

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA (BANHVI) -
FONDO DE SUBSIDIOS PARA LA VIVIENDA (FOSUVI)**

- ⊕ *Estados Financieros y Opinión de los Auditores*
- ⊕ *Al 31 de diciembre del 2017 y 2016*
- ⊕ *Informe final*

ÍNDICE

	<u>Páginas</u>
<i>Opinión de los Auditores Independientes</i>	3-7
<i>Estados Financieros</i>	
<i>Balances de Situación</i>	8
<i>Estados de Resultados</i>	9
<i>Estados de Variación en el Patrimonio</i>	10
<i>Estados de Flujos de Efectivo</i>	11
<i>Notas a los Estados Financieros</i>	12-37

OPINIÓN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Señores
Junta Directiva
Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)
Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), que comprenden el estado de situación al 31 de diciembre del 2017, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el periodo terminado en esa misma fecha así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos de la cuestión descrita en la sección "Fundamentos de la opinión con salvedades" de nuestro informe, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la imagen fiel de la situación financiera del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), al 31 de diciembre del 2017, así como el resultado de sus operaciones, los cambios de patrimonio y sus flujos de efectivo, por el periodo terminado a dicha fecha, de conformidad con las normativa emitida por la Superintendencia General de Entidades Financieras, la cual se describe en la nota 2.

Fundamentos de la opinión con salvedades

A la fecha de nuestra revisión, determinamos situaciones en la cartera de crédito y otras cuentas por pagar, lo cual impide determinar el saldo de la misma partida al 31 de diciembre del 2017, las cuales se presentan a continuación:

1. A la fecha de este informe no se había recibido la respuesta de una parte de la muestra de confirmaciones de saldos de cartera de crédito activa, compuesta por un saldo de ₡17.607.084.901 de Grupo Mutual Alajuela La Vivienda y un monto de ₡8.675.789.724 correspondiente a Fundación Costa Rica – Canadá, quien realizó la confirmación de forma parcial, para un total de ₡26.282.874.625, lo que representa un 44% del total de la cartera de crédito, lo que constituye una limitación al alcance de nuestra revisión, por lo que no podemos determinar la razonabilidad del saldo de esta cuenta.
2. A la fecha de esta auditoría, de las respuestas emitidas por parte de las Entidades Autorizadas, relacionadas con el proceso de confirmación de saldos de la cuenta de cartera de crédito, se originan diferencias pendientes de conciliar, al 31 de diciembre del 2017, por un monto de ₡5.486.231.857, de más en los saldos confirmados. Estas diferencias representan el 9% del total de la cartera de crédito, lo que constituye una limitación a la revisión, por lo que no podemos determinar la razonabilidad de los saldos de esta partida.

3. De acuerdo con la respuesta emitida por parte de Mutua Cartago de Ahorro y Préstamo, relacionadas con el proceso de confirmación de saldos de la cuenta de cartera de crédito, observamos que en la misma confirmación se menciona que existen proyectos que ya se presentaron los documentos de finiquito de proyecto, sin embargo, a nivel operativo, la Dirección FOSUVI no ha realizado el proceso de valoración y aprobación técnica y financiera de las Liquidaciones presentadas por las Entidades Autorizadas para su posterior traslado a registro contable de la liquidación del saldo reflejado en los Estados Financieros, por un monto de ₡3.465.276.560. Dicha situación ocasiona que la cartera presente un saldo sobrevalorado por dicho monto, el cual representa un 6% del total de la cartera.
4. A la fecha de este informe, la cuenta de cartera de crédito incluye saldos de entidades autorizadas equivalentes a ₡484.126.913, que se encuentran inactivas, por lo que no es posible aplicar las pruebas de confirmaciones de saldos ni otras pruebas sustantivas que nos permitan determinar la razonabilidad de los mismos saldos.
5. Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros presentan una cuenta denominada "Otras cuentas por pagar y provisiones", la misma presenta un saldo de ₡6.022.333.489, las cuales por su naturaleza corresponden a saldos antiguos pendientes de liquidar o a transacciones de entidades inactivas, lo cual limita realizar el proceso de confirmación de saldos u otras pruebas alternativas de auditoría para verificar la razonabilidad de los saldos registrados, lo cual constituye una limitación al alcance de nuestra revisión.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de conformidad con el artículo 9 de la Ley de Regulación de la Profesión del Contador Público y Creación del Colegio (Ley 1038); con el Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica y con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA, por sus siglas en inglés) que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros; y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Otros asuntos

Las cifras correspondientes a los estados financieros, al y por el periodo que terminó el 31 de diciembre de 2016, no fueron auditadas. Únicamente se presentan con fines comparativos.

Sin afectar nuestra opinión, al no contemplar la auditoría la revisión de los estados financieros y las estructuras de control de las Entidades Administradoras y de los Desarrolladores, se delimita determinar posibles situaciones de importancia que podrían ser informadas en notas a los estados financieros.

Párrafo de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que los estados financieros mencionados en este informe han sido elaborados por la administración del FOSUVI según las disposiciones contables y normativas emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras, por lo que difieren en ciertos aspectos, con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera.

Responsabilidad de la Gerencia y de los responsables de la administración de la entidad con relación a los estados financieros

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

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

Los responsables de la administración del fondo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fondo.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden

deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fideicomiso deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

**DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS
CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS**



Lic. Ricardo Montenegro Guillén
Contador Público Autorizado No. 5607
Póliza de Fidelidad No. 0116 FIG0007
Vence el 30 de setiembre del 2018.

San José, Costa Rica, 23 de marzo del 2018.



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

FONDO DE SUBSIDIOS PARA LA VIVIENDA
(San José, Costa Rica)

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
(Expresados en colones costarricenses)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS			
Activo			
Disponibilidades	3.1; 3.5.1	110.093.719.011	91.481.448.142
Instrumentos financieros	3.2; 3.5.2	37.288.110.565	45.334.767.084
Cartera de crédito	3.3; 3.5.3	44.174.603.004	50.797.575.347
Cuentas y comisiones por cobrar	3.5.4	---	283.682.601
Otros activos	3.5.5	1.229.244.168	1.229.244.237
Total activo		192.785.676.748	189.126.717.411
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo			
Otras cuentas por pagar y provisiones	3.5.6	6.022.333.489	6.613.463.671
Otros pasivos	3.5.6	35.733.921	4.758.138
Total pasivo		6.058.067.410	6.618.221.809
Patrimonio			
Resultados acumulados		182.508.495.602	160.487.284.049
Resultado del periodo		4.219.113.736	22.021.211.553
Total patrimonio		186.727.609.338	182.508.495.602
Total pasivo y patrimonio		192.785.676.748	189.126.717.411
Cuentas de orden		1.054.205.163.483	957.777.595.516

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

FONDO DE SUBSIDIOS PARA LA VIVIENDA
(San José, Costa Rica)

ESTADOS DE RESULTADOS
Por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2017 y 2016
(Expresados en colones costarricenses)

	Notas	2017	2016
Ingresos financieros			
Por disponibilidades	3.5.9	101.163.205	473.617.098
Por inversiones en instrumentos financieros	3.5.9	2.583.368.825	1.581.454.171
Total ingresos financieros		2.684.532.030	2.055.071.269
Gasto por estimación de deterioro de activos	3.5.7	(8.205.490.152)	(8.374.589.698)
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimación	3.5.10	17.969.847.569	15.687.637.875
Resultado financiero		12.448.889.447	9.368.119.446
 Otros ingresos de operación			
Por otros ingresos operativos	3.5.11	108.512.629.973	112.817.576.560
Total otros ingresos de operación		108.512.629.973	112.817.576.560
 Otros gastos de operación			
Por otros gastos operativos	3.5.8	(116.742.405.684)	(100.164.484.453)
Total otros gastos de operación		(116.742.405.684)	(100.164.484.453)
Resultado total del periodo		4.219.113.736	22.021.211.553

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

FONDO DE SUBSIDIOS PARA LA VIVIENDA
(San José, Costa Rica)

ESTADOS DE VARIACIONES EN EL PATRIMONIO
Por los años que terminaron el 31 de diciembre del 2017 y 2016
(Expresados en colones costarricenses)

	Resultados acumulados	Resultado del periodo	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2015	163.090.940.405	(2.603.656.356)	160.487.284.049
Traslado de resultados acumulados	(2.603.656.356)	2.603.656.356	---
Resultado del periodo	---	22.021.211.553	22.021.211.553
Saldo al 31 de diciembre del 2016	160.487.284.049	22.021.211.553	182.508.495.602
Traslado de resultados acumulados	22.021.211.553	(22.021.211.553)	---
Resultado del periodo	---	4.219.113.736	4.219.113.736
Saldo al 31 de diciembre del 2017	182.508.495.602	4.219.113.736	186.727.609.338

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**Fondo de Subsidios para la Vivienda
(San José, Costa Rica)**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016
(Expresados en Colones Costarricenses)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación		
Resultado del periodo	4.219.113.736	22.021.211.553
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos		
Estimación por deterioro de cartera de crédito	7.927.015.121	8.366.712.382
Estimaciones otras cuentas por cobrar	278.475.031	7.877.316
Subtotal	<u>12.424.603.888</u>	<u>30.395.801.251</u>
Variación en los activos (aumento) o disminución		
Variación de créditos y avances de efectivo	(1.304.042.778)	(26.067.389.032)
Variación cuentas y comisiones por cobrar	5.207.570	(291.559.917)
Variación otros activos	69	(519.423.792)
Subtotal	<u>(1.298.835.139)</u>	<u>(26.878.372.741)</u>
Variación neta en los pasivos (aumento) o disminución		
Variación otras cuentas por pagar y provisiones	(591.130.182)	1.991.342.685
Variación otros pasivos	30.975.783	(47.065.471)
Subtotal	<u>(560.154.399)</u>	<u>1.944.277.214</u>
Flujo neto de efectivo de las actividades de operación	10.565.614.350	5.461.705.724
Flujo neto de efectivo usado en las actividades de inversión		
Variación en inversiones en instrumentos financieros	2.836.769.897	32.212.079.371
Flujo neto de efectivo usado en las actividades de inversión	<u>2.836.769.897</u>	<u>32.212.079.371</u>
Disminución neta en el efectivo	13.402.384.247	37.673.785.095
Efectivo y equivalente al inicio del periodo	114.602.179.355	76.928.394.260
Efectivo y equivalente al final del periodo (Nota 3.1)	<u>128.004.563.602</u>	<u>114.602.179.355</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

FONDO DE SUBSIDIOS PARA LA VIVIENDA
(San José, Costa Rica)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016
(Expresadas en colones costarricenses)

Nota 1 – Información general

Mediante Ley 7052 del 27 de noviembre de 1986, se crea el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, como entidad de interés público, regida por la dicha ley y con el objetivo principal fomentar el ahorro y la inversión nacional y extranjera, con el fin de recaudar recursos financieros para procurar la solución del problema habitacional existente en el país, incluido el aspecto de los servicios.

El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda está integrado por el Banco Hipotecario de la Vivienda, como ente rector, y por las entidades autorizadas previstas en la ley. Asimismo, se crea el Banco Hipotecario de la Vivienda, como una entidad de Derecho público de carácter no estatal, con personalidad jurídica, con patrimonio propio y autonomía administrativa, como ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda bajo la supervisión de la Superintendencia General de Entidades Financieras y fiscalización de la Contraloría General de la República.

El Art. 46 de la Ley crea el Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), con el objetivo de que las familias, las personas con discapacidad con o sin núcleo familiar, las parejas jóvenes y las personas adultas mayores sin núcleo familiar, de escasos ingresos, puedan ser propietarias de una vivienda acorde con sus necesidades y posibilidades socioeconómicas y que el Estado les garantice este beneficio. Será administrado por el Banco Hipotecario de la Vivienda y estará constituido con los siguientes aportes:

- a) Al menos 18.07% de todos los ingresos anuales, ordinarios y extraordinarios, del Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares (FODESAF). En ningún caso percibirá un monto inferior al equivalente del 33% de los recursos que el FODESAF recaude por concepto del recargo del cinco por ciento (5%) establecido en el inciso b) del artículo 15 de la Ley N° 5662, y sus reformas.
- b) Un 3% de los presupuestos nacionales, ordinarios y extraordinarios, aprobados por la Asamblea Legislativa.
- c) Las donaciones y otros aportes de entes públicos y privados, nacionales o extranjeros.

Los beneficios del Fondo se otorgarán, por una sola vez, a las familias de escasos recursos económicos. También se concederá este bono para construir la casa de los maestros de las escuelas rurales con un máximo de tres aulas, por medio del patronato escolar correspondiente. La finalidad es procurar soluciones habitacionales de interés social mediante el bono familiar de

la vivienda. Asimismo, serán objeto de estos beneficios los adultos mayores carentes de núcleo familiar y las personas con discapacidad carentes de núcleo familiar. En ningún caso, el monto máximo del subsidio excederá del equivalente a treinta salarios mínimos mensuales de un obrero no especializado de la industria de la construcción.

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

2.1. Bases de presentación y preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias y normativas emitidas por CONASSIF y otras disposiciones de la SUGEF y en los aspectos no previstos aplicarán las Normas Internacionales de Información Financiera.

2.2. Principales políticas contables

a) Naturaleza jurídica de la no consolidación de FOSUVI con el BANHVI

Mediante oficio GG-125-96 del 26 de marzo de 1996, el BANHVI solicitó la anuencia de SUGEF para tratar los recursos del FOSUVI mediante cuentas de orden.

Al respecto, mediante oficio SUGEF-2123-96 del 31 de mayo de 1996, la Superintendencia General de Entidades Financieras señala, de conformidad con el pronunciamiento de la Dirección General de Asesoría Jurídica de esa Superintendencia, DAJ 070-96 del 3 de mayo de 1996, que acepta la solicitud planteada.

b) Efectivo y equivalentes de 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 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.

En esta cuenta, adicionalmente se contemplan las disponibilidades de recursos a nombre del Banco en la Tesorería Nacional del Ministerio de Hacienda, correspondientes a las transferencias de los recursos que por Ley 7052 deben ser girados al BANHVI para su canalización en los diferentes programas del FOSUVI.

La composición del Efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	2017	2016
Efectivo en bancos	219.958.489	4.912.383.532
Caja única del estado	109.873.760.522	86.569.064.610
Inversiones equivalentes de efectivo	17.910.844.591	23.120.731.213
Total	128.004.563.602	114.602.179.355

c) Inversiones en valores y depósitos a plazo

Las inversiones en instrumentos financieros deben ser clasificadas en la categoría de disponibles para la venta.

El Fondo 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, según Normativa SUGEF 34-02.

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.

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

d) Cartera de créditos

La Cartera de Créditos del FOSUVI se compone de los saldos de las líneas de crédito otorgadas como créditos puente para el desarrollo de proyectos colectivos de vivienda y obras de mejoramiento urbano (bono colectivo).

Los proyectos colectivos de vivienda pueden comprender desde la compra del terreno, el desarrollo de obras de urbanización, la construcción de las viviendas y la formalización del traspaso de la propiedad, mediante la individualización de cada propiedad, con base en la donación del Bono Familiar de Vivienda a cada una de las familias beneficiarias del Proyecto, con lo cual se cancela la línea de crédito.

Las obras de Bono Colectivo se aplican a un asentamiento, en condición de precariedad, de manera colectiva, para la dotación y mejora de la infraestructura social y pueden comprender todo tipo de obras relacionadas con la dotación o mejora de la infraestructura social y el

desarrollo local para el mejoramiento de barrios y facilitar el desarrollo de asentamientos humanos con condiciones de equidad, habitabilidad, polifuncionalidad, sostenibilidad y accesibilidad.

Una vez que las obras son debidamente entregadas y aceptadas por parte de la Entidad Autorizada responsable del proceso, se debe proceder a la liquidación ante el BANHVI con lo que se realiza la cancelación de la Línea de Crédito.

La Cartera de Crédito al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se valúa registrando una estimación de morosidad con base en el grado de antigüedad con relación a la fecha de vencimiento de la línea de crédito aprobada por la Junta Directiva según el siguiente detalle:

Rango	Estimación
A - Al día y hasta 30 días	0,50%
B - De 31 y hasta 60 días	5,00%
C - De 61 y hasta 90 días	25,00%
D - De 91 y hasta 120 días	75,00%
E - Más de 120 días	100,00%

Conforme la Normativa SUGEF 1-05, se mantiene una estimación específica equivalente al 0,5% del saldo total de operaciones crediticias sujetas a estimación clasificadas en categoría de riesgo A, así como una estimación genérica para las restantes operaciones, con base en el grado de atraso con relación a la fecha de vencimiento del plazo para la liquidación de la línea de crédito, conforme las categorías señaladas.

e) Cuentas por pagar diversas

Sobre los desembolsos de Bono Familiar de Vivienda, casos individuales o proyectos colectivos, se pueden aplicar retenciones transitorias, o bien recibir devoluciones parciales de parte de las Entidades Autorizadas, las que son reflejadas como pasivos, sujetos al cumplimiento de las disposiciones que justificaron su retención o devolución, momento en el cual son girados definitivamente a la Entidad Autorizada.

En caso de determinarse que no procede su devolución a la Entidad, estas sumas de pasivo son liquidadas contra resultados.

f) 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 disponibles para la venta se realiza por el método de interés efectivo.

g) Ingresos transferencias de capital

Los ingresos provenientes de las Entidades que aportan recursos al FOSUVI conforme la Ley, se registran como Ingresos en el periodo en que se recibe, sobre la base de efectivo.

h) Egresos por naturaleza de bono familiar de vivienda

Los desembolsos de recursos FOSUVI por operaciones de Bono Familiar de Vivienda, comprenden los siguientes conceptos:

- Recursos para soluciones de vivienda:

Soluciones individuales de Compra de Vivienda Existente, Compra de Lote y Construcción, Construcción en Lote Propio, Reparación, Ampliación, Mejora y Terminación de Vivienda.
Soluciones colectivas mediante el desarrollo de proyectos de vivienda.

- Recursos para mejoramiento urbano:

Construcción, reparación o mejora de obras urbanísticas, aceras, calles, alamedas, zonas infantiles, etc.

- Recursos de retenciones y devoluciones temporales de Bono Familiar de Vivienda

Sobre los desembolsos de Bono Familiar de Vivienda, casos individuales o proyectos colectivos, se pueden aplicar retenciones transitorias, o bien recibir devoluciones parciales de parte de las Entidades Autorizadas, las que son reflejadas como pasivos, sujetos al cumplimiento de las disposiciones que justificaron su retención o devolución, momento en el cual son girados definitivamente a la Entidad Autorizada.

En caso de determinarse que no procede su devolución a la Entidad, estas sumas de pasivo son liquidadas contra resultados.

Los recursos canalizados al financiamiento de desarrollo de proyectos de vivienda y de obras de mejoramiento urbano, por tratarse de procesos constructivos de duraciones superiores a un año, se tratan contablemente como facilidades crediticias, considerando el adelanto de los recursos y su cancelación mediante la liquidación una vez concluidas las obras y formalizado el traslado de la propiedad a los beneficiarios finales.

Los recursos canalizados a soluciones individuales, por tratarse de desembolsos de recursos directamente a la Entidad Autorizada, la cual administra el giro durante el proceso constructivo, se computan directamente a resultados, debido a que el giro de inicia a partir de la formalización del otorgamiento del beneficio del Bono Familiar de Vivienda.

Los recursos de retenciones y devoluciones temporales del BFV por reconocerse inicialmente como un pasivo, a favor de la Entidad Autorizada tramitadora del Proyecto o el caso individual,

se computan directamente a la cuenta de pasivo que se constituyó inicialmente, acreditando la salida de recursos o la cuenta de resultados en caso de liquidación.

i) Transacciones en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2017, el FOSUVI no tiene operaciones en moneda extranjera.

Únicamente mantiene a nivel de Cuentas de Orden, una custodia en Moneda Extranjera expresada al Tipo de Cambio de ₡531.94 y equivalente en colones a ₡3.770.391.

j) 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.

Los estados financieros del periodo 2017 no han requerido la aplicación de corrección alguna en su preparación originada por cambios en políticas contables.

k) Errores

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 del periodo 2017 no han requerido la aplicación de corrección alguna en su preparación originada por errores fundamentales.

l) Impuesto sobre la renta

El Banco Hipotecario de la Vivienda está exonerado del pago del Impuesto sobre la Renta según artículo 38 de la Ley 7052 del 13 de noviembre de 1986.

Según Artículo 2 inciso L) de la Ley Reguladora de todas las Exoneraciones Vigentes y sus Excepciones, el BANHVI se encuentra exento de la retención del 8%, sobre los intereses generados por inversiones en títulos valores en moneda extranjera, emitidos por el Estado o por los Bancos del Estado y los títulos emitidos en moneda nacional por el Banco Popular y de Desarrollo Comunal y por los del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, además cuando se invierta en títulos valores emitidos por el Ministerio de Hacienda.

m) 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 básicamente estimados para cuentas de cobro dudoso, cartera de créditos, cuentas por cobrar e inversiones en capital.

n) Asignación de recursos de Art. 59

Anualmente, el Banco puede asignar hasta un cuarenta por ciento (40%) de los ingresos anuales del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), para subsidiar la adquisición, segregación, adjudicación de terrenos, obras de urbanización, mejoras, construcción de viviendas, en caso de proyectos individuales o colectivos de erradicación de tugurios y asentamientos en precario, localizados en zonas rurales o urbanas, para las familias cuyos ingresos sean iguales o inferiores a un salario mínimo y medio de un obrero no especializado de la industria de la construcción o que hayan sido declarados en estado de emergencia. Como parte de estos recursos también se podrá asignar subsidios a familias que, entre sus miembros, cuenten con adultos mayores y/o una o más personas con discapacidad total y permanente, así como adultos mayores o personas con discapacidad solos, que por su condición no puedan realizar labores que les permitan el sustento o no posean núcleo familiar que pueda brindárselos.

Nota 3. Detalle de partidas presentadas en los estados financieros

3.1 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se detalla como sigue:

	2017	2016
Efectivo en bancos	219.958.489	4.912.383.532
Caja única del estado	109.873.760.522	86.569.064.610
Inversiones equivalentes de efectivo	17.910.844.591	23.120.731.213
Total	128.004.563.602	114.602.179.355

3.2 Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en el Acuerdo SUGEF 34-02, como disponibles para la venta y mantenidas al vencimiento. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las inversiones se detallan así:

	2017	2016
Disponibles para la venta	36.339.357.602	10.000.000.000
Mantenidas al vencimiento	---	35.000.000.000
Productos por cobrar	948.752.963	334.767.084
Total	37.288.110.565	45.334.767.084

3.3 Cartera de crédito

3.3.1 Cartera de crédito originada por la entidad

A continuación, se presenta el detalle de la cartera de crédito por origen 2017 y 2016:

	2017	2016
Créditos vigentes	44.337.277.657	49.701.391.231
Créditos vencidos	15.217.385.984	26.234.075.047
Estimación por deterioro de la cartera de crédito	(15.380.060.637)	(25.137.890.931)
Total	44.174.603.004	50.797.575.347

3.3.2 Estimación para créditos incobrables

Al 31 de diciembre del 2017 la estimación por incobrabilidad de la cartera de crédito (del principal e intereses), es como sigue:

Saldo al final de diciembre de 2016	25.137.890.931
(+) Aumento contra el gasto del año	7.927.015.121
(-) Reversión contra ingresos	(17.684.845.416)
Saldo al final de diciembre de 2017	15.380.060.637

Al 31 de diciembre del 2017 la estimación por incobrabilidad de la cartera de crédito se distribuye de la siguiente manera:

Rango	%	Saldo al 31/12/2017	Estimación
A - Al día y hasta 30 días	0,50%	44.337.277.657	221.686.388
B - De 31 y hasta 60 días	5,00%	62.117.616	3.105.882
E - Más de 120 días	100,00%	15.155.268.367	15.155.268.367
			15.380.060.637

3.3.3 Intereses no reconocidos en el estado de resultados

Se mantiene intereses acumulados por cobrar en cuentas de orden “Productos en Suspense” por \$132.597.464 al 31 de diciembre de 2017. La composición de este monto se detalla en la Nota 3.5.12

3.3.4 Notas explicativas sobre el riesgo de la cuenta de cartera de crédito al 31 de diciembre del 2017.

3.3.4.1 Concentración de la cartera por tipo de actividad económica

El 100% es de vivienda y mejoramiento urbano.

3.3.4.2 Morosidad de la cartera de crédito

La cartera de crédito por morosidad se detalla como sigue:

	Diciembre 2017	
	Monto	%
Vigente	39.422.724.885	66%
A 1 Año	9.137.018.236	15%
A 2 Años	2.543.580.731	4%
A 3 Años	1.359.183.442	2%
A 4 Años	871.007.033	1%
A 5 Años	637.434.881	1%
A 6 Años	96.789.052	0%
A 7 Años	1.411.557.830	2%
A 8 Años	2.463.832.814	4%
A 9 Años	244.142.196	0%

	Diciembre 2017	
	Monto	%
A 10 Años	146.562.445	0%
Más de 10 Años	1.220.830.094	3%
Total	59.554.663.641	100%

3.3.4.3 Concentración por Entidad Autorizada a la que está asociada la Línea de Crédito

Entidad autorizada	Saldo al 31/12/2017	Concentración
Banco de Costa Rica	1.600.279.326	3%
Banco Promérica, S.A. (1)	381.345.607	1%
Cons. Coop. de Vivienda Fedecrédito, R.L. (1)	47.535.161	0%
Coocique, R.L.	2.429.906.882	4%
Coopenae, R.L.	72.155.300	0%
Cooperativa Aserriceña de Ahorro y Crédito, R.L. (1)	55.246.145	0%
Fundación Costa Rica Canadá	25.854.006.885	43%
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda de Ahorro y Préstamo	17.569.825.816	30%
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	3.357.120.287	6%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	7.766.010.907	13%
Mutual Heredia de Ahorro y Préstamo. (1)	383.972.240	1%
Mutual Metropolitana de Ahorro y Préstamo (1)	37.259.086	0%
	59.554.663.641	100%

(1) Comprende Entidades Autorizadas que a la fecha ya no forman parte del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, ya sea por que dejaron de existir en virtud de procesos de intervención o fusión (Coopeaserri, Coovivienda, M. Heredia, M. Metropolitana) o porque solicitaron no continuar más su operación en el SFNV aun cuando se mantienen activas (Banca Promérica) y cuyos saldos de cartera de crédito han sido asumidos por otras Entidades o su gestión es realizada por la Dirección FOSUVI.

Posición monetaria en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2017, el FOSUVI no posee activos ni pasivos en moneda extranjera.

Composición de los rubros de los estados financieros

3.5.1 Disponibilidades

El detalle de disponibilidades en el Fondo, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	2017	2016
Banco de Costa Rica	219.953.632	4.912.378.675
Banco Nacional de Costa Rica	4.858	4.857
Caja única del estado (1)	109.873.760.521	86.569.064.610
Total	110.093.719.011	91.481.448.142

(1) Esta cuenta corresponde a las disponibilidades de recursos a nombre del Banco en la Tesorería Nacional del Ministerio de Hacienda, correspondientes a las transferencias de los recursos que por Ley 7052 deben ser girados al BANHVI para su canalización en los diferentes programas del FOSUVI y que a la fecha, presentan el siguiente saldo:

	2017	2016
Caja única del estado Hacienda	24.684.076.689	22.426.013.571
Caja única del estado Fodesaf	71.154.416.515	50.794.104.808
Caja única del estado Impuesto Solidario	13.481.026.304	13.077.157.144
Caja única del estado C.N.E.	554.241.013	271.789.087
Total	109.873.760.521	86.569.064.610

3.5.2 Inversiones en instrumentos financieros

La composición de las inversiones en instrumentos financieros del fondo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se detalla en el cuadro siguiente:

	2017	2016
Disponibles para la venta	36.339.357.602	10.000.000.000
Mantenidas al vencimiento	---	35.000.000.000
Productos por cobrar	948.752.963	334.767.084
Total	37.288.110.565	45.334.767.084

Al 31 de diciembre del 2017, las inversiones disponibles para la venta se detallan como sigue

Inversiones en el Banco de Costa Rica							
Número de inversión	Plazo de inversión	Tasa de interés	Monto de inversión	Fecha de emisión	Intereses acumulados por cobrar	Clase de título	Fecha de vencimiento
64651966	201	7,50%	1.500.000.000	13/06/2017	61.875.000	CDP Electrónico	04/01/2018
64763007	33	5,50%	1.039.357.601	06/12/2017	3.969.769	CDP Electrónico	09/01/2018
64661080	226	8,05%	5.000.000.000	27/06/2017	205.722.222	CDP Electrónico	13/02/2018
64675292	236	8,20%	5.000.000.000	18/07/2017	185.638.889	CDP Electrónico	14/03/2018
64697480	228	9,00%	2.000.000.000	22/08/2017	64.500.000	CDP Electrónico	10/04/2018
64697481	228	9,00%	1.000.000.000	22/08/2017	32.250.000	CDP Electrónico	10/04/2018
64720904	206	8,40%	2.000.000.000	29/09/2017	42.933.333	CDP Electrónico	25/04/2018
64711721	241	9,00%	3.000.000.000	14/09/2017	80.250.000	CDP Electrónico	15/05/2018
64733516	232	8,50%	2.000.000.000	20/10/2017	33.527.778	CDP Electrónico	12/06/2018
64736577	240	8,75%	1.500.000.000	26/10/2017	23.697.917	CDP Electrónico	26/06/2018
64743552	243	8,65%	1.500.000.000	07/11/2017	19.462.500	CDP Electrónico	10/07/2018
64753177	254	8,75%	1.000.000.000	23/11/2017	9.236.111	CDP Electrónico	07/08/2018
Totales			26.539.357.601		763.063.519		

Inversiones en el Banco Nacional de Costa Rica							
Número de inversión	Plazo de inversión	Tasa de interés	Monto de inversión	Fecha de emisión	Intereses acumulados por cobrar	Clase de título	Fecha de vencimiento
2028507	149	7,70%	1.000.000.000	17/08/2017	28.661.111	CDP Electrónico	16/01/2018
2028019	217	7,65%	2.000.000.000	16/06/2017	82.875.000	CDP Electrónico	23/01/2018
2029597	31	6,10%	1.800.000.000	22/12/2017	2.745.000	CDP Electrónico	23/01/2018
202912	229	8,50%	2.000.000.000	10/10/2017	38.250.000	CDP Electrónico	29/05/2018
2029376	255	8,65%	3.000.000.000	15/11/2017	33.158.333	CDP Electrónico	30/07/2018
Totales			9.800.000.000		185.689.444		

3.5.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se compone de la siguiente forma:

	2017	2016
Créditos vigentes	44.337.277.657	49.701.391.231
Créditos vencidos	15.217.385.984	26.234.075.047
Estimación por deterioro de la cartera de crédito	(15.380.060.637)	(25.137.890.931)
Total	44.174.603.004	50.797.575.347

3.5.4 Cuentas y comisiones por cobrar

Las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se detallan como sigue:

	2017	2016
Otros gastos por recuperar (1)	102.982.180	103.719.861
Otras cuentas por cobrar (2)	197.950.801	487.422.843
Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar	(300.932.981)	(307.460.103)
Total	---	283.682.601

(1) Corresponde al siguiente detalle:

	2017	2016
Ministerio de Hacienda	102.982.180	102.982.180
Intervención MUGAP	---	737.681
Total	102.982.180	103.719.861

(2) Corresponde al siguiente detalle:

	2017	2016
Fid.Mucap-Viviendacoop-BANHVI	197.950.801	197.950.801
Cuentas por cobrar al Invu	---	289.472.042
Total	197.950.801	487.422.843

La cuenta de Fid. Mucap-Viviendacoop-BANHVI corresponde al monto de activos FOSUVI sobre los que Viviendacoop reconoció su pago y presentó activos en dación, los cuales fueron trasladados a MUCAP en Fideicomiso junto con otros activos por recuperar a nombre de FONAVI. Una vez recuperados los activos se debería realizar la cancelación parcial o total, trasladando los recursos de recuperaciones de FONAVI a FOSUVI. A la fecha, se ha recuperado la mayoría de activos del Fideicomiso pero FONAVI no ha transferido ningún monto a FOSUVI. La cuenta por cobrar al INVU corresponde a los recursos desembolsados del Proyecto Palo Campano y segundo BFV de Sandra Barquero por parte del FOSUVI, los cuales deben ser cancelados por la Entidad como parte de su responsabilidad en el proceso de aprobación y giro de los recursos. A la fecha, ya se realizó la cancelación definitiva

El movimiento de la estimación por el deterioro de cuentas por cobrar, durante el periodo, es el siguiente:

Saldo al final de diciembre de 2016	307.460.103
+ Aumento contra el gasto del año	278.475.031
- Reversión contra ingresos	<u>(285.002.153)</u>
Saldo al final de diciembre de 2017	<u>300.932.981</u>

3.5.5 Otros activos

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el detalle de los otros activos es el siguiente:

	2017	2016
Comisiones pagadas por anticipado	91.448.259	91.448.259
Activos pendientes de donación (1)	<u>1.137.795.909</u>	<u>1.137.795.978</u>
Total	<u>1.229.244.168</u>	<u>1.229.244.237</u>

(1) Corresponde a propiedades recibidas como donación para su realización como parte de proyectos de vivienda.

3.5.6 Otras cuentas por pagar y provisiones

Al detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se presenta a continuación:

	2017	2016
Bono familiar de vivienda pendiente de pago	1.098.072.830	973.666.293
Otros acreedores (1)	4.924.260.659	5.639.797.378
Operaciones por liquidar	<u>35.733.921</u>	<u>4.758.138</u>
Total	<u>6.058.067.410</u>	<u>6.618.221.809</u>

(1) Esta cuenta se compone por las siguientes partidas, al 31 de diciembre del 2017:

	2017
Banco Central de Costa Rica	99.648.275
Banco de Costa Rica	609.148.654
Banco Popular de Desarrollo Comunal	81.610.360
Banco Promerica, S.A	7.533.556
BANCREDITO	51.420.022
Comisión FOSUVI a cuenta general (a)	324.325.126

	2017
Coocique, R.L.	108.832.881
Coopealianza, R.L.	76.728.437
Coopenae, R.L.	843.782.512
Coopeuna, R.L.	825.000
Fundación Costa Rica - Canadá	832.847.358
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda	663.254.836
Invu	881.517.671
Mutual Cartago	293.045.852
Otros acreedores	49.740.120
Total	4.924.260.659

(a) Comprende las comisiones que mensualmente se calculan con base en el monto total de los recursos FOSUVI desembolsados, según el Art. 49 y que son giradas al mes siguiente a la Cuenta General.

3.5.7 Gastos por estimación de deterioro de activos

El detalle de gastos por estimación de deterioro de activos por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, se presenta a continuación:

	2017	2016
Gastos por estimación específica para cartera de crédito	47.726.531	2.106.344.100
Gastos por incobrabilidad de otras cuentas	278.475.031	7.877.316
Gasto por componente genérico	7.879.288.590	6.260.368.282
Total	8.205.490.152	8.374.589.698

3.5.8 Gastos operativos diversos

El detalle de gastos operativos diversos por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016, se presenta a continuación:

	2017	2016
Comisiones por servicios (a)	5.717.300.024	6.094.021.305
Comisiones por giros y transferencias (b)	27.015	148.512
Otros gastos operativos varios (c)	111.025.078.646	94.070.314.636
Total	116.742.405.684	100.164.484.453

(a) Corresponde a los pagos realizados a las Entidades Autorizadas por el trámite de operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

(b) Corresponde a los pagos por servicios bancarios asociados a las transferencias de recursos FOSUVI

(c) El detalle de los otros gastos operativos varios es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Transferencias de capital (1)	95.428.313.875	94.055.166.360
Liquidación de Bono Colectivo (2)	15.590.260.229	---
Diversos (3)	600.069	481.225
Otros gastos operativos varios (4)	5.904.473	14.667.051
Total	<u>111.025.078.646</u>	<u>94.070.314.636</u>

(1) Cuenta 439991000007 Transferencias de Capital: Recursos girados a las entidades por concepto de pago de BFV.

(2) Cuenta 439991000010 Liquidación de Bono Colectivo: aplicación de recursos por liquidaciones de proyectos de las Entidades.

(3) Cuenta 439991000090 Diversos: Erogación relacionada con la aplicación de recursos por liquidaciones de proyectos

(4) Cuenta 439991990090 Otros Gastos Operativos Varios: gastos operativos que no corresponde registrar en ninguna de las subcuentas anteriores, como gastos menores de cartera o servicios bancarios.

3.5.9 Ingresos financieros

La composición de los ingresos financieros registrados durante el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, se muestra a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos financieros por disponibilidades	101.163.205	473.617.098
Ingresos por inversiones en instrumentos financieros	2.583.368.825	1.581.454.171
Total	<u>2.684.532.030</u>	<u>2.055.071.269</u>

3.5.10 Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones

La composición de los ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones registradas durante el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, se muestra a continuación:

	2017	2016
Disminución de estimación de cartera de créditos	17.684.845.416	15.291.684.201
Disminución de estimación de otras cuentas por cobrar	285.002.153	395.953.674
Total	17.969.847.569	15.687.637.875

3.5.11 Otros ingresos operativos

La composición de los otros ingresos operativos registrados durante el periodo de doce meses al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se muestra a continuación:

	2017	2016
Ingresos por recuperación de gastos	129.792.914	11.256.814
Otros ingresos por cuentas por cobrar	2.220.639	204.373.507
Ingresos operativos varios (a)	108.380.616.420	112.601.946.239
Total	108.512.629.973	112.817.576.560

(a) El detalle de los ingresos operativos varios es el siguiente:

	2017	2016
Recursos BFV (1)	107.846.297.839	111.199.895.872
Rendimientos en manejo de Recursos (2)	244.950.054	213.413.946
Diversos (3)	289.368.527	1.188.636.421
Total	108.380.616.420	112.601.946.239

- (1) **539991000040 Recursos BFV:** Recursos que ingresan del Gobierno, para pago BFV y comisiones de la Ley del SFNV.
- (2) **539991000050 Rendimientos en manejo de Recursos:** Ingresos por rendimientos en manejo de Recursos del BANHVI por parte de la Entidades Autorizadas.
- (3) **539991000500 Diversos:** Ingresos de recursos operativos que no corresponde registrar en ninguna de las subcuentas anteriores, como devoluciones de BFV comisiones, saldos devueltos.

3.5.12 Cuentas de orden

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	2017	2016
Cuentas liquidadas (1)	349.297.905	349.297.905
Productos en suspenso (2)	132.597.464	132.597.464
Bonos familiares de vivienda pagados (3)	1.039.256.674.161	943.918.129.578
Bono colectivo	1.600.000	1.600.000
Ingreso parcial de B.F.V. (4)	692.495.798	645.468.960
B.F.V. desviados (5)	1.500.117.649	1.500.117.649
Depósitos pendientes de aplicación (6)	268.543.207	193.812.692
Fideicomisos (7)	113.804.701	113.804.701
Cuentas por pagar diversas (8)	2.572.172	2.572.171
Valores en custodia (9)	11.883.445.641	10.916.308.896
Valores en custodia M.E (9)	4.014.785	3.885.500
Total	1.054.205.163.483	957.777.595.516

(1) Corresponde al saldo de operaciones que en años anteriores fueron aplicadas contra las estimaciones de incobrabilidad y desvalorización., relacionadas con los saldos del Fideicomiso BANHVI-Coovivienda 1113, correspondiente a líneas de crédito otorgadas para el desarrollo de proyectos de vivienda en el Fideicomiso, así como otras Cuentas por Cobrar Liquidadas, según el siguiente detalle:

Cuentas Liquidadas

Fid. BANHVI - Coovivienda 1113	343.476.636
Otras cuentas por cobrar liquidadas	5.821.269
Total	349.297.905

(2) Corresponde a intereses moratorios y en suspenso sobre recursos de BFV desviados por parte de Mutual Comunal y Bancoop registrados en julio de 2000, así como intereses moratorios sobre proyectos tramitados por Coovivienda, trasladados a Fideicomisos como parte del proceso de intervención y liquidación de la entidad registrados en enero de 2000.

Coovivienda	103.293.851
Mutual Comunal	19.028.087
Bancoop	10.275.526
Total	132.597.464

- (3) Corresponde al dato acumulado del egreso contable neto asociado a los Bonos Familiares de Vivienda, individuales y colectivos, aprobados y pagados desde la constitución del Banco y el inicio de operaciones en el año 1987.
- (4) Corresponde al dato acumulado de los BFV devueltos parcialmente por las Entidades Autorizadas y beneficiarios, por lo que no corresponde su anulación total y retiro de la cuenta de Bono Familiar de Vivienda Pagado.
- (5) Corresponde al dato acumulado de los recursos de BFV que fueron desviados por Entidades Autorizadas ya inactivas hacia actividades diferentes a las originalmente aprobadas.
- (6) Corresponde al dato acumulado de depósitos realizados por terceros en las cuentas bancarias del FOSUVI sobre los cuales no se recibió información de los depositantes - para establecer su imputación definitiva, por lo que se aplicaron a resultados.
- (7) Corresponde al dato histórico de los montos originales de asignación de recursos FOSUVI a fideicomisos para la generación de operaciones de vivienda.
- (8) Corresponde a recursos recibidos de FONAVI como sobrante de recursos de las operaciones de la Fuente de Fondos FONAVI-BTR como parte del Programa de Reactivación del FOSUVI.
- (9) Corresponde al saldo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de las custodias recibidas y presentadas en la Tesorería del Banco sobre las Líneas de Créditos del FOSUVI.

Nota 4 - Diferencias significativas en la base de presentación de estos estados financieros con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, NIC)

Para normar su implementación el CONASSIF emitió la Normativa contable aplicable a las entidades supervisadas por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN, SUGESE y a los emisores no financieros.

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen tratamiento alternativo. Por otra parte, el CONASSIF establece la normativa contable de acuerdo con la versión de las NIIF que rigen a partir del 1 de enero de 2011, habiendo existido cambios en las NIIF que han regido posteriormente.

Algunas estimaciones, provisiones y reservas se establecen con base en la legislación pertinente o requerimientos de las entidades reguladoras, con valores que no conforman necesariamente la realidad económica de los hechos que fundamentan la aplicación de las normas. Tales estimaciones y provisiones incluyen principalmente las siguientes:

Norma Internacional de Contabilidad No. 7: Estado 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 elegir el método directo, el cual también es permitido por las NIIF.

Norma Internacional de Contabilidad No. 37: Provisiones, activos y pasivos contingentes

La NIC 37 requiere que las provisiones se reconozcan al valor presente de las erogaciones futuras que se realizarían como parte del pago de beneficios económicos. El catálogo de cuentas homologado requiere el reconocimiento de la obligación presente.

Norma Internacional de Contabilidad No. 39: Instrumentos financieros reconocimiento y medición

El CONASSIF requiere que las inversiones en instrumentos financieros se mantengan como disponibles para la venta. La SUGEVAL y la SUGEF permiten clasificar otras inversiones como instrumentos financieros mantenidos para negociar, siempre que exista manifestación expresa de su intención para negociarlos en un plazo que no supere los noventa días contados a partir de la fecha de adquisición. La SUGESE no permite otra clasificación que no sea como disponible para la venta.

La contabilización de derivados requiere que se reconozcan como mantenidos para negociación, excepto los que sean contratos de garantía financiera o hayan sido designados como instrumentos de cobertura y cumplan las condiciones para ser eficaces. Asimismo, podrían permanecer más de noventa días de acuerdo con la NIC 39, ya que esta norma se refiere solamente a su venta en un futuro cercano y no indica plazo.

La NIC 39 requiere reclasificar los instrumentos financieros de acuerdo con su tenencia, lo que podría implicar otras clasificaciones posibles como lo son mantenidas al vencimiento y al valor razonable.

Nota 5. Normas de contabilidad emitidas y aún no adoptadas

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen tratamiento alternativo. Con fecha 4 de abril de 2013 se emite el C.N.S 1034/08 donde se establece que para el periodo que inicia el 1 de enero de 2014 se aplicarán las NIIF 2011 con excepción de los tratamientos especiales indicados en el capítulo II de la normativa aplicable a las entidades reguladas. Si bien es cierto no son aplicativas actualmente podrían ser aplicadas a futuro con aprobación de la administración del BANHVI.

<i>Norma o interpretación</i>	<i>Cambios</i>
<i>Resumen de cambios en la versión 2015 de las NIIF</i>	Esta edición incluye los siguientes cambios hechos a partir de enero del 2014: • Normas revisadas: NIIF 9 – Instrumentos financieros; • Dos nuevas normas: NIIF 14 Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas y la NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes; • Mejoras a las NIIF 2012–2014 (las cuales contienen enmiendas separadas a las NIIF 5, NIIF 7, NIC 19 y NIC 34); y • Enmiendas a las siguientes normas: NIIF 10, NIIF 11, NIIF 12, NIC 1, NIC 16, NIC 27, NIC 28, NIC 38 y NIC 41. Esta edición incluye enmiendas a normas que tienen una fecha de vigencia después del 1º de enero del 2015. No contiene las normas que han sido reemplazadas o sustituidas, pero que siguen siendo aplicables si la entidad que reporta no elige adoptar las nuevas versiones antes de tiempo.
<i>Algunos de los principales cambios:</i>	
<i>NIIF 9: Instrumentos financieros</i>	Cambios importantes en el reconocimiento, baja en cuentas, clasificación, medición, y transición, para activos y pasivos financieros. Deroga la CINIIF 9 Nueva Evaluación de Derivados Implícitos. Los requerimientos añadidos a la NIIF 9 de octubre de 2010. Vigente a partir de enero 2018.
<i>NIIF 14 Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas</i>	Relacionados con prestación de bienes y servicios de actividades reguladas. Vigente a partir de enero 2016.
<i>NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes</i>	Cambios relacionados con el reconocimiento, costos, presentación y revelación de ingresos. Deroga la NIC 11 de Contratos de Construcción y NIC 18 Ingresos de actividades ordinarias, las CINIIF 13, 15 y 18 y la SIC 31. Vigente a partir del enero 2017. Esta nueva norma reemplaza a las NIC 17, CINIIF 4, SIC-15 y SIC-27. La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, prestación e información a revelar de los arrendamientos.
<i>NIIF 16 Arrendamientos</i>	

<i>Norma o interpretación</i>	<i>Cambios</i>
	Esta NIIF se aplica a periodos anuales que comiencen a partir del 01 de enero del 2019.

Nota 6- Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Al 31 de diciembre de 2017, el FOSUVI no tiene activos cedidos en garantía.

Conforme los términos de creación del FOSUVI según el Capítulo II de la Ley 7052, los recursos del Fondo deben ser utilizados únicamente para los fines de Ley de su creación, que incluyen los costos administrativos necesarios que serán cargados al Fondo, de un máximo del 6% de las sumas colocadas anualmente por el Fondo.

Nota 7 – Contingencias

Litigios

Procesos Ordinarios en los que el BANHVI es demandado que tienen que ver con el FOSUVI

Expediente 08-000325-1027-CA. Proceso Ordinario de Construcciones Modulares de Costa Rica, contra Banca Promérica y el BANHVI. (Proyecto Vista Hermosa). Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda. Estimación de la demanda: ₡460.353.946.21. Se discute el pago de reajuste de precios del proyecto Vista Hermosa. Estado del proceso: Se fija el 17/05/2018 para audiencia del tribunal de apelaciones.

Expediente 08-001489-1027-CA. Proceso Ordinario de EHG Noventa y Cinco S.A. contra el BANHVI. (Proyecto El Golfo). Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda. Estimación de la demanda: ₡600.000.000. Se discute el pago de reajuste de precios del proyecto El Golfo. Estado del proceso: En espera que la Sala I resuelva los recursos de casación presentados.

Expediente 09-001508-1027-CA. Proceso de Conocimiento de Carmen y Mario Brenes Rivera contra el BANHVI y MUCAP. (Condominio Zapotal). Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda. Estimación de la demanda: ₡60.000.000. Se discute indemnización por la pérdida de la vivienda debido a la construcción de la misma en un terreno no apto y con malos materiales. Estado del proceso: En espera de señalamientos para juicios.

Expediente 12-002576-1027-CA. Proceso Ordinario de Diprocon S.A. contra el BANHVI, Banco Nacional, Banco de Costa Rica y otros. Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda. (Proyectos: Filadelfia, Nicoya Los Adobes, Las Palmas y San Miguel). Estimación de la demanda: ₡1.000.000.000. Se discute la eventual pérdida de la inversión realizada por el actor en la construcción de un proyecto de vivienda bajo la modalidad "Llave en mano". Estado del

proceso: En espera de que se resuelva la solicitud de acumulación con el expediente número 12-2757-1027.

Expediente 12-002757-1027-CA. Proceso Ordinario de Rosalía Vargas Pacheco y otro contra el BANHVI, Banco Nacional, Banco de Costa Rica y otros. Tribunal Contencioso Administrativo. (Proyecto Paso La Amistad o La Palma). Estimación de la demanda: ₡1.450.000.000. Se discute la contratación por parte del Banco de Costa Rica de una empresa no autorizada por el BANHVI. Estado del proceso; En espera de que se resuelva la solicitud de acumulación con el expediente número 12-2576-1027.

Expediente 14-000151-465-AG Proceso de Ordinario interpuesto por Maxdiel Chévez Ponce contra el BANHVI y Orlando Sequeira. Juzgado Agrario del Primer Circuito Judicial de la Zona Atlántica. Estimación de la demanda: se estima en la suma de ₡2.000.000. Demanda del BANHVI por perturbación de su derecho de posesión, en una finca de Limón 2000. Estado del proceso: en espera del dictado de la sentencia.

Expediente 14-006515-1027-CA Proceso de Ordinario interpuesto por Promociones de Vivienda Económica contra el BANHVI, doña Martha Camacho y Juan de Dios Rojas Cascante. proyecto Guapinol. Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda. Estimación de la demanda: No se estima. Se discute sobre una retención del 10% en el pago y la construcción de obras hidráulicas que a criterio de la empresa desarrolladora no le corresponde. Estado del proceso: en espera de nuevo señalamiento para audiencia preliminar.

Expediente 14-008002-1027-CA Proceso de conocimiento interpuesto por Heriberto Céspedes contra el BANHVI. Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda. Estimación de la demanda: no se estima. Se discute sobre la construcción de una vivienda de interés social en una zona de aparente riesgo. Estado del proceso: Juicio oral y público señalado para los días 14 y 15 de mayo del 2018.

Expediente 16-000032-1027-CA Proceso de conocimiento interpuesto por Eli Trejos Guerrero contra el BANHVI, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y otros. Estimación de la demanda: Se estima en la suma de ₡35.000.000. Se discute sobre la solicitud de desalojo que realizó el INVU al señor Trejos, por una aparente invasión de terrenos del Proyecto Vistas del Monte. Estado del proceso: en espera de nuevo señalamiento para continuar la audiencia preliminar.

Expediente 18-1722-1027-CA (18-1714-1027-CA; 18-1715-1027-CA; 18-1721-1027-CA) Proceso de medida cautelar interpuesto por Carlos Martínez Badilla y otros en contra del BANHVI y otros. Estimación de la demanda: no se estima. Proceso mediante el cual se solicita suspender el desalojo administrativo promovido por la Fundación en el proyecto Las Brisas II. Estado del proceso: El BANHVI contestó la medida el 05/03/2018. En espera de la resolución correspondiente.

Procesos en los que el BAHNVI figura como actor que tienen que ver con el FOSUVI:

Expediente 12-0005303-1027-CA. Proceso de Conocimiento interpuesto por el BAHNVI contra Municipalidad de Liberia. Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda. Estimación de la demanda: no se estima. Se discute la recepción notarial y registral de 6 inmuebles del Proyecto El Golfo por parte de la Municipalidad de Liberia. Estado del proceso: En espera que se resuelva el recurso de casación.

Nota 8. Administración de riesgos

a) Introducción

La gestión de riesgos asociada al Fondo de Subsidios de Vivienda (FOSUVI) se realiza principalmente mediante la aplicación de la Metodología para la Valoración y Administración Integral de Riesgos (UR-ME-RIESGO-001)¹, cuyo enfoque combina integralmente los análisis cuantitativo (impacto y probabilidad) y cualitativo (criterio experto) de los eventos de riesgo, identificando y ponderando las causas o debilidades de control que los originan para determinar y gestionar la implementación de medidas de mitigación necesarias.

Asimismo, se hacen evaluaciones de riesgos financieros (específicamente del riesgo de tasa) con base en las metodologías y procedimientos aprobados aplicables a la naturaleza del FOSUVI, planteando una integralidad de la evaluación respecto a la restante estructura financiera del Banco.

En virtud de esa naturaleza del FOSUVI, no se realizan evaluaciones sobre los riesgos de crédito, liquidez y cambiario. La realización de operaciones bajo la modalidad de donación al beneficiario final y de administración de recursos con las entidades autorizadas (que no constituyen operaciones crediticias orientadas a la recuperación de los recursos asignados), enmarcan las valoraciones hacia otros riesgos de naturaleza no financiera (operativo, legal, reputación), abordados con las metodologías dispuestas institucionalmente para tales efectos. Por otra parte, en relación con el riesgo de liquidez, el FOSUVI no mantiene operaciones financieras con terceros, ya que a pesar de no ser un fondo autosuficiente, los recursos le son asignados por las fuentes dispuestas en la legislación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda sin que sea necesario recurrir al endeudamiento financiero. Finalmente, el FOSUVI no realiza operaciones en moneda extranjera, por lo que no aplican las valoraciones de riesgo cambiario.

Tal como se indicó, los riesgos derivados de la operación del FOSUVI se abordan con el esquema de riesgos que ha implementado el BAHNVI para la gestión de los riesgos operativos, tanto desde el punto de vista de la gestión de los riesgos de la entidad como del propio fondo.

b) Resultados de la gestión de riesgos no financieros

Las evaluaciones de riesgos no financieros en las actividades vinculadas a la gestión del FOSUVI se han llevado a cabo de conformidad con las prioridades que ha establecido el Comité de Riesgos del Banco y con base en los procedimientos disponibles para análisis.

De esta forma se han realizado valoraciones relacionadas con las actividades de:

- Recaudación de recursos
- Análisis de expedientes
- Colocación de recursos
- Seguimiento y Control

Dichos análisis han permitido identificar y valorar los siguientes riesgos:

- Riesgo de pérdida por ejecución manual de tareas (vinculado al rediseño del Sistema de Vivienda).
- Riesgo de pérdida por reprocesos en el análisis de expedientes de BFV individuales (ordinario y art. 59).
- Riesgo de pérdida por análisis de expedientes de proyectos de vivienda que no se aprueban o se generan re-procesos en su análisis.
- Riesgo de pérdida de comisiones sobre operaciones de BFV emitidos que no se formalizan.
- Riesgo de pérdida por desvío de recursos del BFV por parte de la Entidad Autorizada.
- Riesgo de pérdida de recursos del BFV debido a la construcción de viviendas en sitios vulnerables.
- Riesgo de pérdida por dedicación de recurso humano a la ejecución de actividades que no se aprovechan.
- Riesgo de pérdida de recursos del BFV debido a obras constructivas inconclusas.
- Riesgo de pérdida de recursos del BFV debido a que los beneficiarios no habitan la vivienda.
- Riesgo de pérdida por retención indebida de recursos en proyectos de vivienda.
- Riesgo de pérdida por errores en transferencias de recursos del BFV a las Entidades Autorizadas.

Los riesgos enlistados anteriormente, han sido clasificados según el patrimonio al que afectan, sea del FOSUVI (fuera de balance) o bien del Banco (considera patrimonio de fuentes FONAVI y Cuenta General).

c) Resultados de la gestión de riesgos financieros

Se mantiene acciones en ejecución para la definición de medidas de mitigación que permitan contener los efectos de los riesgos de más reciente detección.

Por otra parte, considerando la naturaleza de los recursos de FOSUVI, se hacen otras valoraciones con un enfoque de riesgos financieros, principalmente a nivel de la cartera de inversiones que registra dicho fondo.

Para tal efecto se evalúa el riesgo de tasa, a nivel patrimonial y de margen financiero, siendo que el resultado de las mediciones refleja exposiciones relevantes, principalmente a nivel de margen, porque no existe contraparte pasiva que permita mitigar el efecto de variaciones de tasa de mercado sobre el valor de las inversiones. Esta condición es natural del FOSUVI, por cuanto este fondo no asume obligaciones financieras para la realización de sus operaciones.

Nota 9. Hechos relevantes y subsecuentes:

A la fecha de este informe, no identificamos que existan hechos relevantes y subsecuentes, que afecten las cifras de los estados financieros al 31 de diciembre del 2017.

Nota 10. Fecha de autorización para emisión de estados financieros

La administración autorizó la emisión de los estados financieros al 31 de diciembre del 2017, el 08 de enero del 2018.