161,795.40 74,628,160.65
Gastos por Servicios Externos			340,543,195.65 9%	83,253,248.56	73,521,135.93 9,732,112.63
Gastos de Movilidad y Comunicaciones			71,744,547.60 2%	17,539,527.23	16,175,243.85 1,364,283.38
Gastos de Infraestructura			256,912,855.96 7%	62,807,978.93	57,169,285.62 5,638,693.31
Gastos Generales			62,034,864.31 2%	15,165,782.33	10,725,175.26 4,440,607.07
Activos Fijos e Intangibles			151,238,496.75 100%	36,973,565.54	31,587,341.74 5,386,223.80
Activo Fijo			49,087,141.68 32%	12,000,427.73	12,048,767.09 (48,339.36)
Software y Licencias			102,151,355.07 68%	24,973,137.81	19,538,574.65 5,434,563.16
Ingreso Réditos Contable Real			836,513,961.58		
Resultado Neto Real			(¢94,349,591.55)		

(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 setiembre 2021 corresponde al 75.55%, de Costo del Macroproceso FOSUVI según última estimación de costo vigente y montos presupuestarios actualizados, a setiembre 2020 era de 74.66%.

Detalle de Asignación de Costo Real del Macroproceso FOSUVI					
Datos Contables Reales - en colones -					
Costo Macroproceso FOSUVI	75.55%				
Mes de Registro	Setiembre 2021	Acumulado 2021			
		TOTAL	FOSUVI	Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real		¢3,807,650,206.64	¢2,876,786,653.52	¢2,547,181,405.83	¢329,605,247.69
Gastos Operativos		17,725,939.63 100%	13,392,445.15	10,054,491.88	3,337,953.27
Comisiones por Giros y Transferencias		1,378,278.69 8%	1,041,328.25	895,764.31	145,563.94
Provisiones para Obligaciones Patronales		15,503,843.28 87%	11,713,588.96	8,592,809.98	3,120,778.98
Otros gastos operativos		843,817.66 5%	637,527.94	565,917.59	71,610.35
Gastos de Administración		3,638,685,770.26 100%	2,749,129,277.16	2,440,026,207.56	309,103,069.60
Gastos de Personal		2,907,450,306.74 80%	2,196,660,350.69	1,955,585,887.22	241,074,463.47
Gastos por Servicios Externos		340,543,195.65 9%	257,289,947.09	226,006,806.58	31,283,140.51
Gastos de Movilidad y Comunicaciones		71,744,547.60 2%	54,205,020.37	49,723,323.24	4,481,697.13
Gastos de Infraestructura		256,912,855.96 7%	194,104,877.03	175,740,588.26	18,364,288.77
Gastos Generales		62,034,864.31 2%	46,869,081.98	32,969,602.26	13,899,479.72
Activos Fijos e Intangibles		151,238,496.75 100%	114,264,931.21	97,100,706.39	17,164,224.82
Activo Fijo		49,087,141.68 32%	37,086,713.95	37,038,374.59	48,339.36
Software y Licencias		102,151,355.07 68%	77,178,217.26	60,062,331.80	17,115,885.46
Ingreso Comisión 4% Contable Real			2,881,873,672.50		
Resultado Neto Real			¢5,087,018.98		

Detalle de Asignación de Costo Real del Macroproceso FOSUVI					
Datos Contables Reales - en colones -					
Costo Macroproceso FOSUVI	74.66%				
Mes de Registro	Setiembre 2020	Acumulado 2020			
		TOTAL	FOSUVI	Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real		¢3,608,131,466.88	¢2,693,654,602.55	¢2,392,048,338.49	¢301,606,264.06
Gastos Operativos		6,347,874.91 100%	4,739,013.15	4,133,644.13	605,369.02
Comisiones por Giros y Transferencias		1,395,438.23 22%	1,041,765.98	917,665.59	124,100.39
Provisiones para Obligaciones Patronales		2,382,856.21 38%	1,778,923.98	1,778,923.98	0.00
Otros gastos operativos		2,569,580.47 40%	1,918,323.19	1,437,054.56	481,268.63
Gastos de Administración		3,399,250,018.33 100%	2,537,713,922.32	2,236,713,027.28	301,000,895.04
Gastos de Personal		2,803,781,462.95 82%	2,093,166,202.93	1,860,842,065.73	232,324,137.20
Gastos por Servicios Externos		228,657,505.18 7%	170,704,517.53	139,587,656.27	31,116,861.26
Gastos de Movilidad y Comunicaciones		54,848,311.68 2%	40,947,068.74	35,861,558.07	5,085,510.67
Gastos de Infraestructura		245,539,298.72 7%	183,307,639.47	161,348,790.20	21,958,849.27
Gastos Generales		66,423,439.80 2%	49,588,493.65	39,072,957.01	10,515,536.64
Activos Fijos e Intangibles		202,533,573.64 0%	151,201,667.08	151,201,667.08	0.00
Activo Fijo		137,091,110.71	102,345,522.81	102,345,522.81	(0.00)
Software y Licencias		65,442,462.93	48,856,144.27	48,856,144.27	(0.00)
Ingreso Contable Real			3,557,106,190.22		
Resultado Neto Real			¢863,451,587.67		

(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, adecuándose esta composición a las disposiciones establecidas en las políticas internas 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 en ningún caso se sobrepasa el 20% del capital ajustado del Banco.

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

La medición de concentración se realiza a través del cálculo del Índice de Herfindahl, para el cual se han definido límites de tolerancia internos que son monitoreados de manera mensual, mediante el cual se mide el nivel de concentración por tipo sector económico y por emisor. Al corte de setiembre 2021, para ambos casos para la cartera de inversiones el indicador se ubicó en 0.60.

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

Cuadro No. 1
Concentración de la cartera de inversiones
Al 30 de Setiembre de 2021
Monto en millones de colones

Entidad	Clase ^{/1}			Total	%	IHH
	Inv. Vista	CDP-E	TF			
Banco de Costa Rica	5,656.49	14,400.00		20,056.49	72%	0.52
Banco Nacional de Costa Rica		0.00		0.00	0%	0.00
BANHVI- FONAVI			7,749.64	7,749.64	28%	0.08
Total	5,656.49	14,400.00	7,749.64	27,806.12	100%	0.60

^{/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.

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.

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 de inversión (por efectos en descenso en ingresos) 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 setiembre 2021 reportaban altos niveles de capacidad de pago de las obligaciones:

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

Cuadro No. 2
Calificación de riesgos para los emisores de títulos de inversión en Costa Rica

Emisor	INVERSIONES		Calif. Nacional /2		Última fecha de revisión de la calificación
	Saldo 1/	Distribución	CP	LP	
Banco de Costa Rica	14,400.00	65.01%	SCR 1 (CR)	SCR AA+ (CR)	17/5/2021
Banco Nacional de Costa Rica	0.00	0.00%	F1+(cri)	AA+(cri)	30/08/2021
BANHVI-FONAVI	7,749.64	34.99%	SCR 1 (CR)	SCR AA+ (CR)	24/9/2021
Total	22,149.64	100,00%			

1/ Cuentas 123 y 18503100, principal al 30 de setiembre de 2021.

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

- 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 setiembre 2021, colocadas en entidades financieras, mantenían condiciones que permitirían su liquidación anticipada 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 30 de setiembre 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 Informe mensual de inversiones, con corte al 31 de agosto de 2021.

⁴ Memorando UTC-ME-0106-2021 del 05 de octubre de 2021.

2 RIESGO DE LIQUIDEZ

2.1 CALCE DE PLAZOS

Los indicadores de calce de plazos consolidados por moneda⁵ alcanzaron valores de 3.15 veces a un mes y 2.51 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, las cuales integran supuestos asociados a la crisis provocada por el Covid-19 relacionados con el ajuste de la tasa básica y una disminución de ingresos por comisión del Bono Familiar de Vivienda, los indicadores de liquidez se mantendrían en niveles de normalidad según lo establece la normativa SUGEF, mostrando para todos los meses brechas positivas.

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

Mes	Indicador	Escenarios	
		Proyección original	FONAVI/1
<u>2021</u>			
Octubre	1 mes	55.04	
	3 meses	3.86	
Noviembre	1 mes	2.86	
	3 meses	4.22	
Diciembre	1 mes	7.64	
	3 meses	2.10	
Enero	1 mes	438.68	
	3 meses	1.88	
Febrero	1 mes	1.68	
	3 meses	1.54	
Marzo	1 mes	2.28	
	3 meses	0.99	
Abril	1 mes	50.83	
	3 meses	0.95	

NOTAS:

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

Fuente: INFOSIG, setiembre 2021.

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).

Tomando como base la información reportada diariamente durante setiembre 2021, el indicador se mantuvo por encima del parámetro establecido en la regulación prudencial ($\geq 100\%$)⁷, 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.

⁵ No se separa por monedas, fundamentalmente porque al cierre de setiembre 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 Según Reporte del ICL mensual, el promedio diario durante setiembre 2021 fue de 100%.

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. Sin embargo, los parámetros de calificación de los deudores no evidencian debilidades que pudieran poner en riesgos la oportuna recuperación de las operaciones. Durante setiembre 2021 no se reportaron atrasos en la atención de la facturación.

Cuadro No. 4
Recuperación de la cartera de crédito
Al 30 de septiembre de 2021
Monto en millones de colones

Sector	Sector	Monto facturado	%	IHH
2	Bancos creados por leyes especiales	22.91	1%	0.00
3	Bancos privados	251.96	14%	0.02
6	Organizaciones cooperativas	1,112.97	60%	0.36
7	Entidades autorizadas del SFNV	458.65	25%	0.06
9	Entidades no supervisadas por SUGEF	18.58	1%	0.00
	Total	1,865.07	1.00	0.44

IHH: Índice de Herfindahl para determina concentración de cartera.

Fuente: elaboración propia con datos suministrados por la Dirección FONAVI

2.4 PASIVOS

La cartera de pasivos financieros con costo del BANHVI presentó un crecimiento interanual del 14.1% pasando de ₡ 49,010.80 millones en setiembre 2020 a ₡ 55,940.64 millones en setiembre 2021, manteniendo a esa última fecha una concentración de operaciones realizadas con puestos de bolsa (99.11%) y en entidades bancarias (0.89%).

De conformidad con las proyecciones de liquidez⁸, para el último trimestre del año 2021, se tienen previsto vencimiento en obligaciones por ₡ 6,100 millones. La Dirección FONAVI mantiene un monitoreo de las necesidades de fondeo. Cabe señalar que el Banco cuenta con un Plan de Contingencia de Liquidez.

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

3.1 RIESGO DE TASA

⁸ DFNV-IN64-389-2021 del 20 de setiembre de 2021, "Proyección de Indicadores de Liquidez, setiembre 2021 a agosto 2022

De acuerdo con el modelo CAMELS, el indicador de riesgo de tasa en moneda nacional se calculó en 0.12%, lo que significa una exposición del patrimonio sensible a tasas de ₡ 133.31 millones a un año, estimando una máxima variación de la tasa para ese periodo de 0.64 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 porcentual 9, el impacto sobre el valor patrimonial podría aproximarse a los ₡ 206.76 millones.

Cuadro No. 5
Exposición del patrimonio por riesgo de tasa - MN
sep-21

	SUGEF		Modelo RT	
Horizonte	1 año		1 año	
Valor actual:				
Activos /1	165,995.53	↑	174,563.16	↑
Pasivos	56,190.64	↑	56,286.37	↑
Duración:				
Activos	0.11	=	0.08	=
Pasivos	0.91	↑	0.61	↑
Tasa Básica Pasiva	2.90%	↓	2.90%	↓
Max. variación de la tasa estimada (p.p)	0.64	↓	1.00	=
Indicador de sensibilidad	-0.12%	↑	-0.17%	↓
Impacto patrimonio -millones de colones	-133.31	↑	-206.76	↑
Impacto patrimonio -porcentaje-	-0.11%	↑	-0.18%	↑

1/ No incluye disponibilidades.

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 30 de setiembre 2021

Periodo	Portafolio /1	Duración (días)	Duración (años)	Duración Mod.
mar-21	17,395	100.01	0.28	0.27
jun-21	22,075	87.03	0.24	0.24
sep-21	22,150	107.23	0.30	0.29

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

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 68.01% 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 ₡ 1,385.11 millones¹⁰ que equivale a un 23.44% de la utilidad neta acumulada de los últimos doce meses).

Cuadro No. 7
Riesgo de Tasa
Exposición del Margen a más de 360 días - MN
- Monto en millones de colones -
sep-21

	sep-21	
Activos Productivos	174,849.48	↓
Pasivo con Costo	55,940.64	↑
Brecha Acumulada (+360 días)	118,908.84	↓
Máx. Variación Esperada Acumulada (p.p.)	1.00	→
Margen Financiero Diferencial Acumulado	1,385.11	↑
Índice Brecha Acumulada / Activo Productivo Promedio	68.01%	↓

⁹ Estimación de máxima variación, según el modelo interno de cálculo.

¹⁰ 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.

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 por lo que resta del año las tasas de interés se mantengan en niveles bajos.

Al cierre de setiembre 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.

a) Al 30 de setiembre 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
Inversiones	¢	1,523,667,188	3,962,439,583	7,539,028,479	1,629,648,000	0	0
Cartera de créditos		151,894,127,617	0	0	0	0	0
Total Activos	¢	153,417,794,805	3,962,439,583	7,539,028,479	1,629,648,000	0	0
		Pasivos 2021					
Otras Obligaciones Financieras		3,140,624,696	3,424,425,589	19,035,031,581	21,627,551,895	10,476,060,589	0
Total Pasivos	¢	3,140,624,696	3,424,425,589	19,035,031,581	21,627,551,895	10,476,060,589	0
Activos - Vencimiento Pasivos	¢	150,277,170,109	538,013,994	-11,496,003,102	-19,997,903,895	-10,476,060,589	0

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

c) Al 30 de setiembre 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	3,042,678,500	2,731,836,892	8,854,245,581	6,527,250,708	0	0	21,156,011,681
Cartera de créditos	137,585,018,940	0	0	0	0	0	137,585,018,940
Total Activos	140,627,697,440	2,731,836,892	8,854,245,581	6,527,250,708	0	0	158,741,030,621
Pasivos 2020							
Otras Obligaciones Financieras	4,374,953	2,316,627,363	23,244,677,396	25,249,809,657		0	50,815,489,369
Total Pasivos	4,374,953	2,316,627,363	23,244,677,396	25,249,809,657	0	0	50,815,489,369
Activos - Vencimiento Pasivos	140,623,322,487	415,209,529	-14,390,431,815	-18,722,558,949	0	0	107,925,541,252

3.2 RIESGO CAMBIARIO

La posición activa en moneda extranjera al cierre de setiembre 2021 ascendió a \$ 1.56 (¢ 969.75 al tipo de cambio de ¢ 622.98), 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 media 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, aun contemplando los efectos económicos provocados por la crisis sanitaria por el COVID-19.

- 6- Se estiman para el corto plazo holgura de liquidez tanto a uno como a tres meses. No obstante, para los meses de octubre y diciembre 2021 se tiene programada la atención de vencimiento de obligaciones por montos importantes, lo que agrega exigibilidad de liquidez. Se mantiene un monitoreo de los niveles de concentración 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 setiembre 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.

Sobre riesgo de mercado:

- 9- El nivel de exposición del patrimonio por cambios en la tasa de interés de referencia se ha mantenido durante el último trimestre sin variaciones relevantes y en niveles bajos respecto a los parámetros definidos en la normativa aplicable. La exposición estimada no compromete la posición patrimonial de la entidad, de acuerdo con el apetito al riesgo institucional.
- 10- En cuanto al riesgo de tasa evaluado en función de la exposición del margen financiero según los modelos internos, se determinó un impacto estimado a un año ante una variación de un punto porcentual de la tasa de interés de ¢ 1,385.11 millones, lo que podrían significar un 23.44% de las utilidades acumuladas de los últimos doce meses. Esta significancia de la exposición sobre la utilidad presentó un incremento del 8% 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.

En virtud de lo anterior y 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 se orientan a mantener bajos niveles de tasas de interés, lo que permite estimar que no se presentarían variaciones relevantes de los niveles de tasas de interés de referencia, al menos para los próximos tres meses.

- 11- No se reportaron operaciones en moneda extranjera indexadas a variaciones de tasas de interés, lo que reduce a cero la exposición al riesgo de tasa en moneda extranjera. Esta situación se mantendría en virtud de que no está previsto en las proyecciones financieras de corto plazo la realización de nuevas operaciones en moneda extranjera. Por lo anterior, el nivel de exposición al riesgo cambiario no es relevante.

3.10 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 30 de setiembre 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	Total
Disponibilidades	¢	6,448,688,088	0	0	0	0	0	0	0	6,448,688,088
Cuenta de Encaje con el BCCR			8,471	0	8,753	15,530	66,921	58,281	0	157,956
Inversiones		0	1,521,802,500	2,932,754,750	1,009,852,917	7,441,078,906	1,602,856,000	0	0	14,508,345,073
Cartera de crédito		0	1,856,402,396	1,193,585,679	1,202,697,968	3,635,582,216	7,383,746,094	136,622,113,264	0	151,894,127,617
Total Vencimiento Activos	¢	6,448,688,088	3,378,213,367	4,126,340,429	2,212,559,638	11,076,676,652	8,986,669,015	136,622,171,545	0	172,851,318,734
		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	Total
Obligaciones con Entidades Financieras	¢	0	3,000,000,000	29,710	3,100,029,818	5,500,090,111	23,700,214,138	20,640,271,742	0	55,940,635,519
Otras Obligaciones Financieras		0	124,395,539	118,804,951	87,120,694	25,753,077	0	0	0	356,074,261
Total Vencimiento Pasivos	¢	0	3,124,395,539	118,834,661	3,187,150,512	5,525,843,188	23,700,214,138	20,640,271,742	0	56,296,709,780

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							Total
		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	
Disponibilidades	¢	2,769,046,805	0	0	0	0	0	0	2,769,046,805
Cuenta de Encaje con el BCCR			1,361	8,178	16,339	31,037	52,001	35,393	144,309
Inversiones		0	2,028,053,778	3,852,079,406	2,933,519,892	6,440,904,237	6,062,379,954	0	21,316,937,267
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	142,188,536,608
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	166,274,664,989
		Vencimiento pasivos							Total
		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	
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	53,005,056,277
Otras Obligaciones Financieras		0	116,787,408	77,344,860	258,666,583	328,380,624	72,082,750	0	853,262,223
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	53,858,318,501

c) Al 30 de setiembre de 2020, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

Vencimiento activos								
	A la	De 1 a	De 31 a	De 61 a	De 91 a	De 181 a	Más de	Partidas Venc.
	Vista	30 días	60 días	90 días	180 días	365 días	365 días	más de 30 días
Disponibilidades	¢ 1,553,680,646	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Encaje con el BCCR		0	9	9,460	42,788	109,817	58,508	0
Inversiones	0	3,036,744,792	2,720,762,100	0	8,741,007,825	6,382,264,862	0	0
Cartera de crédito	0	1,696,920,479	994,250,928	1,003,693,254	3,039,607,445	6,209,681,453	124,640,865,381	0
Total Vencimiento Activos	¢ 1,553,680,646	4,733,665,271	3,715,013,037	1,003,702,714	11,780,658,058	12,592,056,132	124,640,923,889	0
Vencimiento pasivos								
	A la	De 1 a	De 31 a	De 61 a	De 91 a	De 181 a	Más de	Partidas Venc.
	Vista	30 días	60 días	90 días	180 días	365 días	365 días	más de 30 días
Obligaciones con Entidades Financieras	¢ 0	3,354,130	133,904,460	2,121,034,162	9,609,676,778	24,594,946,008	13,000,000,000	0
Otras Obligaciones Financieras	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Vencimiento Pasivos	¢ 0	3,354,130	133,904,460	2,121,034,162	9,609,676,778	24,594,946,008	13,000,000,000	0

3.11 Saldos y transacciones con partes relacionadas

3.11.1 Cuentas por cobrar con partes relacionadas (FOSUVI)

Al 30 de setiembre 2021 y diciembre y setiembre 2020, esta partida se compone de los siguientes rubros:

	<u>set-2021</u>	<u>dic-2020</u>	<u>set-2020</u>
Cuenta por cobrar - Comisión FOSUVI, sobre formalización de BFV	¢315,942,745	¢479,968,716	¢401,704,540
Total	¢315,942,745	¢479,968,716	¢401,704,540

3.11.2 Cuentas por pagar con partes relacionadas

Al 30 de setiembre 2021 y diciembre y setiembre 2020, esta partida se compone de los siguientes rubros:

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

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

3.11.3 Detalle de Remuneraciones a Personal Clave

	<u>set-2021</u>	<u>dic-2020</u>	<u>set-2020</u>
Remuneraciones al Personal Clave (Gerencia General y Subgerencias)	¢92,006,898	¢90,997,678	¢61,339,528
Dietas pagadas al Personal Clave (Junta Directiva)	104,178,655	138,136,285	102,920,965
Total	¢196,185,553	¢229,133,963	¢164,260,493

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 30 de setiembre 2021, según la Asesoría Legal del Banco, mediante oficio AL-OF-104-2021, 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	1	20,000,000
Agrario	1	20,000,000
Conocimiento	11	693,189,417
Ejecución de sentencia	1	0
Ejecución hipotecaria	1	0
Información Posesoria	1	1,000,000
Monitoreo	2	340,607,606
Ordinario	4	2,052,000,000
Ordinario Agrario	1	3,000,000
Proceso Laboral	1	0
Totales	24	3,129,797,023

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	3	3,000
Totales	5	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
Casación	1	5,793,961
Totales	12	930,793,961

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 ¢ 2,734 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
Monitoreo	2	340,607,606
Ordinario	5	3,052,000,000
Procesos Indemnizatorio	1	210,000,000
Proceso Laboral	1	0
Amparo de Legalidad	1	0
Agrario	2	23,000,000
Información Posesoria	1	1,000,000
Totales	31	4,549,797,023

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

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

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

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

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

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

Notas:

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

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

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

Al 30 de setiembre 2020, según la Asesoría Legal del Banco, mediante oficio AL-OF-074-2020, existen una serie de asuntos en trámite judicial en contra del BANHVI, así como otros a favor y que se encuentran en trámite judicial de acuerdo con el siguiente detalle:

Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda ¹
Abreviado	2	20,000,000
Agrario	1	20,000,000
Amparo de Legalidad	3	0
Conocimiento	20	903,189,417
Ejecución de sentencia	1	0
Ejecución hipotecario	2	777,205
Información Posesoria	1	1,000,000
Monitoreo	2	340,607,606
Ordinario	5	3,052,000,000
Ordinario Agrario	1	3,000,000
Proceso Indemnizatorio	1	210,000,000
Proceso Laboral	1	0
Totales	40	4,550,574,228

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 Administración Superior según el siguiente detalle:

Procesos en contra del BANHVI

Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda ³
Ordinario	8	25,000,000
Conocimiento	1	200,000,000
Totales	9	225,000,000

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

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

Nota 6 Hechos Significativos, 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 30 de setiembre 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 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- 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 setiembre 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.

- 3- 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 setiembre 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.
- 4- 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.