

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**Al 30 de setiembre de 2022 y diciembre y setiembre 2021**  
**(En colones sin céntimos)**

| <b>ACTIVO</b>                                                                      | <b>NOTA</b>   | <b>set-2022</b>         | <b>dic-2021</b>         | <b>set-2021</b>         |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Disponibilidades</b>                                                            | 3.7.1         | <b>¢5,227,534,774</b>   | <b>¢1,308,186,720</b>   | <b>¢6,448,846,043</b>   |
| Efectivo                                                                           |               | 0                       | 0                       | 3,200,000               |
| Depósitos a la vista en el BCCR                                                    |               | 510,216,797             | 137,680,015             | 789,157,956             |
| Depósitos a la vista en Entidades financieras del país                             |               | 4,717,317,977           | 1,170,506,705           | 5,656,488,087           |
| <b>Inversiones en instrumentos financieros</b>                                     | 3.2           | <b>18,680,338,482</b>   | <b>14,836,788,906</b>   | <b>14,508,345,073</b>   |
| Al costo amortizado                                                                | 3.7.2         | 18,550,000,000          | 14,700,000,000          | 14,400,000,000          |
| Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros |               | 130,338,482             | 136,788,906             | 108,345,073             |
| <b>Cartera de Créditos</b>                                                         | 3.3           | <b>156,103,197,823</b>  | <b>153,301,951,435</b>  | <b>149,502,410,707</b>  |
| Créditos vigentes                                                                  | 3.7.3         | 159,071,224,444         | 156,554,526,188         | 152,699,842,520         |
| (Ingresos Diferidos Cartera de Crédito)                                            | 3.3.1         | -1,505,595,960          | -1,441,255,424          | -1,390,555,099          |
| Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito                      | 3.7.3         | 930,703,380             | 592,140,995             | 584,840,196             |
| (Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito)                                | 3.3.1 y 3.7.3 | -2,393,134,041          | -2,403,460,324          | -2,391,716,910          |
| <b>Cuentas y comisiones por cobrar</b>                                             | 3.7.4         | <b>308,917,330</b>      | <b>332,290,424</b>      | <b>309,750,140</b>      |
| Comisiones por cobrar                                                              |               | 302,435,522             | 339,071,861             | 315,942,745             |
| Otras cuentas por cobrar                                                           |               | 14,258,312              | 505,000                 | 505,000                 |
| Productos por cobrar                                                               |               | 169,486                 | 0                       | 0                       |
| (Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar)                      |               | -7,945,990              | -7,286,437              | -6,697,605              |
| <b>Bienes mantenidos para la venta</b>                                             | 3.7.5         | <b>21,008</b>           | <b>21,008</b>           | <b>21,008</b>           |
| Bienes Inmuebles adquiridos en recuperación de créditos                            |               | 12,282,754              | 14,142,405              | 14,142,405              |
| Propiedades, Mobiliario y Equipo fuera de uso                                      |               | 21,008                  | 21,008                  | 21,008                  |
| (Estimación por deterioro y por disposición legal o Prudencial)                    |               | -12,282,754             | -14,142,405             | -14,142,405             |
| <b>Participaciones en el capital de otras empresas</b>                             | 3.7.6         | <b>170,788,697</b>      | <b>151,039,195</b>      | <b>144,755,853</b>      |
| Participación en Fideicomisos y Otros vehículos de propósito especial del país     |               | 170,788,697             | 151,039,195             | 144,755,853             |
| <b>Propiedades, mobiliario y equipo (neto)</b>                                     | 3.7.7         | <b>2,798,074,666</b>    | <b>2,774,680,584</b>    | <b>2,783,278,087</b>    |
| <b>Otros Activos</b>                                                               | 3.7.8         | <b>253,377,982</b>      | <b>316,152,710</b>      | <b>230,835,604</b>      |
| Activos Intangibles                                                                |               | 234,096,972             | 279,164,276             | 199,154,763             |
| Otros Activos Restringidos                                                         |               | 444,392                 | 444,392                 | 444,392                 |
| Otros activos                                                                      |               | 18,836,618              | 36,544,042              | 31,236,449              |
| <b>TOTAL DE ACTIVO</b>                                                             |               | <b>¢183,542,250,762</b> | <b>¢173,021,110,982</b> | <b>¢173,928,242,515</b> |

Sigue.....

...viene

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**Al 30 de setiembre de 2022 y diciembre y setiembre 2021**  
**(En colones sin céntimos)**

| <b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>                                            | <b>NOTA</b> | <b>set-2022</b>           | <b>dic-2021</b>           | <b>set-2021</b>           |
|------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b><u>PASIVO</u></b>                                                         |             |                           |                           |                           |
| <b>Obligaciones con el público</b>                                           | 3.7.9       | <b>¢0</b>                 | <b>¢0</b>                 | <b>¢0</b>                 |
| <b>Obligaciones con entidades financieras</b>                                | 3.7.10      | <b>60,490,059,844</b>     | <b>54,263,795,222</b>     | <b>56,296,709,780</b>     |
| Obligaciones con Entidades Financieras a plazo                               |             | 60,165,271,742            | 53,890,546,063            | 55,940,635,519            |
| Cargos por pagar por obligaciones con Entidades Financieras y No financieras |             | 324,788,102               | 373,249,159               | 356,074,261               |
| <b>Otras cuentas por pagar y provisiones</b>                                 | 3.7.11      | <b>846,173,646</b>        | <b>983,736,029</b>        | <b>1,061,982,033</b>      |
| Cuentas y comisiones por pagar diversas                                      |             | 812,863,735               | 932,168,257               | 998,112,053               |
| Provisiones                                                                  |             | 33,309,911                | 51,567,772                | 63,869,980                |
| <b>Otros pasivos</b>                                                         | 3.7.12      | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  | <b>0</b>                  |
| Operaciones pendientes de imputación                                         |             | 0                         | 0                         | 0                         |
| <b>TOTAL DE PASIVO</b>                                                       |             | <b>61,336,233,490</b>     | <b>55,247,531,251</b>     | <b>57,358,691,813</b>     |
| <b><u>PATRIMONIO</u></b>                                                     |             |                           |                           |                           |
| <b>Capital social</b>                                                        | 3.7.13      | <b>92,634,519,267</b>     | <b>92,634,519,267</b>     | <b>92,634,519,267</b>     |
| Capital pagado                                                               |             | 83,709,377,565            | 83,709,377,565            | 83,709,377,565            |
| Capital donado                                                               |             | 8,925,141,702             | 8,925,141,702             | 8,925,141,702             |
| <b>Ajustes al patrimonio</b>                                                 |             | <b>2,643,495,287</b>      | <b>2,643,495,287</b>      | <b>2,643,495,287</b>      |
| Superavit por revaluación propiedad Inmobiliarias                            | 3.7.14      | 2,643,495,287             | 2,643,495,287             | 2,643,495,287             |
| <b>Resultados acumulados de ejercicios anteriores</b>                        | 3.7.15      | <b>22,495,565,176</b>     | <b>17,336,841,595</b>     | <b>17,336,841,595</b>     |
| <b>Resultado del período</b>                                                 | 3.7.16      | <b>4,432,437,542</b>      | <b>5,158,723,582</b>      | <b>3,954,694,553</b>      |
| <b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>                                                  |             | <b>122,206,017,272</b>    | <b>117,773,579,731</b>    | <b>116,569,550,702</b>    |
| <b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>                                         |             | <b>¢183,542,250,762</b>   | <b>¢173,021,110,982</b>   | <b>¢173,928,242,515</b>   |
| <b>OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>                                       | 3.7.29      | <b>¢1,603,509,693,591</b> | <b>¢1,545,330,067,412</b> | <b>¢1,537,465,199,430</b> |

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés  
Gerente General

José Pablo Durán Rodríguez  
Contador

Lic. Gustavo Flores Oviedo  
Auditor Interno

**Las Notas adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros**

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
Para el período de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2022 y 2021  
(En colones sin céntimos)

|                                                                           | NOTA   | set-2022              | set-2021              | <u>Trimestre terminado al 30 de</u> |                      |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------|
|                                                                           |        |                       |                       | <u>set-2022</u>                     | <u>set-2021</u>      |
| <b>Ingresos Financieros</b>                                               |        |                       |                       |                                     |                      |
| Por disponibilidades                                                      |        | ¢100,530,223          | ¢117,888,770          | ¢49,793,136                         | ¢22,191,165          |
| Por inversiones en instrumentos financieros                               | 3.7.21 | 368,525,431           | 388,065,033           | 147,999,231                         | 118,757,077          |
| Por cartera de créditos                                                   | 3.7.22 | 6,168,658,380         | 5,499,145,908         | 2,486,854,044                       | 1,830,492,291        |
| Por ganancia por diferencial cambiario y UD (neto)                        | 3.7.23 | 76,271                | 0                     | 178,498                             | 11                   |
| <b>Total de Ingresos Financieros</b>                                      |        | <b>6,637,790,305</b>  | <b>6,005,099,711</b>  | <b>2,684,824,909</b>                | <b>1,971,440,544</b> |
| <b>Gastos Financieros</b>                                                 |        |                       |                       |                                     |                      |
| Por Obligaciones con entidades financieras                                | 3.7.17 | 1,605,528,541         | 1,742,799,831         | 599,997,872                         | 543,209,004          |
| Por pérdidas por diferencial cambiario y UD (neto)                        | 3.7.23 | 0                     | 91,331                | 0                                   | 0                    |
| <b>Total de Gastos Financieros</b>                                        |        | <b>1,605,528,541</b>  | <b>1,742,891,162</b>  | <b>599,997,872</b>                  | <b>543,209,004</b>   |
| <b>Gastos por estimación de deterioro de Activos</b>                      | 3.7.24 | <b>48,985,264</b>     | <b>68,793,639</b>     | <b>23,031,997</b>                   | <b>13,282,561</b>    |
| <b>Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones</b> | 3.7.25 | <b>58,651,995</b>     | <b>49,393,270</b>     | <b>17,775,447</b>                   | <b>15,973,874</b>    |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>                                               |        | <b>5,041,928,495</b>  | <b>4,242,808,180</b>  | <b>2,079,570,487</b>                | <b>1,430,922,853</b> |
| <b>Otros ingresos de Operación</b>                                        |        |                       |                       |                                     |                      |
| Por bienes mantenidos para la venta                                       | 3.7.26 | 1,859,651             | 1,306,983             | 1,859,651                           | 349,854              |
| Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas          | 3.7.27 | 45,338,202            | 439,691,228           | 5,823,831                           | 39,313,632           |
| Por otros ingresos operativos                                             | 3.7.28 | 2,867,172,796         | 2,988,001,470         | 1,032,194,243                       | 760,599,959          |
| <b>Total Otros Ingresos de Operación</b>                                  |        | <b>¢2,914,370,649</b> | <b>¢3,428,999,681</b> | <b>¢1,039,877,725</b>               | <b>¢800,263,445</b>  |

Sigue....

...viene

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
 Para el periodo de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2022 y 2021  
 (En colones sin céntimos)

|                                                                                          | NOTA   | set-2022              | set-2021              | <u>Trimestre terminado al 30 de</u> |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------|-----------------------|-------------------------------------|----------------------|
|                                                                                          |        |                       |                       | <u>set-2022</u>                     | <u>set-2021</u>      |
| <b>Otros Gastos de Operación</b>                                                         |        |                       |                       |                                     |                      |
| Por comisiones por servicios                                                             |        | ¢16,192,200           | ¢16,870,082           | ¢5,185,367                          | ¢5,338,921           |
| Por bienes mantenidos para la venta                                                      |        | 16,843,830            | 12,682,951            | 4,736,457                           | 1,794,281            |
| Por pérdida por participaciones de capital en otras empresas                             |        | 12,088,700            | 11,748,423            | 8,242,931                           | 7,215,581            |
| Por provisiones                                                                          | 3.7.11 | 5,641,647             | 15,503,843            | 3,848,174                           | 13,786,205           |
| Por cambios y arbitrajes de divisas                                                      |        | 18,200                | 0                     | 0                                   | 0                    |
| Por otros gastos operativos                                                              |        | 13,388,763            | 843,819               | 12,400,895                          | 281,307              |
| <b>Total Otros Gastos de Operación</b>                                                   |        | <b>64,173,340</b>     | <b>57,649,118</b>     | <b>34,413,824</b>                   | <b>28,416,295</b>    |
| <b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>                                                       |        | <b>7,892,125,804</b>  | <b>7,614,158,743</b>  | <b>3,085,034,388</b>                | <b>2,202,770,003</b> |
| <b>Gastos de Administración</b>                                                          |        |                       |                       |                                     |                      |
| Por gastos de personal                                                                   |        | 2,714,990,976         | 2,907,450,307         | 896,366,613                         | 989,608,512          |
| Por otros gastos de Administración                                                       |        | 729,727,178           | 731,235,463           | 273,829,468                         | 302,308,755          |
| <b>Total Gastos Administrativos</b>                                                      | 3.7.18 | <b>3,444,718,154</b>  | <b>3,638,685,770</b>  | <b>1,170,196,081</b>                | <b>1,291,917,267</b> |
| <b>RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD</b> |        | <b>4,447,407,650</b>  | <b>3,975,472,973</b>  | <b>1,914,838,307</b>                | <b>910,852,736</b>   |
| Participaciones sobre la Utilidad                                                        | 3.7.19 | 14,970,108            | 26,321,202            | 5,011,612                           | 2,990,466            |
| Disminución de participaciones sobre la Utilidad                                         | 3.7.20 | 0                     | 5,542,782             | 0                                   | 5,542,782            |
| <b>RESULTADO DEL PERIODO</b>                                                             |        | <b>¢4,432,437,542</b> | <b>¢3,954,694,553</b> | <b>¢1,909,826,695</b>               | <b>¢913,405,052</b>  |

\_\_\_\_\_  
 Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés  
 Gerente General

\_\_\_\_\_  
 José Pablo Durán Rodríguez  
 Contador

\_\_\_\_\_  
 Lic. Gustavo Flores Oviedo  
 Auditor Interno

**Las Notas adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros**

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
Para el período de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2022 y 2021  
(En colones sin céntimos)

|                                                                           | NOTA   | set-2022               | set-2021               |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------|------------------------|
| <b>Flujo de efectivo de las actividades de operación</b>                  |        |                        |                        |
| Resultados del período                                                    | 3.7.16 | ¢4,432,437,542         | ¢3,954,694,553         |
| <b>Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos</b>     |        |                        |                        |
| Ganancias o pérdidas por diferencial cambiario, netas                     |        | -76,271                | 91,331                 |
| Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos                 |        | -10,326,284            | 22,313,847             |
| Pérdidas por otras estimaciones                                           |        | -1,200,098             | -3,263,332             |
| Gastos por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos            |        | 26,716,958             | 42,185,330             |
| Depreciaciones y amortizaciones                                           |        | 234,514,753            | -774,501,121           |
| <b>Subtotal</b>                                                           |        | <b>4,682,066,600</b>   | <b>3,241,520,608</b>   |
| <b>Variación en los activos (aumento), o disminución</b>                  |        |                        |                        |
| Créditos y avances de efectivo                                            |        | -2,516,698,256         | -9,884,627,927         |
| Bienes realizables                                                        |        | 1,859,651              | 349,854                |
| Productos por cobrar                                                      |        | -332,111,960           | 158,546,816            |
| Otros activos                                                             |        | -35,311,508            | 949,628,273            |
| <b>Subtotal</b>                                                           |        | <b>-2,882,262,073</b>  | <b>-8,776,102,984</b>  |
| <b>Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)</b>             |        |                        |                        |
| Obligaciones a la vista y a plazo                                         |        | 6,274,278,663          | 2,935,396,539          |
| Otras cuentas por pagar y provisiones                                     |        | -164,279,339           | -9,070,905             |
| Productos por pagar                                                       |        | -48,461,057            | -497,187,962           |
| Otros pasivos                                                             |        | 64,340,535             | 134,082,296            |
| <b>Subtotal</b>                                                           |        | <b>6,125,878,802</b>   | <b>2,563,219,968</b>   |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>               |        | <b>7,925,683,329</b>   | <b>-2,971,362,408</b>  |
| <b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión</b>        |        |                        |                        |
| Aumento en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociar)    |        | -19,490,095,220        | -12,000,000,000        |
| Disminución en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para          |        | 19,590,095,220         | 17,295,000,000         |
| Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo                             |        | -137,109,059           | -49,087,142            |
| Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas               |        | -19,749,502            | 5,013,107              |
| Otras actividades de inversión                                            |        | 523,286                | 91,371                 |
| <b>Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión</b>    |        | <b>-56,335,275</b>     | <b>5,251,017,336</b>   |
| <b>Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año</b> |        | <b>7,869,348,054</b>   | <b>2,279,654,928</b>   |
| <b>Efectivo y equivalentes al inicio del año</b>                          |        | <b>5,408,186,720</b>   | <b>8,569,191,115</b>   |
| <b>Efectivo y equivalentes al final del año</b>                           | 2.2.1  | <b>¢13,277,534,774</b> | <b>¢10,848,846,043</b> |

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés  
Gerente General

José Pablo Durán Rodríguez  
Contador

Lic. Gustavo Flores Oviedo  
Auditor Interno

**Las Notas adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros**

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**  
**Para el período de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2022 y 2021**  
**(En colones sin céntimos)**

| Descripción                                 | NOTA                 | Capital Social  | Aportes Patrimoniales<br>No Capitalizados | Ajustes al<br>Patrimonio | Resultados<br>acumulados al<br>principio del periodo | TOTAL            |
|---------------------------------------------|----------------------|-----------------|-------------------------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Saldo inicial al 01 de enero de 2021</b> | 3.7.13-3.7.14-3.7.15 | ¢92,634,519,267 | ¢0                                        | ¢2,643,495,287           | ¢17,336,841,595                                      | ¢112,614,856,149 |
| Resultado del Periodo 2021                  |                      | 0               | 0                                         | 0                        | 3,954,694,553                                        | 3,954,694,553    |
| <b>Saldo al 30 de setiembre de 2021</b>     |                      | ¢92,634,519,267 | ¢0                                        | ¢2,643,495,287           | ¢21,291,536,148                                      | ¢116,569,550,702 |
| <b>Saldo inicial al 01 de enero de 2022</b> | 3.7.13-3.7.15-3.7.16 | ¢92,634,519,267 | ¢0                                        | ¢2,643,495,287           | ¢22,495,565,176                                      | ¢117,773,579,730 |
| Resultado del Periodo 2022                  |                      | 0               | 0                                         | 0                        | 4,432,437,542                                        | 4,432,437,542    |
| <b>Saldo al 30 de setiembre de 2022</b>     |                      | ¢92,634,519,267 | ¢0                                        | ¢2,643,495,287           | ¢26,928,002,718                                      | ¢122,206,017,272 |

\_\_\_\_\_  
 Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés  
 Gerente General

\_\_\_\_\_  
 José Pablo Durán Rodríguez  
 Contador

\_\_\_\_\_  
 Lic. Gustavo Flores Oviedo  
 Auditor Interno

**Las Notas adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros**

# **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA (BANHVI)**

## **Notas a los Estados Financieros**

Al 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 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 30 de setiembre de 2022 el número de empleados es de 126.

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

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

Número de cajeros automáticos: ninguno.

Número de sucursales y agencias: ninguno.

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

### **2.1. Base de preparación.**

#### **Declaración de cumplimiento**

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

A partir de 01 de enero de 2020 entra en vigencia el Reglamento de Información Financiera (RIF), establecido mediante 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 Acuerdo SUGEF 30-18 requiere para estos Activos una estimación a razón de un veinticuatroavo mensual hasta alcanzar el 100% de su valor contable. Este registro contable iniciará a partir del cierre del mes en que el bien fue i) adquirido, ii) producido para su venta o arrendamiento o iii) dejado de utilizar.

#### **NIIF 9 Instrumentos financieros**

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

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

#### **NIC 38 Activos intangibles.**

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

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

## **2.2 Principales políticas contables utilizadas**

### **2.2.1 Efectivo y equivalentes a efectivo**

Se consideran efectivo y equivalente de efectivo, el saldo de la cuenta de disponibilidades; la cual se compone del efectivo que se mantiene en caja, los depósitos a la vista en el Banco Central de Costa Rica y los saldos en cuentas corrientes y depósitos a la vista, además el principal de las inversiones en valores con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a dos meses, y negociables en una bolsa de valores regulada.

### **2.2.2 Inversiones en valores y depósitos a plazo**

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

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

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

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

### **2.2.3 Cartera de créditos**

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

La cartera de crédito al 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 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 contracíclicas, 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 30 de setiembre de 2022 en ¢ 632.72 tipo de cambio de venta y para diciembre y setiembre 2021 en ¢ 645.25 y ¢ 629.71 tipo de cambio de venta, respectivamente.

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

## **2.2.10 Cambios en Políticas Contables**

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

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

## **2.2.11 Errores fundamentales**

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

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

## **2.2.12 Beneficios a empleados**

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

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

Hasta el 03 de diciembre de 2018, el Banco reconocía a sus empleados de manera anual un 3.00% sobre el salario base devengado a partir de la fecha en que se alcanzaba un año adicional a la fecha de ingreso del empleado, así como el reconocimiento del 1.75% sobre los años trabajados en otras instituciones públicas o del Sector.

A partir del 04 de diciembre del 2018, con la entrada en vigencia de la Ley N° 9635 Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, se elimina la retribución por antigüedad y se sustituye por un reconocimiento anual por desempeño. El Transitorio XXXI establece los porcentajes que se deben utilizar al momento de realizar el cálculo para el pago de incentivo por anualidad.

*“Artículo 14. Anualidades. El incentivo de anualidad se reconocerá según los siguientes parámetros:*

*... b) El incentivo será un monto nominal fijo para cada escala salarial, que permanecerá invariable. En la primera quincena del mes de setiembre de cada año se reconocerá que la persona servidora pública tiene derecho a una nueva anualidad en virtud de la calificación obtenida en la evaluación del desempeño, a partir de esa fecha, se pagara la nueva anualidad, según la fecha de cumplimiento que en cada caso corresponda.*

*La estimación inicial tomando en consideración el salario base al 01 de julio del 2018, según lo indicado en la ley. Para efectos del cálculo, se tomaron los porcentajes del 1.94% profesional y el 2.54% para el no profesional.”*

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

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

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

Con fecha del 02 de marzo del 2022 mediante oficio PGR-C-046-2022 la PGR declara que la solicitud de reconsideración resulta inadmisibles, por falta de interés actual; al cierre de junio 2022. Administrativamente el Área de Recursos Humanos realizó una estimación preliminar al 30 de setiembre 2022 considerando todos los extremos laborales de ¢ 169,964,132 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 setiembre 2022 la Dirección Administra actualmente se encuentran en la elaboración del informe solicitado por parte de la Junta Directiva con el fin de ser presentado en el mes de octubre 2022, con la finalidad de retomar el tema de anualidades, según lo solicitado en el acuerdo 4, sesión 36-2022 que establece lo siguiente:

*IV. Se instruye a la Administración, para que aun lo que señale la Contraloría General de la República, prepare los estudios y propuesta de cálculo de anualidades que mantiene en estudio, para que sean presentados a las nuevas autoridades de Junta Directiva, en junio del año 2022, y se incorpore eventualmente al Estatuto el artículo que sustituya el artículo 23, derogado.*

### **2.2.13 Impuesto sobre la Renta**

El artículo 38 de la Ley 7052 del 13 de noviembre del 1986, establece para el Banco Hipotecario de la Vivienda la exoneración del pago del Impuesto sobre la Renta. No obstante, cada año se debe realizar la solicitud ante el Ministerio de Hacienda para que haga efectiva la exoneración del Banco.

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

*“La tarifa aplicable a la renta imponible de las rentas de capital y a la de las ganancias de capital será del quince por ciento (15%)”. “Los rendimientos generados por títulos valores en moneda nacional emitidos por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, al amparo de la Ley N° 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda, de 13 de noviembre de 1986, estarán sujetos a una tarifa del siete por ciento (7%).”*

*TRANSITORIOXXII 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%).”*

Con fecha 06 de setiembre de 2019, se realizó ante el Ministerio de Hacienda el trámite de renovación de exoneración para las Inversiones que realiza el Banco Hipotecario de la Vivienda, confirmándose mediante oficio ATSJE-AJAC-177-2019 del 30 de julio la remisión a consulta de la Subdirección de Servicio al Contribuyente y luego al director de la Dirección de Tributación Directa.

Con fecha 10 de diciembre de 2019 se recibió respuesta del Ministerio de Hacienda, oficio ATSJE-GER-1138-2019, en donde resuelve “...que aquellos títulos valores obtenidos posterior al 1° de julio de 2019, es decir a la fecha de la entrada en vigencia de la Ley N°9635, mantendrán el tratamiento fiscal vigente al momento de realizar la respectiva inversión...”

El Banco interpuso un recurso de apelación, para el Tribunal Fiscal Administrativo, mediante escrito de la Gerencia General del 06 de enero de 2020, solicitando se revoque la resolución impugnada y se ordene que el BANHVI está exonerado del pago del impuesto sobre la renta y no debe practicarse ninguna retención en la fuente por concepto de impuesto sobre la renta.

Subsidiariamente se solicitó y en caso de que no se apruebe la petitoria principal, continuar gozando de la exoneración tributaria hasta que adquiriera firmeza la resolución impugnada.

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

Mediante resolución TFA-251-S-2022 del 06 de junio de 2022, el Ministerio de Hacienda declara sin lugar el recurso de apelación interpuesto 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.

## **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:

| <b>Días Mora</b>         | <b>Porcentaje de estimación</b> |
|--------------------------|---------------------------------|
| igual o menor a 30 días  | 2.00%                           |
| igual o menor a 60 días  | 10.00%                          |
| igual o menor a 90 días  | 50.00%                          |
| igual o menor a 120 días | 75.00%                          |
| más de 120 días          | 100.00%                         |

### **2.2.15 Arrendamientos**

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

### **2.2.16 Costos por intereses**

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

### **2.2.17 Valuación de activos intangibles**

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

### **2.2.18 Acumulación de vacaciones**

Las vacaciones se acumulan cuando son devengadas por los empleados. Es política del Banco, que los funcionarios disfruten de sus vacaciones, sin embargo, con el fin de mantener una estimación 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.

### **2.2.19 Provisión para prestaciones legales**

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

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

A partir del 15 de enero de 1988, el Banco traslada un 5.33% calculado sobre los salarios brutos a la Asociación Solidarista de Empleados del Banco Hipotecario de la Vivienda como un adelanto del auxilio de cesantía al momento de la liquidación del empleado con motivo del

cese de la relación laboral, las diferencias presentadas entre lo traslado efectivamente a la Asociación Solidarista y el cálculo de cesantía según el procedimiento antes señalado, serán cubiertas por el Banco.

### 2.2.20 Uso de estimaciones

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

### 2.2.21 Valuación de cargos diferidos

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

### 2.2.22 Deterioro de los activos

El Banco revisa al cierre de cada ejercicio contable anual el valor en libros de sus activos fijos muebles e inmuebles, para identificar disminuciones de valor cuando hechos o circunstancias indican que los valores registrados podrían no ser recuperables. Si dicha indicación existiese y el valor en libros excediera el importe recuperable, se valúa los activos tomando la totalidad de estos como generador de efectivo, dada la naturaleza de las operaciones del Banco, a su importe recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el precio de venta neto y el valor de uso, el cual es determinado por el valor presente de los flujos futuros de efectivo aplicando una tasa de descuento que refleje las condiciones actuales de mercado sobre el valor del dinero en el tiempo, así como los riesgos específicos del activo. Las pérdidas que se generen por este concepto se registran en los resultados del año en que se determinan.

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

## **Nota 3 Detalle de partidas presentadas en los Estados Financieros**

### **3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo**

La composición del Efectivo y equivalentes de efectivo, al 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021:

|                                             | <b><u>set-2022</u></b> | <b><u>dic-2021</u></b> | <b><u>set-2021</u></b> |
|---------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Disponibilidades en Caja y Bancos           | ¢5,227,534,774         | ¢1,308,186,720         | ¢6,448,846,043         |
| Inversiones en Instrumentos Financieros (a) | 8,050,000,000          | 4,100,000,000          | 4,400,000,000          |
| <b>Total</b>                                | <b>¢13,277,534,774</b> | <b>¢5,408,186,720</b>  | <b>¢10,848,846,043</b> |

- (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 30 de setiembre de 2022 se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en la NIIF 9 Instrumentos financieros – activos financieros, como Inversiones al costo amortizado al 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021; las Inversiones cuyo emisor es del país, la composición corresponde a:

|                                                                          | <u>set-2022</u>        | <u>dic-2021</u>        | <u>set-2021</u>        |
|--------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Inversiones en Instrumentos Financieros                                  | ¢18,550,000,000        | ¢14,700,000,000        | ¢14,400,000,000        |
| Productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros | 130,338,482            | 136,788,906            | 108,345,073            |
| <b>Total</b>                                                             | <b>¢18,680,338,482</b> | <b>¢14,836,788,906</b> | <b>¢14,508,345,073</b> |

En la nota 3.7.2 se desglosa la composición de las inversiones con mayor detalle.  
El Banco no mantiene Inversiones cuyo emisor sea del exterior.

### Pérdida Esperada en Instrumentos Financieros según NIIF 9

Al 30 de setiembre de 2022, según la Unidad de Tesorería mediante oficio UTC-ME-086-2022 se realiza la aplicación del cálculo de la Pérdida Esperada para Instrumentos Financieros en Inversiones conforme el requerimiento normativo establecido en el Acuerdo SUGEF 30-18 y en aplicación de la NIIF 9, considerando los lineamientos Normativos y la valoración realizada a esa fecha, particularmente:

- Características de los Instrumentos Financieros de Inversión
  - Naturaleza del Emisor
    - Banco de Costa Rica - BCR - (Público Estatal)
    - Banco Popular y de Desarrollo Comunal - BPDC - (Público no Estatal)
  - Plazo de Inversión (vida esperada del instrumento)
    - Vencimiento a febrero - 2023 (BCR)
    - Vencimiento a marzo - 2023 (BPDC)
    - Vencimiento a febrero - 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 30 de setiembre de 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:

|                                                   | <b>set-2022</b>         | <b>dic-2021</b>         | <b>set-2021</b>         |
|---------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Créditos vigentes                                 | ¢159,071,224,444        | ¢156,554,526,188        | ¢152,699,842,520        |
| Cuentas y productos por cobrar asociados a        |                         |                         |                         |
| Cartera de Crédito                                | 930,703,380             | 592,140,995             | 584,840,196             |
| Ingresos Diferidos Cartera de Crédito (a)         | -1,505,595,960          | -1,441,255,424          | -1,390,555,099          |
| Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito | -2,393,134,041          | -2,403,460,324          | -2,391,716,910          |
| <b>Total</b>                                      | <b>¢156,103,197,823</b> | <b>¢153,301,951,435</b> | <b>¢149,502,410,707</b> |

(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 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021:

|                                         |                       |
|-----------------------------------------|-----------------------|
| <b>Saldo al final de diciembre 2021</b> | <b>¢2,403,460,324</b> |
| + Aumento contra el gasto del año       | 43,787,371            |
| - Reversión contra ingresos             | -54,113,654           |
| <b>Saldo al final de setiembre 2022</b> | <b>¢2,393,134,041</b> |
| <br>                                    |                       |
| <b>Saldo al final de diciembre 2020</b> | <b>¢2,369,403,064</b> |
| + Aumento contra el gasto del año       | 87,632,605            |
| - Reversión contra ingresos             | -53,575,345           |
| <b>Saldo al final de diciembre 2021</b> | <b>¢2,403,460,324</b> |
| <br>                                    |                       |
| <b>Saldo al final de diciembre 2020</b> | <b>¢2,369,403,064</b> |
| + Aumento contra el gasto del año       | 61,534,322            |
| - Reversión contra ingresos             | -39,220,476           |
| <b>Saldo al final de setiembre 2021</b> | <b>¢2,391,716,910</b> |

#### 3.3.3 Intereses no reconocidos en el estado de resultados

Se mantiene intereses acumulados por cobrar en cuentas de orden “Productos en Suspense” a setiembre 2022 por ¢926,568 y a setiembre 2021 por ¢ 926,568 correspondientes a registros en periodos previos al año 2015. La composición de este monto se detalla en la Nota 3.7.28.

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

#### 3.3.4.1 Concentración de la cuenta por tipo de garantía

|                    | <u>set-2022</u>         | <u>dic-2021</u>         | <u>set-2021</u>         |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Cesión Hipotecaria | ¢147,422,202,844        | ¢132,642,711,285        | ¢129,792,329,722        |
| Títulos Valores    | 2,060,163,573           | 2,170,303,447           | 2,206,789,238           |
| Pagarés            | 9,588,858,027           | 21,741,511,456          | 20,700,723,560          |
| <b>Total</b>       | <b>¢159,071,224,444</b> | <b>¢156,554,526,188</b> | <b>¢152,699,842,520</b> |

#### 3.3.4.2 Concentración de la cartera por tipo de actividad económica

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

#### 3.3.4.3 Morosidad de la cartera de crédito

|              | <u>set-2022</u>         | <u>dic-2021</u>         | <u>set-2021</u>         |
|--------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Al día       | ¢159,071,224,444        | ¢156,554,526,188        | ¢152,699,842,520        |
| <b>Total</b> | <b>¢159,071,224,444</b> | <b>¢156,554,526,188</b> | <b>¢152,699,842,520</b> |

#### 3.3.4.4 Concentración en deudores individuales

##### Saldos al 30 de setiembre 2022

| <u>Rango</u>                           | <u>Saldo</u>            | <u>N. Clientes</u> |
|----------------------------------------|-------------------------|--------------------|
| de ¢1 hasta ¢4,631,725,963             | ¢8,272,633,884          | 4                  |
| De 4,631,725,964 hasta 9,263,451,927   | 15,864,738,469          | 2                  |
| De 9,263,451,928 hasta 13,895,177,891  | 25,258,938,798          | 2                  |
| De 13,895,177,892 hasta 18,526,903,855 | 31,158,678,876          | 2                  |
| De 18,526,903,856 hasta 23,158,629,819 | 78,516,234,417          | 4                  |
| <b>Total</b>                           | <b>¢159,071,224,444</b> | <b>14</b>          |

##### Saldos al 31 de diciembre 2021

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

##### Saldos al 30 de setiembre 2021

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

### 3.3.4.5 Préstamos sin acumulación de Intereses

No existen préstamos sin acumulación de Intereses.

### 3.3.4.6 Préstamos en proceso de Cobro Judicial

El Banco no tiene préstamos en proceso de Cobro Judicial.

## 3.4 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Los saldos de los activos del Banco al 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

|                            | <u>set-2022</u> | <u>dic-2021</u> | <u>set-2021</u> |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Encaje Mínimo Legal (BCCR) | ¢216,797        | ¢180,014        | ¢157,956        |
| Depósitos en Garantía      | 444,392         | 444,392         | 444,392         |
| <b>Total</b>               | <b>¢661,189</b> | <b>¢624,406</b> | <b>¢602,348</b> |

## 3.5 Posición monetaria en moneda extranjera

Los activos y las obligaciones con entidades financieras son valorados al tipo de cambio establecido por el Banco Central de Costa Rica para efectos de revelación de Estados Financieros del Banco. Al 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

|                                           | T.C.   | <u>set-2022</u> | T.C.   | <u>dic-2021</u> | T.C.   | <u>set-2021</u> |
|-------------------------------------------|--------|-----------------|--------|-----------------|--------|-----------------|
| <b>Activos Monetarios:</b>                |        |                 |        |                 |        |                 |
| Depósitos en Encaje Mínimo Legal          | 632.72 | \$0             | 645.25 | \$0             | 629.71 | \$0             |
| Depósitos en Cuenta Corriente             | 632.72 | 3,421           | 645.25 | 2               | 629.71 | 2               |
| <b>Total Activos Monetarios</b>           |        | <b>\$3,421</b>  |        | <b>\$2</b>      |        | <b>\$2</b>      |
| <b>Pasivos Monetarios:</b>                |        |                 |        |                 |        |                 |
| Otras cuentas y comisiones por pagar ME   | 632.72 | 6,419           | 645.25 | 1,000           | 629.71 | 0               |
| <b>Total Pasivos Monetarios</b>           |        | <b>\$6,419</b>  |        | <b>\$1,000</b>  |        | <b>\$0</b>      |
| <b>Posición Neta en Moneda Extranjera</b> |        | <b>-\$2,998</b> |        | <b>-\$998</b>   |        | <b>\$2</b>      |

## 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:

| <b><u>Obligaciones con el Público</u></b> | <b><u>Saldo</u></b> | <b><u>Cientes</u></b> |
|-------------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Depósitos con el Público a setiembre 2022 | ¢0                  | 0                     |
| Depósitos con el Público a diciembre 2021 | ¢0                  | 0                     |
| Depósitos con el Público a setiembre 2021 | ¢0                  | 0                     |

  

| <b><u>Obligaciones con Entidades Financieras</u></b> | <b><u>Saldo</u></b> | <b><u>Cientes</u></b> |
|------------------------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Depósitos con Entidades Financieras a setiembre 2022 | ¢60,165,271,742     | 4                     |
| Depósitos con Entidades Financieras a diciembre 2021 | ¢53,890,546,063     | 5                     |
| Depósitos con Entidades Financieras a setiembre 2021 | ¢55,940,635,519     | 5                     |

### 3.7 Composición de los rubros de los Estados Financieros

#### 3.7.1 Disponibilidades

El detalle de disponibilidades en Bancos al 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021 es el siguiente:

|                                                          | <b><u>set-2022</u></b> | <b><u>dic-2021</u></b> | <b><u>set-2021</u></b> |
|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Moneda nacional:</b>                                  |                        |                        |                        |
| Caja                                                     | ¢0                     | ¢0                     | ¢3,200,000             |
| Banco Central de Costa Rica - Encaje Mínimo Legal (a)    | 216,798                | 180,015                | 157,956                |
| Banco Central de Costa Rica - Cuenta Corriente (ICL) (b) | 510,000,000            | 137,500,000            | 789,000,000            |
| Banco de Costa Rica                                      | 4,715,152,058          | 1,170,504,273          | 5,656,485,680          |
| Banco Nacional de Costa Rica                             | 1,598                  | 1,438                  | 1,437                  |
| <b>Moneda extranjera:</b>                                |                        |                        |                        |
| Banco de Costa Rica - Cuenta Corriente (c)               | 2,164,320              | 994                    | 970                    |
| <b>Total</b>                                             | <b>¢5,227,534,774</b>  | <b>¢1,308,186,720</b>  | <b>¢6,448,846,043</b>  |

Notas:

(a) Al 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 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 30 de setiembre de 2022 el porcentaje requerido es del 12.00% (rige a partir del 16 de setiembre de 2019) para las captaciones en colones y 15.00% para las captaciones en dólares.

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

(c) Al 30 de setiembre 2022 existen fondos depositados en la Cuenta Corriente en el Banco de Costa Rica que equivale a un monto de \$ 3,421, para el mes de diciembre y setiembre 2021 los montos depositados corresponden a \$ 2 para ambos meses. (ver Nota 3.5)

### 3.7.2 Inversiones en Instrumentos Financieros

La composición de las inversiones en Instrumentos Financieros del Banco al 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021, en colones y en dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

#### Inversiones Sector Público al 30 de setiembre 2022

|                                      | Intermediario | Instrumento | Tasa  | Vencimiento                                 | Costo                  |
|--------------------------------------|---------------|-------------|-------|---------------------------------------------|------------------------|
| <b>Colones:</b>                      |               |             |       |                                             |                        |
| Costo Amortizado                     | BCR           | CDP - E     | 4.26% | Oct -Nov - Dic 2022 - Feb 2023              | ¢9,700,000,000         |
|                                      | BPDC          | CDP - E     | 6.41% | Oct - Nov - Dic 2022 - Ene - Feb - Mar 2023 | 7,950,000,000          |
|                                      | BNCR          | CDP - E     | 7.44% | Feb 2023                                    | 900,000,000            |
| <b>Total al 30 de setiembre 2022</b> |               |             |       |                                             | <b>¢18,550,000,000</b> |

#### Inversiones Sector Público al 31 de diciembre 2021

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

#### Inversiones Sector Público al 30 de setiembre 2021

|                                      | Intermediario | Instrumento | Tasa  | Vencimiento                                        | Costo                  |
|--------------------------------------|---------------|-------------|-------|----------------------------------------------------|------------------------|
| Costo Amortizado                     | BCR           | CDP - E     | 3.26% | Oct - Nov - Dic 2021<br>Ene - Feb - Mar - Abr 2022 | ¢14,400,000,000        |
| <b>Total al 30 de setiembre 2021</b> |               |             |       |                                                    | <b>¢14,400,000,000</b> |

### 3.7.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito neta de estimaciones al 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021 se compone de la siguiente forma:

|                                                                          | <u>set-2022</u>         | <u>dic-2021</u>         | <u>set-2021</u>         |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Créditos vigentes                                                        | ¢159,071,224,444        | ¢156,554,526,188        | ¢152,699,842,520        |
| Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos <b>(Principal)</b> | -2,386,469,348          | -2,398,643,067          | -2,386,870,670          |
| <b>Total</b>                                                             | <b>¢156,684,755,096</b> | <b>¢154,155,883,121</b> | <b>¢150,312,971,850</b> |

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

|                                                                 | <u>set-2022</u>     | <u>dic-2021</u>     | <u>set-2021</u>     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Productos por cobrar                                            | ¢930,703,380        | ¢592,140,995        | ¢584,840,196        |
| Estimación por deterioro e Incobrabilidad de <b>(Productos)</b> | -6,664,694          | -4,817,257          | -4,846,240          |
| <b>Total</b>                                                    | <b>¢924,038,686</b> | <b>¢587,323,738</b> | <b>¢579,993,956</b> |

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo, al 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021:

**Cartera de Crédito al 30 de setiembre 2022:**

| <u>Categoría de Riesgo</u> | <u>Saldo principal</u>  | <u>Productos por Cobrar</u> | <u>Total</u>            |
|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| A                          | ¢157,903,347,384        | ¢921,991,320                | ¢158,825,338,704        |
| B                          | 82,150,904              | 503,174                     | 82,654,078              |
| C                          | 1,085,726,156           | 8,208,886                   | 1,093,935,042           |
| <b>Total</b>               | <b>¢159,071,224,444</b> | <b>¢930,703,380</b>         | <b>¢160,001,927,824</b> |

**Cartera de Crédito al 31 de diciembre 2021:**

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

**Cartera de Crédito al 30 de setiembre 2021:**

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

### 3.7.4 Cuentas y comisiones por cobrar

Al 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

|                                                   | <u>set-2022</u>     | <u>dic-2021</u>     | <u>set-2021</u>     |
|---------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Cuentas por cobrar por partes relacionadas (a)    | ¢302,435,522        | ¢339,071,861        | ¢315,942,745        |
| Otras cuentas por cobrar (b)                      | 14,258,312          | 505,000             | 505,000             |
| Productos por cobrar (c)                          | 169,486             | 0                   | 0                   |
| Estimación de cuentas y comisiones por cobrar (d) | -7,945,990          | -7,286,437          | -6,697,605          |
| <b>Total</b>                                      | <b>¢308,917,330</b> | <b>¢332,290,424</b> | <b>¢309,750,140</b> |

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 setiembre 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.

(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. Al 30 de setiembre el caso se encuentra en un proceso de análisis por parte de la Administración.

(d) El movimiento de la estimación por el deterioro de cuentas por cobrar, durante los periodos de presentación, es el siguiente:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| <b>Saldo al final de diciembre 2021</b> | <b>¢7,286,437</b> |
| + Aumento contra el gasto del año       | 5,197,894         |
| - Reversión contra ingresos             | -4,538,341        |
| <b>Saldo al final de setiembre 2022</b> | <b>¢7,945,990</b> |
| <b>Saldo al final de diciembre 2020</b> | <b>¢9,611,083</b> |
| + Aumento contra el gasto del año       | 8,200,444         |
| - Reversión contra ingresos             | -10,525,090       |
| <b>Saldo al final de diciembre 2021</b> | <b>¢7,286,437</b> |
| <b>Saldo al final de diciembre 2020</b> | <b>¢9,611,083</b> |
| + Aumento contra el gasto del año       | 7,259,316         |
| - Reversión contra ingresos             | -10,172,794       |
| <b>Saldo al final de setiembre 2021</b> | <b>¢6,697,605</b> |

### 3.7.5 Bienes mantenidos para la venta

Al 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021, la cuenta de bienes mantenidos para la venta presenta la siguiente composición:

|                                                           | <u>set-2022</u> | <u>dic-2021</u> | <u>set-2021</u> |
|-----------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Bienes y Valores adquiridos en recuperación de créditos   | ¢12,282,754     | ¢14,142,405     | ¢14,142,405     |
| Propiedades, mobiliario y equipo fuera de uso             | 21,008          | 21,008          | 21,008          |
| Estimación por deterioro y disposición legal o prudencial | -12,282,754     | -14,142,405     | -14,142,405     |
| <b>Total</b>                                              | <b>¢21,008</b>  | <b>¢21,008</b>  | <b>¢21,008</b>  |

El movimiento de los Bienes mantenidos para la venta en recuperación de créditos durante el periodo terminado al 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021 es el siguiente:

|                                    | <u>set-2022</u>    | <u>dic-2021</u>    | <u>set-2021</u>    |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Saldo al inicio del periodo</b> | ¢14,142,405        | ¢14,492,259        | ¢14,492,259        |
| - Venta de Activos                 | -1,859,651         | -349,854           | -349,854           |
| <b>Saldo al final del periodo</b>  | <b>¢12,282,754</b> | <b>¢14,142,405</b> | <b>¢14,142,405</b> |

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:

|                                             |                        |
|---------------------------------------------|------------------------|
| <b>Saldo al final de diciembre 2021</b>     | <b>¢14,142,405</b>     |
| - Venta de Activos                          | -1,859,651             |
| <b>Saldo al final de setiembre 2022</b>     | <b>¢12,282,754</b>     |
| <br><b>Saldo al final de diciembre 2020</b> | <br><b>¢14,492,259</b> |
| - Venta de Activos                          | -349,854               |
| <b>Saldo al final de diciembre 2021</b>     | <b>¢14,142,405</b>     |
| <br><b>Saldo al final de diciembre 2020</b> | <br><b>¢14,492,259</b> |
| - Venta de Activos                          | -349,854               |
| <b>Saldo al final de setiembre 2021</b>     | <b>¢14,142,405</b>     |

### 3.7.6. Participaciones en el capital de otras empresas

Los fideicomisos administrados por las Entidades Autorizadas, registrados en la cuenta de participaciones en el capital de otras empresas al 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021 son los siguientes:

| <b>Fiduciario</b>                          | <b>Fideicomiso número</b> | <u>set-2022</u>    | <u>dic-2021</u>    | <u>set-2021</u>    |
|--------------------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Mutual Cartago                             | 010-2002                  | ¢27,371,724        | ¢29,651,268        | ¢28,007,795        |
| Mutual Cartago - Coovivienda Unificado (a) | 01-2017                   | 97,756,923         | 76,345,792         | 77,534,287         |
| Mutual Cartago -Viviendacoop-BANHVI        |                           | 45,660,050         | 45,042,135         | 39,213,771         |
| <b>Total</b>                               |                           | <b>170,788,697</b> | <b>151,039,195</b> | <b>144,755,853</b> |

- (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 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021, los activos del Banco, Propiedades, Equipos y Mobiliario se detallan de la siguiente forma:

|                                                               | <u>Vida útil<br/>estimada</u> | <u>set-2022</u>       | <u>dic-2021</u>       | <u>set-2021</u>       |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Terrenos                                                      |                               | ¢12,629,240           | ¢12,629,240           | ¢12,629,240           |
| Revaluación de Terrenos                                       |                               | 495,616,203           | 495,616,203           | 495,616,203           |
| Edificios e Instalaciones                                     | 115 años                      | 306,499,259           | 306,499,259           | 306,499,260           |
| Revaluación de Edificios e Instalaciones                      | 115 años                      | 3,547,759,817         | 3,547,759,817         | 3,547,759,817         |
| Equipos y Mobiliario                                          | 10 años                       | 479,787,392           | 471,102,085           | 443,657,510           |
| Equipos de Computación                                        | 5 años                        | 671,421,746           | 542,997,995           | 542,997,995           |
| Vehículos                                                     | 10 años                       | 192,845,501           | 192,845,501           | 192,845,501           |
| <b>Sub-total</b>                                              |                               | <b>¢5,706,559,158</b> | <b>¢5,569,450,100</b> | <b>¢5,542,005,526</b> |
| Menos:                                                        |                               |                       |                       |                       |
| Depreciación acumulada de Propiedades<br>Mobiliario y Equipos |                               | -2,908,484,492        | -2,794,769,516        | -2,758,727,439        |
| <b>Total</b>                                                  |                               | <b>¢2,798,074,666</b> | <b>¢2,774,680,584</b> | <b>¢2,783,278,087</b> |

El movimiento de la depreciación acumulada de Propiedades, Equipos y Mobiliario, durante el periodo al 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021 se presenta a continuación:

|                                         |                       |
|-----------------------------------------|-----------------------|
| <b>Saldo al final de diciembre 2021</b> | <b>¢2,794,769,516</b> |
| + Aumento contra el gasto               | 113,714,976           |
| <b>Saldo al final de setiembre 2022</b> | <b>¢2,908,484,492</b> |
| <b>Saldo al final de diciembre 2020</b> | <b>¢2,650,801,329</b> |
| + Aumento contra el gasto               | 143,968,187           |
| <b>Saldo al final de diciembre 2021</b> | <b>¢2,794,769,516</b> |
| <b>Saldo al final de diciembre 2020</b> | <b>¢2,650,801,329</b> |
| + Aumento contra el gasto               | 107,926,110           |
| <b>Saldo al final de setiembre 2021</b> | <b>¢2,758,727,439</b> |

### 3.7.8. Otros Activos

Al 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021, el detalle de otros activos es el siguiente:

|                                   | <u>set-2022</u>     | <u>dic-2021</u>     | <u>set-2021</u>     |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Gastos pagados por anticipado (a) | ¢7,903,305          | ¢14,467,523         | ¢6,792,237          |
| Bienes Diversos (b)               | 10,933,313          | 22,076,519          | 24,444,212          |
| Activos Intangibles (c)           | 234,096,972         | 279,164,276         | 199,154,763         |
| Otros Activos Restringidos (d)    | 444,392             | 444,392             | 444,392             |
| <b>Total</b>                      | <b>¢253,377,982</b> | <b>¢316,152,710</b> | <b>¢230,835,604</b> |

Notas:

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

Al 30 de setiembre de 2022, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle: Impuesto al ruedo por ¢ 441,346, Pólizas de Seguros pagados por anticipado ¢ 4,777,271, Gastos diversos pagados por anticipado ¢ 2,684,688.

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

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

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

Al 30 de setiembre de 2022, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle; inventario de materiales y suministros por ¢ 8,847,766 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 BANCVHI, esto con el fin de no sobrevalorar el saldo contable de Inventario de Suministros del BANCVHI, 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.

Al 30 de setiembre de 2021, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle; inventario de materiales y suministros por ¢ 22,358,665 y en Valor de origen de obras de arte ¢ 2,085,547.

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

Al 30 de setiembre de 2022, el Banco tiene contabilizado un total de ¢ 251,829,434 en el valor del origen del software, además para el periodo 2022 ¢ 199,098,703 en Costo de desarrollo de software por la entidad, y una amortización acumulada por ¢ 216,831,165.

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.

Al 30 de setiembre de 2021, el Banco tiene contabilizado un total de ¢ 69,280,161 en el valor del origen del software, además para el periodo 2021 ¢ 152,240,937 en Costo de desarrollo de software por la entidad, y una amortización acumulada por ¢ 22,366,335.

Según normativa Acuerdo SUGEF 30-18 Reglamento de Información Financiera (RIF), vigente a partir del 01 de enero de 2020, se procede con el análisis del Artículo N° 23 indica que los activos intangibles deben contabilizarse según la NIC 38 Activos Intangibles.

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

Considerando lo anterior, se 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 2021 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 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021 son las siguientes de acuerdo con el número de clientes y monto acumulado:

|                                |                  |                 |
|--------------------------------|------------------|-----------------|
| <b>Al 30 de setiembre 2022</b> |                  | <b>Clientes</b> |
| Captaciones a plazo            | <u>¢0</u>        | 0               |
| <b>Total</b>                   | <u><b>¢0</b></u> |                 |
| <b>Al 31 de diciembre 2021</b> |                  |                 |
| Captaciones a plazo            | <u>¢0</u>        | 0               |
| <b>Total</b>                   | <u><b>¢0</b></u> |                 |
| <b>Al 30 de setiembre 2021</b> |                  |                 |
| Captaciones a plazo            | <u>¢0</u>        | 0               |
| <b>Total</b>                   | <u><b>¢0</b></u> |                 |

### 3.7.10 Obligaciones con Entidades

Al 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021, la cuenta de Obligaciones con Entidades Financieras a Plazo se detalla a continuación de acuerdo con el número de clientes y monto acumulado:

|                                        |                               |                 |
|----------------------------------------|-------------------------------|-----------------|
| <b>Al 30 de setiembre 2022</b>         |                               | <b>Clientes</b> |
| Obligaciones con Entidades Financieras | ¢60,165,271,742               | 4               |
| Cargos por pagar con Entidades         | <u>324,788,102</u>            |                 |
| <b>Total</b>                           | <u><b>¢60,490,059,844</b></u> |                 |
| <b>Al 31 de diciembre 2021</b>         |                               |                 |
| Obligaciones con Entidades Financieras | ¢53,890,546,063               | 5               |
| Cargos por pagar con Entidades         | <u>373,249,159</u>            |                 |
| <b>Total</b>                           | <u><b>¢54,263,795,222</b></u> |                 |
| <b>Al 30 de setiembre 2021</b>         |                               |                 |
| Obligaciones con Entidades Financieras | ¢55,940,635,519               | 5               |
| Cargos por pagar con Entidades         | <u>356,074,261</u>            |                 |
| <b>Total</b>                           | <u><b>¢56,296,709,780</b></u> |                 |

Al 30 de setiembre de 2022 dentro de las Obligaciones con Entidades Financieras, los diferentes Certificados de Depósito las tasas de interés varían entre el 2.42% al 10.22%.

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

Al 30 de setiembre de 2021 dentro de las Obligaciones con Entidades Financieras, los diferentes Certificados de Depósito las tasas de interés varían entre el 2.42% al 5.35%.

### 3.7.11 Cuentas por Pagar y Provisiones

Al detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021, se presenta a continuación:

|                                                          | <u>set-2022</u>     | <u>dic-2021</u>     | <u>set-2021</u>       |
|----------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------|
| Acreedores por adquisicion de bienes y servicios (a)     | ¢0                  | ¢0                  | ¢0                    |
| Aportaciones patronales por pagar (b)                    | 88,668,095          | 103,572,302         | 91,097,050            |
| Retenciones por orden judicial (c)                       | 1,036,519           | 962,145             | 962,145               |
| Impuestos retenidos por pagar (d)                        | 64,009,051          | 39,983,855          | 44,860,563            |
| Aportaciones laborales retenidas por pagar (e)           | 35,817,647          | 36,102,652          | 34,102,487            |
| Remuneraciones por pagar (f)                             | 9,443,156           | 0                   | 9,977,674             |
| Participación de la Comisión Nacional de Emergencias (g) | 14,970,108          | 26,197,275          | 20,778,420            |
| Vacaciones acumuladas por pagar (h)                      | 171,325,437         | 172,488,485         | 152,019,957           |
| Aguinaldo acumulado por pagar (i)                        | 182,270,517         | 32,206,834          | 186,090,253           |
| Cuentas Por Pagar Bienes Adjudicados (j)                 | 8,589,555           | 8,589,555           | 8,589,555             |
| Otras cuentas y comisiones por pagar (k)                 | 236,733,650         | 512,065,154         | 449,633,949           |
| Provisiones para obligaciones patronales (l)             | 33,309,911          | 51,567,772          | 44,974,817            |
| Otras provisiones (m)                                    | 0                   | 0                   | 18,895,163            |
| <b>Total</b>                                             | <b>¢846,173,646</b> | <b>¢983,736,029</b> | <b>¢1,061,982,033</b> |

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 setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021.
- (c) Corresponde a la retención a empleados por orden judicial, sobre los salarios pagados a los empleados en los periodos a setiembre 2022 y diciembre y setiembre 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 setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021. Adicionalmente también contempla la retención del 7.00% del impuesto sobre la renta por las captaciones en moneda nacional, según el artículo 31 ter Tarifa del Impuesto de la Ley N° 9635 Fortalecimiento a las Finanzas Públicas, aplicable a partir del 01 de julio de 2019.
- (e) Corresponde a deducciones aplicadas en planillas en setiembre 2022 y diciembre y setiembre 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.
- (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.

Para la partida de la cuenta por pagar “Otros acreedores varios ME”, esta cuenta está compuesta por un saldo de ¢ 4,061,506 equivalente a \$ 6,419 correspondiente al concepto de Garantías de Participación registradas en mayo y julio 2022.

|                                                | <u>set-2022</u>     | <u>dic-2021</u>     | <u>set-2021</u>     |
|------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Moneda nacional:</b>                        |                     |                     |                     |
| Salario Escolar                                | ¢139,736,463        | ¢190,372,396        | ¢143,476,892        |
| Fondo De Garantias                             | 0                   | 0                   | 0                   |
| Otros Acreedores Varios MN                     | 16,302,813          | 14,713,962          | 15,018,824          |
| Cuentas A Pagar Al Fosuvi                      | 76,632,868          | 76,632,868          | 76,632,868          |
| Cuentas Por Pagar Por Instrumentos Financieros | 0                   | 229,700,678         | 214,505,365         |
| <b>Moneda extranjera:</b>                      |                     |                     |                     |
| Otros Acreedores Varios ME                     | 4,061,506           | 645,250             | 0                   |
| <b>Total</b>                                   | <b>¢236,733,650</b> | <b>¢512,065,154</b> | <b>¢449,633,949</b> |

- (l) Corresponde a la provisión de Auxilio de Cesantía del Personal ante una posible conclusión de la relación obrero – patronal al 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021, la provisión se calcula en estricto apego a la legislación laboral vigente.
- (m) Para diciembre 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 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021 se presenta a continuación:

|                                      | <u>set-2022</u> | <u>dic-2021</u> | <u>set-2021</u> |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Operaciones pendientes de imputación | ¢0              | ¢0              | ¢0              |
| <b>Total</b>                         | <b>¢0</b>       | <b>¢0</b>       | <b>¢0</b>       |

Al 30 de setiembre 2022 no se muestran operaciones pendientes de imputación.

### 3.7.13 Capital Social

Al 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 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:

|                | <u>set-2022</u>        | <u>dic-2021</u>        | <u>set-2021</u>        |
|----------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Capital pagado | ¢83,709,377,565        | ¢83,709,377,565        | ¢83,709,377,565        |
| Capital donado | 8,925,141,702          | 8,925,141,702          | 8,925,141,702          |
| <b>Total</b>   | <b>¢92,634,519,267</b> | <b>¢92,634,519,267</b> | <b>¢92,634,519,267</b> |

### 3.7.14 Ajustes al Patrimonio

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

|                                                       | <u>set-2022</u>       | <u>dic-2021</u>       | <u>set-2021</u>       |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Superavit por revaluacion de Terreno                  | ¢495,616,203          | ¢495,616,203          | ¢495,616,203          |
| Superavit por revaluacion de Edificios e intalaciones | 2,147,879,084         | 2,147,879,084         | 2,147,879,084         |
| <b>Total</b>                                          | <b>¢2,643,495,287</b> | <b>¢2,643,495,287</b> | <b>¢2,643,495,287</b> |

### 3.7.15 Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores

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

|                                                | <u>set-2022</u>        | <u>dic-2021</u>        | <u>set-2021</u>        |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores | ¢22,495,565,176        | ¢17,336,841,595        | ¢17,336,841,595        |
| <b>Total</b>                                   | <b>¢22,495,565,176</b> | <b>¢17,336,841,595</b> | <b>¢17,336,841,595</b> |

### 3.7.16 Resultados del Periodo

|                        | <u>set-2022</u>       | <u>dic-2021</u>       | <u>set-2021</u>       |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Resultados del periodo | ¢4,432,437,542        | ¢5,158,723,582        | ¢3,954,694,553        |
| <b>Total</b>           | <b>¢4,432,437,542</b> | <b>¢5,158,723,582</b> | <b>¢3,954,694,553</b> |

### 3.7.17 Gastos financieros con Entidades Financieras

El detalle de gastos financieros al 30 de setiembre de 2022 y 2021, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2022 y 2021 es el siguiente:

| Fiduciario                                 | Nueve meses terminados al 30 de |                       | Trimestre terminado al 30 de |                     |
|--------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------|
|                                            | set-2022                        | set-2021              | set-2022                     | set-2021            |
| Por obligaciones con Entidades Financieras | ¢1,605,528,541                  | ¢1,742,799,831        | ¢599,997,872                 | ¢543,209,004        |
| <b>Total</b>                               | <b>¢1,605,528,541</b>           | <b>¢1,742,799,831</b> | <b>¢599,997,872</b>          | <b>¢543,209,004</b> |

### 3.7.18 Gastos de Administración

El detalle de gastos de administración al 30 de setiembre de 2022 y 2021, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2022 y 2021 es el siguiente:

|                                      | Nueve meses terminados al 30 de |                       | Trimestre terminado al 30 de |                       |
|--------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|------------------------------|-----------------------|
|                                      | set-2022                        | set-2021              | set-2022                     | set-2021              |
| Gastos de Personal (a)               | ¢2,714,990,976                  | ¢2,907,450,307        | ¢896,366,613                 | ¢989,608,512          |
| Gastos de Servicios Externos         | 299,181,578                     | 340,543,196           | 120,950,971                  | 170,042,407           |
| Gastos de Movilidad y Comunicaciones | 58,682,769                      | 71,744,548            | 20,259,248                   | 18,688,017            |
| Gastos de Infraestructura            | 237,498,437                     | 256,912,856           | 83,451,489                   | 80,382,871            |
| Gastos Generales                     | 134,364,394                     | 62,034,863            | 49,167,760                   | 33,195,460            |
| <b>Total</b>                         | <b>¢3,444,718,154</b>           | <b>¢3,638,685,770</b> | <b>¢1,170,196,081</b>        | <b>¢1,291,917,267</b> |

Nota:

(a) El rubro de gastos de personal al 30 de setiembre de 2022 y 2021, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2022 y 2021 es el siguiente:

|                                                 | Nueve meses terminados al 30 de |                       | Trimestre terminado al 30 de |                     |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------|
|                                                 | set-2022                        | set-2021              | set-2022                     | set-2021            |
| Sueldos y bonificaciones de personal permanente | ¢1,710,342,190                  | ¢1,754,207,916        | ¢570,967,739                 | ¢614,104,920        |
| Remuneraciones a directores y fiscales (a)      | 73,365,250                      | 104,178,655           | 22,848,035                   | 34,586,475          |
| Tiempo extraordinario                           | 2,059,352                       | 5,053,428             | 1,319,659                    | 2,482,394           |
| Décimo tercer sueldo                            | 154,965,445                     | 158,817,290           | 51,663,252                   | 55,662,426          |
| Vacaciones (b)                                  | 29,112,833                      | 108,126,202           | 3,902,736                    | 16,452,889          |
| Preaviso y Cesantía                             | 95,308,574                      | 97,632,999            | 28,655,751                   | 30,288,770          |
| Cargas sociales patronales                      | 464,896,431                     | 476,452,109           | 154,989,787                  | 166,987,311         |
| Vestimenta                                      | 103,976                         | 201,686               | 25,410                       | 1,817               |
| Capacitación                                    | 3,558,969                       | 15,020,553            | 2,643,009                    | 5,077,057           |
| Seguros para el personal                        | 3,872,203                       | 3,848,983             | 1,290,734                    | 1,282,994           |
| Salario escolar                                 | 142,992,199                     | 146,546,480           | 47,671,543                   | 51,361,726          |
| Fondo de capitalización laboral                 | 27,893,800                      | 28,587,140            | 9,299,392                    | 10,019,243          |
| Otros gastos de personal                        | 6,519,754                       | 8,776,866             | 1,089,566                    | 1,300,490           |
| <b>Total</b>                                    | <b>¢2,714,990,976</b>           | <b>¢2,907,450,307</b> | <b>¢896,366,613</b>          | <b>¢989,608,512</b> |

(a) Para el mes de setiembre 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.

- (b) 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 setiembre 2022 un monto de ¢ 499,003,587 y para el mes de setiembre 2021 corresponde a ¢ 692,614,007. 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).

|                                              | <u>Nueve meses terminados al 30 de</u> |                    | <u>Trimestre terminado al 30 de</u> |                   |
|----------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|-------------------|
|                                              | <u>set-2022</u>                        | <u>set-2021</u>    | <u>set-2022</u>                     | <u>set-2021</u>   |
| Impuesto y participaciones sobre la Utilidad | ¢14,970,108                            | ¢26,321,202        | ¢5,011,612                          | ¢2,990,466        |
| <b>Total</b>                                 | <b>¢14,970,108</b>                     | <b>¢26,321,202</b> | <b>¢5,011,612</b>                   | <b>¢2,990,466</b> |

### 3.7.20 Disminución de participaciones sobre la Utilidad

Para el periodo al 30 de setiembre de 2021, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2021 corresponde a la disminución del aporte a la Comisión Nacional de Emergencias, la variación de la partida hacia la baja corresponde a una menor generación de utilidades por parte Cuenta General, las utilidades se han visto afectadas por un menor ingreso sobre las Inversiones en Instrumentos Financieros ocasionado por la disminución en las tasas de interés; así como un menor ingreso por concepto del aporte recibido de la comisión FOSUVI asociada a un menor volumen de colocaciones del Bono Familiar de Vivienda.

|                                                  | <u>Nueve meses terminados al 30 de</u> |                   | <u>Trimestre terminado al 30 de</u> |                 |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-----------------|
|                                                  | <u>set-2022</u>                        | <u>set-2021</u>   | <u>set-2022</u>                     | <u>set-2021</u> |
| Disminución de participaciones sobre la Utilidad | ¢0                                     | ¢5,542,782        | ¢0                                  | ¢5,542,782      |
| <b>Total</b>                                     | <b>¢0</b>                              | <b>¢5,542,782</b> | <b>¢0</b>                           | <b>¢0</b>       |

### 3.7.21 Ingresos Financieros por Inversiones en Instrumentos financieros

La composición de los ingresos financieros por inversiones en instrumentos financieros registrados al 30 de setiembre de 2022 y 2021, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2022 y 2021, se muestra a continuación:

|                                               | <u>Nueve meses terminados al 30 de</u> |                     | <u>Trimestre terminado al 30 de</u> |                     |
|-----------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|---------------------|
|                                               | <u>set-2022</u>                        | <u>set-2021</u>     | <u>set-2022</u>                     | <u>set-2021</u>     |
| Productos por inversiones al Costo Amortizado | ¢368,525,431                           | ¢388,065,033        | ¢147,999,231                        | ¢118,757,077        |
| <b>Total</b>                                  | <b>¢368,525,431</b>                    | <b>¢388,065,033</b> | <b>¢147,999,231</b>                 | <b>¢118,757,077</b> |

La disminución con relación al período 2022 se relaciona con el descenso en tasas de interés de mercado asociado al efecto de la Pandemia Covid-19 a partir de febrero – marzo 2020. Sin embargo, para el tercer trimestre del 2022 las nuevas inversiones con los emisores (Banco de Costa Rica, Banco Nacional de Costa Rica y Banco Popular de Desarrollo Comunal) se han realizado con una tasa mayor 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 30 de setiembre de 2022 y 2021, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2022 y 2021 es la siguiente:

|                                | <u>Nueve meses terminados al 30 de</u> |                       | <u>Trimestre terminado al 30 de</u> |                       |
|--------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|-----------------------|
|                                | <u>set-2022</u>                        | <u>set-2021</u>       | <u>set-2022</u>                     | <u>set-2021</u>       |
| Ingresos por créditos vigentes | ¢6,168,658,381                         | ¢5,499,145,908        | ¢2,486,854,044                      | ¢1,830,492,291        |
| <b>Total</b>                   | <b>¢6,168,658,381</b>                  | <b>¢5,499,145,908</b> | <b>¢2,486,854,044</b>               | <b>¢1,830,492,291</b> |

### 3.7.23 Ganancias o Pérdidas por diferencial cambiario

Al 30 de setiembre de 2022 y 2021, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2022 y 2021, las ganancias o pérdidas netas por Diferencial Cambiario y UD, se componen de la siguiente manera:

|                                          | <u>Nueve meses terminados al 30 de</u> |                 | <u>Trimestre terminado al</u> |                 |
|------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------|
|                                          | <u>set-2022</u>                        | <u>set-2021</u> | <u>set-2022</u>               | <u>set-2021</u> |
| Ganancias por diferencial cambiario y UD | ¢523,286                               | ¢91,371         | ¢464,532                      | ¢11             |
| Pérdidas por diferencial cambiario y UD  | -447,015                               | -182,702        | -286,033                      | 0               |
| <b>Total Ganancias o Pérdidas Netas</b>  | <b>¢76,271</b>                         | <b>-¢91,331</b> | <b>¢178,498</b>               | <b>¢11</b>      |

### 3.7.24 Gasto por estimación de deterioro de activos

Al 30 de setiembre de 2022 y 2021, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2022 y 2021, los gastos por estimación de deterioro de activos se componen de la siguiente manera:

|                                              | <u>Nueve meses terminados al 30 de</u> |                    | <u>Trimestre terminado al 30 de</u> |                    |
|----------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------|
|                                              | <u>set-2022</u>                        | <u>set-2021</u>    | <u>set-2022</u>                     | <u>set-2021</u>    |
| Gasto por estimación de Deterioro de Activos | ¢48,985,264                            | ¢68,793,639        | ¢23,031,997                         | ¢13,282,561        |
| <b>Total</b>                                 | <b>¢48,985,264</b>                     | <b>¢68,793,639</b> | <b>¢23,031,997</b>                  | <b>¢13,282,561</b> |

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 30 de setiembre de 2022 y 2021, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2022 y 2021, la disminución de estimaciones se compone de la siguiente manera:

|                                                  | <u>Nueve meses terminados al 30 de</u> |                    | <u>Trimestre terminado al 30 de</u> |                    |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|-------------------------------------|--------------------|
|                                                  | <u>set-2022</u>                        | <u>set-2021</u>    | <u>set-2022</u>                     | <u>set-2021</u>    |
| Disminución de estimación de Cartera de Créditos | 58,651,995                             | 49,393,270         | 17,775,447                          | 15,973,874         |
| <b>Total</b>                                     | <b>¢58,651,995</b>                     | <b>¢49,393,270</b> | <b>¢17,775,447</b>                  | <b>¢15,973,874</b> |

### 3.7.26 Ingresos por Bienes mantenidos para la venta

Al 30 de setiembre de 2022 y 2021, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2022 y 2021, los ingresos por Bienes mantenidos para la venta se componen de la siguiente manera:

|                                             | <u>Nueve meses terminados al 30 de</u> |                   | <u>Trimestre terminado al 30 de</u> |                 |
|---------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|-----------------|
|                                             | <u>set-2022</u>                        | <u>set-2021</u>   | <u>set-2022</u>                     | <u>set-2021</u> |
| Ingreso por Bienes mantenidos para la venta | ¢1,859,651                             | ¢1,306,983        | ¢1,859,651                          | ¢349,854        |
| <b>Total</b>                                | <b>¢1,859,651</b>                      | <b>¢1,306,983</b> | <b>¢1,859,651</b>                   | <b>¢349,854</b> |

### 3.7.27 Ingresos por participaciones en el capital de otras empresas

El detalle de los ingresos por participaciones en el capital de otras empresas al 30 de setiembre de 2022 y 2021, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2022 y 2021, es el siguiente:

| Fiduciario                               | N° de Fideicomiso | Nueve meses terminados al 30 de |                     | Trimestre terminado al 30 de |                    |
|------------------------------------------|-------------------|---------------------------------|---------------------|------------------------------|--------------------|
|                                          |                   | set-2022                        | set-2021            | set-2022                     | set-2021           |
| Mutual Cartago (a)                       | 010-2002          | ¢0                              | ¢2,253,468          | ¢0                           | ¢0                 |
| Grupo Mutual (b)                         | 001-2010          | 0                               | 419,455,912         | 0                            | 37,120,711         |
| Coovivienda Unificado 01-2017 (c)        | 01-2017           | 37,030,241                      | 1,616,658           | 5,823,831                    | 1,609,551          |
| Mutual Cartago Vivierendacoop-BANHVI (d) |                   | 8,307,961                       | 16,365,190          | 0                            | 583,370            |
| <b>Total</b>                             |                   | <b>¢45,338,202</b>              | <b>¢439,691,228</b> | <b>¢5,823,831</b>            | <b>¢39,313,632</b> |

- (a) Al mes de setiembre 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 mes de setiembre 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 setiembre 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 setiembre 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 ¢ 29,327,947.00 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 ¢ 15,382,538.00 debido a la venta de un bien Adjudicado. Para Setiembre 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 30 de setiembre de 2022 y 2021, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2022 y 2021 es el siguiente:

|                                       | Nueve meses terminados al 30 de |                       | Trimestre terminado al 30 de |                     |
|---------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|------------------------------|---------------------|
|                                       | set-2022                        | set-2021              | set-2022                     | set-2021            |
| Disminución de provisiones (a)        | ¢23,305,709                     | ¢12,378,044           | ¢0                           | ¢0                  |
| Comisión por colocación de FOSUVI (b) | 2,727,940,634                   | 2,881,873,673         | 1,018,575,129                | 728,735,324         |
| Ingresos diversos fideicomisos (c)    | 66,115,216                      | 0                     | 3,643,956                    | 0                   |
| Otros Ingresos (d)                    | 49,811,237                      | 93,749,753            | 9,975,157                    | 31,864,635          |
| <b>Total</b>                          | <b>¢2,867,172,796</b>           | <b>¢2,988,001,470</b> | <b>¢1,032,194,243</b>        | <b>¢760,599,959</b> |

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 mes de setiembre 2022 se presenta una disminución en comparación a setiembre 2021, esto debido al ajuste realizado enero 2021 disminuyendo al saldo contable de Vacaciones Acumuladas por pagar en ¢ 55,163,916 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 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

|                                                  | <u>set-2022</u>           | <u>dic-2021</u>           | <u>set-2021</u>           |
|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Garantías recibidas en poder de la entidad (a)   | ¢26,313,755,243           | ¢39,476,910,655           | ¢37,843,935,613           |
| Líneas de crédito pendiente de utilización (b)   | 41,408,808,428            | 27,264,250,012            | 29,758,618,809            |
| Cuentas Liquidadas (c)                           | 1,534,476,021             | 1,534,476,021             | 1,534,476,021             |
| Productos por cobrar en Suspense (d)             | 926,568                   | 926,568                   | 926,568                   |
| Documentos de respaldo en poder de terceros (e)  | 451,085,153               | 62,952,912                | 48,278,742                |
| Garantías otorgadas por BANHVI (Ley N° 7052) (f) | 1,142,088,966,958         | 1,099,899,559,994         | 1,096,966,929,786         |
| Otras Cuentas de Registro (g)                    | 391,711,675,220           | 377,090,991,250           | 371,312,033,891           |
| <b>Total</b>                                     | <b>¢1,603,509,693,591</b> | <b>¢1,545,330,067,412</b> | <b>¢1,537,465,199,430</b> |

Notas:

- (a) Obedece a las garantías recibidas presentadas por las Entidades Autorizadas en calidad de garantía sobre préstamos desembolsados por el Banco.
- (b) Corresponde a los montos no utilizados sobre líneas de crédito o créditos formalizados, en el cual no existe un cumplimiento contractual e ineludible de girar los recursos.
- (c) La partida de cuentas liquidadas se compone de operaciones, originadas en periodos anteriores al año 2001 y que debido a su difícil recuperación han sido estimadas y aplicadas contra dicha estimación en un 100%, lo que a la postre, ha incidido en el traslado a esta partida. Está compuesta principalmente de cuentas por cobrar al Ministerio de Hacienda por las liquidaciones de las operaciones de Vivierendacoop y Mutual Guanacaste

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

Al 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021 esta partida se compone de los siguientes rubros:

|                                     | <u>set-2022</u>       | <u>dic-2021</u>       | <u>set-2021</u>       |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Créditos liquidados                 | ¢110,504,458          | ¢110,504,458          | ¢110,504,458          |
| Otras cuentas por cobrar liquidadas | 1,419,720,829         | 1,419,720,829         | 1,419,720,829         |
| Inversiones liquidadas              | 4,250,734             | 4,250,734             | 4,250,734             |
| <b>Total</b>                        | <b>¢1,534,476,021</b> | <b>¢1,534,476,021</b> | <b>¢1,534,476,021</b> |

- (d) Corresponde principalmente a Productos en suspenso (Intereses no reconocidos) de operaciones de tarjetas de crédito recibidas en dación de pago por parte de Coovivienda R.L hacia el Banco, actualmente se encuentran en cobro judicial.
- (e) Corresponde a las garantías electrónicas rendidas por los procesos de compra en SICOP por parte del Área Administrativa.
- (f) Corresponde al monto total de Títulos Valores y cuentas de Ahorro emitidos por Mutual Cartago y Grupo Mutual Alajuela la Vivienda sobre las cuales el Banco otorga garantía de pago conforme los términos de la Ley, con garantía subsidiaria e ilimitada del Estado.
- (g) La partida de Otras Cuentas de Registro está compuesta por los conceptos que a continuación se detalla:

|                                                        | <u>set-2022</u>         | <u>dic-2021</u>         | <u>set-2021</u>         |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Seguros contratados                                    | ¢18,942,941             | ¢11,385,240             | ¢19,852,746             |
| Garantías en contratos de Descuento de Hipotecas (g.1) | 176,326,558,959         | 160,180,742,476         | 155,480,269,622         |
| Activos Recursos Fondo de Garantías (g.2)              | 46,940,057,334          | 44,318,828,506          | 43,324,589,843          |
| Activos de recursos Fosuvi (g.3)                       | 143,493,711,508         | 145,415,760,691         | 143,404,543,463         |
| Acreencias Banco Federado                              | 226,339,065             | 226,339,065             | 226,339,065             |
| Amortizaciones pendientes                              | 1,270,991,198           | 1,331,805,046           | 1,280,234,738           |
| Macroproceso Fonavi (g.4)                              | 811,426,886             | 1,287,890,595           | 930,863,553             |
| Macroproceso Fosuvi (g.5)                              | 2,866,456,340           | 3,979,652,064           | 2,876,786,653           |
| Sentencia de Coovivienda                               | 1,345,678,343           | 1,345,678,343           | 1,345,678,343           |
| Valores en custodia (g.6)                              | 15,903,521,547          | 16,487,222,842          | 19,937,422,842          |
| Aplicaciones Normativa SUGEF 30-18 RIF (g.7)           | 1,469,204,255           | 1,469,204,255           | 1,420,973,383           |
| Otras cuentas de orden                                 | 1,038,786,844           | 1,036,482,127           | 1,064,479,640           |
| <b>Total</b>                                           | <b>¢391,711,675,220</b> | <b>¢377,090,991,250</b> | <b>¢371,312,033,891</b> |

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 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 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 SITUACION

|                                                | <u>set-2022</u>        | <u>dic-2021</u>        | <u>set-2021</u>        |
|------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Activo</b>                                  |                        |                        |                        |
| Disponibilidades                               | ¢91,821,716            | ¢56,173                | ¢88,911                |
| Inversiones en instrumentos financieros        | 46,848,235,618         | 44,318,772,333         | 43,324,500,932         |
| <b>Total Activo</b>                            | <b>¢46,940,057,334</b> | <b>¢44,318,828,506</b> | <b>¢43,324,589,843</b> |
| <b>Pasivo</b>                                  |                        |                        |                        |
| Otras cuentas por pagar y provisiones          | 29,839,428,756         | 28,452,400,838         | 27,866,460,452         |
| <b>Total Pasivo</b>                            | <b>29,839,428,756</b>  | <b>28,452,400,838</b>  | <b>27,866,460,452</b>  |
| <b>Patrimonio</b>                              |                        |                        |                        |
| Resultados acumulados de ejercicios anteriores | 15,866,427,668         | 14,314,434,695         | 14,314,434,695         |
| Resultado del periodo                          | 1,234,200,910          | 1,551,992,973          | 1,143,694,696          |
| <b>Total Patrimonio</b>                        | <b>17,100,628,578</b>  | <b>15,866,427,668</b>  | <b>15,458,129,391</b>  |
| <b>Total Pasivo y Patrimonio</b>               | <b>¢46,940,057,334</b> | <b>¢44,318,828,506</b> | <b>¢43,324,589,843</b> |
| Cuentas de Orden                               | ¢2,511,874,196,959     | ¢2,430,585,093,993     | ¢2,423,276,907,786     |

## ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

|                                                                                  | <u>Nueve meses terminados al 30 de</u> |                       | <u>Trimestre terminado al 30 de</u> |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------|---------------------|
|                                                                                  | <u>set-2022</u>                        | <u>set-2021</u>       | <u>set-2022</u>                     | <u>set-2021</u>     |
| Ingresos financieros                                                             | ¢1,234,206,331                         | ¢1,143,108,715        | ¢428,169,058                        | ¢395,055,079        |
| <b>Resultado Financiero Bruto</b>                                                | <b>1,234,206,331</b>                   | <b>1,143,108,715</b>  | <b>428,169,058</b>                  | <b>395,055,079</b>  |
| Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones | 0                                      | 2,877,176             | 0                                   | 0                   |
| Gasto por estimación de deterioro de activos                                     | 0                                      | -2,301,741            | 0                                   | 0                   |
| <b>Resultado Financiero Neto</b>                                                 | <b>1,234,206,331</b>                   | <b>1,143,684,150</b>  | <b>428,169,058</b>                  | <b>395,055,079</b>  |
| Ingresos operativos diversos                                                     | 0                                      | 10,546                | 0                                   | 0                   |
| Gastos operativos diversos                                                       | -5,421                                 | 0                     | -645                                | 0                   |
| <b>Resultado Operativo Bruto</b>                                                 | <b>1,234,200,910</b>                   | <b>1,143,694,696</b>  | <b>428,168,413</b>                  | <b>395,055,079</b>  |
| <b>Resultado Neto del Periodo</b>                                                | <b>¢1,234,200,910</b>                  | <b>¢1,143,694,696</b> | <b>¢428,168,413</b>                 | <b>¢395,055,079</b> |

(g.3) Al 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 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 SITUACION

|                                                   | <u>set-2022</u>         | <u>dic-2021</u>         | <u>set-2021</u>         |
|---------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Activo</b>                                     |                         |                         |                         |
| <b>Disponibilidades</b>                           | <b>¢1,310,392,605</b>   | <b>¢1,243,573,170</b>   | <b>¢840,623,955</b>     |
| <b>Inversiones en instrumentos financieros</b>    | <b>25,210,685,555</b>   | <b>24,640,329,097</b>   | <b>24,668,786,979</b>   |
| <b>Cartera de crédito</b>                         | <b>39,014,896,016</b>   | <b>41,264,334,232</b>   | <b>41,531,175,539</b>   |
| Créditos Vigentes                                 | 32,632,731,174          | 39,821,549,722          | 40,386,183,831          |
| Créditos Vencidos                                 | 24,015,382,566          | 13,356,241,593          | 15,618,486,266          |
| (Estimación por deterioro de cartera de créditos) | -17,633,217,724         | -11,913,457,083         | -14,473,494,558         |
| <b>Otros Activos</b>                              | <b>77,957,737,332</b>   | <b>78,267,524,192</b>   | <b>76,363,956,990</b>   |
| <b>Total Activo</b>                               | <b>¢143,493,711,508</b> | <b>¢145,415,760,691</b> | <b>¢143,404,543,463</b> |
| <b>Pasivo</b>                                     |                         |                         |                         |
| <b>Otras cuentas por pagar y provisiones</b>      | <b>8,566,812,173</b>    | <b>9,448,871,726</b>    | <b>11,465,017,994</b>   |
| Otras retenciones a Terceros                      | 883,013,309             | 633,902,387             | 701,483,416             |
| Comisiones por pagar con partes relacionadas      | 302,435,522             | 339,071,861             | 315,942,745             |
| BFV Pendiente de Pago                             | 880,095,361             | 836,613,545             | 841,524,959             |
| Otros Acreedores Varios                           | 6,501,267,981           | 7,322,280,093           | 9,325,557,409           |
| Cuentas por Pagar por Instrumentos Financieros    | 0                       | 317,003,840             | 280,509,465             |
| <b>Otros Pasivos</b>                              | <b>0</b>                | <b>0</b>                | <b>84,457</b>           |
| <b>Total Pasivo</b>                               | <b>8,566,812,173</b>    | <b>9,448,871,726</b>    | <b>11,465,102,451</b>   |
| <b>Patrimonio</b>                                 |                         |                         |                         |
| Resultados acumulados de ejercicios anteriores    | 135,966,888,965         | 152,693,583,831         | 152,693,583,831         |
| Resultado del periodo                             | -1,039,989,630          | -16,726,694,866         | -20,754,142,819         |
| <b>Total Patrimonio</b>                           | <b>134,926,899,335</b>  | <b>135,966,888,965</b>  | <b>131,939,441,012</b>  |
| <b>Total Pasivo y Patrimonio</b>                  | <b>¢143,493,711,508</b> | <b>¢145,415,760,691</b> | <b>¢143,404,543,463</b> |

## ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

|                                                                                  | <u>Nueve meses terminados al 30 de</u> |                         | <u>Trimestre terminado al 30 de</u> |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
|                                                                                  | <u>set-2022</u>                        | <u>set-2021</u>         | <u>set-2022</u>                     | <u>set-2021</u>       |
| Ingresos financieros                                                             | ¢641,299,305                           | ¢632,067,047            | ¢264,352,832                        | ¢195,876,381          |
| <b>Resultado Financiero Bruto</b>                                                | <b>641,299,305</b>                     | <b>632,067,047</b>      | <b>264,352,832</b>                  | <b>195,876,381</b>    |
| Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones | 4,190,454,734                          | 5,862,157,522           | 4,144,484,946                       | 4,733,662,440         |
| Gasto por estimación de deterioro de activos                                     | -9,910,215,376                         | -1,100,047,518          | -2,653,532,514                      | -24,909,178           |
| <b>Resultado Financiero Neto</b>                                                 | <b>-5,078,461,337</b>                  | <b>5,394,177,051</b>    | <b>1,755,305,264</b>                | <b>4,904,629,643</b>  |
| Ingresos operativos diversos                                                     | 675,054,887                            | 781,076,930             | 217,368,270                         | 47,290,420            |
| Gastos operativos diversos                                                       | -5,295,428,653                         | -7,555,063,011          | -1,584,761,652                      | -1,527,087,013        |
| Ingresos por recursos de Bono Familiar de Vivienda                               | 72,584,344,114                         | 67,965,740,874          | 24,340,791,614                      | 32,216,595,931        |
| Rendimiento Administración temporal de recursos                                  | 83,399,549                             | 47,515,625              | 49,229,588                          | 10,093,256            |
| Transferencia de capital por Bono Familiar de Vivienda                           | -64,008,898,190                        | -87,387,590,288         | -23,013,345,544                     | -26,887,224,811       |
| <b>Resultado Operativo Bruto</b>                                                 | <b>-1,039,989,630</b>                  | <b>-20,754,142,819</b>  | <b>1,764,587,540</b>                | <b>8,764,297,426</b>  |
| <b>Resultado Neto del Periodo</b>                                                | <b>-¢1,039,989,630</b>                 | <b>-¢20,754,142,819</b> | <b>¢1,764,587,540</b>               | <b>¢8,764,297,426</b> |

(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 setiembre 2022 corresponde al 22.06% y para setiembre 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                                   | 22.06%           |      |                |                |                 |
| Mes de Registro                                             | Setiembre 2022   |      |                |                |                 |
|                                                             | Acumulado 2022   |      |                |                |                 |
|                                                             | TOTAL            |      | FONAVI         | Saldo Contable | Ajuste Contable |
| Egreso Contable Real                                        | 3,677,883,226.11 |      | 811,426,885.95 | 724,953,155.80 | 86,473,730.14   |
| Gastos Operativos                                           | 20,323,539.74    | 100% | 4,483,847.24   | 1,687,282.02   | 2,796,565.22    |
| Comisiones por Giros y Transferencias                       | 1,293,130.50     | 6%   | 285,294.77     | 258,990.73     | 26,304.04       |
| Provisiones para Obligaciones Patronales                    | 5,641,647.00     | 28%  | 1,244,679.01   | 1,145,430.03   | 99,248.98       |
| Otros gastos operativos                                     | 13,388,762.24    | 66%  | 2,953,873.46   | 282,861.26     | 2,671,012.20    |
| Gastos de Administración                                    | 3,444,718,153.94 | 100% | 759,985,228.68 | 679,545,864.65 | 80,439,364.02   |
| Gastos de Personal                                          | 2,714,990,976.01 | 79%  | 598,990,380.50 | 532,761,123.39 | 66,229,257.11   |
| Gastos por Servicios Externos                               | 299,181,578.20   | 9%   | 66,006,439.41  | 61,726,869.39  | 4,279,570.02    |
| Gastos de Movilidad y Comunicaciones                        | 58,682,769.06    | 2%   | 12,946,788.58  | 11,490,905.89  | 1,455,882.69    |
| Gastos de Infraestructura                                   | 237,498,437.08   | 7%   | 52,397,698.72  | 47,042,886.13  | 5,354,812.59    |
| Gastos Generales                                            | 134,364,393.59   | 4%   | 29,643,921.45  | 26,524,079.85  | 3,119,841.60    |
| Activos Fijos e Intangibles                                 | 212,841,532.43   | 100% | 46,957,810.03  | 43,720,009.13  | 3,237,800.90    |
| Activo Fijo                                                 | 137,109,058.59   | 64%  | 30,249,458.62  | 27,011,657.71  | 3,237,800.91    |
| Software y Licencias                                        | 75,732,473.84    | 36%  | 16,708,351.42  | 16,708,351.42  | (0.00)          |
| Ingreso Réditos Contable Real                               |                  |      | 927,021,992.01 |                |                 |
| Resultado Neto Real                                         |                  |      | 115,595,106.06 |                |                 |

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

(g.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 setiembre 2022 corresponde al 77.94% y para setiembre 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                                   | 77.94%                  |             |                          |                         |                       |
| Mes de Registro                                             | Setiembre 2022          |             | Acumulado 2022           |                         |                       |
|                                                             | TOTAL                   |             | FOSUVI                   | Saldo Contable          | Ajuste Contable       |
| <b>Egreso Contable Real</b>                                 | <b>3,677,883,226.11</b> |             | <b>2,866,456,340.16</b>  | <b>2,560,978,204.93</b> | <b>305,478,135.24</b> |
| <b>Gastos Operativos</b>                                    | <b>20,323,539.74</b>    | <b>100%</b> | <b>15,839,692.50</b>     | <b>5,960,512.71</b>     | <b>9,879,179.79</b>   |
| Comisiones por Giros y Transferencias                       | 1,293,130.50            | 6%          | 1,007,835.73             | 914,913.77              | 92,921.96             |
| Provisiones para Obligaciones Patronales                    | 5,641,647.00            | 28%         | 4,396,967.99             | 4,046,359.86            | 350,608.13            |
| Otros gastos operativos                                     | 13,388,762.24           | 66%         | 10,434,888.78            | 999,239.08              | 9,435,649.70          |
| <b>Gastos de Administración</b>                             | <b>3,444,718,153.94</b> | <b>100%</b> | <b>2,684,732,925.26</b>  | <b>2,400,571,864.11</b> | <b>284,161,061.16</b> |
| Gastos de Personal                                          | 2,714,990,976.01        | 79%         | 2,116,000,595.51         | 1,882,038,328.26        | 233,962,267.25        |
| Gastos por Servicios Externos                               | 299,181,578.20          | 9%          | 233,175,138.79           | 218,057,078.45          | 15,118,060.34         |
| Gastos de Movilidad y Comunicaciones                        | 58,682,769.06           | 2%          | 45,735,980.48            | 40,592,911.84           | 5,143,068.64          |
| Gastos de Infraestructura                                   | 237,498,437.08          | 7%          | 185,100,738.36           | 166,184,263.24          | 18,916,475.12         |
| Gastos Generales                                            | 134,364,393.59          | 4%          | 104,720,472.14           | 93,699,282.32           | 11,021,189.82         |
| <b>Activos Fijos e Intangibles</b>                          | <b>212,841,532.43</b>   | <b>100%</b> | <b>165,883,722.40</b>    | <b>154,445,828.11</b>   | <b>11,437,894.29</b>  |
| Activo Fijo                                                 | 137,109,058.59          | 64%         | 106,859,599.97           | 95,421,705.69           | 11,437,894.28         |
| Software y Licencias                                        | 75,732,473.84           | 36%         | 59,024,122.42            | 59,024,122.42           | 0.00                  |
| <b>Ingreso Comisión 4% Contable Real</b>                    |                         |             | <b>2,654,366,673.62</b>  |                         |                       |
| <b>Resultado Neto Real</b>                                  |                         |             | <b>(¢212,089,666.54)</b> |                         |                       |

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

(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 SUGEF 30-18 Reglamento de Información Financiera (RIF), vigente a partir del 01 de enero de 2020 y que requirió la valoración previa de la normativa vigente, determinándose ajustes aplicables de previo y durante su implementación en el año 2020.

### **3.8 Otras concentraciones de activos y pasivos**

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

### **3.9 Riesgo de Liquidez, de Tasa y Cambiario**

#### **A. INTRODUCCIÓN**

El BANHVI cuenta con un Proceso de Administración Integral de Riesgos orientado a la gestión de los riesgos que puedan impactar los resultados y el patrimonio por causas internas y externas. Para tal efecto, cuenta con políticas y procedimientos de riesgos formalmente establecidos y aprobados, apoyados en modelos de pronósticos según comportamientos históricos y de seguimiento y control continuo de variables, cuyos resultados se presentan en forma periódica al Comité de Riesgos y a la Junta Directiva.

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

#### **B. GESTIÓN DE RIESGOS**

##### **1. RIESGO DE CRÉDITO**

###### **1.1 CONCENTRACIÓN DE OPERACIONES**

La cartera de inversiones del Banco<sup>1</sup>, presenta concentración total en dos 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 tercer trimestre del 2022 en 7.37% y 8.56% (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 reportada al corte de setiembre 2022, el indicador se ubicó en 0.50 y 0.41, respectivamente (entre más cercano a 1 esté el indicador, mayor concentración).

---

<sup>1</sup> Se incluye solo operaciones de las fuentes Cuenta General y FONAVI.

**Cuadro No. 1**  
**Concentración de la cartera de inversiones**  
**Al 30 de setiembre de 2022**  
**Monto en millones de colones**

| Entidad                               | Clase <sup>/1</sup> |                  |                 | Total            | %           | IHH         |
|---------------------------------------|---------------------|------------------|-----------------|------------------|-------------|-------------|
|                                       | Inv. Vista          | CDP-E            | TF              |                  |             |             |
| Banco de Costa Rica                   | 4 713,67            | 9 700,00         |                 | 14 413,67        | 55%         | 0,30        |
| Banco Nacional de Costa Rica          |                     |                  |                 | 0,00             | 0%          | 0,00        |
| BANHVI- FONAVI                        |                     |                  | 3 944,70        | 3 944,70         | 15%         | 0,02        |
| Banco Popular y de Desarrollo Comunal |                     | 7 950,00         |                 | 7 950,00         | 30%         | 0,09        |
| <b>Total</b>                          | <b>4 713,67</b>     | <b>17 650,00</b> | <b>3 944,70</b> | <b>26 308,37</b> | <b>100%</b> | <b>0,41</b> |

<sup>/1</sup> Saldos de principal. Solo incluye fuentes FONAVI y Cuenta General.

IHH: Índice de Herfindahl para determinar concentración de cartera.

Fuente: elaboración propia con datos suministrados por la Unidad de Tesorería y el Balance de Comprobación Consolidado al 30 de setiembre de 2022.

De conformidad con el modelo de negocio vigente<sup>2</sup>, 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 con los ingresos de la Cuenta General.
- 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.
- Nueva regulación aplicable al sector financiero supervisado que requiera cambios en las decisiones de inversión o conformación del portafolio (tipo de instrumentos o emisores).

## 1.2 CALIDAD DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

- De conformidad con las calificaciones de riesgo realizadas por calificadoras independientes, los emisores de los instrumentos financieros que el Banco mantenía en su cartera de inversiones al corte de setiembre 2022 reportaban altos niveles de capacidad de pago de las obligaciones:

<sup>2</sup> 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 |              | Última fecha de revisión de la calificación |
|---------------------------------------|---------------------|----------------|-----------------|--------------|---------------------------------------------|
|                                       | Saldo <sup>1/</sup> | Distribución   | CP              | LP           |                                             |
| Banco de Costa Rica                   | 9 700,00            | 44,92%         | SCR 1 (CR)      | SCR AA+ (CR) | 6/10/2022                                   |
| Banco Popular y de Desarrollo Comunal | 7 950,00            | 36,81%         | SCR 1 (CR)      | SCR AA+ (CR) | 10/5/2021                                   |
| BANHVI-FONAVI                         | 3 944,70            | 18,27%         | SCR 1 (CR)      | SCR AA+ (CR) | 27/9/2022                                   |
| <b>Total</b>                          | <b>21 594,70</b>    | <b>100,00%</b> |                 |              |                                             |

<sup>1/</sup> Solo inversiones a plazo. Excluye inversiones a la vista.

- 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 62.79% de las inversiones a plazo reportadas al corte a setiembre 2022, colocadas en entidades financieras, mantenían condiciones que permitirían su liquidación anticipada o venta entre fuentes en caso de necesidades de liquidez del BANHVI, por su parte el 32.71% restante corresponde a inversiones que no podrían ser liquidadas anticipadamente, solo si fuesen para garantía de un financiamiento con la entidad bancaria<sup>3</sup>. No obstante, al ser instrumentos no estandarizados, no se dispone de información para valorar su cotización y demanda en el mercado.
- Considerándose aspectos relacionados con la naturaleza del emisor, plazos de inversión, comportamiento histórico de impago de los emisores, indicadores financieros y categoría de riesgo asignada por agencias calificadoras a los emisores, la estimación de pérdida esperada en instrumentos financieros concluye que "...en aplicación del Modelo de Cálculo con base en la cartera de instrumentos financieros al 30 de setiembre de 2022 ..., se determina una pérdida esperada, a reconocer en los Estados Financieros, de "cero" colones." <sup>4</sup>.
- 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.

## 2 RIESGO DE LIQUIDEZ

### 2.1 CALCE DE PLAZOS

<sup>3</sup> Reporte al corte del 30 de setiembre de 2022, elaborado por la Unidad de Tesorería y Custodia, según correo electrónico del 13 de setiembre de 2022.

<sup>4</sup> Memorando UTC-ME-086-2022 del 04 de octubre de 2022.

Los indicadores de calce de plazos consolidados por moneda<sup>5</sup> alcanzaron valores de 5.61 veces a un mes y 3.34 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 Institucional<sup>6</sup>.

Al considerar las proyecciones financieras para los próximos siete meses, se determina un incremento en los niveles de liquidez a un mes para los meses de noviembre, diciembre 2022 y enero 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 “A pesar de que para el mes de setiembre el monto requerido de captación supera el promedio de los últimos meses y esto genera que en los trimestres de setiembre a noviembre y de octubre a diciembre de 2022, se supere el monto de la captación trimestral promedio de los últimos periodos, se espera alcanzar la captación de los fondos requeridos y, en caso contrario, se estarían aplicando las medidas correctivas correspondientes para la atención de prioritarias”<sup>7</sup>.

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

|      | Mes       | Plazo   | Indicador |  |
|------|-----------|---------|-----------|--|
| 2022 | Octubre   | 1 mes   | 4.08      |  |
|      |           | 3 meses | 4.60      |  |
|      | Noviembre | 1 mes   | 55.42     |  |
|      |           | 3 meses | 13.69     |  |
|      | Diciembre | 1 mes   | 83.16     |  |
|      |           | 3 meses | 1.88      |  |
| 2023 | Enero     | 1 mes   | 16.95     |  |
|      |           | 3 meses | 2.03      |  |
|      | Febrero   | 1 mes   | 2.03      |  |
|      |           | 3 meses | 1.22      |  |
|      | Marzo     | 1 mes   | 92.08     |  |
|      |           | 3 meses | 1.68      |  |
|      | Abril     | 1 mes   | 1.71      |  |
|      |           | 3 meses | 1.00      |  |

/1 Según proyecciones financieras reportadas por la Dirección FONAVI en Setiembre 2022.

Unidad de Riesgos.

las necesidades

A pesar de lo señalado, no se estima que se presenten situaciones que comprometan la atención oportuna de las obligaciones financieras, pero se incrementa la necesidad de monitoreo de la liquidez de mercado y de la demanda de recursos del BANHVI, 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 que se materialicen.

## 2.2 ÍNDICE DE COBERTURA DE LIQUIDEZ

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

<sup>5</sup> No se separa por monedas, fundamentalmente porque al cierre de setiembre 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.

<sup>6</sup> 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.

<sup>7</sup> DFNV-IN64-385-2022 del 20 de setiembre del 2022.

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

## 2.3 ACTIVOS

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

La recuperación de la cartera de créditos vigente representa la mayor fuente de liquidez del Banco, manteniéndose una importante concentración en el sector cooperativo y entidades mutualistas.

**Cuadro No. 4**  
**Recuperación de la cartera de crédito**  
**Al 30 de setiembre de 2022**  
**Monto en millones de colones**

| Sector                                                                     | Monto facturado | %              | IHH         |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|-------------|
| Bancos creados por leyes especiales                                        | 32,06           | 1,46%          | 0,00        |
| Bancos privados                                                            | 277,05          | 12,58%         | 0,02        |
| Organizaciones cooperativas                                                | 1.345,70        | 61,12%         | 0,37        |
| Entidades autorizadas del SFNV                                             | 527,49          | 23,96%         | 0,06        |
| Entidades no supervisadas por SUGEF                                        | 19,39           | 0,88%          | 0,00        |
| <b>Total</b>                                                               | <b>2.201,69</b> | <b>100,00%</b> | <b>0,45</b> |
| 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 setiembre 2022, no evidencian alertas que pudieran poner en riesgo la oportuna recuperación de las operaciones para un horizonte de un año.

## 2.4 PASIVOS

La cartera de pasivos financieros con costo del BANHVI presentó un crecimiento interanual del 7.00 % pasando de ¢ 55,940.64 millones en setiembre 2021 a ¢ 60,165.27 millones en setiembre 2022, manteniendo a esa última fecha una concentración de operaciones realizadas con puestos de bolsa (65.10%) y entidades financieras (34.90%).

De conformidad con las proyecciones de liquidez<sup>9</sup>, para el cuarto trimestre del año 2022, se tienen previstos vencimientos totales en obligaciones por ¢ 6,050 millones (principal más intereses),

<sup>8</sup> Según Reporte del ICL mensual, el promedio diario durante setiembre 2022 fue de 100%.

<sup>9</sup> DFNV-IN64-385-2022 del 20 de setiembre de 2022

equivalente al 52.38% del total estimado hasta diciembre 2022. La Dirección FONAVI mantiene un monitoreo de las necesidades de fondeo.

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

#### 3.1 RIESGO DE TASA

De acuerdo con el modelo CAMELS, el indicador de riesgo de tasa en moneda nacional se calculó en 0.50% lo que significa una exposición del patrimonio sensible a tasas de ¢ 581.93 millones a un año, estimando una máxima variación de la tasa para ese periodo de 3.90 puntos porcentuales.

Evaluando el riesgo de tasa y su exposición del patrimonio con base en un modelo complementario, se determinó que, esperando a un año una variación de la Tasa Básica Pasiva de 1 punto porcentual<sup>10</sup>, el impacto sobre el valor patrimonial podría aproximarse a los ¢ 162.07 millones.

**Cuadro No. 5**  
**Exposición del patrimonio por riesgo de tasa - MN**  
**Setiembre 2022**

|                                          | SUGEF      |   | Modelo RT  |   |
|------------------------------------------|------------|---|------------|---|
| Horizonte                                | 1 año      |   | 1 año      |   |
| Valor actual:                            |            |   |            |   |
| Activos /1                               | 176 329,24 | ↑ | 180 636,53 | ↓ |
| Pasivos                                  | 60 243,87  | ↑ | 58 616,57  | = |
| Duración:                                |            |   |            |   |
| Activos                                  | 0,11       | ↑ | 0,07       | = |
| Pasivos                                  | 0,71       | ↑ | 0,51       | = |
| Tasa Básica Pasiva                       | 5,85%      | ↑ | 5,85%      | ↑ |
| Max. variación de la tasa estimada (p.p) | 3,90       | ↑ | -1,00      | = |
| Indicador de sensibilidad                | -0,50%     | ↑ | 0,13%      | = |
| Impacto patrimonio -millones de colones  | -581,93    | ↑ | 162,07     | ↑ |
| Impacto patrimonio -porcentaje-          | - 0,01     | = | 0,00       | = |

1/ No incluye disponibilidades.

Variaciones con respecto al mes de setiembre 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 aproximadamente inferior a los 3 meses en los últimos tres cortes:

**Cuadro No. 6**  
**Duración y Duración modificada del portafolio de inversiones**  
**Al 30 de setiembre 2022**

| Periodo | Portafolio /1 | Duración (días) | Duración (años) | Duración Mod. |
|---------|---------------|-----------------|-----------------|---------------|
| jul-22  | 22 336        | 70,90           | 0,20            | 0,19          |
| ago-22  | 21 507        | 66,13           | 0,18            | 0,18          |
| sep-22  | 22 495        | 80,21           | 0,22            | 0,21          |

Fuente: Unidad de Riesgos

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

Por otra parte, en el caso de la exposición del margen, se determinó que si a un año existiera una brecha acumulada positiva que significara el 68.86% 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

<sup>10</sup> Estimación de máxima variación, según el modelo interno de cálculo.

rendimientos o costos financieros), podría variar en ₡ 1,389.43 millones<sup>11</sup> (que equivale a un 29.94% 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.

Se esperaría que para el último trimestre del 2022<sup>12</sup> la tasa de referencia de mercado muestre comportamiento al alza de forma gradual, lo que mantendría la exposición estable con expectativa de ser positiva para el BANHVI.

Al cierre de setiembre 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.

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

|                                                     | sep-22     |
|-----------------------------------------------------|------------|
| Activos Productivos                                 | 181 565,92 |
| Pasivo con Costo                                    | 60 165,27  |
| Brecha Acumulada (+360 días)                        | 121 400,65 |
| Máx. Variación Esperada Acumulada (p.p.)            | -1,00      |
| Margen Financiero Diferencial Acumulado             | -1 389,43  |
| Indice Brecha Acumulada / Activo Productivo Promedi | 66,86%     |
| Relación Margen/UN del período                      | -29,94%    |
| Resultado neto del período (Σ12 meses)              | 4 640,04   |

<sup>11</sup> 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.

<sup>12</sup> En agosto 2022, la tasa de política monetaria (TPM) permaneció en 7,50% (desde el 15 de diciembre del 2021 subió 675 pb). La Junta Directiva del Banco Central de Costa Rica (BCCR) continuó vigilante de la coyuntura tanto externa como interna, así como también, del efecto de las medidas adoptadas cuyo objetivo central es disminuir potenciales excesos de liquidez y favorecer el proceso de transmisión de la política monetaria hacia las tasas del Sistema Financiero (SF). Informe de Coyuntura Económica BCCR, setiembre 2022.

a) Al 30 de setiembre de 2022 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

|                                      |   | <b>Activos 2022</b>    |                           |                           |                        |                          |                          | <b>Total</b>           |
|--------------------------------------|---|------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                      |   | <b>Hasta<br/>1 mes</b> | <b>De 1 a 3<br/>meses</b> | <b>De 3 a 6<br/>meses</b> | <b>Hasta 1<br/>año</b> | <b>De 1 a 2<br/>Años</b> | <b>Más de 2<br/>años</b> |                        |
| Inversiones                          | ¢ | 3,953,343,875          | 7,274,258,164             | 7,720,795,417             | 0                      | 0                        | 0                        | 18,948,397,456         |
| Cartera de créditos                  |   | 158,496,331,865        | 0                         | 0                         | 0                      | 0                        | 0                        | 158,496,331,865        |
| <b>Total Activos</b>                 | ¢ | <b>162,449,675,740</b> | <b>7,274,258,164</b>      | <b>7,720,795,417</b>      | <b>0</b>               | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 | <b>177,444,729,321</b> |
|                                      |   | <b>Pasivos 2022</b>    |                           |                           |                        |                          |                          | <b>Total</b>           |
|                                      |   | <b>Hasta<br/>1 mes</b> | <b>De 1 a 3<br/>meses</b> | <b>De 3 a 6<br/>meses</b> | <b>Hasta 1<br/>año</b> | <b>De 1 a 2<br/>Años</b> | <b>Más de 2<br/>años</b> |                        |
| Otras Obligaciones Financieras       |   | 2,029,999,940          | 4,508,354,471             | 24,879,204,385            | 31,396,723,452         | 0                        | 0                        | 62,814,282,248         |
| <b>Total Pasivos</b>                 | ¢ | <b>2,029,999,940</b>   | <b>4,508,354,471</b>      | <b>24,879,204,385</b>     | <b>31,396,723,452</b>  | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 | <b>62,814,282,248</b>  |
| <b>Activos - Vencimiento Pasivos</b> | ¢ | <b>160,419,675,800</b> | <b>2,765,903,693</b>      | <b>-17,158,408,968</b>    | <b>-31,396,723,452</b> | <b>0</b>                 | <b>0</b>                 | <b>114,630,447,073</b> |

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

| Activos 2021                         |                          |                        |                       |                        |                       |                  |                        |
|--------------------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|------------------|------------------------|
|                                      | Hasta<br>1 mes           | De 1 a 3<br>meses      | De 3 a 6<br>meses     | Hasta 1<br>año         | De 1 a 2<br>Años      | Más de 2<br>años | Total                  |
| Inversiones                          | ¢ 1,679,383,791          | 5,859,644,688          | 7,416,126,764         | 0                      | 0                     | 0                | 14,955,155,243         |
| Cartera de créditos                  | 155,705,411,760          | 0                      | 0                     | 0                      | 0                     | 0                | 155,705,411,760        |
| <b>Total Activos</b>                 | <b>¢ 157,384,795,551</b> | <b>5,859,644,688</b>   | <b>7,416,126,764</b>  | <b>0</b>               | <b>0</b>              | <b>0</b>         | <b>170,660,567,003</b> |
| Pasivos 2021                         |                          |                        |                       |                        |                       |                  |                        |
| Otras Obligaciones Financieras       | 543,076,745              | 18,514,736,512         | 9,376,708,167         | 19,050,115,157         | 7,795,044,730         | 0                | 55,279,681,311         |
| <b>Total Pasivos</b>                 | <b>¢ 543,076,745</b>     | <b>18,514,736,512</b>  | <b>9,376,708,167</b>  | <b>19,050,115,157</b>  | <b>7,795,044,730</b>  | <b>0</b>         | <b>55,279,681,311</b>  |
| <b>Activos - Vencimiento Pasivos</b> | <b>¢ 156,841,718,806</b> | <b>-12,655,091,824</b> | <b>-1,960,581,403</b> | <b>-19,050,115,157</b> | <b>-7,795,044,730</b> | <b>0</b>         | <b>115,380,885,692</b> |

c) Al 30 de setiembre de 2021 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

|                                      |   | Activos 2021           |                      |                        |                        |                        |                  |
|--------------------------------------|---|------------------------|----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------|
|                                      |   | Hasta<br>1 mes         | De 1 a 3<br>meses    | De 3 a 6<br>meses      | Hasta 1<br>año         | De 1 a 2<br>Años       | Más de 2<br>años |
| Inversiones                          | ¢ | 1,523,667,188          | 3,962,439,583        | 7,539,028,479          | 1,629,648,000          | 0                      | 0                |
| Cartera de créditos                  |   | 151,894,127,617        | 0                    | 0                      | 0                      | 0                      | 0                |
| <b>Total Activos</b>                 | ¢ | <b>153,417,794,805</b> | <b>3,962,439,583</b> | <b>7,539,028,479</b>   | <b>1,629,648,000</b>   | <b>0</b>               | <b>0</b>         |
|                                      |   | Pasivos 2021           |                      |                        |                        |                        |                  |
| Otras Obligaciones Financieras       |   | 3,140,624,696          | 3,424,425,589        | 19,035,031,581         | 21,627,551,895         | 10,476,060,589         | 0                |
| <b>Total Pasivos</b>                 | ¢ | <b>3,140,624,696</b>   | <b>3,424,425,589</b> | <b>19,035,031,581</b>  | <b>21,627,551,895</b>  | <b>10,476,060,589</b>  | <b>0</b>         |
| <b>Activos - Vencimiento Pasivos</b> | ¢ | <b>150,277,170,109</b> | <b>538,013,994</b>   | <b>-11,496,003,102</b> | <b>-19,997,903,895</b> | <b>-10,476,060,589</b> | <b>0</b>         |

### **3.2 RIESGO CAMBIARIO**

La posición activa en moneda extranjera al cierre de setiembre 2022 ascendió a \$ 3,420.66 (¢ 2,164,320.00 al tipo de cambio de ¢ 632.72), monto que se tiene previsto para atender concretamente pagos de bienes y servicios, y que no representa una suma que pudiera comprometer el patrimonio de la institución por riesgo cambiario, razón por la cual no se identifica una afectación relevante pudiera tener el Banco ante variaciones en el tipo de cambio.

### **3.3 RIESGO DE PRECIO**

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

## **C. CONCLUSIONES GENERALES**

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

Sobre el riesgo de crédito:

- 2- El portafolio de inversiones se encuentra concentrado tanto a nivel de emisor individual como al tipo de sector al que pertenecen los emisores. A pesar de ello, la concentración se adecúa a los lineamientos institucionales de inversión y al modelo de negocio establecido. Los niveles de concentración podrían variar en función del comportamiento del saldo del portafolio que se estima se reduzca en los próximos meses en virtud de la atención de la orden de la Contraloría General de la República referente a la restitución del superávit al fondo de origen correspondiente.
- 3- De conformidad con los mecanismos de seguimiento y control vigentes, orientados a la valoración de la calidad de los instrumentos financieros, se concluye que el portafolio de inversiones posee características que permitirían la recuperación de los recursos en los términos de rendimiento y plazo establecidos, lo que se alinea con la estimación de pérdida esperada del portafolio.
- 4- Se presenta una concentración en la cartera de crédito, propia de la banca de segundo piso. No se presentaron durante el trimestre de revisión situaciones que pudieran modificar las condiciones y calidad de esta cartera, por lo que no se identifican situaciones relevantes que pudieran incrementar en el corto plazo el riesgo de crédito asociado a 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- Se estiman para el corto plazo estrechez de liquidez tanto a uno como a tres meses, particularmente para julio y diciembre 2022. 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- Para el próximo trimestre se tiene programada la atención de vencimiento de obligaciones equivalentes al 52.38% del total estimado hasta diciembre 2022, por lo que se mantiene un monitoreo los niveles de concentración de las fuentes de fondeo y las condiciones de mercado para la captación de recursos para la atención oportuna de esas operaciones.
- 8- De acuerdo con los saldos diarios mostrados durante el mes de setiembre 2022, el Indicador de Cobertura de Liquidez se reporta dentro de los parámetros establecidos por la normativa regulatoria.
- 9- Se determina una concentración en los montos de recuperación de cartera de crédito, principal activo y flujo de liquidez, en el sector cooperativo y mutualista. El nivel de concentración agregado para este mes de setiembre se presenta en su nivel de tolerancia, debido a la concentración en dicho sector. No se identifican factores de riesgos relevantes que puedan comprometer la recuperación de esos recursos.

Sobre riesgo de mercado:

- 10- El nivel de exposición del patrimonio por cambios en la tasa de interés de referencia se ha mantenido durante el último trimestre sin variaciones relevantes y en niveles bajos respecto a los parámetros definidos en la normativa aplicable. La exposición estimada no compromete la posición patrimonial de la entidad, de acuerdo con el apetito al riesgo institucional.
- 11- En cuanto al riesgo de tasa evaluado en función de la exposición del margen financiero según los modelos internos, se determinó un impacto estimado a un año ante una variación de un punto porcentual de la tasa de interés de ¢ 1,389.43 millones, lo que podrían significar un 29.74% 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, ante disminuciones en las tasas de interés de mercado, el impacto sería negativo para el Banco y viceversa.

No obstante, las condiciones económicas locales actuales y las decisiones tomadas por las autoridades monetarias nacionales, podría generar incrementos graduales en la tasa de

interés de referencia durante el periodo 2022, generando esto un impacto positivo para el BANHVI.

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

### 3.10 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 30 de setiembre 2022, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

a) Al 30 de setiembre 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 | Total                  |
| Disponibilidades                       | ¢ | 5,227,317,974        | 0                    | 0                    | 0                    | 0                     | 0                     | 0                      | 0                             | 5,227,317,974          |
| Cuenta de Encaje con el BCCR           |   | 0                    | 7,207                | 9,189                | 5,405                | 39,637                | 108,515               | 46,844                 | 0                             | 216,797                |
| Inversiones                            |   | 0                    | 3,945,153,393        | 4,192,897,660        | 3,029,610,086        | 7,512,677,343         | 0                     | 0                      | 0                             | 18,680,338,482         |
| Cartera de crédito                     |   | 0                    | 2,193,203,494        | 1,238,917,355        | 1,201,445,241        | 3,525,194,968         | 6,741,411,608         | 143,596,159,198        | 0                             | 158,496,331,864        |
| <b>Total Vencimiento Activos</b>       | ¢ | <b>5,227,317,974</b> | <b>6,138,364,094</b> | <b>5,431,824,204</b> | <b>4,231,060,732</b> | <b>11,037,911,948</b> | <b>6,741,520,123</b>  | <b>143,596,206,042</b> | <b>0</b>                      | <b>182,404,205,117</b> |
|                                        |   | 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                    | 2,000,031,041        | 2,550,031,154        | 1,500,031,268        | 11,000,094,492        | 30,115,083,787        | 13,000,000,000         | 0                             | 60,165,271,742         |
| Otras Obligaciones Financieras         |   | 0                    | 26,666,613           | 129,626,826          | 95,957,528           | 39,680,706            | 32,856,429            | 0                      | 0                             | 324,788,102            |
| <b>Total Vencimiento Pasivos</b>       | ¢ | <b>0</b>             | <b>2,026,697,654</b> | <b>2,679,657,980</b> | <b>1,595,988,796</b> | <b>11,039,775,198</b> | <b>30,147,940,216</b> | <b>13,000,000,000</b>  | <b>0</b>                      | <b>60,490,059,844</b>  |

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  |

c) Al 30 de setiembre de 2021, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

| Vencimiento activos                    |                        |                      |                      |                      |                       |                       |                        |                               |                        |
|----------------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|-------------------------------|------------------------|
|                                        | A la Vista             | De 1 a 30 días       | De 31 a 60 días      | De 61 a 90 días      | De 91 a 180 días      | De 181 a 365 días     | Más de 365 días        | Partidas Venc. más de 30 días | Total                  |
| Disponibilidades                       | ¢ 6,448,688,088        | 0                    | 0                    | 0                    | 0                     | 0                     | 0                      | 0                             | 6,448,688,088          |
| Cuenta de Encaje con el BCCR           |                        | 8,471                | 0                    | 8,753                | 15,530                | 66,921                | 58,281                 | 0                             | 157,956                |
| Inversiones                            | 0                      | 1,521,802,500        | 2,932,754,750        | 1,009,852,917        | 7,441,078,906         | 1,602,856,000         | 0                      | 0                             | 14,508,345,073         |
| Cartera de crédito                     | 0                      | 1,856,402,396        | 1,193,585,679        | 1,202,697,968        | 3,635,582,216         | 7,383,746,094         | 136,622,113,264        | 0                             | 151,894,127,617        |
| <b>Total Vencimiento Activos</b>       | <b>¢ 6,448,688,088</b> | <b>3,378,213,367</b> | <b>4,126,340,429</b> | <b>2,212,559,638</b> | <b>11,076,676,652</b> | <b>8,986,669,015</b>  | <b>136,622,171,545</b> | <b>0</b>                      | <b>172,851,318,734</b> |
| Vencimiento pasivos                    |                        |                      |                      |                      |                       |                       |                        |                               |                        |
|                                        | A la Vista             | De 1 a 30 días       | De 31 a 60 días      | De 61 a 90 días      | De 91 a 180 días      | De 181 a 365 días     | Más de 365 días        | Partidas Venc. más de 30 días | Total                  |
| Obligaciones con Entidades Financieras | ¢ 0                    | 3,000,000,000        | 29,710               | 3,100,029,818        | 5,500,090,111         | 23,700,214,138        | 20,640,271,742         | 0                             | 55,940,635,519         |
| Otras Obligaciones Financieras         | 0                      | 124,395,539          | 118,804,951          | 87,120,694           | 25,753,077            | 0                     | 0                      | 0                             | 356,074,261            |
| <b>Total Vencimiento Pasivos</b>       | <b>¢ 0</b>             | <b>3,124,395,539</b> | <b>118,834,661</b>   | <b>3,187,150,512</b> | <b>5,525,843,188</b>  | <b>23,700,214,138</b> | <b>20,640,271,742</b>  | <b>0</b>                      | <b>56,296,709,780</b>  |

### 3.11 Saldos y transacciones con partes relacionadas

#### 3.11.1 Cuentas por cobrar con partes relacionadas (FOSUVI)

Al 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021 esta partida se compone de los siguientes rubros:

|                                                                 | <u>set-2022</u>     | <u>dic-2021</u>     | <u>set-2021</u>     |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Cuenta por cobrar - Comisión FOSUVI, sobre formalización de BFV | ¢302,435,521        | ¢339,071,861        | ¢315,942,745        |
| <b>Total</b>                                                    | <b>¢302,435,521</b> | <b>¢339,071,861</b> | <b>¢315,942,745</b> |

#### 3.11.2 Cuentas por pagar con partes relacionadas

Al 30 de setiembre 2022 y diciembre y setiembre 2021 esta partida se compone de los siguientes rubros:

|                                                                                           | <u>set-2022</u>    | <u>dic-2021</u>    | <u>set-2021</u>    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Cuenta por pagar de FONAVI a FOSUVI por activos Viviendacoop recibidos en dación de pago. | ¢76,632,868        | ¢76,632,868        | ¢76,632,868        |
| <b>Total</b>                                                                              | <b>¢76,632,868</b> | <b>¢76,632,868</b> | <b>¢76,632,868</b> |

|                                                                   | <u>set-2022</u> | <u>dic-2021</u> | <u>set-2021</u> |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Cuenta por pagar - Aporte de Cuenta General al Fondo de Garantías | ¢0              | ¢0              | ¢0              |
| <b>Total</b>                                                      | <b>¢0</b>       | <b>¢0</b>       | <b>¢0</b>       |

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

#### 3.11.3 Detalle de Remuneraciones a Personal Clave

|                                                                    | <u>set-2022</u>     | <u>dic-2021</u>     | <u>set-2021</u>     |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Remuneraciones al Personal Clave (Gerencia General y Subgerencias) | ¢109,427,683        | ¢141,386,215        | ¢92,006,898         |
| Dietas pagadas al Personal Clave (Junta Directiva)                 | 73,365,250          | 138,345,900         | 104,178,655         |
| <b>Total</b>                                                       | <b>¢182,792,933</b> | <b>¢279,732,115</b> | <b>¢196,185,553</b> |

#### Nota 4 Fideicomisos y Comisiones de Confianza

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

#### Nota 5 Contingencias por litigios

Al 30 de setiembre 2022, según la Asesoría Legal del Banco, mediante oficio AL-OF-123-2022, 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 <sup>1</sup> |
| Abreviado                     | 2                 | 20,000,000                                |
| Agrario                       | 0                 | 0                                         |
| Conocimiento                  | 12                | 691,189,417                               |
| 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                                         |
| <b>Totales</b>                | <b>25</b>         | <b>2,507,797,023</b>                      |

<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup> |
| Cobro Judicial              | 1                 | 0                                         |
| Civil de hacienda           | 3                 | 3,000                                     |
| <b>Totales</b>              | <b>4</b>          | <b>3,000</b>                              |

<sup>2</sup> 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 <sup>3</sup> |
| Ordinario                     | 10                | 15,000,000                                |
| Conocimiento                  | 1                 | 700,000,000                               |
| Contencioso Administrativo    | 1                 | 210,000,000                               |
| <b>Totales</b>                | <b>12</b>         | <b>925,000,000</b>                        |

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

#### Notas:

Dentro de los procesos Ordinarios en contra del Banco, se encuentran los Expedientes, N°17-001156-0166-LA, N°19-001768-0173-LA, N°19-001747-1178-LA y N°18-000604-0166-LA corresponden a un proceso judicial de funcionarios y exfuncionarios en contra del Banco, sobre el cual la Dirección Administrativa hizo una estimación global superior a los ¢ 2,929 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 setiembre 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 <sup>1</sup> |
| 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                                         |
| <b>Totales</b>                | <b>25</b>         | <b>3,234,797,023</b>                      |

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

| <b>Procesos a favor del BANHVI</b> |                          |                                                  |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Tipo Proceso</b>                | <b>Cantidad de casos</b> | <b>Monto estimado de la demanda <sup>2</sup></b> |
| Cobro Judicial                     | 1                        | 0                                                |
| Civil de hacienda                  | 3                        | 3,000                                            |
| <b>Totales</b>                     | <b>4</b>                 | <b>3,000</b>                                     |

<sup>2</sup> 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:

| <b>Procesos en contra del BANHVI</b> |                          |                                                  |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>Tipo Proceso</b>                  | <b>Cantidad de casos</b> | <b>Monto estimado de la demanda <sup>3</sup></b> |
| Ordinario                            | 9                        | 15,000,000                                       |
| Conocimiento                         | 1                        | 700,000,000                                      |
| Contencioso Administrativo           | 1                        | 210,000,000                                      |
| <b>Totales</b>                       | <b>11</b>                | <b>925,000,000</b>                               |

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

#### Notas:

Dentro de los procesos Ordinarios en contra del Banco, se encuentran los Expedientes, N°17-001156-0166-LA, N°19-001768-0173-LA, N°19-001747-1178-LA y N°18-000604-0166-LA corresponden a un proceso judicial de funcionarios y exfuncionarios en contra del Banco, sobre el cual la Dirección Administrativa hizo una estimación global superior a los ¢ 2,781 millones, bajo un supuesto de eventual fallo a favor de los denunciantes y no corresponde a una suma determinada así en los reclamos presentados, por lo que, la determinación de estas sumas no corresponde a expectativas o estimaciones de probabilidad de ejecución, sino, referencias globales informativas, considerando supuestos generales, sin considerarse con grados de certeza que determinen expectativas razonables para sus demandantes, aspectos que únicamente serán determinados – en caso de resolverse – por las vías judiciales competentes. La variación con respecto al período de diciembre 2020 corresponde a un recálculo en la metodología en función de los criterios actualizados de la Dirección Administrativa.

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

Al 30 de setiembre 2021, según la Asesoría Legal del Banco, mediante oficio AL-OF-104-2021, existen una serie de asuntos en trámite judicial en contra del BANHVI, así como otros a favor y que se encuentran en trámite judicial de acuerdo con el siguiente detalle:

| Procesos en contra del BANHVI |                   |                                           |
|-------------------------------|-------------------|-------------------------------------------|
| Tipo Proceso                  | Cantidad de casos | Monto estimado de la demanda <sup>1</sup> |
| Abreviado                     | 1                 | 20,000,000                                |
| Conocimiento                  | 12                | 693,189,417                               |
| Ejecución de sentencia        | 1                 | 0                                         |
| Ejecución hipotecaria         | 1                 | 0                                         |
| Monitoreo                     | 2                 | 340,607,606                               |
| Ordinario                     | 3                 | 2,052,000,000                             |
| Procesos Indemnizatorio       | 1                 | 210,000,000                               |
| Proceso Laboral               | 1                 | 0                                         |
| Amparo de Legalidad           | 1                 | 0                                         |
| Agrario                       | 2                 | 23,000,000                                |
| Información Posesoria         | 1                 | 1,000,000                                 |
| <b>Totales</b>                | <b>26</b>         | <b>3,339,797,023</b>                      |

<sup>1</sup> 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 <sup>2</sup> |
| Cobro Judicial              | 1                 | 0                                         |
| Conocimiento                | 1                 | 0                                         |
| Civil de hacienda           | 3                 | 3,000                                     |
| <b>Totales</b>              | <b>5</b>          | <b>3,000</b>                              |

<sup>2</sup> 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 <sup>3</sup> |
| Ordinario                     | 8                 | 15,000,000                                |
| Conocimiento                  | 1                 | 200,000,000                               |
| <b>Totales</b>                | <b>9</b>          | <b>215,000,000</b>                        |

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

## Notas:

Dentro de los procesos Ordinarios en contra del Banco, se encuentran los Expedientes, N°17-001156-0166-LA, N°19-001768-0173-LA, N°19-001747-1178-LA y N°18-000604-0166-LA corresponden a un proceso judicial de funcionarios y exfuncionarios en contra del Banco, sobre el cual la Dirección Administrativa hizo una estimación global superior a los ¢ 2,734 millones, bajo un supuesto de eventual fallo a favor de los denunciantes y no corresponde a una suma determinada así en los reclamos presentados, por lo que, la determinación de estas sumas no corresponde a expectativas o estimaciones de probabilidad de ejecución, sino, referencias globales informativas, considerando supuestos generales, sin considerarse con grados de certeza que determinen expectativas razonables para sus demandantes, aspectos que únicamente serán determinados – en caso de resolverse – por las vías judiciales competentes.

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, 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 30 de setiembre de 2022, los sectores productivos operan con total apertura, lo cual impacta de manera positiva la actividad del país y del Banco en general, evidenciándose signos de 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 en atención a lo solicitado por la Contraloría General de la República (CGR) según informe DFOE-CIU-0444 del 02/09/2022, se procede con la devolución de los intereses que fueron cancelados por FONAVI a Cuenta General, según lo indicado en el memorando GG-ME-1130-2022 del 12/09/2022 entre la Gerencia General, Dirección FONAVI y la Unidad de Tesorería, en el cual se instruye a la Dirección FONAVI para que conforme se presente el vencimiento de las inversiones que mantiene la Cuenta General en el FONAVI se proceda a realizar la cancelación del principal correspondiente, no así los intereses que se habían asociado a esas operaciones, siendo que la Contraloría General de la República ha considerado que no procede el pago de estos intereses.

Lo anterior, según la orden N°4 del punto N°4 del informe de la CGR que señala:

*“Ordenar e implementar el cese de las inversiones efectuadas a partir del acuerdo N°1 tomado en la sesión 99-2020 en el cual se avala la inversión (préstamo) efectuada al FONAVI a partir de los recursos de "Cuenta General" y la restitución de los intereses generados a favor del fondo. Así como, abstenerse de realizar cualquier inversión adicional al amparo de dicho acuerdo”.*

De acuerdo con lo anterior se procede con la devolución de los intereses por un monto total de ¢184,262,427 por parte de Cuenta General a FONAVI 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. Así mismo, 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.

- 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:

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

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

- 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 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.