

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA (BANHVI)

Estados Financieros y Opinión de los Auditores

Al 31 de diciembre del 2022
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2021)

Informe final

Contenido

	<u>Páginas</u>
Opinión de los Auditores Independientes	3-5
Estado de Situación	6-7
Estado de Resultados	8-9
Estado de Flujos de Efectivo	10-11
Estado de Cambios en el Patrimonio	12
Notas a los Estados Financieros	13-75
Informe Complementario	76-78

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2022, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el periodo terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas (en adelante los estados financieros).

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la imagen fiel de la situación financiera, del Banco Hipotecario de la Vivienda, al 31 de diciembre del 2022, así como los resultados de sus operaciones, sus cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el periodo terminado en dicha fecha, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras.

Fundamentos de la opinión

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

También:

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

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

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

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

DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS

San José, Costa Rica, 15 de febrero de 2023

Nombre del CPA: IVAN
BRENES PEREIRA
Carné: 5173
Cédula: 303530965
Nombre del Cliente:
BANCO HIPOTECARIO DE LA
VIVIENDA
Identificación del cliente:
3007078890
Dirigido a:
BANCO HIPOTECARIO DE LA
VIVIENDA
Fecha:
20-02-2023 02:45:45 PM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría
Timbre de c1000 de la Ley
6663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-3097

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2022
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2021)
(En colones sin céntimos)

Activo	Notas	2022	2021
Disponibilidades	3.7.1	929.423.330	1.308.186.720
Efectivo		---	---
Depósitos a la vista en el BCCR		31.136.495	137.680.015
Depósitos a la vista en Entidades financieras del país		898.286.835	1.170.506.705
Inversiones en instrumentos financieros	3.2	15.523.816.406	14.836.788.906
Al costo amortizado	3.7.2	15.300.000.000	14.700.000.000
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros		223.816.406	136.788.906
Cartera de Créditos	3.3	167.786.962.264	153.301.951.435
Créditos vigentes	3.7.3	170.717.482.879	156.554.526.188
(Ingresos Diferidos Cartera de Crédito)	3.3.1	(1.632.894.282)	(1.441.255.424)
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	3.7.3	1.146.680.926	592.140.995
(Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito)	3.3.1 y 3.7.3	(2.444.307.259)	(2.403.460.324)
Cuentas y comisiones por cobrar	3.7.4	262.717.698	332.290.424
Comisiones por cobrar		267.894.977	339.071.861
Otras cuentas por cobrar		14.442.618	505.000
Productos por cobrar		289.430	---
(Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar)		(19.909.327)	(7.286.437)
Bienes mantenidos para la venta	3.7.5	21.008	21.008
Bienes Inmuebles adquiridos en recuperación de créditos		11.821.829	14.142.405
Propiedades, Mobiliario y Equipo fuera de uso		21.008	21.008
(Estimación por deterioro y por disposición legal o Prudencial)		(11.821.829)	(14.142.405)
Participaciones en el capital de otras empresas	3.7.6	166.665.545	151.039.195
Participación en Fideicomisos y Otros vehículos de propósito especial del país		166.665.545	151.039.195
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	3.7.7	2.797.994.382	2.774.680.584
Otros Activos	3.7.8	978.996.195	316.152.710
Activos Intangibles		952.468.856	279.164.276
Otros Activos Restringidos		444.392	444.392
Otros activos		26.082.947	36.544.042
Total de activo		188.446.596.828	173.021.110.982

Continúa

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2022
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2021)
(En colones sin céntimos)**

<u>Pasivo y patrimonio</u>	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Pasivo</u>			
Obligaciones con el público	3.7.9	---	---
Obligaciones con entidades financieras	3.7.10	63.335.188.015	54.263.795.222
Obligaciones con entidades financieras a plazo		62.515.178.279	53.890.546.063
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras		820.009.736	373.249.159
Otras cuentas por pagar y provisiones	3.7.11	726.804.409	983.736.029
Cuentas y comisiones por pagar diversas		689.432.772	932.168.257
Provisiones		37.371.637	51.567.772
Otros pasivos	3.7.12	---	---
Operaciones pendientes de imputación		---	---
Total de pasivo		64.061.992.424	55.247.531.251
<u>Patrimonio</u>			
Capital social	3.7.13	109.971.360.861	92.634.519.267
Capital pagado		101.046.219.159	83.709.377.565
Capital donado		8.925.141.702	8.925.141.702
Ajustes al patrimonio		2.643.495.287	2.643.495.287
Superávit por revaluación propiedad inmobiliarias	3.7.14	2.643.495.287	2.643.495.287
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	3.7.15	5.158.723.582	17.336.841.595
Resultado del período	3.7.16	6.611.024.674	5.158.723.582
Total del patrimonio		124.384.604.404	117.773.579.731
Total del pasivo y patrimonio		188.446.596.828	173.021.110.982
Otras cuentas de orden deudoras	3.7.29	1.618.900.643.343	1.545.330.067.412

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador

MBA. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2021)
(En colones sin céntimos)**

	Notas	2022	2021
Ingresos Financieros			
Por disponibilidades		160.082.956	134.117.156
Por inversiones en instrumentos financieros	3.7.21	639.605.394	502.615.637
Por cartera de créditos	3.7.22	9.431.932.332	7.265.921.643
Por ganancia por diferencial cambiario y UD (neto)	3.7.23	168.413	---
Total de ingresos financieros		10.231.789.095	7.902.654.436
Gastos Financieros			
Por Obligaciones con entidades financieras	3.7.17	2.643.106.376	2.248.141.542
Por pérdidas por diferencial cambiario y UD (neto)	3.7.23	---	104.057
Total de Gastos Financieros		2.643.106.376	2.248.245.599
Gastos por estimación de deterioro de activos	3.7.24	122.277.328	95.833.050
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones	3.7.25	68.807.504	64.100.435
Resultado financiero		7.535.212.895	5.622.676.222
Otros ingresos de operación			
Por bienes mantenidos para la venta	3.7.26	2.320.576	1.306.983
Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas	3.7.27	48.988.262	414.708.518
Por otros ingresos operativos	3.7.28	3.903.225.914	4.194.949.073
Total otros ingresos de operación		3.954.534.752	4.610.964.574

Continúa

Finaliza.

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2021)
(En colones sin céntimos)**

	<u>Nota</u>	<u>dic-2022</u>	<u>dic-2021</u>
Otros gastos de operación			
Por comisiones por servicios		21.441.490	22.056.736
Por bienes mantenidos para la venta		25.776.603	31.958.935
Por pérdida por participaciones de capital en otras empresas		15.361.912	13.103.082
Por provisiones	3.7.11	10.927.509	22.096.798
Por cambios y arbitrajes de divisas		18.200	---
Por otros gastos operativos		21.451.292	6.487.335
Total Otros gastos de operación		94.977.006	95.702.886
Resultado operacional bruto		11.394.770.642	10.137.937.910
Gastos de administración			
Por gastos de personal		3.642.763.293	3.866.395.707
Por otros gastos de Administración		1.121.377.859	1.086.621.346
Total gastos administrativos	3.7.18	4.764.141.152	4.953.017.053
Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad		6.630.629.490	5.184.920.857
Participaciones sobre la Utilidad	3.7.19	19.604.816	31.740.057
Disminución de participaciones sobre la Utilidad	3.7.20	---	5.542.782
Resultado del periodo		6.611.024.674	5.158.723.582
Otros resultados integrales, neto de impuesto			
Superávit por revaluación de propiedades inmobiliarias	3.7.14	---	---
Otros resultados integrales del periodo, neto de impuesto		---	---
Resultados integrales totales del periodo		6.611.024.674	5.158.723.582

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador

MBA. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2021)
(En colones sin céntimos)

	Notas	2022	2021
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período	3.7.16	6.611.024.674	5.158.723.582
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Ganancias o pérdidas por diferencial cambiario, netas		(168.413)	104.057
Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos		40.846.935	34.057.261
Pérdidas por otras estimaciones		10.302.313	(2.674.500)
Gastos por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos		37.371.638	51.567.772
Depreciaciones y amortizaciones		327.911.899	(664.793.992)
Subtotal		7.027.289.046	4.576.984.180
Variación en los activos (aumento), o disminución			
Créditos y avances de efectivo		(14.162.956.691)	(13.739.311.595)
Bienes realizables		2.320.576	349.854
Productos por cobrar		(641.567.430)	122.802.182
Otros activos		(783.381.556)	767.516.999
Subtotal		(15.585.585.101)	(12.848.642.560)
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)			
Obligaciones a la vista y a plazo		8.624.037.236	885.284.029
Otras cuentas por pagar y provisiones		(294.303.257)	(96.699.351)
Productos por pagar		446.760.577	(480.013.065)
Otros pasivos		191.638.858	184.782.623
Subtotal		8.968.133.414	493.354.236

Continúa

Finaliza.

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2021)
(En colones sin céntimos)**

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		409.837.359	(7.778.304.144)
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión			
Aumento en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociar)		(31.140.095.220)	(18.000.000.000)
Disminución en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociar)		31.640.095.219	22.695.000.000
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo		(173.737.790)	(76.531.716)
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		(15.626.350)	(1.270.235)
Otras actividades de inversión		763.392	101.700
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		311.399.251	4.617.299.749
Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año		721.236.610	(3.161.004.395)
Efectivo y equivalentes al inicio del año		5.408.186.720	8.569.191.115
Efectivo y equivalentes al final del año	2.2.1	6.129.423.330	5.408.186.720

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador

MBA. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2021)
(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 2021	3.7.13- 3.7.14- 3.7.15	92.634.519.267	---	2.643.495.287	17.336.841.595	112.614.856.149
Resultado del Periodo 2021		---	---	---	5.158.723.582	5.158.723.582
Saldo al 31 de diciembre de 2021		92.634.519.267	---	2.643.495.287	22.495.565.177	117.773.579.731
Saldo inicial al 01 de enero de 2022	3.7.13- 3.7.15- 3.7.16	92.634.519.267	---	2.643.495.287	22.495.565.177	117.773.579.731
Cuentas Patrimoniales capitalizadas		17.336.841.594	---	---	(17.336.841.594)	---
Resultado del Periodo 2022		---	---	---	6.611.024.674	6.611.024.674
Saldo al 31 de diciembre de 2022		109.971.360.861	---	2.643.495.287	11.769.748.256	124.384.604.404

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador

MBA. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2022
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2021)
(en colones sin céntimos)**

Nota 1 Información general y operaciones

El Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), domiciliado en San José, Costa Rica, fue creado como Ente Rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), como una entidad de derecho público, de carácter no estatal, con personería jurídica, con patrimonio propio y autonomía administrativa, según Ley número 7052 del 13 de noviembre de 1986. El BANHVI es una entidad de interés público y tiene como principal objetivo fomentar el ahorro y la inversión nacional y extranjera, con el fin de obtener recursos para la solución de problemas habitacionales, realizando operaciones de intermediación financiera a través del FONAVI (Fondo Nacional de Vivienda), captando recursos del mercado financiero nacional y junto con los recursos propios generando operaciones de crédito con Entidades Autorizadas (Bancos, Cooperativas, Mutuales y otras Entidades Privadas), en condiciones de plazo y costo que promueven su canalización hacia soluciones habitacionales y como Administrador de los recursos del FOSUVI (Fondo de Subsidios para la Vivienda), recaudando los recursos provenientes del Estado y otros Entes de Gobierno, para su asignación y canalización mediante la donación a nombre de beneficiarios en condiciones socioeconómicas calificadas que requieren una solución habitacional.

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

Sus operaciones son ejecutadas conforme a las disposiciones del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y la Contraloría General de la República (CGR).

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

Al 31 de diciembre de 2022 el número de empleados es de 129.

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

Número de cajeros automáticos: ninguno.

Número de sucursales y agencias: ninguno.

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

2.1 Base de preparación

Declaración de cumplimiento

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

A partir de 01 de enero de 2020 entra en vigencia el Reglamento de Información Financiera (RIF), establecido mediante Acuerdo CONASSIF 6-18 (anteriormente Acuerdo SUGEF 30-18) del 11 de setiembre de 2018 emitido por CONASSIF, aplicables a las Entidades Supervisadas por la SUGEF estableciendo la base normativa de preparación y presentación de la Información Financiera y 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 el Acuerdo CONASSIF 6-18 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; los depósitos a la vista en el Banco Central de Costa Rica y los saldos en cuentas corrientes y depósitos a la vista, además el principal de las inversiones en valores con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a dos meses, y negociables en una bolsa de valores regulada.

2.2.2 Inversiones en valores y depósitos a plazo

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

El Banco reconoce contablemente el método de la fecha de liquidación en la compra y venta de activos financieros por la “vía ordinaria”, lo cual implica que la compra y venta de activos financieros que requiera la entrega de los activos se realice dentro de un marco temporal establecido generalmente por las regulaciones del mercado.

En caso de clasificar otras inversiones en instrumentos financieros mantenidos para negociar, deberá existir una manifestación expresa de su intención para negociarlos en un plazo que no supere los noventa días contados a partir de la fecha de adquisición. Independientemente de la forma mediante la cual se clasifiquen los valores, la amortización de primas y descuentos se realiza por el método de interés efectivo.

Asimismo, en la cuenta Inversiones en Instrumentos Financieros Vencidos y Restringidos, se registra los instrumentos financieros incluidos en cualquiera de las otras clasificaciones de las cuentas de este grupo, que la entidad ha comprometido por medio de avales, garantías, reporto o reporto tripartito (recompra), llamadas a margen, operaciones a plazo compromiso de venta, u otro tipo de compromisos, así como los instrumentos financieros con plazo vencido, provenientes de las cuentas integrantes de este grupo.

Para efectos de valuación de los instrumentos financieros que se registren en esta cuenta, debe hacerse acorde con lo dispuesto en la subcuenta que dio origen.

2.2.3 Cartera de créditos

La SUGEF define como crédito las operaciones formalizadas por un intermediario financiero cualquiera que sea la modalidad, en la cual el intermediario asume su riesgo. Se consideran créditos: los préstamos, el descuento de documentos, la compra de títulos, las garantías en general, los anticipos, los sobregiros en cuenta corriente, las aceptaciones bancarias, los intereses y la apertura de cartas de crédito.

La cartera de crédito al 31 de diciembre 2022 y 2021 se valúa de conformidad con las disposiciones establecidas por el CONASSIF en el acuerdo SUGEF 1-05 y sus actualizaciones lo cual constituye un tratamiento alternativo al establecido conforme la NIIF 9.

En el caso de la estimación genérica, se aplica según el acuerdo SUGEF 1-05 que establece lo siguiente en el artículo 11bis:

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

Para lo correspondiente a la estimación mínima, se aplica según el acuerdo SUGEF 1-05 que establece lo siguiente en el artículo 12:

“La entidad debe determinar el monto de la estimación específica de cada operación crediticia del deudor sujeta a estimación según el Anexo 1. La estimación específica se calcula sobre la parte cubierta y descubierta de cada operación crediticia...”.

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

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

Para el periodo 2022 y 2021, se mantiene las resoluciones emitidas por parte de la SUGEF para el cálculo de estimación para Cartera de Crédito, en el cual se presentan las siguientes resoluciones que tienen afectación en la disminución de los registros contables por estimación de deterioro de activos:

Mediante resolución SGF 0902-2020 del 16 de marzo de 2020, la SUGEF establece lo siguiente:

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

Asimismo, al cierre del periodo 2021 el Acuerdo SUGEF 19-16 Reglamento para la determinación y el registro de estimaciones contracíclicas en su Transitorio II determina lo siguiente:

“A partir de la vigencia de esta modificación y hasta el 31 de diciembre de 2022, inclusive, se suspende la acumulación y la des acumulación de estimaciones contracíclicas.”

2.2.4 Reconocimiento de los principales tipos de ingresos y gastos

2.2.4.1 Ingresos financieros por créditos

Los ingresos financieros se reconocen sobre la base de devengado, excepto los intereses sobre los créditos con más de 180 días de atraso en su cobro, los cuales se reconocen sobre la base de efectivo, de acuerdo con regulaciones emitidas por la SUGEF.

2.2.4.2 Ingresos financieros por inversiones

Los ingresos financieros sobre inversiones se reconocen sobre la base de devengado. La amortización de las primas y descuentos sobre inversiones según el modelo de costo amortizado se realiza por el método de interés efectivo.

2.2.4.3 Gastos financieros por obligaciones

Los gastos financieros se reconocen en el periodo en que se incurren. Se registran los gastos financieros devengados durante el ejercicio por concepto de intereses y comisiones.

2.2.5 Ingresos por comisión

El Banco aplica comisiones a las Entidades Autorizadas por la colocación o generación de activos financieros en Cartera de Créditos, calculados bajo el método de interés efectivo sobre la suma colocada, la cual se difiere durante el plazo del crédito conforme a la Normativa SUGEF.

2.2.6 Bienes mantenidos para la venta y estimación para bienes mantenidos para la venta

En este grupo se registran los bienes propiedad de la entidad cuyo destino es su realización o venta. Los bienes mantenidos para la venta corresponden principalmente a los bienes recibidos en dación de pago. Se registran a su costo de adquisición o su valor de tasación, el que sea menor. También incluye mobiliario y equipo fuera de uso. Estos bienes no deben ser revaluados ni depreciados contablemente.

La estimación por deterioro o por disposición legal o prudencial es registrada con cargo a los gastos del periodo y se calcula según lineamientos SUGEF con base en la recuperabilidad de los bienes adquiridos, así como una estimación gradual por requerimiento legal para alcanzar el 100% del valor contable en un plazo máximo de dos años a partir de la fecha de registro contable de la adjudicación.

Si un bien registrado en este grupo pasa a ser de uso de la entidad debe reclasificarse a la cuenta del grupo correspondiente.

2.2.7 Participaciones en el capital de otras empresas

El Banco no mantiene participaciones de capital en otras empresas, sin embargo, por disposiciones de la SUGEF, se contabilizan en esta partida los fideicomisos administrados por las Entidades Autorizadas cuyo fin es la recuperación y liquidación de los bienes fideicomitidos.

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

2.2.8 Propiedades, mobiliario y equipo en uso

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

Las propiedades destinadas para uso de la entidad son registradas originalmente al costo y posteriormente a su valor revaluado. El mobiliario y equipo destinado para uso de la entidad son registrados al costo.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los bienes inmuebles deben ser contabilizados a su valor revaluado, menos la depreciación y el importe acumulado de pérdidas por deterioro de valor.

La reevaluación se debe realizar por medio de un avalúo realizado por un profesional independiente, autorizado por el colegio respectivo.

La depreciación de los inmuebles, mobiliario y equipo se calcula y contabiliza mensualmente sobre el costo histórico y los valores revaluados. La depreciación de los inmuebles, mobiliario y equipo comienza a calcularse a partir del mes siguiente al de incorporación.

La depreciación del mobiliario y equipo se calcula por el método de línea recta, sobre los años de vida útil estimada según la política o procedimiento institucional.

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

Para el periodo 2022 y 2021, la determinación de la vida útil se establece de la siguiente manera de acuerdo con el procedimiento institucional PA-GAQ-GME-PR03 Asignación de activos:

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

2.2.9 Transacciones en moneda extranjera

Los Estados Financieros y sus Notas se expresan en colones costarricenses (₡), la unidad monetaria de la República de Costa Rica.

La paridad del colón con el dólar de los Estados Unidos de América se determina conforme el régimen de flotación administrada, pudiendo intervenir el Banco Central de Costa Rica cuando las condiciones financieras y macroeconómicas así lo ameriten. Para efectos de revelación en los Estados Financieros, el tipo de cambio se estableció al 31 de diciembre 2022 en ₡ 601,99 tipo de cambio de venta y para diciembre 2021 en ₡ 645,25 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 vigor 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.

Con fecha del 02 de marzo del 2022 mediante oficio PGR-C-046-2022 la PGR declara que la solicitud de reconsideración resulta inadmisibile, por falta de interés actual; al cierre de junio 2022. Administrativamente el Área de Recursos Humanos realizó una estimación preliminar al 31 de diciembre de 2022 considerando todos los extremos laborales de ¢280.664.139 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”.

Al cierre del mes de diciembre 2022, la Junta Directiva del BANHVI, mediante Acuerdo 3, sesión 72-2022, resolvió solicitar un criterio al Ministerio de Trabajo, sobre la propuesta de Administración para atender el tema de las anualidades de los funcionarios del Banco:

“ACUERDO N°3: Solicitar el criterio al Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, sobre la viabilidad jurídica de lo propuesto por la Administración en el oficio BANHVI-GG-OF-1535-2022, del 07 de diciembre de 2022, con el cual se pretende, en resumen, lo siguiente:

- (a) Reformar el artículo 25 del “Reglamento para la Evaluación del desempeño de los funcionarios del Banco Hipotecario de la vivienda”, (aprobado con el acuerdo N° 1 de la sesión 59-2022, del 30 de julio de 2020), con el fin de restituir la vigencia del artículo 23 del Estatuto de Personal del BANHVI, que establecía, en lo conducente: “...Los servidores tendrán derecho a aumentos anuales por antigüedad del 3% (tres por ciento) sobre el sueldo base./ En relación con los años previos de servicio dentro de la Administración Pública, incluidas las empresas públicas, el porcentaje de aumento que se reconocerá al servidor será del 1,75% (uno punto setenta y cinco por ciento) por cada año completo...”. La anterior propuesta, con el propósito de reconocerles a los funcionarios las anualidades correspondientes al período comprendido entre los años 2018 y 2022, según los porcentajes ahí establecidos y bajo las condiciones descritas por la Administración en el citado oficio BANHVI-GG-OF-1535-2022.*
- (b) Modificar el contenido del citado artículo 23 del Estatuto de Personal, a efectos de establecer a futuro las nuevas condiciones con respecto al porcentaje para el reconocimiento de anualidades (aumentos anuales por antigüedad) de los funcionarios de la institución.*

Para estos efectos, se instruye a la Secretaría de esta Junta Directiva, para que le remita al Ministerio de Trabajo el oficio BANHVI-GG-OF-1535-2022 de la Gerencia General, así como los demás documentos que conformen los antecedentes de este tema.”

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 vigor 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%).”

TRANSITORIO XXII Los rendimientos generados por títulos valores emitidos por el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, durante el primer año de vigencia, tendrán una tarifa del siete por ciento (7%) y aumentarán un punto porcentual cada año, hasta alcanzar el quince por ciento (15%).”

Mediante resolución TFA-251-S-2022 del 06 de junio de 2022, el Ministerio de Hacienda declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto por el BANHVI y confirma en todos sus extremos la resolución de diciembre de 2019. En virtud de lo anterior, en el mes de junio 2022 se realizó el traslado hacia los emisores correspondientes de las sumas que se mantenían como obligaciones, liquidando por tanto los saldos por pagar.

Actualmente se aplica las tarifas al Impuesto sobre la Renta tal y como lo indica la Ley N° 9635 Fortalecimiento de las Finanzas Públicas según el artículo 31 ter – Tarifa del Impuesto.

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 menos a 90 días	50.00%
Igual o menos 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

de la cuenta por pagar, 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.

Para el periodo 2023, se espera cambiar la metodología de cálculo de la cuenta por pagar por concepto de vacaciones acumuladas por los funcionarios, de acuerdo con la normativa vigente.

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 31 de diciembre 2022 y 2021:

	dic-2022	dic-2021
Disponibilidades en Caja y Bancos	¢929.423.330	¢1.308.186.720
Inversiones en Instrumentos Financieros (a)	5.200.000.000	4.100.000.000
Total	¢6.129.423.330	¢5.408.186.720

Nota:

- (a) Corresponde al principal de las inversiones en valores con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a dos meses.

3.2 Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones al 31 de diciembre 2022 se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en la NIIF 9 Instrumentos financieros – activos financieros, como Inversiones al costo amortizado al 31 de diciembre 2022 y 2021; las Inversiones cuyo emisor es del país, la composición corresponde a:

	dic-2022	dic-2021
Inversiones en Instrumentos Financieros	¢15.300.000.000	¢14.700.000.000
Productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	223.816.406	136.788.906
Total	¢15.523.816.406	¢14.836.788.906

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

El Banco no mantiene Inversiones cuyo emisor sea del exterior.

Pérdida Esperada en Instrumentos Financieros según NIIF 9

Al 31 de diciembre 2022, según la Unidad de Tesorería mediante oficio BANHVI-UTC-OF-002-2023 se realiza la aplicación del cálculo de la Pérdida Esperada para Instrumentos Financieros en

Inversiones conforme el requerimiento normativo establecido en el Acuerdo CONASSIF 6-18 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)
 - Banco Nacional de Costa Rica – BNCR (Público Estatal)
 - Banco Popular y de Desarrollo Comunal - BPDC - (Público no Estatal)
 - Plazo de Inversión (vida esperada del instrumento):
 - Vencimiento a julio - 2023 - BCR
 - Vencimiento a setiembre - 2023 - BPDC
 - Vencimiento a marzo - 2023 - BNCR
 - Comportamiento histórico de “default” - impago - en las operaciones con estos Emisores:
 - Cero eventos - BCR
 - Cero eventos - BPDC
 - Cero eventos - BNCR
 - Categoría de Riesgo de Calificaciones de Emisiones por parte de Agencias Calificadoras.
- Información de los Emisores en torno a acciones tomadas en aspectos de solvencia y liquidez, así como en su gestión de riesgos, así como el resultado de la Ficha CAMELS y Suficiencia Patrimonial suministrada por los emisores.

El entorno actual de evaluación al 31 de diciembre 2022 supone la incorporación de las variables de análisis, no obstante, el análisis periódico considera 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:

	dic-2022	dic-2021
Créditos vigentes	¢170.717.482.879	¢156.554.526.188
Cuentas y productos por cobrar asociados a Cartera de crédito	1.146.680.926	592.140.995
Ingresos Diferidos Cartera de Crédito (a)	-1.632.894.282	-1.441.255.424
Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito	-2.444.307.259	-2.403.460.324
Total	¢167.786.962.264	¢153.301.951.435

Nota:

- (a) Los ingresos diferidos corresponden a la Comisión de Formalización de Operaciones de Crédito de Largo Plazo, cuyo reconocimiento se distribuye a lo largo del plazo de crédito utilizando el Método de Interés Efectivo.

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.

No existe Cartera de Crédito comprada.

3.3.2 Estimación para créditos incobrables

El cuadro que se presenta a continuación muestra la variación en las estimaciones relacionadas con riesgos de crédito, al 31 de diciembre 2022 y 2021:

Saldo al final de diciembre 2021	¢2.403.460.324
+ Aumento contra el gasto del año	103.356.123
- Reversión contra ingresos	-62.509.188
Saldo al final de diciembre 2022	¢2.444.307.259
Saldo al final de diciembre 2020	¢2.369.403.064
+ Aumento contra el gasto del año	87.632.605
- Reversión contra ingresos	-53.575.345
Saldo al final de diciembre 2021	¢2.403.460.324

3.3.3 Intereses no reconocidos en el estado de resultados

Se mantiene intereses acumulados por cobrar en cuentas de orden “Productos en Suspense” a diciembre 2022 y 2021 por ¢926,568, correspondiente a registros en periodos previos al año 2015. La composición de este monto se detalla en la Nota 3.7.29.

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

3.3.4.1 Concentración de la cuenta por tipo de garantía

	dic-2022	dic-2021
Cesión Hipotecaria	¢147.241.689.309	¢132.642.711.285
Títulos Valores	2.027.324.936	2.170.303.447
Pagarés	21.448.468.634	21.741.511.456
Total	¢170.717.482.879	¢156.554.526.188

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

	dic-2022	dic-2021
Al día	¢170.717.482.879	¢156.554.526.188
Total	¢170.717.482.879	¢156.554.526.188

3.3.4.4 Concentración en deudores individuales

Saldos al 31 de diciembre 2022

Rango	Saldo	N. Clientes
de ¢1 hasta ¢5.498.568.043	¢8.135.099.665	4
De 5.498.568.044 hasta 10.997.136.087	8.221.003.992	1
De 10.997.136.088 hasta 16.495.704.131	53.609.232.064	4
De 16.495.704.132 hasta 21.994.272.175	78.646.941.812	4
De 21.994.272.176 hasta 27.492.840.219	22.105.205.346	1
Total	¢170.717.482.879	14

Saldos al 31 de diciembre 2021

Rango	Saldo	N. Clientes
de ¢1 hasta ¢4.631.725.963	¢8.732.542.171	4
De 4.631.725.964 hasta 9.263.451.927	22.338.608.634	3
De 9.263.451.928 hasta 13.895.177.891	25.961.087.083	2
De 13.895.177.892 hasta 18.526.903.855	14.770.552.657	1
De 18.526.903.856 hasta 23.158.629.819	84.751.735.643	4
Total	¢156.554.526.188	14

3.3.4.5 Préstamos sin acumulación de Intereses

No existen préstamos sin acumulación de Intereses.

3.3.4.6 Préstamos en proceso de Cobro Judicial

El Banco no tiene préstamos en proceso de Cobro Judicial.

3.4 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Los saldos de los activos del Banco al 31 de diciembre 2022 y 2021, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

	dic-2022	dic-2021
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	¢136.495	¢180.014
Depósitos en Garantía	444.392	444.392
Total	¢580.887	¢624.406

3.5 Posición monetaria en moneda extranjera

Los activos y las obligaciones con entidades financieras son valorados al tipo de cambio establecido por el Banco Central de Costa Rica para efectos de revelación de Estados Financieros del Banco. Al 31 de diciembre 2022 y 2021, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

	T.C.	dic-2022	T.C.	dic-2021
Activos Monetarios:				
Depósitos en Encaje Mínimo Legal	601,99	\$0	645,25	\$0
Depósitos en Cuenta Corriente	601,99	3.455	645,25	2
Total Activos Monetarios		\$3.455		\$2
Pasivos Monetarios:				
Otras cuentas y comisiones por pagar ME	601,99	6.454	645,25	1.000
Total Pasivos Monetarios		\$6.454		\$1.000
Posición Neta en Moneda Extranjera		-\$2.998		-\$998

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:

Obligaciones con el Público	Saldo	Clientes
Depósitos con el Público a diciembre 2022	¢0	0
Depósitos con el Público a diciembre 2021	¢0	0
Obligaciones con Entidades Financieras	Saldo	Clientes
Depósitos con Entidades Financieras a diciembre 2022	¢62.515.178.279	5
Depósitos con Entidades Financieras a diciembre 2021	¢53.890.546.063	5

3.7 Composición de los rubros de los Estados Financieros

3.7.1 Disponibilidades

El detalle de disponibilidades en Bancos al 31 de diciembre 2022 y 2021 es el siguiente:

	<u>dic-2022</u>	<u>dic-2021</u>
Moneda nacional:		
Caja	¢0	¢0
Banco Central de Costa Rica - Encaje Mínimo Legal (a)	136.495	180.015
Banco Central de Costa Rica - Cuenta Corriente (ICL) (b)	31.000.000	137.500.000
Banco de Costa Rica	896.205.181	1.170.504.273
Banco Nacional de Costa Rica	1.598	1.438
Moneda extranjera:		
Banco de Costa Rica - Cuenta Corriente (c)	2.080.056	994
Total	¢929.423.330	¢1.308.186.720

Notas:

- (a) Al 31 de diciembre 2022 y 2021, existen fondos depositados en el Banco Central de Costa Rica, para cubrir el Encaje Mínimo Legal. Según la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, el Banco está sujeto a constituir el encaje mínimo legal, calculado sobre el monto total de las captaciones.

Al 31 de diciembre 2022 el porcentaje requerido nuevamente es del 15.00% (rige a partir del 16 de julio de 2022) para las captaciones en colones y 15.00% para las captaciones en dólares.

- (b) El Indicador de Cobertura de Liquidez diario, (por sus siglas ICL) forma parte de las herramientas de medición y monitoreo de liquidez diario de forma real y prospectiva, con el fin de medir futuros descalces de fondos para cubrir obligaciones financieras de las Entidades Supervisadas. Se encuentra normado en el Acuerdo SUGEF 17-13 Reglamento sobre la Administración del riesgo de liquidez, el ICL está vigente a partir del primero de enero de 2015, de forma gradual para la aplicación del nivel mínimo de cumplimiento según el transitorio II, con una cobertura esperada del 100% a partir del 01 de enero de 2019.

- (c) Al 31 de diciembre de 2022 existen fondos depositados en la Cuenta Corriente en el Banco de Costa Rica que equivale a un monto de \$ 2,998 y para diciembre 2021 los montos depositados corresponden a \$ 998 (ver Nota 3.5).

3.7.2 Inversiones en Instrumentos Financieros

La composición de las inversiones en Instrumentos Financieros del Banco al 31 de diciembre 2022 y 2021, en colones y en dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

Inversiones Sector Público al 31 de diciembre 2022

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Colones:					
	BCR	CDP - E	8,11%	Feb - Mar - Abr - May - Jun 2023	¢7.100.000.000
Costo Amortizado	BPDC	CDP - E	7,44%	Ene - Feb - Mar - May - Jun 2023	7.300.000.000
	BNCR	CDP - E	7,44%	Feb 2023	900.000.000
Total al 31 de diciembre 2022					¢15.300.000.000

Inversiones Sector Público al 31 de diciembre 2021

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Colones:					
Costo Amortizado	BCR	CDP - E	3,08%	Ene - Feb - Mar - Abr - May - Jun 2022	¢14.700.000.000
Total al 31 de diciembre 2021					¢14.700.000.000

3.7.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito neta de estimaciones al 31 de diciembre 2022 y 2021 se compone de la siguiente forma:

	dic-2022	dic-2021
Créditos vigentes	¢170.717.482.879	¢156.554.526.188
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Principal)	-2.436.481.878	-2.398.643.067
Total	¢168.281.001.001	¢154.155.883.121

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:

	dic-2022	dic-2021
Productos por cobrar	¢1.146.680.926	¢592.140.995
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Productos)	-7.825.382	-4.817.257
Total	¢1.138.855.545	¢587.323.738

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo, al 31 de diciembre 2022 y 2021:

Cartera de Crédito al 31 de diciembre 2022:

Categoría de Riesgo	Saldo principal	Productos por Cobrar	Total
A	¢169.584.960.317	¢1.137.605.290	¢170.722.565.607
B	80.342.370	536.955	80.879.325
C	1.052.180.192	8.538.681	1.060.718.873
Total	¢170.717.482.879	¢1.146.680.926	¢171.864.163.805

Cartera de Crédito al 31 de diciembre 2021:

Categoría de Riesgo	Saldo principal	Productos por Cobrar	Total
A	¢155.279.689.604	¢584.218.328	¢155.863.907.932
B	88.060.584	344.904	88.405.488
C	1.186.776.000	7.577.763	1.194.353.763
Total	¢156.554.526.188	¢592.140.995	¢157.146.667.183

3.7.4 Cuentas y comisiones por cobrar

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

	dic-2022	dic-2021
Cuentas por cobrar por partes relacionadas (a)	¢267.894.977	¢339.071.861
Otras cuentas por cobrar (b)	14.442.618	505.000
Productos por cobrar (c)	289.430	0
Estimación de cuentas y comisiones por cobrar (d)	-19.909.327	-7.286.437
Total	¢262.717.698	¢332.290.424

Notas:

- (a) Corresponde a los recursos de Comisión que mensualmente el FOSUVI traslada al BANHVI, producto del desembolso de Recursos del Bono Familiar de Vivienda a las Entidades y como contribución al gasto efectivo del Banco, equivalente al 4.00% y al 7.00% de los desembolsos del Bono Familiar de Vivienda e Impuesto Solidario, respectivamente.
- (b) Corresponde a la Cuenta por Cobrar por ¢ 600,000 que se registró en diciembre 2020 a la señora María Grace Cruz López por aplicación de sentencia 382-2020 del 19 de mayo 2020 del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, por concepto de pago de costos por invasión de terrenos en el Condominio Andrómeda, al cierre de diciembre de 2022 el saldo de la Cuenta por Cobrar es de ¢ 505,000.

Así como la Cuenta por Cobrar por ¢ 13,753,312 según el proceso judicial expediente 08-000325-1027-CA con sentencia a favor del Banco, declarada en firme el 24 de mayo del 2022, donde se condena a la empresa EGH Noventa y Cinco S.A. al pago correspondiente a las costas legales del proceso judicial.

En el transcurso del primer trimestre del 2023, se analizará el debido registro contable de dichas partidas expuestas en los párrafos anteriores, de acuerdo con la normativa vigente y a lo comunicado mediante oficio BANHVI-AL-OF-0157-2022, en el cual se indica la dificultad para la recuperación de éstas.

- (c) Corresponde al saldo de los intereses por cobrar referidos al proceso judicial expediente 08-000325-1027-CA con la sentencia a favor del Banco declarada en firme 24 de mayo del 2022, donde se condena a la empresa EGH Noventa y Cinco S.A; dichos intereses legales son en conformidad con los numerales 706 y 1163 del código civil pagaderos en un tiempo máximo de tres meses. Según información brindada por el Departamento de Asesoría Legal se informa lo siguiente en correo del 22 de setiembre 2022 remitido a la Administración del Banco:

“El depósito debía realizarse en el término de tres meses, plazo que venció el pasado 24 de agosto 2022. A la fecha, no existe en el expediente ni el despacho constancia del depósito alguno, de tal forma que la Empresa EGH 95 se encuentra morosa con esta Institución”.

Por tanto, la recomendación por parte del Departamento de Asesoría Legal es no tramitar un proceso de cobro debido a que la Empresa se encuentra disuelta ante el Registro Público y por tanto no existe bienes para realizar un embargo.

En el transcurso del primer trimestre del 2023, se analizará el debido registro contable de dichas partidas expuestas en las notas (b) y (c), de acuerdo con la normativa vigente y a lo comunicado mediante oficio BANHVI-AL-OF-0157-2022, en el cual se indica la dificultad para la recuperación de éstas.

- (d) 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 2021	¢7.286.437
+ Aumento contra el gasto del año	18.921.206
- Reversión contra ingresos	-6.298.316
Saldo al final de diciembre 2022	¢19.909.327
 Saldo al final de diciembre 2020	 ¢9.611.083
+ Aumento contra el gasto del año	8.200.444
- Reversión contra ingresos	-10.525.090
Saldo al final de diciembre 2021	¢7.286.437

3.7.5 Bienes mantenidos para la venta

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, la cuenta de bienes mantenidos para la venta presenta la siguiente composición:

	dic-2022	dic-2021
Bienes y Valores adquiridos en recuperación de créditos	¢11.821.829	¢14.142.405
Propiedades, mobiliario y equipo fuera de uso	21.008	21.008
Estimación por deterioro y disposición legal o prudencial	-11.821.829	-14.142.405
Total	¢21.008	¢21.008

El movimiento de los Bienes mantenidos para la venta en recuperación de créditos durante el periodo terminado al 31 de diciembre 2022 y 2021, es el siguiente:

	dic-2022	dic-2021
Saldo al inicio del periodo	¢14.142.405	¢14.492.259
- Venta de Activos	-2.320.576	-349.854
Saldo al final del periodo	¢11.821.829	¢14.142.405

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 2021	¢14.142.405
- Venta de Activos	-2.320.576
Saldo al final de diciembre 2022	¢11.821.829
Saldo al final de diciembre 2020	¢14.492.259
- Venta de Activos	-349.854
Saldo al final de diciembre 2021	¢14.142.405

3.7.6 Participaciones en el capital de otras empresas

Los fideicomisos administrados por las Entidades Autorizadas, registrados en la cuenta de participaciones en el capital de otras empresas al 31 de diciembre 2022 y 2021, son los siguientes:

Fiduciario	Fideicomiso número	dic-2022	dic-2021
Mutual Cartago	010-2002	¢26.484.219	¢29.651.268
Mutual Cartago - Coovivienda Unificado (a)	01-2017	95.887.929	76.345.792
Mutual Cartago -Viviendacoop-BANHVI		44.293.397	45.042.135
Total		166.665.545	151.039.195
Menos:			
Deterioro de las Participaciones		0	0
Total Participación Capital de Otras Empresas		¢166.665.545	¢151.039.195

Nota:

- (a) En el Fideicomiso Mutual Cartago - Coovivienda Unificado 01-2017 la cuenta de Participación en el Capital de Otras Empresas presenta un aumento para el período 2022 debido a la liquidación de una operación que se encontraba registrada en Cuentas de orden Castigadas y se da la adjudicación y registro contable en la parte de Bienes Inmuebles Adquiridos en Recuperación de Créditos en el Fideicomiso Coovivienda Unificado, el cual representó un aumento en la cuenta de participación del BANHVI en mayo 2022 por un monto de ¢ 27,827,947.

3.7.7 Propiedades, mobiliario y equipo

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, los activos del Banco, Propiedades, Equipos y Mobiliario se detallan de la siguiente forma:

	Vida útil estimada	dic-2022	dic-2021
Terrenos		¢12.629.240	¢12.629.240
Revaluación de Terrenos		495.616.203	495.616.203
Edificios e Instalaciones	115 años	306.499.259	306.499.259
Revaluación de Edificios e Instalaciones	115 años	3.547.759.817	3.547.759.817
Equipos y Mobiliario	10 años	484.629.485	471.102.085
Equipos de Computación	5 años	703.208.385	542.997.995
Vehículos	10 años	192.845.501	192.845.501
Sub-total		¢5.743.187.890	¢5.569.450.100
Menos:			
Depreciación acumulada de Propiedades Mobiliario y Equipos		-2.945.193.508	-2.794.769.516
Total		¢2.797.994.382	¢2.774.680.584

El movimiento de la depreciación acumulada de Propiedades, Equipos y Mobiliario, durante el periodo al 31 de diciembre 2022 y 2021, se presenta a continuación:

Saldo al final de diciembre 2021	¢2.794.769.516
+ Aumento contra el gasto	150.423.992
Saldo al final de diciembre 2022	¢2.945.193.508
Saldo al final de diciembre 2020	¢2.650.801.329
+ Aumento contra el gasto	143.968.187
Saldo al final de diciembre 2021	¢2.794.769.516

3.7.8 Otros Activos

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, el detalle de otros activos es el siguiente:

	dic-2022	dic-2021
Gastos pagados por anticipado (a)	¢15.585.213	¢14.467.523
Bienes Diversos (b)	10.497.734	22.076.519
Activos Intangibles (c)	952.468.856	279.164.276
Otros Activos Restringidos (d)	444.392	444.392
Total	¢978.996.195	¢316.152.710

Notas:

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

Al 31 de diciembre 2022, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle: Impuesto al ruedo por ¢ 1,801,176, Pólizas de Seguros pagados por anticipado ¢ 12,323,652 y Otros Gastos pagados por anticipa ¢ 1,460,385.

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

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

Al 31 de diciembre 2022, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle; inventario de materiales y suministros por ¢ 8,412,188 y en Valor de origen de obras de arte ¢ 2,085,547.

En el mes de setiembre 2022 se procede con el registro contable de ¢11,959,546.02 por concepto de retiro de artículos debido al estado de deterioro y obsolescencia en que se encontraban o sin posibilidad de uso en el BANHVI, esto con el fin de no sobrevalorar el saldo contable de Inventario de Suministros del BANHVI, considerando además lo que establece la NIC 2 Inventarios para el reconocimiento como gasto:

“El importe de cualquier rebaja de valor, hasta alcanzar el valor neto realizable, así como todas las demás pérdidas en los inventarios, será reconocido en el periodo en que ocurra la rebaja o la pérdida”.

El registro contable se realiza considerando además la solicitud realizada por parte de la Dirección Administrativa a la Gerencia General según Memorando DAD-OF-258-2022 del 22 de setiembre 2022 para proceder con la exclusión según listado realizado por la Dirección Administrativa.

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

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

Al 31 de diciembre 2022, el Banco tiene contabilizado un total de ¢ 409,877,795 en el valor del origen del software, además para el periodo 2022 ¢ 816,110,356 en Costo de desarrollo de software por la entidad, y una amortización acumulada por ¢ 273,519,294.

El incremento de un periodo a otro corresponde al registro realizado en diciembre 2022 de los costos asociados a la implementación del Proyecto OPTIMUS, el cual se realizará en tres fases con la expectativa de puesta en producción en el año 2025.

Al 31 de diciembre de 2021, el Banco tiene contabilizado un total de ¢ 222,954,726 en el valor del origen del software, además para el periodo 2021 ¢ 152,240,937 en Costo de desarrollo de software por la entidad, y una amortización acumulada por ¢ 96,031,387.

Según normativa Acuerdo CONASSIF 6-18 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 vigor del acuerdo normativo, los activos intangibles con vida útil definida deben contabilizarse por su costo de adquisición como activos, menos la amortización y las pérdidas acumuladas por deterioro del valor que les haya podido afectar.

Considerando lo anterior, se procedió con el análisis por parte del Departamento Financiero Contable, de todas las renovaciones y compras nuevas de software y licencias realizadas entre el 01 de enero del 2020 al 30 de setiembre del 2021, que fueron contabilizadas al gasto y que se encontraban vigentes en cuanto a su vida útil, y se procedió en los meses de agosto y octubre 2021 con la reclasificación como activos intangibles y con el ajuste correspondiente a la amortización acumulada y por su restante vida útil.

(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 31 de diciembre 2022 y 2021, son las siguientes de acuerdo con el número de clientes y monto acumulado:

Al 31 de diciembre 2022	Monto	Clientes
Captaciones a plazo	¢0	0
Total	¢0	

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

3.7.10 Obligaciones con Entidades

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, la cuenta de Obligaciones con Entidades Financieras a Plazo se detalla a continuación de acuerdo con el número de clientes y monto acumulado:

Al 31 de diciembre 2022	Monto	Clientes
Obligaciones con Entidades Financieras	¢62.515.178.279	5
Cargos por pagar con Entidades	820.009.736	
Total	¢63.335.188.015	

Al 31 de diciembre 2021		
Obligaciones con Entidades Financieras	¢53.890.546.063	5
Cargos por pagar con Entidades	373.249.159	
Total	¢54.263.795.222	

Al 31 de diciembre 2022 dentro de las Obligaciones con Entidades Financieras, los diferentes Certificados de Depósito las tasas de interés varían entre el 2.65% al 10.86%.

Al 31 de diciembre de 2021 dentro de las Obligaciones con Entidades Financieras, los diferentes Certificados de Depósito las tasas de interés varían entre el 2.42% al 5.35%.

3.7.11 Cuentas por Pagar y Provisiones

Al detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de diciembre 2022 y 2021, se presenta a continuación:

	dic-2022	dic-2021
Acreeedores por adquisición de bienes y servicios (a)	¢0	¢0
Aportaciones patronales por pagar (b)	101.616.812	103.572.302
Retenciones por orden judicial (c)	942.437	962.145
Impuestos retenidos por pagar (d)	120.143.660	39.983.855
Aportaciones laborales retenidas por pagar (e)	36.855.782	36.102.652
Remuneraciones por pagar (f)	0	0
Participación de la Comisión Nacional de Emergencias (g)	19.604.816	26.197.275
Vacaciones acumuladas por pagar (h)	167.636.981	172.488.485
Aguinaldo acumulado por pagar (i)	31.475.095	32.206.834
Cuentas Por Pagar Bienes Adjudicados (j)	8.589.555	8.589.555
Otras cuentas y comisiones por pagar (k)	202.567.634	512.065.154
Provisiones para obligaciones patronales (l)	37.371.637	51.567.772
Otras provisiones (m)	0	0
Total	¢726.804.409	¢983.736.029

Notas:

- (a)Corresponde a la cuenta por pagar con los proveedores del Banco, por la operativa de 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 diciembre 2022 y diciembre 2021.
- (c)Corresponde a la retención a empleados por orden judicial, sobre los salarios pagados a los empleados en los periodos a diciembre 2022 y diciembre 2021.
- (d)Corresponde a retención del 2.00% de renta, según decreto D-1882, más el Impuesto sobre la Renta aplicado a los salarios de los empleados del Banco y a las dietas pagadas a los Miembros de Junta Directiva en diciembre 2022. Adicionalmente también contempla la retención del 7.00% del impuesto sobre la renta por las captaciones en moneda nacional, según el artículo 31 ter Tarifa del Impuesto de la Ley N° 9635 Fortalecimiento a las Finanzas Públicas, aplicable a partir del 01 de julio de 2019.
- (e)Corresponde a deducciones aplicadas en planillas en diciembre 2022 y 2021, 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, al cierre de los periodos 2022 y 2021, no hay montos por pagar por este concepto.

(g) Corresponde a la Obligación que se genera por el aporte del 3.00% del aporte 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 2022 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 MN”, “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.

La disminución al cierre del periodo 2022, corresponde principalmente a 2 factores:

1. Traslados a los Emisores según correspondía, del impuesto sobre intereses de las Inversiones, el cual fue depositado al BANHVI al momento del vencimiento de cada inversión, dado que hasta el año 2019 el Banco era exento de este impuesto, pero de acuerdo con la resolución TFA-251-S-2022 del 06-06-2022 del Ministerio de Hacienda, indica *“se declara sin lugar el recurso de Apelación interpuesto, se confirma en todos sus extremos la resolución recurrida”* por lo que se procedió inmediatamente a la liquidación de cuentas por pagar por este concepto.
2. Se procede a reclasificar el saldo de la cuenta por pagar al FOSUVI al 31 de diciembre de 2022 por ₡76,632,868 a cuentas de orden 819-99-100-0800-Aplicaciones normativa SUGEF 30-18 RIF, según oficio BANHVI-DFC-001-2023 del 03 de enero de 2023, correspondiente al análisis realizado por el Departamento Financiero Contable sobre aplicación de criterio de reconocimiento de partidas de Cuentas por Cobrar de FOSUVI con antigüedad elevada, como activos según el marco normativo contable Acuerdo CONASSIF 6-18 (anteriormente SUGEF 30-18), adopción de Normas internacionales de

Información Financiera (NIIF), conforme la atención de condición de Carta de Gerencia de la Auditoría Externa 2021-2022.

Para la partida de la cuenta por pagar “Otros acreedores varios ME”, esta cuenta está compuesta por un saldo de ¢ 3,885,099 equivalente a \$ 6,454 correspondiente al concepto de Garantías de Participación registradas durante el periodo 2022.

	dic-2022	dic-2021
Moneda nacional:		
Salario Escolar	¢182.379.722	¢190.372.396
Fondo De Garantías	0	0
Otros Acreedores Varios MN	16.302.814	14.713.962
Cuentas A Pagar Al Fosuvi (k.1)	0	76.632.868
Cuentas Por Pagar Por Instrumentos Financieros (k.2)	0	229.700.678
Moneda extranjera:		
Otros Acreedores Varios ME	3.885.098	645.250
Total	¢202.567.634	¢512.065.154

Notas:

- (k.1) Se procede a reclasificar el saldo de la cuenta por pagar al FOSUVI al 31 de diciembre de 2022 por ¢76,632,868 a cuentas de orden 819-99-100-0800-Aplicaciones normativa SUGEF 30-18 RIF, según oficio BANHVI-DFC-001-2023 del 03 de enero de 2023, correspondiente al análisis realizado por el Departamento Financiero Contable sobre aplicación de criterio de reconocimiento de partidas de Cuentas por Cobrar de FOSUVI con antigüedad elevada, como activos según el marco normativo contable Acuerdo CONASSIF 6-18 (antes sugef 30-18), adopción de Normas internacionales de información financiera (NIIF), conforme la atención de condición de Carta de Gerencia de la Auditoría Externa 2021-2022.
- (k.2) Corresponde Traslados al Inversionista según correspondía, del impuesto sobre intereses de las Inversiones, el cual fue depositado al BANHVI al momento del vencimiento de cada inversión, dado que hasta el año 2019 el Banco era exento de este impuesto, pero de acuerdo con la resolución TFA-251-S-2022 del 06-06-2022 del Ministerio de Hacienda, indica “*se declara sin lugar el recurso de Apelación interpuesto, se confirma en todos sus extremos la resolución recurrida*” por lo que se procedió inmediatamente a la liquidación de cuentas por pagar por este concepto.
- (l) Corresponde a la provisión de Auxilio de Cesantía del Personal ante una posible conclusión de la relación obrero – patronal al 31 de diciembre 2022 y 2021, la provisión se calcula en estricto apego a la legislación laboral vigente.

- (m) Para diciembre 2022 y 2021 no existe saldo por pagar debido a la reversión de la provisión por comisión por pagar realizada en el mes de noviembre 2021 para los fideicomisos - Banca Promérica 010-2002 por ¢ 456.253 y Banca Promérica 007-2002 por ¢ 18.438.910.

3.7.12 Otros Pasivos

El detalle de otros pasivos al 31 de diciembre 2022 y 2021 se presenta a continuación:

	dic-2022	dic-2021
Operaciones pendientes de imputación	¢0	¢0
Total	¢0	¢0

Al 31 de diciembre de 2022 no se muestran operaciones pendientes de imputación.

3.7.13 Capital Social

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, 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:

	dic-2022	dic-2021
Capital pagado	¢101.046.219.159	¢83.709.377.565
Capital donado	8.925.141.702	8.925.141.702
Total	¢109.971.360.861	¢92.634.519.267

3.7.14 Ajustes al Patrimonio

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

	dic-2022	dic-2021
Superávit por revaluación de Terreno	¢495.616.203	¢495.616.203
Superávit por revaluación de Edificios e instalaciones	2.147.879.084	2.147.879.084
Total	¢2.643.495.287	¢2.643.495.287

3.7.15 Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores

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

	dic-2022	dic-2021
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	¢5.158.723.582	¢17.336.841.595
Total	¢5.158.723.582	¢17.336.841.595

3.7.16 Resultados del Periodo

El detalle de los resultados del periodo al 31 de diciembre 2022 y 2021 es el siguiente:

	dic-2022	dic-2021
Resultados del periodo	¢6.611.024.674	¢5.158.723.582
Total	¢6.611.024.674	¢5.158.723.582

3.7.17 Gastos financieros con Entidades Financieras

El detalle de gastos financieros al 31 de diciembre 2022 y 2021 es el siguiente:

Fiduciario	Doce meses terminados al 31 de	
	dic-2022	dic-2021
Por obligaciones con Entidades Financieras	¢2.643.106.376	¢2.248.141.542
Total	¢2.643.106.376	¢2.248.141.542

3.7.18 Gastos de Administración

El detalle de gastos de administración al 31 de diciembre 2022 y 2021 es el siguiente:

	Doce meses terminados al 31 de	
	dic-2022	dic-2021
Gastos de Personal (a)	¢3.642.763.293	¢3.866.395.707
Gastos de Servicios Externos	476.846.096	506.362.735
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	78.233.185	94.963.032
Gastos de Infraestructura	344.004.757	338.706.996
Gastos Generales	222.293.821	146.588.583
Total	¢4.764.141.152	¢4.953.017.053

Nota:

(a) El rubro de gastos de personal al 31 de diciembre 2022 y 2021, es el siguiente:

	Doce meses terminados al 31 de	
	dic-2022	dic-2021
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	¢2.280.365.090	¢2.339.394.427
Remuneraciones a directores y fiscales (a.1)	104.178.655	138.345.900
Tiempo extraordinario	2.699.095	7.395.377
Décimo tercer sueldo	206.692.675	211.856.429
Vacaciones (a.2)	52.007.427	134.030.263
Preaviso y Cesantía	123.478.108	126.418.719
Cargas sociales patronales	620.078.151	635.569.556
Vestimenta	126.316	290.495
Capacitación	7.231.608	23.158.725
Seguros para el personal	5.162.938	5.131.977
Salario escolar	190.722.777	195.487.604
Fondo de capitalización laboral	37.204.707	38.134.192
Otros gastos de personal	12.815.746	11.182.043
Total	¢3.642.763.293	¢3.866.395.707

(a.1) Para el periodo 2022 la disminución en el pago de remuneraciones a directores y fiscales se debe al cambio de Gobierno que se presentó en nuestro país, debido a la salida de la anterior Junta Directiva en el mes de mayo el pago de dietas se realiza por las sesiones realizadas entre el 02 y 07 de mayo 2022. En el mes de junio no se realizó pago por concepto de dietas debido a que la Junta Directiva entrante fue nombrada en Consejo de Gobierno hasta el 20 de julio 2022, momento en el cual a partir de las sesiones se retoma el pago de remuneraciones por concepto de pago de dietas.

(a.2) Para enero 2022 y enero 2021 se realiza el ajuste disminuyendo al saldo contable de Vacaciones Acumuladas por pagar en ¢ 17,916,805 y ¢ 55,163,916 respectivamente para cada periodo, los cuales se registran contra la cuenta de otros ingresos para ajustar al saldo de vacaciones según los reportes de la planilla que remite el Área de Recursos Humanos. (ver nota 3.7.27).

3.7.19 Participación sobre la utilidad

Con base en el artículo 46 de la Ley N° 8488 denominada Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, el Banco Hipotecario de la Vivienda debe provisionar un 3.00% sobre las utilidades del Banco provenientes de la fuente de Fondos Cuenta General las cuales representaron para el periodo a diciembre 2022 un monto de ¢ 653,493,847 y para periodo 2021 corresponde a ¢ 873,242,507. El traslado de los recursos a la Comisión Nacional de Emergencias se realiza durante los tres primeros meses siguientes al cierre anual del periodo de acumulación (léase adicional y relacionado la nota 3.7.20).

	Doce meses terminados al 31 de	
	dic-2022	dic-2021
Impuesto y participaciones sobre la Utilidad	¢19.604.816	¢31.740.057
Disminución de participaciones sobre la Utilidad	0	-5.542.782
Total	¢19.604.816	¢26.197.275

3.7.20 Disminución de participaciones sobre la Utilidad

Para el periodo al 31 de diciembre de 2021, se da una 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.

	Doce meses terminados al 31 de	
	dic-2022	dic-2021
Disminución de participaciones sobre la Utilidad	¢0	¢5.542.782
Total	¢0	¢5.542.782

3.7.21 Ingresos Financieros por Inversiones en Instrumentos financieros

La composición de los ingresos financieros por inversiones en instrumentos financieros registrados al 31 de diciembre 2022 y 2021, se muestra a continuación:

	Doce meses terminados al 31 de	
	dic-2022	dic-2021
Productos por inversiones al Costo Amortizado	¢639.605.394	¢502.615.637
Total	¢639.605.394	¢502.615.637

El aumento en el periodo 2022 corresponde una mejor tasa de rendimiento en las nuevas inversiones con los emisores (Banco de Costa Rica, Banco Nacional de Costa Rica y Banco Popular de Desarrollo Comunal) al que presentaban las inversiones que se han cancelado por vencimiento.

3.7.22 Ingresos por Cartera de Créditos

La composición de los ingresos por cartera de créditos al 31 de diciembre 2022 y 2021 es la siguiente:

	Doce meses terminados al 31 de	
	dic-2022	dic-2021
Ingresos por créditos vigentes	¢9.431.932.332	¢7.265.921.643
Total	¢9.431.932.332	¢7.265.921.643

3.7.23 Ganancias o Pérdidas por diferencial cambiario

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, las ganancias o pérdidas netas por Diferencial Cambiario y UD, se componen de la siguiente manera:

	Doce meses terminados al 31 de	
	dic-2022	dic-2021
Ganancias por diferencial cambiario y UD	¢763.393	¢101.700
Pérdidas por diferencial cambiario y UD	-594.980	-205.757
Total Ganancias o Pérdidas Netas	¢168.413	-¢104.057

3.7.24 Gasto por estimación de deterioro de activos

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, los gastos por estimación de deterioro de activos se componen de la siguiente manera:

	Doce meses terminados al 31 de	
	dic-2022	dic-2021
Gasto por estimación de Deterioro de Activos	¢122.277.328	¢95.833.050
Total	¢122.277.328	¢95.833.050

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 2022 y 2021, se mantiene las resoluciones emitidas por parte de la SUGEF para el cálculo de estimación para Cartera de Crédito, en el cual se presentan las siguientes resoluciones que tienen afectación en la disminución de los registros contables por estimación de deterioro de activos:

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

Asimismo, al cierre del periodo 2021 el Acuerdo SUGEF 19-16 Reglamento para la determinación y el registro de estimaciones contracíclicas en su Transitorio II determina lo siguiente:

“A partir de la vigencia de esta modificación y hasta el 31 de diciembre de 2022, inclusive, se suspende la acumulación y la des acumulación de estimaciones contracíclicas.”

3.7.25 Ingreso por recuperación de activos y disminución de estimaciones

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, la disminución de estimaciones se compone de la siguiente manera:

	Doce meses terminados al 31 de	
	dic-2022	dic-2021
Disminución de estimación de Cartera de Créditos	68.807.504	64.100.435
Total	¢68.807.504	¢64.100.435

3.7.26 Ingresos por Bienes mantenidos para la venta

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, los ingresos por Bienes mantenidos para la venta se componen de la siguiente manera:

	Doce meses terminados al 31 de	
	dic-2022	dic-2021
Ingreso por Bienes mantenidos para la venta	¢2.320.576	¢1.306.983
Total	¢2.320.576	¢1.306.983

3.7.27 Ingresos por participaciones en el capital de otras empresas

El detalle de los ingresos por participaciones en el capital de otras empresas al 31 de diciembre 2022 y 2021, es el siguiente:

Fiduciario	N° de Fideicomiso	Doce meses terminados al 31 de	
		dic-2022	dic-2021
Mutual Cartago (a)	010-2002	¢80.767	¢4.926.641
Grupo Mutual (b)	001-2010	0	382.335.201
Coovivienda Unificado 01-2017 (c)	01-2017	40.437.989	1.629.422
Mutual Cartago Vivierendacoop-BANHVI (d)		8.469.506	25.817.254
Total		¢48.988.262	¢414.708.518

Notas:

- (a) A diciembre 2021, los registros contables de ingresos por ajuste del método participación en el Fideicomiso Mutual Cartago 010-2002 se debe principalmente a ingresos por

intereses moratorios por ¢ 1.045.592, otros ingresos operativos por ¢ 980.478 debido al registro de adjudicación de un bien en el mes de enero 2021 registrados en el Fideicomiso.

Para el periodo 2022 no se presentan registros por este concepto.

(b) En el periodo 2021 los registros contables de ingresos por ajuste del método participación en el Fideicomiso Grupo Mutual Alajuela La Vivienda N° 001-2010, corresponde a la venta de 24 lotes del Proyecto El Portillo por un monto de ¢ 399.899.172 y 10 lotes del Proyecto El Edén por un monto de ¢ 19.556.740. Para el periodo a diciembre 2022 no se presentan registros por este concepto debido al finiquito del contrato del Fideicomiso.

(c) En el periodo 2021, los registros contables de ingresos por ajuste del método participación en el Fideicomiso Coovivienda Unificado 01-2017 no muestra ingresos significativos registrados.

Para diciembre 2022 se muestra un aumento que se debe principalmente a la liquidación en el Fideicomiso de una operación que se encontraba registrada en Cuentas de Orden Castigadas y su posterior registro como Bienes Inmuebles Adquiridos en Recuperación de Créditos por ¢ 29.327.947 afectando las cuentas de resultados en mayo 2022.

(d) Los registros contables del ajuste por el método de participación del Fideicomiso Mutual Cartago - Vivierendacoop se deben principalmente a la venta de bienes disponibles para la venta registrados por el Fideicomiso. Para setiembre 2021 se registró un ingreso por ¢ 15.382.538 debido a la venta de un bien Adjudicado.

Para diciembre 2022 se muestra principalmente el ingreso por la venta de un bien adjudicado por ¢ 3.329.296 en marzo 2022 y la recuperación de activos y disminución de estimaciones por ¢ 3.691.727 en abril 2022.

3.7.28 Otros ingresos operativos diversos

El detalle de los ingresos operativos diversos al 31 de diciembre 2022 y 2021, es el siguiente:

	Doce meses terminados al 31 de	
	dic-2022	dic-2021
Disminución de provisiones (a)	¢24.529.846	¢12.378.044
Comisión por colocación de FOSUVI (b)	3.677.162.486	3.912.106.142
Ingresos diversos fideicomisos (c)	66.115.215	71.980.277
Otros Ingresos (d)	135.418.367	198.484.610
Total	¢3.903.225.914	¢4.194.949.073

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) Corresponde al registro de ingresos por la venta de lotes del proyecto El Edén y El Portillo, debido al finiquito del contrato del Fideicomiso N° 001-2010 administrado por Grupo Mutual Alajuela la Vivienda, el cual no presenta saldo en la cuenta de activo de Participaciones, por lo tanto, no corresponde el registro en la partida de Ingreso por Participación en el Capital de Otras Empresas.
- (d) Para el periodo 2022 se presenta una disminución en comparación con el periodo 2021, esto debido al ajuste realizado enero 2021 disminuyendo al saldo contable de Vacaciones Acumuladas el cual se registran contra la cuenta de otros ingresos para ajustar al saldo de vacaciones según los reportes de la planilla que remite el Área de Recursos Humanos. (ver nota 3.7.18).

3.7.29 Cuentas de Orden

Al 31 de diciembre 2022 y 2021, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	dic-2022	dic-2021
Garantías recibidas en poder de la entidad (a)	¢37.788.116.168	¢39.476.910.655
Líneas de crédito pendiente de utilización (b)	46.191.628.790	27.264.250.012
Cuentas Liquidadas (c)	1.534.476.021	1.534.476.021
Productos por cobrar en Suspense (d)	926.568	926.568
Documentos de respaldo en poder de terceros (e)	424.495.943	62.952.912
Garantías otorgadas por BANHVI (Ley N° 7052) (f)	1.135.292.753.734	1.099.899.559.994
Otras Cuentas de Registro (g)	397.668.246.119	377.090.991.250
Total	¢1.618.900.643.343	¢1.545.330.067.412

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 Vivendacoop y Mutual Guanacaste con entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, según Acuerdo 16, Artículo 10, Sesión 80-2017 del 06 de noviembre de 2017.

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 esta partida se compone de los siguientes rubros:

	dic-2022	dic-2021
Créditos liquidados	¢110.504.458	¢110.504.458
Otras cuentas por cobrar liquidadas	1.419.720.829	1.419.720.829
Inversiones liquidadas	4.250.734	4.250.734
Total	¢1.534.476.021	¢1.534.476.021

- (d) Corresponde principalmente a Productos en 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:

	dic-2022	dic-2021
Seguros contratados	¢12.323.652	¢11.385.240
Garantías en contratos de Descuento de Hipotecas (g.1)	179.028.995.307	160.180.742.476
Activos Recursos Fondo de Garantías (g.2)	47.886.749.638	44.318.828.506
Activos de recursos Fosuvi (g.3)	143.777.149.004	145.415.760.691
Acreencias Banco Federado	226.339.065	226.339.065
Amortizaciones pendientes	1.186.044.601	1.331.805.046
Macroproceso Fonavi (g.4)	1.289.389.766	1.287.890.595
Macroproceso Fosuvi (g.5)	4.533.352.941	3.979.652.064
Sentencia de Coovivienda	1.345.678.343	1.345.678.343
Valores en custodia (g.6)	15.798.521.547	16.487.222.842
Aplicaciones Normativa SUGEF 30-18 RIF (g.7)	1.545.837.123	1.469.204.255
Otras cuentas de orden	1.037.865.132	1.036.482.127
Total	¢397.668.246.119	¢377.090.991.250

Notas:

(g.1) Para lo periodos 2022 y 2021, esta partida está conformada únicamente por los contratos de Descuento de Hipotecas de operaciones de crédito constituidas con Entidades Autorizadas.

(g.2) Al 31 de diciembre 2022 y 2021 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 SITUACIÓN		
	<u>dic-2022</u>	<u>dic-2021</u>
Activo		
Disponibilidades	¢5.162.949.750	¢56.173
Inversiones en instrumentos financieros	42.723.799.888	44.318.772.333
Total Activo	¢47.886.749.638	¢44.318.828.506
Pasivo		
Otras cuentas por pagar y provisiones	30.250.298.583	28.452.400.838
Total Pasivo	30.250.298.583	28.452.400.838
Patrimonio		
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	15.866.427.668	14.314.434.695
Resultado del periodo	1.770.023.387	1.551.992.973
Total Patrimonio	17.636.451.055	15.866.427.668
Total Pasivo y Patrimonio	¢47.886.749.638	¢44.318.828.506
Cuentas de Orden	¢2.501.019.493.734	¢2.430.585.093.993

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL		
	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2022</u>	<u>dic-2021</u>
Ingresos financieros	¢1.770.028.808	¢1.551.406.992
Resultado Financiero Bruto	1.770.028.808	1.551.406.992
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	0	2.877.176
Gasto por estimación de deterioro de activos	0	-2.301.741
Resultado Financiero Neto	1.770.028.808	1.551.982.427
Ingresos operativos diversos	0	10.546
Gastos operativos diversos	-5.421	0
Resultado Operativo Bruto	1.770.023.387	1.551.992.973
Resultado Neto del Periodo	¢1.770.023.387	¢1.551.992.973

(g.3) Al 31 de diciembre 2022 y 2021, 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 SITUACIÓN

	<u>dic-2022</u>	<u>dic-2021</u>
Activo		
Disponibilidades	¢1.247.106.859	¢1.243.573.170
Inversiones en instrumentos financieros	26.622.907.302	24.640.329.097
Cartera de crédito	37.298.558.720	41.264.334.232
Créditos Vigentes	37.076.251.054	39.821.549.722
Créditos Vencidos	21.854.741.526	13.356.241.593
(Estimación por deterioro de cartera de créditos)	-21.632.433.861	-11.913.457.083
Otros Activos	78.608.576.123	78.267.524.192
Total Activo	¢143.777.149.004	¢145.415.760.691
Pasivo		
Otras cuentas por pagar y provisiones	7.965.344.659	9.448.871.726
Otras retenciones a Terceros	1.052.441.216	633.902.387
Comisiones por pagar con partes relacionadas	267.894.976	339.071.861
BFV Pendiente de Pago	865.554.263	836.613.545
Otros Acreedores Varios	5.779.454.204	7.322.280.093
Cuentas por Pagar por Instrumentos Financieros	0	317.003.840
Otros Pasivos	0	0
Total Pasivo	7.965.344.659	9.448.871.726
Patrimonio		
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	135.966.888.965	152.693.583.831
Resultado del periodo	-155.084.620	-16.726.694.866
Total Patrimonio	135.811.804.345	135.966.888.965
Total Pasivo y Patrimonio	¢143.777.149.004	¢145.415.760.691
Cuentas de Orden	¢1.608.025.461.244	¢1.522.613.686.329

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	<u>Doce meses terminados al 31 de dic-2022</u>	<u>dic-2021</u>
Ingresos financieros	¢1.069.102.537	¢816.308.875
Resultado Financiero Bruto	1.069.102.537	816.308.875
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	4.190.968.348	10.058.715.912
Gasto por estimación de deterioro de activos	-13.909.945.125	-2.736.568.432
Resultado Financiero Neto	-8.649.874.240	8.138.456.355
Ingresos operativos diversos	793.353.052	979.549.858
Gastos operativos diversos	-6.716.815.282	-9.226.992.785
Ingresos por recursos de Bono Familiar de Vivienda	99.098.356.730	99.155.967.006
Rendimiento Administración temporal de recursos	193.833.863	56.301.009
Transferencia de capital por Bono Familiar de Vivienda	-84.873.938.742	-115.829.976.309
Resultado Operativo Bruto	-155.084.620	-16.726.694.866
Resultado Neto del Periodo	-¢155.084.620	-¢16.726.694.866

- (g.4) Corresponde al registro de 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 diciembre 2022 corresponde al 22.14% y para diciembre 2021 corresponde al 24.45%, de Costo del Macroproceso FONAVI según última estimación de costo vigente y montos presupuestarios actualizados.

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

Costo Macroproceso FONAVI		22.14%			
Mes de Registro		Diciembre 2022			
		Acumulado 2022			
		TOTAL	FONAVI	Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real		5,822,742,707.19		1,289,389,766.04	1,025,203,946.00
Gastos Operativos		34,071,277.68	100%	7,544,753.21	5,791,228.08
Comisiones por Giros y Transferencias		1,692,476.50	5%	374,782.47	342,206.15
Provisiones para Obligaciones Patronales		10,927,509.44	32%	2,419,790.73	2,419,618.40
Otros gastos operativos		21,451,291.74	63%	4,750,180.01	3,029,403.53
Gastos de Administración		4,764,141,152.29	100%	1,054,972,743.03	938,724,127.96
Gastos de Personal		3,642,763,292.82	76%	806,654,517.65	735,403,442.71
Gastos por Servicios Externos		476,846,096.34	10%	105,592,932.32	83,304,965.26
Gastos de Movilidad y Comunicaciones		78,233,185.33	2%	17,323,978.34	15,569,436.95
Gastos de Infraestructura		344,004,757.46	7%	76,176,509.26	63,385,364.51
Gastos Generales		222,293,820.34	5%	49,224,805.46	41,060,918.53
Activos Fijos e Intangibles		1,024,530,277.22	100%	226,872,269.80	80,688,589.96
Activo Fijo		173,737,789.59	17%	38,472,544.49	37,494,273.67
Software y Licencias		850,792,487.63	83%	188,399,725.31	43,194,316.29
Ingreso Réditos Contable Real		1,181,197,939.09			
Resultado Neto Real		-108,191,826.95			

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

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

- (g.5) Corresponde al registro de forma separada de la estimación del Costo Mensual del Macroproceso FOSUVI, a partir del movimiento mensual de Gastos Operativos, Gastos de Administración, Activo Fijo y Software y Licencias de la Cuenta General, aplicando un porcentaje para el periodo a diciembre 2022 corresponde al 77.86 % y para diciembre 2021 corresponde al 75.55% de Costo del Macroproceso FOSUVI según última estimación de costo vigente y montos presupuestarios actualizados.

Detalle de Asignación de Costo Real del Macroproceso FOSUVI					
Datos Contables Reales - en colones -					
Costo Macroproceso FOSUVI	77.86%				
Mes de Registro	Diciembre 2022	Acumulado 2022			
		TOTAL	FOSUVI	Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real		5,822,742,707.19	4,533,352,941.15	3,604,834,330.41	928,518,610.74
Gastos Operativos		34,071,277.68	100%	26,526,524.47	20,363,185.19
Comisiones por Giros y Transferencias		1,692,476.50	5%	1,317,694.03	114,424.68
Provisiones para Obligaciones Patronales		10,927,509.44	32%	8,507,718.71	(172.33)
Otros gastos operativos		21,451,291.74	63%	16,701,111.73	6,049,086.93
Gastos de Administración		4,764,141,152.29	100%	3,709,168,409.26	3,300,752,963.81
Gastos de Personal		3,642,763,292.82	76%	2,836,108,775.17	250,274,427.48
Gastos por Servicios Externos		476,846,096.34	10%	371,253,164.02	78,335,252.57
Gastos de Movilidad y Comunicaciones		78,233,185.33	2%	60,909,206.99	6,163,767.27
Gastos de Infraestructura		344,004,757.46	7%	267,828,248.20	44,951,874.25
Gastos Generales		222,293,820.34	5%	173,069,014.88	28,690,123.88
Activos Fijos e Intangibles		1,024,530,277.22	100%	797,658,007.42	513,939,826.01
Activo Fijo		173,737,789.59	17%	135,265,245.10	3,427,433.29
Software y Licencias		850,792,487.63	83%	662,392,762.32	510,512,392.72
Ingreso Comisión 4% Contable Real				3,603,588,525.70	
Resultado Neto Real				-929,764,415.45	

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

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

(g.7) Comprende el monto de ajustes aplicados producto del proceso de adopción normativa del Acuerdo CONASSIF 6-18 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 a partir del 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

a. CONCENTRACIÓN DE OPERACIONES

La cartera de inversiones del Banco¹, presenta concentración total en tres entidades, lo que es acorde con las disposiciones establecidas en la política interna de inversión. Adicionalmente, se vigila el cumplimiento de lo que establece la regulación prudencial en cuanto a concentración de operaciones activas con un mismo cliente, siendo que, a pesar de lo indicado, la concentración de estas operaciones respecto al capital ajustado del Banco se calcula al cierre del cuarto trimestre del 2022 en 9.55%, 6.11% y 0.78% (inferior al límite máximo del 20% que establece la regulación prudencial).

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

La medición de concentración por tipo sector económico y por emisor se realiza a través del cálculo del Índice de Herfindahl, para el cual se han definido límites de tolerancia internos que son monitoreados de manera mensual. En virtud de la conformación del portafolio (operaciones a plazo) reportada al corte de diciembre 2022, el indicador se ubicó en 0.50 y 0.44 respectivamente (entre más cercano a 1 esté el indicador, mayor concentración).

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

Cuadro No. 1
Concentración de la cartera de inversiones
Al 31 de diciembre de 2022
Monto en millones de colones

Entidad	Clase ^{/1}		Total	%	IHH ^{/2}
	Inv. Vista	CDP-E			
Banco de Costa Rica	893.36	7,100.00	7,993.36	49%	0.24
Banco Nacional de Costa Rica		900.00	900.00	6%	0.00
Banco Popular y de Desarrollo Comunal		7,300.00	7,300.00	45%	0.20
Total	893.36	15,300.00	16,193.36	100%	0.45

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

^{/2} IHH: Índice de Herfindahl para determinar concentración de cartera. Se calcula solo para saldo a plazo.

Fuente: elaboración propia con datos suministrados por la Unidad de Tesorería y el Balance de Comprobación Consolidado al 31 de diciembre de 2022.

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

Debe tenerse en cuenta que los resultados de concentración según emisor podrían modificarse por las siguientes situaciones:

- Acatamiento de la orden de la Contraloría General de la República en relación el traslado de recursos del FONAVI y FOSUVI para la cobertura de gastos administrativos.
- Inversiones en activos, sea de infraestructura o equipos tecnológicos, que generen cambios en los saldos invertidos.
- Cambios en la estrategia de inversión, incluyendo los plazos o inclusión de nuevos instrumentos o emisores.
- Negociación de mejores condiciones contractuales.
- Cambios desfavorables en la condición financiera y de solvencia de los emisores actuales.
- Nueva regulación aplicable al sector financiero supervisado que requiera cambios en las decisiones de inversión o conformación del portafolio (tipo de instrumentos o emisores).

b. CALIDAD DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

- De conformidad con las calificaciones de riesgo realizadas por calificadoras independientes, los emisores de los instrumentos financieros que el Banco mantenía en su cartera de inversiones al corte de diciembre 2022 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	7 100,00	45,94%	SCR 1 (CR)	SCR AA+ (CR)	6/10/2022
Banco Nacional de Costa Rica	900,00	5,82%	F1+(cri)	AA+(cri)	22/08/2022
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	7 300,00	47,23%	F1+ (cri)	AA+ (cri)	22/08/2022
Total	15 300.00	100,00%			

^{1/} Solo inversiones a plazo. Excluye inversiones a la vista.

^{2/} Fuente: Calificadora de Riesgos SCRiesgo, Fitch Ratings de Centroamérica.

- 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 67.32% de las inversiones a plazo reportadas al corte de diciembre 2022, colocadas en entidades financieras, mantenían condiciones que permitirían su liquidación anticipada o venta entre fuentes en caso de necesidades de liquidez del BANHVI, mientras que el 32.68% restante corresponde a inversiones que no podrían ser liquidadas anticipadamente³. No obstante, al ser instrumentos no estandarizados, no se dispone de información para valorar su cotización y demanda en el mercado.
- Considerándose aspectos relacionados con la naturaleza del emisor, plazos de inversión, comportamiento histórico de impago de los emisores, indicadores financieros y categoría de riesgo asignada por agencias calificadoras a los emisores, la estimación de pérdida esperada en instrumentos financieros concluye que “...en aplicación del Modelo de Cálculo con base en la cartera de instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2022 ..., se determina una pérdida esperada, a reconocer en los Estados Financieros, de “cero” colones.”⁴.
- La Unidad de Tesorería y Custodia realiza un monitoreo de la condición financiera de las entidades emisoras previo a la formalización de una transacción de inversión, procurando un análisis oportuno de la solvencia y estabilidad financiera, como elemento de seguridad que sustente la toma de decisiones de inversión.

³ Reporte al corte del 31 de diciembre del 2022, elaborado por la Unidad de Tesorería y Custodia, según correo electrónico del 11 de enero de 2023.

⁴ BANHVI-UTC-OF-0002-2023 del 03 de enero de 2023.

2. RIESGO DE LIQUIDEZ

a. CALCE DE PLAZOS

Los indicadores de calce de plazos consolidados por moneda⁵ alcanzaron valores de 4.41 veces a un mes y 1.21 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, se determina un incremento en los niveles de liquidez a un mes para marzo y julio 2023, esto debido al bajo nivel de vencimientos estimados en comparación con la recuperación ordinaria de activos, principalmente, cartera de crédito.

De conformidad con los indicadores de alerta temprana “Hasta febrero 2023 los indicadores que generarían señales de alerta temprana respecto a la posición de liquidez del Banco se ubican en nivel de riesgo bajo, con excepción del indicador 5 que se ubica en riesgo medio en los meses de enero y marzo 2023, relacionado con un requerimiento de recursos esperado para el trimestre que superaría el monto de la captación trimestral promedio histórica del BANHVI, para darle contenido al programa de desembolsos y vencimientos de obligaciones del trimestre.”⁷.

A pesar de lo señalado, no se estima que se presenten situaciones de comprometan la atención oportuna de las obligaciones financieras, pero se incrementa la necesidad de monitoreo de la liquidez de mercado, de la demanda de recursos del BANHVI y los costos de los recursos, en un contexto de altas tasas de interés.

El Banco dispone de un Plan de Contingencias de Liquidez que describe las estrategias ante situaciones de riesgo de liquidez que se materialicen.

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

Mes	Indicador	Escenarios	
		Proyección original	FONAVI/1
2023			
Enero	1 mes	5,66	
	3 meses	1,28	
Febrero	1 mes	1,25	
	3 meses	1,11	
Marzo	1 mes	49,39	
	3 meses	1,35	
Abril	1 mes	2,44	
	3 meses	1,52	
Mayo	1 mes	3,62	
	3 meses	2,90	
Junio	1 mes	8,07	
	3 meses	1,39	
Julio	1 mes	69,87	
	3 meses	1,39	

⁵ No se separa por monedas, fundamentalmente porque al cierre de diciembre 2022 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 BANHVI-DFNV-IN64-483-2022 del 21 de diciembre de 2022.

b. ÍNDICE DE COBERTURA DE LIQUIDEZ

El riesgo de liquidez se mide además por lo dispuesto en el Acuerdo SUGEF 17-13 Reglamento sobre administración de riesgo de Liquidez. Dentro de sus consideraciones prudenciales el reglamento indica que

“...La administración del riesgo de liquidez implica el cálculo, generalmente diario, de los recursos líquidos que la entidad debe mantener disponibles para cumplir a tiempo y sin sobresaltos, con todas sus obligaciones financieras. El contar en todo momento con suficientes recursos disponibles o la capacidad de gestionarlos ante requerimientos inusuales, constituye un aspecto clave de una buena administración del riesgo de liquidez...”. Para tal efecto, se monitorea diariamente el indicador de cobertura de liquidez (ICL).

Tomando como base la información reportada diariamente durante diciembre 2022, el indicador se mantuvo por encima del parámetro establecido en la regulación prudencial ($\geq 100\%$)⁸, con lo que se evidencia la capacidad de la entidad de atender sus obligaciones de mayor exigibilidad con sus activos de mayor liquidez a 30 días.

c. 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 crédito vigente representa la mayor fuente de liquidez del Banco, manteniéndose una importante concentración en el sector cooperativo y entidades mutualistas.

Cuadro No. 4
Recuperación de la cartera de crédito
Al 31 de diciembre de 2022
Monto en millones de colones

Sector	Monto facturado	%	IHH
Bancos creados por leyes especiales	33,37	1,43%	0,00
Bancos privados	366,21	15,70%	0,02
Organizaciones cooperativas	1 405,53	60,25%	0,36
Entidades autorizadas del SFNV	507,86	21,77%	0,05
Entidades no supervisadas por SUGEF	19,76	0,85%	0,00
Total	2 332,73	100,00%	0,44

IHH: Índice de Herfindahl para determina concentración de cartera.

Fuente: elaboración propia con datos suministrados por la Dirección FONAVI

Los parámetros de calificación de los deudores, basado en la probabilidad de insolvencia calculadas con datos más recientes disponibles a diciembre 2022, no evidencian alertas que

⁸ Según Reporte del ICL mensual, el promedio diario durante diciembre 2022 fue de 100%.

pudieran poner en riesgo la oportuna recuperación de las operaciones para un horizonte de un año.

d. PASIVOS

La cartera de pasivos financieros con costo del BANHVI presentó un crecimiento interanual del 16% pasando de ₡53.890.,55 millones en diciembre 2021 a ₡62.515,18 millones en diciembre 2022, manteniendo a esa última fecha una concentración de operaciones realizadas con puestos de bolsa (84.62%) y entidades financieras (15.38%).

De conformidad con las proyecciones de liquidez⁹, para el primer trimestre del año 2023, se tienen previstos vencimientos totales en obligaciones por ₡11.000,00 millones (, equivalente al 22% del total estimado hasta noviembre 2023. La Dirección FONAVI mantiene un monitoreo de las necesidades de fondeo.

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

a. RIESGO DE TASA

De acuerdo con el modelo CAMELS, el indicador de riesgo de tasa en moneda nacional se calculó en 0.31% lo que significa una exposición del patrimonio sensible a tasas de ₡378.63 millones a un año, estimando una máxima variación de la tasa para ese periodo de 4.21 puntos porcentuales.

Evalutando el riesgo de tasa y la exposición del patrimonio con base en un modelo complementario, se determinó que, esperando a un año una variación de la Tasa Básica Pasiva de 1 punto porcentual¹⁰, el impacto sobre el valor patrimonial podría aproximarse a los ₡113,43 millones.

Cuadro No. 5				
Exposición del patrimonio por riesgo de tasa - MN				
Diciembre 2022				
	SUGEF		Modelo RT	
Horizonte	1 año		1 año	
Valor actual:				
Activos /1	184 839,67	↑	184 921,25	↑
Pasivos	63 287,71	↑	60 712,85	↑
Duración:				
Activos	0,11	↓	0,07	=
Pasivos	0,54	↓	0,41	↑
Tasa Básica Pasiva	6,35%	↑	6,35%	↑
Max. variación de la tasa estimada (p.p)	4,21	↑	-1,00	=
Indicador de sensibilidad	-0,31%	↓	0,09%	=
Impacto patrimonio -millones de colones	-378,63	↓	113,43	↑
Impacto patrimonio -porcentaje-	- 0,01	=	0,00	=
1/ No incluye disponibilidades.				
Variaciones con respecto al mes de diciembre 2022.				

Cabe señalar que, según la duración calculada para el portafolio de inversiones, se estimaría una baja exposición, toda vez que el periodo medio de recuperación en términos de valor actual se estimó en promedio inferior a los 3 meses en los últimos tres cortes:

⁹ BANHVI-DFNV-IN64-483-2022 del 21 de diciembre de 2022.

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

Cuadro No. 6
Duración y Duración modificada del portafolio de inversiones
Al 31 de diciembre 2022

Periodo	Portafolio /1	Duración (días)	Duración (años)	Duración Mod.
oct-22	19 573	87,17	0,24	0,23
nov-22	15 500	88,08	0,24	0,23
dic-22	15 300	90,49	0,25	0,23

Fuente: Unidad de Riesgos

/1 Incluye solo principal de inversiones a plazo de las 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 66.31% 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 ₡1,363.84 millones¹¹ (que equivale a un 20.63% de la utilidad neta acumulada de los últimos doce meses).

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

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

	dic-22
Activos Productivos	186 017,48
Pasivo con Costo	62 669,68
Brecha Acumulada (+360 días)	123 347,81
Máx. Variación Esperada Acumulada (p.p.)	-1,00
Margen Financiero Diferencial Acumulado	-1 363,84
Indice Brecha Acumulada / Activo Productivo Promedi	66,31%
Relación Margen/UN del período	-20,63%
Resultado neto del período (Σ12 meses)	6 611,02

Al cierre de diciembre 2022 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.

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

a) Al 31 de diciembre 2022 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

		Activos 2022						Total
		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	¢	1.531.931.250	6.805.149.317	7.516.644.558	0	0	0	15.853.725.125
Cartera de créditos		170.231.269.523	0	0	0	0	0	170.231.269.523
Total Activos	¢	171.763.200.773	6.805.149.317	7.516.644.558	0	0	0	186.084.994.648
		Pasivos 2022						Total
		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	
Otras Obligaciones Financieras		98.831.367	24.988.641.832	21.991.031.609	18.418.011.076	0	0	65.496.515.884
Total Pasivos	¢	98.831.367	24.988.641.832	21.991.031.609	18.418.011.076	0	0	65.496.515.884
Activos - Vencimiento Pasivos	¢	171.664.369.406	-18.183.492.515	-14.474.387.051	-18.418.011.076	0	0	120.588.478.764

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

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

b. RIESGO CAMBIARIO

La posición activa en moneda extranjera al cierre de diciembre 2022 ascendió a \$3,455.30 (¢2.080.056,04 al tipo de cambio de ¢601.99), 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.

c. 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, el portafolio de inversiones posee características que permitirían la recuperación de los recursos en los términos de rendimiento y plazo establecidos, lo que se alinea con la estimación de pérdida esperada del portafolio.
4. Se presenta una concentración en la cartera de crédito, propia de la banca de segundo piso. No se presentaron durante el trimestre de revisión situaciones que pudieran modificar las condiciones y calidad de esta cartera, por lo que no se identifican situaciones relevantes que pudieran incrementar en el corto plazo el riesgo de crédito asociado a estas operaciones y consecuentemente afectar la liquidez asociada.

Sobre el riesgo de liquidez

5. Según las proyecciones financieras de corto plazo sobre la calidad de los activos, así como de la composición y evolución de la cartera de obligaciones vigentes, se determina que la liquidez del BANHVI no presentaría exposiciones a deterioro en los próximos siete meses.

6. No se espera en el corto plazo, de acuerdo con las proyecciones financieras, estrechez de liquidez por lo menos para el primer semestre 2023. La exigencia de cobertura de liquidez de las obligaciones financieras con recursos nuevos, para dar cumplimiento a los indicadores de riesgos internos y normativos, demanda un monitoreo de la liquidez de mercado para identificar de manera temprana eventuales dificultades de fondeo. El Banco dispone de un Plan de Contingencias de Liquidez que describe las estrategias ante situaciones de riesgo que se materialicen.
7. Se tiene programada la atención de vencimiento de obligaciones para el primer trimestre 2023 equivalentes al 22% del total estimado hasta noviembre 2023, por lo que se mantiene un monitoreo los niveles de concentración de las fuentes de fondeo y las condiciones de mercado para la captación de recursos para la atención oportuna de esas operaciones.
8. De acuerdo con los saldos diarios mostrados durante el mes de diciembre 2022, el Indicador de Cobertura de Liquidez se reporta dentro de los parámetros establecidos por la normativa regulatoria.

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.
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 ₡1,363.84 millones, lo que podrían significar un 20.63% de las utilidades acumuladas de los últimos doce meses.

La exposición a este riesgo está determinada de manera importante por las características estructurales del balance sujeto a valoración, por lo que, de acuerdo con las condiciones macroeconómicas actuales, se esperaría que el impacto sea positivo para el Banco ante un panorama de ajuste al alza en las tasas de interés.

11. No se reportaron operaciones en moneda extranjera indexadas a variaciones de tasas de interés, por lo que no se reporta exposición al riesgo de tasa en moneda extranjera. Esta situación se mantendría en virtud de que no está previsto en las proyecciones financieras de corto plazo la realización de nuevas operaciones en moneda extranjera.

3.10 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 31 de diciembre de 2022, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

Vencimiento activos								
	A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Partidas Venc. más de 30 días
Disponibilidades	¢ 929.286.834	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Encaje con el BCCR	0	0	2.183	21.834	31.201	52.893	28.384	0
Inversiones	0	1.526.773.125	3.771.988.718	2.950.135.300	7.274.919.263	0	0	0
Cartera de crédito	0	2.323.886.590	1.231.437.653	1.247.892.006	3.583.019.799	6.890.919.737	154.954.113.739	0
Total Vencimiento Activos	¢ 929.286.834	3.850.659.715	5.003.428.555	4.198.049.141	10.857.970.261	6.890.972.630	154.954.142.124	0
Vencimiento pasivos								
	A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Partidas Venc. más de 30 días
Obligaciones con Entidades	¢ 0	1.000.031.382	31.497	10.000.031.613	14.290.083.787	24.225.000.000	13.000.000.000	0
Otras Obligaciones Financieras	0	84.178.624	81.827.199	405.279.783	43.554.627	205.169.503	0	0
Total Vencimiento Pasivos	¢ 0	1.084.210.007	81.858.697	10.405.311.395	14.333.638.414	24.430.169.504	13.000.000.000	0

b) Al 31 de diciembre 2021, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

		Vencimiento activos								
		A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Partidas Venc. más de 30 días	Total
Disponibilidades	¢	1,308,006,706	0	0	0	0	0	0	0	1,308,006,706
Cuenta de Encaje con el BCCR		0	1,670	0	16,702	30,063	62,633	68,946	0	180,014
Inversiones		0	1,676,239,146	2,488,640,823	3,336,596,750	7,335,312,187	0	0	0	14,836,788,906
Cartera de crédito		0	1,914,832,399	1,236,278,491	1,245,540,831	3,764,557,985	7,397,743,137	140,146,458,917	0	155,705,411,760
Total Vencimiento Activos	¢	1,308,006,706	3,591,073,215	3,724,919,314	4,582,154,283	11,099,900,235	7,397,805,770	140,146,527,863	0	171,850,387,386
		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	500,000,000	5,000,000,000	60,184	9,000,060,625	18,750,215,708	20,640,209,546	0	53,890,546,063
Otras Obligaciones Financieras		0	36,937,813	18,475,070	63,045,514	254,790,762	0	0	0	373,249,159
Total Vencimiento Pasivos	¢	0	536,937,813	5,018,475,070	63,105,698	9,254,851,387	18,750,215,708	20,640,209,546	0	54,263,795,222

3.11 Saldos y transacciones con partes relacionadas

3.11.1 Cuentas por cobrar con partes relacionadas (FOSUVI)

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 esta partida se compone de los siguientes rubros:

	dic-2022	dic-2021
Cuenta por cobrar - Comisión FOSUVI, sobre formalización de BFV	¢267.894.976	¢339.071.861
Total	¢267.894.976	¢339.071.861

3.11.2 Cuentas por pagar con partes relacionadas

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 esta partida se compone de los siguientes rubros:

	dic-2022	dic-2021
Cuenta por pagar de FONAVI a FOSUVI por activos Viviendacoop recibidos en dación de pago.	¢0	¢76.632.868
Total	¢0	¢76.632.868

Al cierre del 2022, se procede a reclasificar el saldo de la cuenta por pagar al FOSUVI al 31 de diciembre de 2022 por ¢76,632,868 a cuentas de orden 819-99-100-0800-Aplicaciones normativa SUGEF 30-18 RIF, según oficio BANHVI-DFC-001-2023 del 03 de enero de 2023, correspondiente al análisis realizado por el Departamento Financiero Contable sobre aplicación de criterio de reconocimiento de partidas de Cuentas por Cobrar de FOSUVI con antigüedad elevada, como activos según el marco normativo contable Acuerdo CONASSIF 6-18 (antes sugef 30-18), adopción de Normas internacionales de información financiera (NIIF), conforme la atención de condición de Carta de Gerencia de la Auditoría Externa 2021-2022

	dic-2022	dic-2021
Cuenta por pagar - Aporte de Cuenta General al Fondo de Garantías	¢0	¢0
Total	¢0	¢0

Para el cierre del periodo 2022 y 2021 no se muestra saldo en la partida del Aporte al Fondo de Garantías, debido a una menor generación de utilidades por parte de Cuenta General; las utilidades se han visto afectadas por un menor ingreso sobre las Inversiones en Instrumentos Financieros ocasionado por la disminución en las tasas de interés; así como un menor ingreso por concepto del aporte recibido de la comisión FOSUVI asociada a un menor volumen de colocaciones del Bono Familiar de Vivienda y el cambio de metodología sobre el cálculo de Réditos FONAVI indicado por la CGR para el periodo 2022 y 2021.

3.11.3 Detalle de Remuneraciones a Personal Clave

	dic-2022	dic-2021
Remuneraciones al Personal Clave (Gerencia General y Subgerencias)	¢143.466.763	¢141.386.215
Dietas pagadas al Personal Clave (Junta Directiva)	104.178.655	138.345.900
Total	¢247.645.418	¢279.732.115

Nota 4 Fideicomisos y Comisiones de Confianza

El BANHVI no administra fideicomisos o comisiones de confianza, por lo cual no existen activos en los cuales se encuentren invertidos los capitales fideicomitidos o administrados.

Nota 5 Contingencias por litigios

Al 31 de diciembre de 2022, según la Asesoría Legal del Banco, mediante oficio AL-OF-004-2023, existen una serie de asuntos en trámite judicial en contra del BANHVI, así como otros a favor y que se encuentran en trámite judicial de acuerdo con el siguiente detalle:

Procesos en contra del BANHVI		
Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda ¹
Abreviado	2	20,000,000
Agrario	0	0
Conocimiento	12	711,189,417
Ejecución de sentencia	1	0
Medida Cautelar	1	0
Ejecución hipotecaria	0	0
Información Posesoria	1	1,000,000
Monitoreo	2	340,607,606
Ordinario	4	1,452,000,000
Ordinario Agrario	1	3,000,000
Proceso Laboral	1	0
Totales	25	2,527,797,023

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	10	15,000,000
Contencioso Administrativo	1	210,000,000
Totales	11	225,000,000

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

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 correspondientes a procesos judiciales de funcionarios y exfuncionarios en contra del Banco, sobre el cual la Dirección Administrativa hizo una estimación global superior a los ¢ 2,900 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 2021 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 2021, según la Asesoría Legal del Banco, mediante oficio AL-OF-004-2022, existen una serie de asuntos en trámite judicial en contra del BANHVI, así como otros a favor y que se encuentran en trámite judicial de acuerdo con el siguiente detalle:

Procesos en contra del BANHVI

Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda ¹
Abreviado	2	20,000,000
Agrario	1	20,000,000
Conocimiento	10	693,189,417
Ejecución de sentencia	1	0
Información Posesoria	1	1,000,000
Monitorio	2	340,607,606
Ordinario	5	2,157,000,000
Ordinario Agrario	1	3,000,000
Penal	1	0
Proceso Laboral	1	0
Totales	25	3,234,797,023

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

Procesos a favor del BANHVI

Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda ²
Cobro Judicial	1	0
Civil de hacienda	3	3,000
Totales	4	3,000

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

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

Procesos en contra del BANHVI

Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda ³
Ordinario	9	15,000,000
Conocimiento	1	700,000,000
Contencioso Administrativo	1	210,000,000
Totales	11	925,000,000

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

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 correspondientes a procesos judiciales de funcionarios y exfuncionarios en contra del Banco, sobre el cual la Dirección Administrativa hizo una estimación global superior a los ₡ 2,781 millones, bajo un supuesto de eventual fallo a favor de los denunciantes y no corresponde a una suma determinada así en los reclamos presentados, por lo que, la determinación de estas sumas no corresponde a expectativas o estimaciones de probabilidad de ejecución, sino, referencias globales informativas, considerando supuestos generales, sin considerarse con grados de certeza que determinen expectativas razonables para sus demandantes, aspectos que únicamente serán determinados – en caso de resolverse – por las vías judiciales competentes. La variación con respecto al período de diciembre 2020 corresponde a un recálculo en la metodología en función de los criterios actualizados de la Dirección Administrativa.

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

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 para el periodo 2021 y 2022 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 – hasta la primera mitad del periodo 2022 –, como efecto directo de la incertidumbre general y efectos inmediatos de la emergencia, cuyos impactos, se evidencian con claridad desde el periodo anual 2020.

Al 31 de diciembre 2022, los sectores productivos operan con total apertura, lo cual impacta de manera positiva la actividad del país y del Banco en general, evidenciándose una clara recuperación en los niveles de tasas de interés de mercado.

A nivel institucional, se da seguimiento a la información actualizada sobre el desarrollo de los acontecimientos a nivel nacional e internacional y sus eventuales impactos, tales como la situación económica (fluctuaciones de tasas de interés, tipos de cambio, inflación), posibles consecuencias “post-pandemia”, acciones gubernamentales nacionales e internacionales y eventos externos que pudiera implicar algún grado de consecuencias futuras en el entorno.

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

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

Considerando lo anterior, mediante oficio GG-ME-0032-2022 del 10 de enero del 2022 la Gerencia General del BANHVI gira la instrucción a la Dirección FONAVI, con la participación de la Asesoría Legal, realizar un análisis de la situación asociada a la improbación emitida, así como la propuesta de los cursos de acción que se estimen pertinentes y necesarios ante el señalamiento del ente contralor.

En el mes de Setiembre 2022 se recibe de la Contraloría General de la República (CGR) el informe DFOE-CIU-0444 del 02/09/2022, en el cual se giraron una serie de “ordenes” cuya implementación fue debidamente atendida al 31 de diciembre de 2022 en relación con:

- i. Cese del traslado temporal de recursos de Cuenta General a FONAVI y liquidación de los traslados vigentes.
- ii. Devolución de los intereses reconocidos a Cuenta General por FONAVI sobre el traslado temporal de recursos de Cuenta General a FONAVI, por un monto total de ¢184,262,427 los cuales corresponden a intereses cancelados de agosto 2021 a diciembre 2021 por ¢95,566,667 y de febrero 2022 a agosto 2022 por ¢88,695,760. Asimismo, en el mes de setiembre 2022 se procedió con la reversión de los intereses por cancelar al 31 de agosto de 2022 de FONAVI a Cuenta General por ¢42,662,131.

- iii. Determinación de las necesidades de recursos correspondientes al Costo de Administración del Banco y “devolución” de sumas trasladadas adicionalmente, determinándose una suma de €6.161 millones que fueron trasladados de Cuenta General a FONAVI el 04 de noviembre de 2022.
 - iv. Implementar controles respecto al uso exclusivo de los recursos trasladados por FONAVI y FOSUVI a la Cuenta General para cubrir Gastos Administrativos.
3. 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 vigor plena a partir del primero de enero de 2025.

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

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

Nota 7 Aprobación para la emisión de los estados financieros

La información contable al y por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022 fue aprobada por la Gerencia General y remitida a la Superintendencia General de Entidades Financieras el 06 de enero de 2023. Complementariamente, los Estados Financieros al y por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2022 fueron conocidos y aprobados por la Junta Directiva en Sesión 10-2023 del 16 de febrero de 2023.

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

INFORME COMPLEMENTARIO DEL AUDITOR EXTERNO

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

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

Hemos efectuado la auditoría a los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda al 31 de diciembre del 2022 y hemos emitido nuestro dictamen sobre esos estados financieros con fecha 20 de febrero del 2023.

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

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

En cartas fechadas 23 de setiembre de 2022 y 20 de febrero del 2023, hemos informado a la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI) sobre otras condiciones que deben ser conocidas, pero que no representan debilidades significativas.

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

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

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

DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS

Lic. Iván Brenes Pereira
Contador Público Autorizado N° 5173
Póliza de Fidelidad N° 0116 FIG 7
Vence el 30 de setiembre de 2023.

San José, Costa Rica, 20 de febrero de 2023

Nombre del CPA: IVÁN
BRENES PEREIRA
Carné: 5173
Cédula: 303530965
Nombre del Cliente:
BANCO HIPOTECARIO DE LA
VIVIENDA
Identificación del cliente:
3007078990
Dirigido al:
BANCO HIPOTECARIO DE LA
VIVIENDA
Fecha:
20-02-2023 02:45:45 PM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría
Timbre de ₡1000 de la Ley
6663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-3097