

Banco Hipotecario de la Vivienda  
(BANHVI) -  
Fondo de Subsidios para la Vivienda  
(FOSUVI)

**Estados financieros  
y opinión de los auditores**

Al 31 de diciembre de 2019

Banco Hipotecario de la Vivienda  
(BANHVI) -  
Fondo de Subsidios para la Vivienda  
(FOSUVI)

**Estados financieros  
y opinión de los auditores**

Al 31 de diciembre de 2019

Banco Hipotecario de la Vivienda  
(BANHVI) -  
Fondo de Subsidios para la Vivienda  
(FOSUVI)

***ÍNDICE***

|                                         | <b>Páginas</b> |
|-----------------------------------------|----------------|
| Opinión de los auditores independientes | 1              |
| Estados financieros                     |                |
| Estado de posición financiera           | 6              |
| Estado de resultados integrales         | 7              |
| Estado de cambios en el patrimonio      | 8              |
| Estado de flujos de efectivo            | 9              |
| Notas a los estados financieros         | 10             |

## **Informe de auditoría emitido por el contador público independiente**

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

### **Opinión con salvedades**

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) que comprenden al estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2019, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por lo comentado en los párrafos del tercero al quinto de la sección Fundamento de la opinión con salvedades, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados integrales y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y La Superintendencia General de Entidades Financieras.

### **Fundamento de la opinión con salvedades**

A la fecha de esta auditoría, las respuestas por parte de las Entidades Autorizadas al proceso de confirmación de saldos de la cuenta Cartera de Crédito referente a los recursos acumulados al 31 de diciembre de 2019 por concepto de desembolsos para el desarrollo de proyectos de vivienda artículo 59 y para proyectos de Bono Colectivos, según se reportan en los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, originan un monto de ₡19,064,077,040 de diferencias pendientes de conciliar con respecto a los saldos confirmados a dicha fecha, lo cual es una limitación al alcance de la auditoría.

A la fecha de esta auditoría, el grado de respuesta por parte de las Entidades Autorizadas al proceso de confirmación de los recursos adeudados por el BANHVI por concepto de “Acreedores Varios” y “BFV pendiente de pago” al 31 de diciembre de 2019, no es satisfactorio, al presentar un monto de ₡573,916,825 y ₡80,817,396 respectivamente de diferencias netas sin conciliar con respecto a los saldos confirmados y presentándose solamente una confirmación satisfactoria del total de trece confirmaciones, lo cual es una limitación al alcance de la auditoría.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019 presentan la Cartera de crédito, que corresponde a los fondos desembolsados conforme con los términos indicados en los contratos suscritos entre el BANHVI y las Entidades Autorizadas para el desarrollo de los proyectos de vivienda y bono colectivo, la cual incluye la cartera vencida en atraso con respecto a la fecha de vencimiento establecida para la conclusión y liquidación de las obras por un monto significativo de ¢18,743,950,567 originada por los contratos antiguos que debieron ser liquidados por la Dirección de FOSUVI a la fecha de los estados financieros, no liquidados por causa de atrasos administrativos en la ejecución de liquidaciones de cada proyecto por factores externos e internos al BANHVI (ver lo revelado en párrafo 13); situación que por el modelo contable de valuación origina en los estados financieros a dicha fecha un monto significativo en la cuenta de estimación de ¢14,997,675,266 equivalente al 21% del saldo de la cartera, estando limitados en poder determinar posibles situaciones de importancia que por sus naturaleza requieran ser informadas en notas a los estados financieros según lo establecido por la normativa legal y las normas técnicas de la SUGEF, las NIIF y las NIA.

### **Fundamento de la opinión**

Excepto por lo indicado en los párrafos del tercero al quinto, hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) de conformidad con el Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica que es aplicable a nuestra auditoría de los estados financieros, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Párrafo de énfasis**

Este informe es para conocimiento de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda. Esta restricción no pretende limitar su uso, por ser un asunto de interés público.

La entidad presenta saldos y transacciones con partes relacionadas las cuales se revelan en nota 7 a los estados financieros.

### **Otros asuntos**

Sin que afecte nuestra opinión, llamamos la atención como parte de la evaluación del entendimiento al control interno en la entidad mediante un enfoque de riesgo de auditoría basado en las Normas Internacionales de Auditoría, de que la estructura de control existente no corresponde a una estructura integrada entre BANHVI, Entidades Autorizadas y Desarrolladores para el control de las operaciones relacionadas con los traslado de recursos de FOSUVI entre dichas entidades, referente a operaciones de Proyectos de vivienda, Bonos colectivos, casos individuales Ordinarios y artículos 59, devolución parcial por traslados de recursos, retenciones, garantías entre otros. Condición que limita la calidad de los procesos

sistematizados a desarrollar mediante herramientas robustas de conciliación transaccional en línea entre las partes interesadas para fortalecer las estructuras actuales de control para la administración de los riesgos inherentes de la operación y los indicados en este informe. Existe la iniciativa por parte de la administración de un desarrollo mediante un nuevo Sistema integrado de vivienda, el cual deberá contemplar, para lograr un funcionamiento eficaz en una misma plataforma, el desarrollo de mejoras importantes tecnológicas de integración y automatización a las estructuras de control que administran actualmente los procesos críticos relacionados con las funciones y operaciones internas propias de la actividad de análisis, formalización, seguimiento y otorgamiento de soluciones de vivienda por el BANHVI mediante la canalización de recursos públicos para el otorgamiento del subsidio de Bono familiar de Vivienda, y lograr así administrar más eficientemente las condiciones indicadas en este informe y los posibles riesgos asociados internos y externos que dificultan lograr calidad y oportunidad en su liquidación.

Sin que afecte nuestra opinión, llamamos la atención que este informe debe leerse integralmente con la carta de gerencia fechada 12 de junio de 2020 que presenta observaciones de mejoras y observaciones de hallazgos en la revisión financiera y control interno y de las operaciones llevadas por la Dirección de FOSUVI, relacionados con el proceso de otorgamiento de soluciones de Bonos Familiares de Vivienda.

Sin que afecte nuestra opinión, al no ser parte de esta auditoría la revisión de los estados financieros y las estructuras de control de las Entidades Autorizadas y de los Desarrolladores, lo anterior delimita determinar posibles situaciones de importancia que por su naturaleza deban ser informadas en notas a los estados financieros.

Sin que afecte nuestra opinión, a la fecha de este informe se presenta concentraciones significativas de operaciones de crédito en entidades autorizadas no reguladas (INVU y Costa Rica – Canadá) de proyectos pendientes de liquidar.

Sin que afecte nuestra opinión, a la fecha de este informe no presenta un control administrativo en relación con los activos que figuran como garantías colaterales sobre los desembolsos realizados a Desarrolladores de proyectos de vivienda y bono colectivo a través de las Entidades Autorizadas.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por otro Contador Público Independiente, quien expresó opinión con salvedades fechada al 15 de febrero de 2019. Las cifras al 31 de diciembre de 2018 son correspondientes y algunas notas a los estados financieros podrían no ser comparativas.

### **Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno corporativo del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) en relación con los estados financieros**

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con la normativa CONASSIF y las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

Los responsables del gobierno corporativo del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

### **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 errores materiales, debido 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 un error material cuando exista. Los errores 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 Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido 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 incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido 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 la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de entidad en funcionamiento y, basándonos 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 entidad en funcionamiento. 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 futuros pueden ser causa de que el Fondo deje de ser una entidad en funcionamiento.

- 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 del gobierno corporativo del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría que planificamos y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificáramos en el transcurso de la auditoría.



San José, Costa Rica

12 de junio de 2020

Dictamen firmado por  
Fabián Zamora Azofeifa No.2186  
Póliza 0116 FIG 7 vence 30-sep.-2020  
Timbre Ley 6663 €1.000  
Adherido al original





**Cuadro A**

Fondo de Subsidios para la Vivienda  
**Estado de posición financiera**  
 Al 31 de diciembre de 2019  
 (con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2018)  
 (Expresados en colones costarricenses)

| <b>Activo</b>                         | <b>Nota</b> | <b>2019</b>              | <b>2018</b>              |
|---------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Disponibilidades                      | 3.1; 3.5.1  | ¢ 401,728,369            | 361,987,434              |
| Instrumentos financieros              | 3.2; 3.5.2  | 22,512,677,756           | 23,332,877,778           |
| Cartera de crédito, neto              | 3.3; 3.5.3  | 55,277,884,892           | 43,217,839,626           |
| Cuentas y comisiones por cobrar       | 3.5.4       | 18,880                   | 0                        |
| Otros activos                         | 3.5.5       | 112,282,990,895          | 123,563,310,103          |
| <b>Total activo</b>                   |             | <b>190,475,300,792</b>   | <b>190,476,014,941</b>   |
| <b>Pasivo y patrimonio</b>            |             |                          |                          |
| <b>Pasivo</b>                         |             |                          |                          |
| Otras cuentas por pagar y provisiones | 3.5.6       | 9,028,775,758            | 9,842,084,001            |
| Otros pasivos                         | 3.5.6       | 5,871,823                | 18,612,355               |
| <b>Total pasivo</b>                   |             | <b>9,034,647,581</b>     | <b>9,860,696,356</b>     |
| <b>Patrimonio</b>                     |             |                          |                          |
| Resultados acumulados                 |             | 180,615,318,585          | 186,727,609,337          |
| Resultado del periodo                 |             | 825,334,626              | (6,112,290,752)          |
| <b>Total patrimonio</b>               |             | <b>181,440,653,211</b>   | <b>180,615,318,585</b>   |
| <b>Total pasivo y patrimonio</b>      |             | <b>190,475,300,792</b>   | <b>190,476,014,941</b>   |
| <b>Cuentas de orden</b>               | 3.5.12      | <b>1,283,985,522,698</b> | <b>1,162,425,810,745</b> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.



MBA Dagoberto Hidalgo Cortés  
Gerente General

José Pablo Durán Rodríguez  
Contador

Lic Gustavo Flores Oviedo  
Auditor interno

**Cuadro B**

Fondo de Subsidios para la Vivienda  
**Estado de resultados integrales**  
 Para el período de doce meses terminado el 31 de diciembre 2019  
 (con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2018)  
 (Expresados en colones costarricenses)

|                                                                    | <b>Nota</b> | <b>2019</b>              | <b>2018</b>              |
|--------------------------------------------------------------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Ingresos financieros</b>                                        |             |                          |                          |
| Por disponibilidades                                               | 3.5.9       | 57,988,247               | 151,877,467              |
| Por inversiones en instrumentos financieros                        | 3.5.9       | 1,457,180,729            | 2,291,771,074            |
| <b>Total ingresos financieros</b>                                  |             | <b>1,515,168,976</b>     | <b>2,443,648,541</b>     |
| <br>Gastos por estimación de deterioro de activos                  | 3.5.7       | 6,777,557,940            | 13,593,718,587           |
| Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones | 3.5.10      | 14,311,196,074           | 6,442,356,944            |
| <b>Resultado financiero</b>                                        |             | <b>9,048,807,110</b>     | <b>(4,707,713,102)</b>   |
| <br><b>Otros ingresos de operación</b>                             |             |                          |                          |
| Por otros ingresos operativos                                      | 3.5.11      | 124,875,208,294          | 111,245,668,346          |
| <b>Total otros ingresos de operación</b>                           |             | <b>124,875,208,294</b>   | <b>111,245,668,346</b>   |
| <br><b>Otros gastos de operación</b>                               |             |                          |                          |
| Por otros gastos operativos                                        | 3.5.8       | (133,098,680,778)        | (112,650,245,996)        |
| <b>Total otros gastos de operación</b>                             |             | <b>(133,098,680,778)</b> | <b>(112,650,245,996)</b> |
| <b>Resultados totales del periodo</b>                              |             | <b>825,334,626</b>       | <b>(6,112,290,752)</b>   |

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

MBA Dagoberto Hidalgo Cortés  
Gerente General

José Pablo Durán Rodríguez  
Contador

Lic Gustavo Flores Oviedo  
Auditor interno

**Cuadro C**

Fondo de Subsidios para la Vivienda  
**Estado de cambios en el patrimonio**  
 Periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2019  
 (con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2018)  
 (Expresados en colones costarricenses)

|                                         | Notas | Utilidades<br>acumuladas | Resultado del<br>período | Total patrimonio       |
|-----------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b> | ¢     | 182,508,495,601          | 4,219,113,736            | 186,727,609,337        |
| Traslado de resultados acumulados       |       | 4,219,113,736            | (4,219,113,736)          | 0                      |
| Resultado del periodo                   |       | 0                        | (6,112,290,752)          | (6,112,290,752)        |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b> |       | <b>186,727,609,337</b>   | <b>(6,112,290,752)</b>   | <b>180,615,318,585</b> |
| Traslado de resultados acumulados       |       | (6,112,290,752)          | 6,112,290,752            | 0                      |
| Resultado del periodo                   |       | 0                        | 825,334,626              | 825,334,626            |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b> | ¢     | <b>180,615,318,585</b>   | <b>825,334,626</b>       | <b>181,440,653,211</b> |

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

MBA Dagoberto Hidalgo Cortés  
Gerente General

José Pablo Durán Rodríguez  
Contador

Lic Gustavo Flores Oviedo  
Auditor interno

**Cuadro D**

Fondo de Subsidios para la Vivienda  
**Estado de flujos de efectivo**  
 Periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2019  
 (con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2018)  
 (Expresados en colones costarricenses)

|                                                                               | Notas | 2019                   | 2018                    |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------------|-------------------------|
| <b>Flujo de efectivo de las actividades de operación</b>                      |       |                        |                         |
| Resultados del período                                                        | ¢     | 825,334,626            | (6,112,290,752)         |
| <b>Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos</b>         |       |                        |                         |
| Estimación por deterioro de cartera de créditos                               | 3.3.2 | 6,777,539,060          | 13,593,718,587          |
| Estimaciones otras cuentas por cobrar                                         | 3.5.4 | 18,879                 | 0                       |
| <b>Subtotal</b>                                                               |       | <u>7,602,892,565</u>   | <u>7,481,427,835</u>    |
| <b>Variación en los activos (aumento) o disminución</b>                       |       |                        |                         |
| Créditos y avances de efectivo                                                |       | (18,837,584,326)       | (12,636,955,211)        |
| Cuentas y comisiones por cobrar                                               |       | (37,759)               | 0                       |
| Otros activos                                                                 |       | 11,280,319,208         | (12,460,305,413)        |
| <b>Subtotal</b>                                                               |       | <u>(7,557,302,877)</u> | <u>(25,097,260,624)</u> |
| <b>Variación neta en los pasivos (aumento), o disminución</b>                 |       |                        |                         |
| Otras cuentas por pagar y provisiones                                         |       | (813,308,243)          | 3,819,750,513           |
| Otros pasivos                                                                 |       | (12,740,532)           | (17,121,565)            |
| <b>Subtotal</b>                                                               |       | <u>(826,048,775)</u>   | <u>3,802,628,948</u>    |
| <b>Flujos netos de efectivo (usado) de actividades de operación</b>           |       | <u>(780,459,087)</u>   | <u>(13,813,203,841)</u> |
| <b>Flujos netos de efectivo en actividades de inversión</b>                   |       |                        |                         |
| Variación en inversiones en instrumentos financieros                          |       | (1,579,799,978)        | 5,044,388,195           |
| <b>Flujo neto de efectivo proveniente (usado) en actividades de inversión</b> |       | <u>(1,579,799,978)</u> | <u>5,044,388,195</u>    |
| Disminución neta en el efectivo y equivalentes                                |       | (2,360,259,065)        | (8,768,815,646)         |
| Efectivo y equivalentes al inicio del período                                 |       | 9,361,987,434          | 18,130,803,080          |
| <b>Efectivo y equivalentes al final del año</b>                               | 3.1 ¢ | <u>7,001,728,369</u>   | <u>9,361,987,434</u>    |

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

MBA Dagoberto Hidalgo Cortés  
Gerente General

José Pablo Durán Rodríguez  
Contador

Lic Gustavo Flores Oviedo  
Auditor interno

Fondo de Subsidios para la Vivienda

**Notas a los estados financieros**

Al 31 de diciembre de 2019  
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2018)  
(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 dicha ley y con el objetivo principal de fomentar el ahorro y la inversión nacional y extranjera, y 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) 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 SUGEF 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 es la siguiente:

|                                      | 2019                   | 2018                 |
|--------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Efectivo en bancos                   | ¢ 401,728,369          | 361,987,434          |
| Inversiones equivalentes de efectivo | 6,600.000,000          | 9,000,000,000        |
| <b>Total</b>                         | <b>¢ 7,001,728,369</b> | <b>9,361,987,434</b> |

#### **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 recursos canalizados a través de Entidades Autorizadas en la forma de las líneas de crédito, contratos de administración de recursos y similares, otorgados como créditos puente o adelanto de recursos para el desarrollo de proyectos colectivos de vivienda y obras de mejoramiento urbano (bono colectivo), por la naturaleza misma de dichas cuentas las mismas no devenga intereses.

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 2019 y 2018 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:

| <b>Rango</b>              | <b>Estimación</b> |
|---------------------------|-------------------|
| 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 genérica equivalente al 0,5% del saldo total de operaciones crediticias sujetas a estimación clasificadas en categoría de riesgo A, así como una estimación específica 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 Cobrar**

Las Cuentas por Cobrar se componen de sumas asociadas a Cartera de Créditos del FOSUVI se compone de los saldos de recursos canalizados a través de Entidades Autorizadas en la forma de las líneas de crédito, contratos de administración de recursos y similares, otorgados como créditos puente o adelanto de recursos para el desarrollo de proyectos colectivos de vivienda y obras de mejoramiento urbano (bono colectivo).

#### **f) 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.



**g) 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.

**h) 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 reciben, sobre la base de efectivo.

**i) 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 y 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 se 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.

#### **j) Transacciones en moneda extranjera**

Al 31 de diciembre de 2019, 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 ¢570.09 y equivalente en colones a ¢4,040,798.

#### **k) 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 2019 no han requerido la aplicación de corrección alguna en su preparación originada por cambios en políticas contables.

#### **l) Errores**

La corrección de errores que se relacionen 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 2019 no han requerido la aplicación de corrección alguna en su preparación originada por errores fundamentales.

**m) 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.

Según la Resolución N°DGCN-086-2018 del Ministerio de Hacienda se estableció la exoneración del 8.00 % sobre instrumentos financieros vigente del 22/08/2018 al 22/08/2019. La exoneración aplica únicamente para los rendimientos generados en inversiones en títulos valores en moneda nacional que realice BANHVI, se exceptúa de esta exoneración las inversiones en moneda extranjeras y en recompras.

De acuerdo a la Ley N° 9635, para el pago de interés por la emisión de títulos valores en colones se establece una retención del 7.00 % según el artículo 31 ter – Tarifa del Impuesto que indica lo siguiente:

*“Los rendimientos generados por títulos valores en moneda nacional emitidos por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, al amparo de la Ley N.º 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda, de 13 de noviembre de 1986, estarán sujetos a una tarifa del siete por ciento (7%).”*

Con fecha 6 de junio de 2019, se realizó ante el Ministerio de Hacienda el trámite de renovación de exoneración, 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 1º 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 6 de enero de 2020, solicitando se revoque la resolución impugnada y se ordene que el BANHVI esta 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 9 de enero de 2020 se solicita como medida cautelar la suspensión de la resolución impugnada, mientras se resuelve el recurso de apelación presentado.

#### **n) 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.

#### **o) 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 se detalla como sigue:

|                                      | <b>2019</b>                   | <b>2018</b>                 |
|--------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Efectivo en bancos                   | ¢ 401,728,369                 | 361,987,434                 |
| Inversiones equivalentes de efectivo | <u>6,600.000,000</u>          | <u>9,000,000,000</u>        |
| <b>Total</b>                         | <b>¢ <u>7,001,728,369</u></b> | <b><u>9,361,987,434</u></b> |

#### **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 2019 y 2018 las inversiones se detallan así:

|                                | 2019                           | 2018                         |
|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Disponibilidades para la venta | ¢ 22,195,775,978               | 22,900,000,000               |
| Productos por cobrar           | <u>316,901,778</u>             | <u>432,877,778</u>           |
| <b>Total</b>                   | <b>¢ <u>22,512,677,756</u></b> | <b><u>23,332,877,778</u></b> |

### 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 2019 y 2018:

|                                                      | 2019                           | 2018                         |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Créditos vigentes                                    | ¢ 51,531,699,591               | 43,428,298,488               |
| Créditos vencidos                                    | 18,743,950,567                 | 22,320,963,417               |
| Estimación por deterioro de la<br>cartera de crédito | <u>(14,997,765,266)</u>        | <u>(22,531,422,279)</u>      |
| <b>Total</b>                                         | <b>¢ <u>55,277,884,892</u></b> | <b><u>43,217,839,626</u></b> |

#### 3.3.2. Estimación para créditos incobrables

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la estimación por incobrabilidad de la cartera de crédito (del principal e intereses), es como sigue:

|                                                |                                |
|------------------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Saldo al final de diciembre de 2018</b>     | <b>¢ 22,531,422,280</b>        |
| (+) Aumento contra el gasto del año            | 6,777,539,060                  |
| (-) Reversión contra ingresos                  | <u>(14,311,196,074)</u>        |
| <b>Saldo al final de diciembre de 2019</b>     | <b>¢ <u>14,997,765,266</u></b> |
| <br><b>Saldo al final de diciembre de 2017</b> | <br><b>¢ 15,380,060,637</b>    |
| (+) Aumento contra el gasto del año            | 13,593,718,587                 |
| (-) Reversión contra ingresos                  | <u>(6,442,356,945)</u>         |
| <b>Saldo al final de diciembre de 2018</b>     | <b>¢ <u>22,531,422,279</u></b> |

Al 31 de diciembre de 2019 la estimación por incobrabilidad de la cartera de crédito se distribuye de la siguiente manera:

| <b>Rango</b>              | <b>%</b> | <b>Saldo al<br/>31/12/2019</b> | <b>Estimación</b>       |
|---------------------------|----------|--------------------------------|-------------------------|
| A- Al día y hasta 30 días | 0.50%    | ¢ 51,531,699,591               | ¢ 257,658,498           |
| B- De 31 y hasta 60 días  | 5.00%    | 23,627,455                     | 1,181,373               |
| C- De 61 y hasta 90 días  | 25.00%   | 4,979,934,027                  | 1,244,983,507           |
| D- De 90 y hasta 120 días | 75.00%   | 985,788,784                    | 739,341,588             |
| E- Más de 120 días        | 100.00%  | 12,754,600,301                 | 12,754,600,300          |
|                           |          | ¢ <b>70,275,650,158</b>        | ¢ <b>14,997,765,266</b> |

Al 31 de diciembre de 2018 la estimación por incobrabilidad de la cartera de crédito se distribuye de la siguiente manera:

| <b>Rango</b>              | <b>%</b> | <b>Saldo al<br/>31/12/2018</b> | <b>Estimación</b>       |
|---------------------------|----------|--------------------------------|-------------------------|
| A- Al día y hasta 30 días | 0.50%    | ¢ 43,428,298,487               | ¢ 217,141,492           |
| B- De 31 y hasta 60 días  | 5.00%    | 0                              | 0                       |
| C- De 61 y hasta 90 días  | 25.00%   | 6,168,753                      | 1,542,188               |
| D- De 90 y hasta 120 días | 75.00%   | 8,224,263                      | 6,168,197               |
| E- Más de 120 días        | 100.00%  | 22,306,570,402                 | 22,306,570,402          |
|                           |          | ¢ <b>65,749,261,905</b>        | ¢ <b>22,531,422,279</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” por ¢132,597,464 al 31 de diciembre de 2019 y 2018. 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 de 2018

#### 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:

| Rango |                | Antigüedad años<br>al 31/12/2019 | %              | Antigüedad años<br>al 31/12/2018 | %              | Variación %  |
|-------|----------------|----------------------------------|----------------|----------------------------------|----------------|--------------|
|       | Vigente        | ¢ 59,556,351,761                 | 84.75%         | 44,051,195,022                   | 67,00%         | 17,75%       |
| A     | 1 año          | 295,920,557                      | 0.42%          | 11,123,170,074                   | 16,92%         | -16,50%      |
| A     | 2 años         | 2,480,406,002                    | 3.53%          | 2,275,638,075                    | 3,46%          | 0,07%        |
| A     | 3 años         | 1,927,492,641                    | 2.74%          | 1,359,183,442                    | 2,07%          | 0,67%        |
| A     | 4 años         | 1,359,183,442                    | 1.94%          | 781,307,245                      | 1,19%          | 0,75%        |
| A     | 5 años         | 780,653,245                      | 1.11%          | 575,074,904                      | 0,87%          | 0,24%        |
| A     | 6 años         | 548,541,196                      | 0.78%          | 96,767,763                       | 0,15%          | 0,63%        |
| A     | 7 años         | 72,239,613                       | 0.10%          | 1,411,557,830                    | 2,15%          | -2,05%       |
| A     | 8 años         | 1,178,266,386                    | 1.68%          | 2,463,832,814                    | 3,75%          | -2,07%       |
| A     | 9 años         | 473,224,980                      | 0.67%          | 244,142,196                      | 0,37%          | 0,30%        |
| A     | 10 años        | 244,142,196                      | 0.35%          | 146,562,445                      | 0,22%          | 0,13%        |
|       | Más de 10 años | 1,359,228,139                    | 1.93%          | 1,220,830,095                    | 1,85%          | 0,08%        |
|       |                | ¢ <b>70,275,650,158</b>          | <b>100.00%</b> | <b>65,749,261,905</b>            | <b>100.00%</b> | <b>0.00%</b> |
| Rango |                | Antigüedad años<br>al 31/12/2018 | %              | Antigüedad años<br>al 31/12/2017 | %              | Variación %  |
|       | Vigente        | ¢ 44,051,195,022                 | 67.00%         | 39,422,724,885                   | 66.00%         | 1.00%        |
| A     | 1 año          | 11,123,170,074                   | 17.00%         | 9,137,018,236                    | 15.00%         | 2.00%        |
| A     | 2 años         | 2,275,638,075                    | 3.00%          | 2,543,580,731                    | 4.00%          | -1.00%       |
| A     | 3 años         | 1,359,183,442                    | 2.00%          | 1,359,183,442                    | 2.00%          | 0.00%        |
| A     | 4 años         | 781,307,245                      | 1.00%          | 871,007,033                      | 1.00%          | 0.00%        |
| A     | 5 años         | 575,074,904                      | 1.00%          | 637,434,881                      | 1.00%          | 0.00%        |
| A     | 6 años         | 96,767,763                       | 0.00%          | 96,789,052                       | 0.00%          | 0.00%        |
| A     | 7 años         | 1,411,557,830                    | 2.00%          | 1,411,557,830                    | 2.00%          | 0.00%        |
| A     | 8 años         | 2,463,832,814                    | 4.00%          | 2,463,832,814                    | 4.00%          | 0.00%        |
| A     | 9 años         | 244,142,196                      | 0.00%          | 244,142,196                      | 0.00%          | 0.00%        |
| A     | 10 años        | 146,562,445                      | 0.00%          | 146,562,445                      | 0.00%          | 0.00%        |
|       | Más de 10 años | 1,220,830,095                    | 2.00%          | 1,220,830,095                    | 2.00%          | 0.00%        |
|       |                | ¢ <b>65,749,261,905</b>          | <b>99.00%</b>  | <b>59,554,663,640</b>            | <b>97.00%</b>  | <b>2.00%</b> |

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

**2019**

| <b>Entidad autorizada</b>                                   | <b>Saldo al<br/>31/12/2019</b> | <b>Concentración</b> |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| Banco de Costa Rica                                         | ¢ 173,628,912                  | 0%                   |
| Banco Promerica, S.A. (1)                                   | 380,297,972                    | 1%                   |
| Cons. Coop. de Vivienda<br>Fedecrédito, R.L. (1)            | 47,535,161                     | 0%                   |
| Coocique, R.L.                                              | 2,065,240,068                  | 3%                   |
| Coopenae, R.L.                                              | 3,477,969,466                  | 5%                   |
| Cooperativa Aserriceña de Ahorro<br>y Crédito R.L. (1)      | 55,246,145                     | 0%                   |
| Fundación Costa Rica Canadá                                 | 27,136,586,912                 | 39%                  |
| Grupo Mutual Alajuela - La<br>Vivienda de Ahorro y Préstamo | 22,127,715,269                 | 31%                  |
| Instituto Nacional de Vivienda y<br>Urbanismo               | 4,169,856,513                  | 6%                   |
| Mutual Cartago de Ahorro y<br>Préstamo                      | 10,604,314,654                 | 15%                  |
| Mutual Metropolitana de Ahorro y<br>Préstamo (1)            | 37,259,086                     | 0%                   |
|                                                             | ¢ <b>70,275,650,158</b>        | <b>100%</b>          |

**2018**

| <b>Entidad autorizada</b>                                   | <b>Saldo al<br/>31/12/2018</b> | <b>Concentración</b> |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|----------------------|
| Banco de Costa Rica                                         | ¢ 371,657,920                  | 1%                   |
| Banco Promerica, S.A. (1)                                   | 381,345,607                    | 1%                   |
| Cons. Coop. de Vivienda<br>Fedecrédito, R.L. (1)            | 47,535,161                     | 0%                   |
| Coocique, R.L.                                              | 2,570,962,282                  | 4%                   |
| Coopenae, R.L.                                              | 2,823,053,718                  | 4%                   |
| Cooperativa Aserriceña de Ahorro y<br>Crédito R.L. (1)      | 55,246,145                     | 0%                   |
| Fundación Costa Rica Canadá                                 | 28,315,289,097                 | 43%                  |
| Grupo Mutual Alajuela - La<br>Vivienda de Ahorro y Préstamo | 17,399,994,872                 | 26%                  |
| Instituto Nacional de Vivienda y<br>Urbanismo               | 3,412,570,636                  | 5%                   |
| Mutual Cartago de Ahorro y<br>Préstamo                      | 9,950,375,142                  | 15%                  |
| Mutual Heredia de Ahorro y<br>Préstamo (1)                  | 383,972,240                    | 1%                   |
| Mutual Metropolitana de Ahorro y<br>Préstamo (1)            | 37,259,085                     | 0%                   |
|                                                             | ¢ <b>65,749,261,905</b>        | <b>100%</b>          |



- (1) Comprende Entidades Autorizadas que a la fecha ya no forman parte del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, ya sea porque 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 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, es el siguiente:

|                     |   | 2019               | 2018               |
|---------------------|---|--------------------|--------------------|
| Banco de Costa Rica | ¢ | 401,728,369        | 361,987,434        |
|                     | ¢ | <b>401,728,369</b> | <b>361,987,434</b> |

#### 3.5.2 Inversiones en instrumentos financieros

La composición de las inversiones en instrumentos financieros del fondo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se detalla en el cuadro siguiente:

|                           |   | 2019                  | 2018                  |
|---------------------------|---|-----------------------|-----------------------|
| Disponibles para la venta | ¢ | 22,195,775,978        | 22,900,000,000        |
| Productos por cobrar      |   | 316,901,778           | 432,877,778           |
|                           | ¢ | <b>22,512,677,756</b> | <b>23,332,877,778</b> |

Al 31 de diciembre de 2019, las inversiones disponibles para la venta se detallan como sigue:

| 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 |
| 65189377            | 164                | 7,15%           | 1,500,000,000         | 23/7/2019        | 40,010,208                      | CDP Electrónico | 7/1/2020             |
| 65189384            | 180                | 8,10%           | 1,000,000,000         | 23/7/2019        | 30,217,500                      | CDP Electrónico | 23/1/2020            |
| 65202868            | 180                | 7,05%           | 2,000,000,000         | 13/8/2019        | 45,942,500                      | CDP Electrónico | 13/2/2020            |
| 65218999            | 180                | 7,20%           | 2,460,000,000         | 6/9/2019         | 48,093,000                      | CDP Electrónico | 6/3/2020             |
| 65230833            | 180                | 7,45%           | 1,612,000,000         | 25/9/2019        | 27,221,307                      | CDP Electrónico | 25/3/2020            |
| 65241089            | 184                | 7,25%           | 2,573,775,978         | 10/10/2019       | 35,687,013                      | CDP Electrónico | 14/4/2020            |
| 65260457            | 184                | 7,45%           | 1,350,000,000         | 15/11/2019       | 10,923,563                      | CDP Electrónico | 19/5/2020            |
| 65272006            | 180                | 7,05%           | 1,500,000,000         | 28/11/2019       | 8,239,687                       | CDP Electrónico | 28/5/2020            |
| 65290209            | 180                | 7,05%           | 2,000,000,000         | 18/12/2019       | 4,327,917                       | CDP Electrónico | 18/6/2020            |
| 65290211            | 191                | 7,05%           | 2,000,000,000         | 18/12/2019       | 4,327,917                       | CDP Electrónico | 29/6/2020            |
| 65292550            | 164                | 6,55%           | 600,000,000           | 20/12/2019       | 1,020,708                       | CDP Electrónico | 23/6/2020            |
| Totales             |                    |                 | <b>18,595,775,978</b> |                  | <b>256,011,320</b>              |                 |                      |

| <b>Banco Nacional de Costa Rica</b> |                           |                        |                           |                         |                                        |                        |                             |
|-------------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| <b>Número de inversión</b>          | <b>Plazo de inversión</b> | <b>Tasa de interés</b> | <b>Monto de inversión</b> | <b>Fecha de emisión</b> | <b>Intereses acumulados por cobrar</b> | <b>Clase de título</b> | <b>Fecha de vencimiento</b> |
| 2021308                             | 181                       | 7,15%                  | 2,100,000,000             | 23/8/2019               | 45,378,667                             | CDP Electrónico        | 24/2/2020                   |
| 20213438                            | 178                       | 7,18%                  | 1,500,000,000             | 31/10/2019              | 15,511,791                             | CDP Electrónico        | 28/4/2020                   |
| <b>Totales</b>                      |                           |                        | <b>3,600,000,000</b>      |                         | <b>60,890,458</b>                      |                        |                             |

Al 31 de diciembre de 2018, las inversiones disponibles para la venta se detallan como sigue:

| <b>Banco de Costa Rica</b> |                           |                        |                           |                         |                                        |                        |                             |
|----------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| <b>Número de inversión</b> | <b>Plazo de inversión</b> | <b>Tasa de interés</b> | <b>Monto de inversión</b> | <b>Fecha de emisión</b> | <b>Intereses acumulados por cobrar</b> | <b>Clase de título</b> | <b>Fecha de vencimiento</b> |
| 64941250                   | 143                       | 6.85%                  | 2,000,000,000             | 14/08/2018              | 52,136,111                             | CDP Electrónico        | 07/01/2019                  |
| 64992964                   | 180                       | 7.55%                  | 2,500,000,000             | 17/07/2018              | 85,986,111                             | CDP Electrónico        | 17/01/2019                  |
| 64931930                   | 186                       | 7.55%                  | 2,500,000,000             | 31/07/2018              | 79,170,139                             | CDP Electrónico        | 06/02/2019                  |
| 64941251                   | 187                       | 7.35%                  | 2,000,000,000             | 14/08/2018              | 55,941,667                             | CDP Electrónico        | 21/02/2019                  |
| 64952133                   | 186                       | 7.55%                  | 2,000,000,000             | 31/08/2018              | 50,752,778                             | CDP Electrónico        | 06/03/2019                  |
| 64958968                   | 195                       | 7.45%                  | 2,000,000,000             | 11/09/2018              | 45,527,778                             | CDP Electrónico        | 26/03/2019                  |
| 64977449                   | 180                       | 7.10%                  | 3,000,000,000             | 09/10/2018              | 48,516,667                             | CDP Electrónico        | 09/04/2019                  |
| 65028944                   | 123                       | 6.80%                  | 2,000,000,000             | 20/12/2018              | 4,155,556                              | CDP Electrónico        | 23/04/2019                  |
| 65029300                   | 139                       | 7.45%                  | 2,500,000,000             | 20/12/2018              | 5,690,971                              | CDP Electrónico        | 09/05/2019                  |
| <b>Totales</b>             |                           |                        | <b>20,500,000,000</b>     |                         | <b>427,877,778</b>                     |                        |                             |

| <b>Banco Nacional de Costa Rica</b> |                           |                        |                           |                         |                                        |                        |                             |
|-------------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------------------------|------------------------|-----------------------------|
| <b>Número de inversión</b>          | <b>Plazo de inversión</b> | <b>Tasa de interés</b> | <b>Monto de inversión</b> | <b>Fecha de emisión</b> | <b>Intereses acumulados por cobrar</b> | <b>Clase de título</b> | <b>Fecha de vencimiento</b> |
| 20211672                            | 151                       | 7.50%                  | 2,400,000,000             | 21/12/2018              | 5,000,000                              | CDP Electrónico        | 22/05/2019                  |
| <b>Totales</b>                      |                           |                        | <b>2,400,000,000</b>      |                         | <b>5,000,000</b>                       |                        |                             |

### 3.5.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se compone de la siguiente forma:

|                                                   | <b>2019</b>             | <b>2018</b>           |
|---------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Créditos vigentes                                 | ¢ 51,531,699,591        | 43,428,298,488        |
| Créditos vencidos                                 | 18,743,950,567          | 22,320,963,417        |
| Estimación por deterioro de la cartera de crédito | (14,997,765,266)        | (22,531,422,279)      |
| <b>Total</b>                                      | ¢ <b>55,277,884,892</b> | <b>43,217,839,626</b> |

### 3.5.4 Cuentas y comisiones por cobrar

Las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2019 y 2018 se detallan como sigue:

|                                                             | <b>2019</b>     | <b>2018</b>   |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|---------------|
| Otros gastos por recuperar (1)                              | ¢ 102,982,180   | 102,982,180   |
| Otras cuentas por cobrar (2)                                | 197,988,560     | 197,950,801   |
| Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar | (300,951,860)   | (300,932,981) |
| <b>Total</b>                                                | <b>¢ 18,880</b> | <b>0</b>      |

(1) Corresponde al siguiente detalle:

|                        | <b>2019</b>          | <b>2018</b>        |
|------------------------|----------------------|--------------------|
| Ministerio de Hacienda | ¢ 102,982,180        | 102,982,180        |
| <b>Total</b>           | <b>¢ 102,982,180</b> | <b>102,982,180</b> |

(2) Corresponde al siguiente detalle:

|                                | <b>2019</b>          | <b>2018</b>        |
|--------------------------------|----------------------|--------------------|
| Fid. Mucap-Viviendacoop-BANHVI | ¢ 197,950,801        | 197,950,801        |
| Cuentas por cobrar al INVU     | 37,759               | 0                  |
| <b>Total</b>                   | <b>¢ 197,988,560</b> | <b>197,950,801</b> |

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 los activos del Fideicomiso, pero FONAVI no ha transferido ningún monto a FOSUVI.

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

|                                            |                      |
|--------------------------------------------|----------------------|
| <b>Saldo al final de diciembre de 2018</b> | ¢ 300,932,981        |
| + Aumento contra el gasto del año          | 18,879               |
| - Reversión contra ingresos                | 0                    |
| <b>Saldo al final de diciembre de 2019</b> | <b>¢ 300,951,860</b> |
| <b>Saldo al final de diciembre de 2017</b> | ¢ 300,932,981        |
| + Aumento contra el gasto del año          | 0                    |
| - Reversión contra ingresos                | 0                    |
| <b>Saldo al final de diciembre de 2018</b> | <b>¢ 300,932,981</b> |

### 3.5.5 Otros activos

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el detalle de los otros activos es el siguiente:

|                                    |   | <b>2019</b>            | <b>2018</b>            |
|------------------------------------|---|------------------------|------------------------|
| Comisiones pagadas por anticipado  | ¢ | 48,499,827             | 91,448,259             |
| Activos pendientes de donación (1) |   | 1,137,795,909          | 1,137,795,945          |
| Bienes recibidos en dación de pago |   | 7,129,500              | 7,129,500              |
| Caja Única del Estado(2)           |   | 111,089,565,659        | 122,326,936,399        |
| <b>Total</b>                       | ¢ | <b>112,282,990,895</b> | <b>123,563,310,103</b> |

(1) Corresponde a propiedades recibidas como donación para su realización como parte de proyectos de vivienda o su disposición y realización en caso de no ser factible su destino a soluciones habitacionales.

(2) 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:

|                                          |   | <b>2019</b>            | <b>2018</b>            |
|------------------------------------------|---|------------------------|------------------------|
| Caja única del Estado Hacienda           | ¢ | 22,288,273,866         | 23,354,659,814         |
| Caja única del Estado FODESAF            |   | 74,750,783,931         | 85,219,657,324         |
| Caja única del Estado Impuesto Solidario |   | 13,765,381,614         | 13,414,142,180         |
| Caja única del Estado C.N.E.             |   | 285,126,248            | 338,477,081            |
|                                          | ¢ | <b>111,089,565,659</b> | <b>122,326,936,399</b> |

### 3.5.6 Otras cuentas por pagar y provisiones

Al detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presenta a continuación:

|                                              |   | <b>2019</b>          | <b>2018</b>          |
|----------------------------------------------|---|----------------------|----------------------|
| Comisiones por pagar con partes relacionadas | ¢ | 418,664,082          | 0                    |
| Bono familiar de vivienda pendiente de pago  |   | 1,110,884,167        | 1,396,902,587        |
| Otros acreedores (1)                         |   | 7,499,227,509        | 8,445,181,414        |
| Operaciones por liquidar                     |   | 5,871,823            | 18,612,355           |
| <b>Total</b>                                 | ¢ | <b>9,034,647,581</b> | <b>9,860,696,356</b> |

- (1) Esta cuenta corresponde a partidas pendientes de desembolsar a una Entidad Autorizada, a un Desarrollador o eventualmente para ser liquidada producto del cierre del proyecto, se compone por las siguientes partidas, al 31 de diciembre:

|                                      | <b>2019</b>            | <b>2018</b>          |
|--------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Banco de Costa Rica                  | ¢ 45,785,808           | 55,336,008           |
| Banco Popular de Desarrollo Comunal  | 49,255,586             | 58,623,791           |
| Banco Promerica, S.A.                | 7,533,556              | 7,533,556            |
| Bancrédito                           | 99,870,856             | 99,870,856           |
| Comisión FOSUVI a cuenta general (a) | 0                      | 490,621,653          |
| Coocique, R.L.                       | 164,867,024            | 138,124,481          |
| Coopealianza, R.L.                   | 398,760,845            | 516,933,007          |
| Coopeande N° 1, R.L.                 | 872,600                | 1,605,001            |
| Coopenae, R.L.                       | 1,915,013,336          | 1,989,545,914        |
| Coopeuna, R.L.                       | 811,660                | 340                  |
| Fundación Costa Rica – Canadá        | 1,006,379,817          | 1,087,559,937        |
| Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda  | 1,746,642,543          | 2,500,512,296        |
| Invu                                 | 1,316,799,572          | 1,110,861,056        |
| Mutual Cartago                       | 608,500,681            | 314,268,473          |
| Asedemasa                            | 1,615,020              | 0                    |
| Asemina                              | 3,784,000              | 0                    |
| BAC San José                         | 13,705,734             | 0                    |
| Banco Nacional                       | 392,260                | 0                    |
| Coopesanmarcos                       | 1,555,640              | 0                    |
| Coopeservidores                      | 41,792,860             | 0                    |
| Coopesparta                          | 1,770,620              | 0                    |
| Otros acreedores                     | 73,517,491             | 73,785,045           |
| <b>Total</b>                         | <b>¢ 7,499,227,509</b> | <b>8,445,181,414</b> |

- (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.

A su vez, al 31 de diciembre de 2018, presenta la siguiente antigüedad:

| <b>Periodo de origen</b> | <b>Saldo</b>           | <b>%</b>       |
|--------------------------|------------------------|----------------|
| 2018                     | ¢ 5,347,644,809        | 63.00%         |
| 2017                     | 663,189,016            | 8.00%          |
| 2016                     | 1,222,005,001          | 14.00%         |
| 2015                     | 189,817,708            | 2.00%          |
| 2014                     | 281,306,154            | 3.00%          |
| 2013                     | 133,763,579            | 2.00%          |
| 2012                     | 417,447,971            | 5.00%          |
| 2011                     | 120,570,066            | 1.00%          |
| 2010                     | 54,815,078             | 1.00%          |
| 2009                     | 12,807,551             | 0.00%          |
| 2008                     | 1,814,481              | 0.00%          |
| <b>Total</b>             | <b>¢ 8,445,181,414</b> | <b>100.00%</b> |

A su vez, al 31 de diciembre de 2019, presenta la siguiente antigüedad:

| <b>Periodo de origen</b> | <b>Saldo</b>           | <b>%</b>       |
|--------------------------|------------------------|----------------|
| 2019                     | ¢ 3,318,007,863        | 44,24%         |
| 2018                     | 1,521,629,817          | 20,29%         |
| 2017                     | 593,598,884            | 7,92%          |
| 2016                     | 1,184,906,530          | 15,80%         |
| 2015                     | 26,615,882             | 0,35%          |
| 2014                     | 272,384,783            | 3,63%          |
| 2013                     | 26,980,028             | 0,36%          |
| 2012                     | 417,447,972            | 5,57%          |
| 2011                     | 120,570,066            | 1,61%          |
| 2010                     | 12,825,003             | 0,17%          |
| 2009                     | 4,260,681              | 0,06%          |
| <b>Total</b>             | <b>¢ 7,499,227,509</b> | <b>100,00%</b> |

### 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 2019 y 2018, se presenta a continuación:

|                                                          | <b>2019</b>            | <b>2018</b>           |
|----------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Gastos por estimación específica para cartera de crédito | ¢ 50,631,412           | 0                     |
| Gastos por incobrabilidad de otras cuentas               | 18,880                 | 0                     |
| Gasto por componente genérico                            | 6,726,907,648          | 13,593,718,587        |
| <b>Total</b>                                             | <b>¢ 6,777,557,940</b> | <b>13,593,718,587</b> |

### 3.5.8 Gastos operativos diversos

El detalle de gastos operativos diversos por el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se presenta a continuación:

|                                           | <b>2019</b>              | <b>2018</b>            |
|-------------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Comisiones por servicios (a)              | ¢ 4,844,837,002          | 6,544,414,537          |
| Comisiones por giros y transferencias (b) | 8,290                    | 47,922                 |
| Otros gastos operativos varios (c)        | 125,453,178,016          | 106,105,783,537        |
| Gastos con partes relacionadas (d)        | 2,800,657,470            | 0                      |
| <b>Total</b>                              | <b>¢ 133,098,680,778</b> | <b>112,650,245,996</b> |

- (a) Corresponde a los pagos realizados a las Entidades Autorizadas por el trámite de operaciones de Bono Familiar de Vivienda. A su vez, se incluye el gasto por la comisión calculada sobre recursos formalizados, la cual mes a mes se traslada a Cuenta General.

(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:

|                                    | <b>2019</b>              | <b>2018</b>            |
|------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Transferencias de capital (1)      | ¢ 119,154,651,732        | 105,003,326,130        |
| Liquidación de Bono Colectivo (2)  | 6,294,375,402            | 0                      |
| Otros gastos operativos varios (3) | 4,150,882                | 1,102,457,407          |
| <b>Total</b>                       | <b>¢ 125,453,178,016</b> | <b>106,105,783,537</b> |

1. Recursos desembolsados por concepto de Bono Familiar de Vivienda, tanto individual como Proyectos y recursos de Bono Colectivo.
2. Liquidación de Saldos de Bono Colectivo una vez concluido el Proyecto y recibido de conformidad, según el Informe de Liquidación.
3. Liquidación de Saldos de Líneas de Crédito de Proyectos de Vivienda una vez concluido el Proyecto y recibido de conformidad, según el Informe de Liquidación.

(d) Corresponde a la Comisión FOSUVI cancelada a Cuenta General por la Gestión Administrativa del Fondo, reclasificada a partir del 2do semestre 2019.

### 3.5.9 Ingresos financieros

La composición de los ingresos financieros registrados durante el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018, se muestra a continuación:

|                                                      | <b>2019</b>            | <b>2018</b>          |
|------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|
| Ingresos financieros por disponibilidades            | ¢ 57,988,247           | 151,877,467          |
| Ingresos por inversiones en instrumentos financieros | 1,457,180,729          | 2,291,771,074        |
| <b>Total</b>                                         | <b>¢ 1,515,168,976</b> | <b>2,443,648,541</b> |

### 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 2019 y 2018, se muestra a continuación:

|                                                  | <b>2019</b>             | <b>2018</b>          |
|--------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| Disminución de estimación de cartera de créditos | ¢ 14,311,196,074        | 6,442,356,944        |
| <b>Total</b>                                     | <b>¢ 14,311,196,074</b> | <b>6,442,356,944</b> |

### 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 2019 y 2018, se muestra a continuación:

|                                | 2019                     | 2018                   |
|--------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Ingresos operativos varios (a) | ¢ 124,875,208,294        | 111,245,668,346        |
| <b>Total</b>                   | <b>¢ 124,875,208,294</b> | <b>111,245,668,346</b> |

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

|                                        | 2019                     | 2018                   |
|----------------------------------------|--------------------------|------------------------|
| Recursos BFV (1)                       | ¢ 123,714,863,487        | 110,472,574,275        |
| Rendimientos en manejo de recursos (2) | 391,471,030              | 346,224,236            |
| Diversos (3)                           | 768,873,777              | 426,869,835            |
| <b>Total</b>                           | <b>¢ 124,875,208,294</b> | <b>111,245,668,346</b> |

(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 2019 y 2018, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

|                                          | 2019                       | 2018                     |
|------------------------------------------|----------------------------|--------------------------|
| 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) | 1,263,157,783,998          | 1,144,126,196,293        |
| Bono colectivo                           | 1,600,000                  | 1,600,000                |
| Ingreso parcial de BFV (4)               | 927,843,266                | 727,382,332              |
| BFV desviados (5)                        | 1,500,117,649              | 1,500,117,649            |
| Depósitos pendientes de aplicación (6)   | 336,385,590                | 342,100,767              |
| Fideicomisos (7)                         | 113,804,701                | 113,804,701              |
| Cuentas por pagar diversas (8)           | 2,572,172                  | 2,572,172                |
| Valores en custodia (9)                  | 17,456,704,422             | 15,125,857,546           |
| Valores en custodia ME (9)               | 4,040,798                  | 4,283,916                |
| B.F.V. Pendiente De Pago                 | 2,774,733                  | 0                        |
| <b>Total</b>                             | <b>¢ 1,283,985,522,698</b> | <b>1,162,425,810,745</b> |



- (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:

|                                     |   | <b>2019</b>        | <b>2018</b>        |
|-------------------------------------|---|--------------------|--------------------|
| <b>Cuentas liquidadas</b>           |   |                    |                    |
| Fid. BANHVI - Coovivienda 1113      | ¢ | 343,476,636        | 343,476,636        |
| Otras cuentas por cobrar liquidadas |   | 5,821,269          | 5,821,269          |
| <b>Total</b>                        | ¢ | <b>349,297,905</b> | <b>349,297,905</b> |

- (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.

|                |   | <b>2019</b>        | <b>2018</b>        |
|----------------|---|--------------------|--------------------|
| Coovivienda    | ¢ | 103,293,851        | 103,293,851        |
| Mutual Comunal |   | 19,028,087         | 19,028,087         |
| Bancoop        |   | 10,275,526         | 10,275,526         |
| <b>Total</b>   | ¢ | <b>132,597,464</b> | <b>132,597,464</b> |

- (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 2019 y 2018 de las custodias recibidas y presentadas en la Tesorería del Banco sobre las Líneas de Crédito del FOSUVI.

**Nota 4. Normativa Contable recientemente emitida y otras disposiciones normativas y Legales**

El CONASSIF mediante oficios CNS-1442/06 y CNS-1443/05 del 18 de Setiembre de 2018 comunicó a los entes supervisados la aprobación del nuevo “Reglamento de Información Financiera”, el cual:

“...tiene por objeto regular la aplicación 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...”

Su aplicación, los cambios en tratamiento y presentación que implica, conforme establece dicha Norma, se iniciará a partir del 1 de enero de 2020.

Desde el año 2018, se mantiene en ejecución un proceso de análisis, implicación y acciones de adopción de la Norma a partir del 1 de enero de 2020. Asimismo, trimestralmente a marzo, junio y setiembre de 2019 se remite a SUGEF información sobre su impacto y avance en el cronograma de implementación.

**Nota 5. Normas Internacionales de Información Financiera emitidas no implementadas**

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.

**NIIF 9: Instrumentos financieros**

El objetivo de esta NIIF es establecer los principios para la información financiera sobre activos financieros de manera que presente información útil y relevante para los usuarios de los estados financieros de cara a la evaluación de los importes, calendario e incertidumbre de los flujos de efectivo futuros de la entidad. La norma incluye tres capítulos referidos a reconocimiento y medición, deterioro en el valor de los activos financieros e instrumentos financieros de cobertura.

Esta Norma sustituye a la NIIF 9 de (2009), la NIIF 9 (2010) y la NIIF 9 (2013). Sin embargo, para los periodos anuales que comiencen antes del 1 de enero de 2018, una entidad puede optar por aplicar las versiones anteriores de la NIIF 9 en lugar de aplicar esta Norma, si, y solo si, la fecha correspondiente de la entidad de la aplicación inicial es anterior al 1 de febrero de 2015.

### **NIIF 13: Medición del valor razonable**

Esta norma es de aplicación en los periodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2013. Esta NIIF define “valor razonable”, establece un solo marco conceptual en las NIIF para medir el valor razonable y requiere revelaciones sobre la medición del valor razonable. Esta NIIF aplica a otras NIIF que permiten la medición al valor razonable.

### **Información a revelar sobre el importe recuperable de activos no financieros**

Este documento establece modificaciones a la NIC 36, Deterioro del Valor de los Activos. Estas modificaciones proceden de las propuestas del Proyecto de Norma 2013/1, Información a Revelar sobre el Importe Recuperable de Activos no Financieros, y las correspondientes respuestas recibidas (Modificaciones Propuestas a la NIC 36) que se publicó en enero de 2013.

En mayo de 2013, se modificaron los párrafos 130 y 134, y el encabezamiento sobre el párrafo 138. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma retroactiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2014. Se permite su aplicación anticipada. Una entidad no aplicará esas modificaciones a periodos (incluyendo periodos comparativos) en los que no se aplique la NIIF 13.

Las modificaciones emitidas en este documento alinean los requerimientos de información a revelar de la NIC 36 con la intención original del IASB. Por la misma razón, el IASB también ha modificado la NIC 36 para requerir información adicional sobre la medición del valor razonable, cuando el importe recuperable de los activos que presentan deterioro de valor se basa en el valor razonable menos los costos de disposición, de forma congruente con los requerimientos de información a revelar para los activos que presentan deterioro de valor en los PCGA de los EE.UU.

### **Nota 6. Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones**

Al 31 de diciembre de 2019, 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, entre un 4% a un máximo del 6% de las sumas colocadas anualmente por el Fondo.

## Nota 7. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 esta partida se compone de los siguientes rubros:

|                                                     |   | <b>2019</b>          | <b>2018</b>        |
|-----------------------------------------------------|---|----------------------|--------------------|
| Cuentas por cobrar FONAVI- Activos Viviendacoop (a) | ¢ | 197,950,802          | 197,950,802        |
| <b>Total</b>                                        | ¢ | <b>197,950,802</b>   | <b>197,950,802</b> |
| Cuentas por pagar FONAVI- Comisión FOSUVI (b)       | ¢ | 418,664,082          | 490,621,653        |
| <b>Total</b>                                        | ¢ | <b>418,664,082</b>   | <b>490,621,653</b> |
| Cuentas por pagar FONAVI- CEV (c)                   | ¢ | 68,289,000           | 68,289,000         |
| <b>Total</b>                                        | ¢ | <b>68,289,000</b>    | <b>68,289,000</b>  |
| Gastos con partes relacionadas                      | ¢ | 2,800,657,470        | 0                  |
| <b>Total</b>                                        | ¢ | <b>2,800,657,470</b> | <b>0</b>           |

- a) Corresponde a la cuenta por cobrar a FONAVI, por los activos de Viviendacoop, R.L. recibidos en dación de pago por el FOSUVI y trasladados a FONAVI para su recuperación y posterior liquidación a FOSUVI.
- b) Corresponde a la comisión que el FOSUVI debe trasladar a Cuenta General sobre colocación mensual de Bono Familiar de Vivienda.
- c) Corresponde a la cuenta por pagar a FONAVI por la proporción de Acreencias a favor de FONAVI de casos Comisión Especial de Vivienda (CEV).

## Nota 8. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2019, recibimos nota con fecha del 6 de marzo de 2020 por parte del señor Rodolfo Mora Villalobos, jefe de la Asesoría Legal del BANHVI/ FOSUVI, que informa sobre los procesos judiciales que se detallan a continuación:

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

**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: ¢600.000.000,00. Se discute el pago de reajuste de precios del proyecto El Golfo. Rechazada la demanda en primera instancia. Se encuentra en Casación.

**Expediente 09-001508-1027-CA.** Proceso de Conocimiento de Carmen y Mario Brenes Rivera contra el BANHVI y Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP). (Condominio Zapotal). Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda. Estimación de la demanda: ¢60.000.000,00. Se pretende una indemnización por la pérdida de la vivienda, debido a que la misma fue construida en terreno no apto y con malos materiales. Suspendido transitoriamente por tema pendiente ante el Ministerio Público.

**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: ₡1.000.000.000,00. 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”. En curso.

**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: ₡1.450.000.000,00. Se discute la contratación por parte del Banco de Costa Rica de una empresa no autorizada por el BANHVI. En curso. Se vincula con el anterior.

**Expediente 14-000151-465-AG.** Proceso de Ordinario interpuesto por Maxdiel Chévez Ponce contra el BANHVI, y Orlando Sequeira Hernández, funcionario de la Unidad de Bienes del BANHVI. Juzgado Agrario del Primer Circuito Judicial de la Zona Atlántica. Estimación de la demanda: Se estima en la suma de ₡2.000.000.00. Demanda al BANHVI por perturbación de su derecho de posesión en una finca ubicada en el proyecto habitacional Limón 2000. En ejecución de sentencia a favor del BANHVI.

**Expediente 14-000444-0638-CI.** Proceso Otros de Conocimiento interpuesto por Ana Zaira Padilla Campos contra el BANHVI. Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda. Estimación de la demanda: ₡10.000.000. La demanda gira en torno a la existencia de un fraude procesal y la falsificación de firmas en un proceso sucesorio, en el que se adjudica una finca que posteriormente fue segregada y en uno de los lotes segregados se aprobó el bono familiar de vivienda. En curso.

**Expediente 14-006515-1027- CA.** Proceso de Conocimiento interpuesto por Promociones de Vivienda Económica contra el BANHVI, doña Martha Camacho Murillo 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 a la empresa constructora y la construcción de obras hidráulicas a realizar en el proyecto, mismas que a criterio de la empresa constructora no le corresponde realizar. Juicio señalado para el 2020.

**Expediente 16-000032-1027-CA.** Proceso de Conocimiento interpuesto por Eli Trejos Guerrero contra el BANHVI, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) y otros Estimación de la demanda: Se estima en la suma de ₡35.000.000.00. Se discute sobre la solicitud de desalojo que realizó el INVU al señor Trejos, por una aparente invasión del señor Trejos a unos terrenos ubicados en el proyecto habitacional Vistas del Monte. En curso.

**Expediente 16-000049-432-CI.** Proceso Abreviado interpuesto por Álvaro Acuña Murillo contra el BANHVI y MUCAP. El Juzgado de Cobro y Civil de Menor cuantía de Puntarenas lo trasladó al Tribunal Contencioso Administrativo por incompetencia. Estimación de la demanda: No se estima. Se discute la devolución de una propiedad. En curso.

**Expediente 16-019477-1012-CJ.** Proceso Monitorio interpuesto por AYA contra el BANHVI. Estimación de la demanda: Se estima en ₡3.026.335,54. Proceso de cobro por mora en el servicio de agua en una propiedad del proyecto Aguantafile en Hatillo, en la que habita el señor José Guillermo Ureña Vargas. En curso.

**Expediente 17-002548-1027-CA.** Proceso de conocimiento interpuesto por Eldis Norberto Campos contra el BANHVI y la Fundación CR-Canadá. Estimación de la demanda: Inestimable. Proyecto Santa Marta en Esparza. Actor indica que aparece como beneficiario de un bono familiar de vivienda que reclama no se le dio, y pide ser adjudicatario de una vivienda en ese proyecto. En curso.

**Expediente 17-5493-1027-CA** Proceso de Conocimiento interpuesto por Eddie Gerardo Umaña Marín contra el BANHVI. Estimación de la demanda: No se estima. Proceso mediante el cual solicita establecer los procedimientos expropiatorios de reubicación a favor de las partes actoras, en el proyecto Calle Lajas. En curso. Rechazada en primera instancia en lo que al BANHVI se refiere.

**Expediente 17-10572-1027- CA.** Proceso Otros de conocimiento. De Jose Dennis Padilla Loaigiga contra el BANHVI y otros. Estimación de la demanda: Sin estimación. Se discute un incumplimiento contractual entre el actor y Grupo Mutual Alajuela La Vivienda de Ahorro y Préstamo, en un proyecto habitacional de clase media ubicado en Liberia y luego se vendieron viviendas con el beneficio del bono familiar de vivienda. En curso.

**Expediente 18-001376-1027- CA.** Proceso de Ejecución de Acto firme y favorable. De INVU contra el BANHVI, Tribunal Contencioso Administrativo. Estimación de la demanda: No se estima. Se discute el pago de terrenos propiedad del INVU. En curso.

**Expediente 18-002965-1027-CA.** Proceso de Conocimiento de VENTESA G.D.D. S.A. contra el BANHVI. Tribunal Contencioso Administrativo (Proyecto Santa Martha III) Estimación de la demanda: No se estima. Se discute sobre la posibilidad de realizar el reajuste de precios en la construcción del proyecto habitacional Santa Martha III, además el actor solicita aplicar el silencio positivo en la actuación administrativa del BAHNVI. En curso.

**Expediente 18-011408-1027-CA.** Proceso de Conocimiento de Rosa Martina Calvo Vargas y otros contra el BANHVI y la Fundación CR-Canadá. Tribunal Contencioso Administrativo. (Proyecto Las Brisas II). Estimación de la demanda: Inestimable. Vecinos del inmueble piden se respete sus derechos como ocupantes desde hace 17 años. En curso.

**Expediente 19-005478-1765-CJ.** Ejecución Hipotecaria de la Municipalidad de Moravia contra el BANHVI. Juzgado Especializado de Cobro. Estimación de la demanda: Se estima en la suma de setecientos setenta y siete mil doscientos cuatro con 68/100 (₡777.204,68). Indica que el BANHVI es el dueño registral del inmueble del partido de San José matrícula 626915-000, y con respecto a dicha fca se encuentra moroso en el pago de impuestos, tasas y otros servicios municipales. En curso.

**Demandas contra el BANHVI y COOVIVIENDA que tienen que ver con el FOSUVI las cuales están en curso:**

**Expediente 18-000210-1028-CA.** Proceso de Conocimiento de Lener Navarro Flores contra el BANHVI y Coovivienda R.L. Tribunal Contencioso Administrativo. (Proyecto Metrópolis, en Lomas del Río). Estimación de la demanda: No se estima. Se discute la usucapión del inmueble que habita el actor, solicita que el Registro Inmobiliario lo inscriba a su nombre.

**Expediente 15-000008-618-PE.** Causa Penal per el delito de administración Fraudulenta. Fiscalía Adjunta de Delitos Económicos, Tributarios y Aduaneros. Se presenta denuncia penal para incorporar a la causa en marcha en contra de COOPEASERRI. Estado del proceso: El día 7 de julio de 2015 se presentaron documentos informativos del BFV requeridos por la Fiscalía.

**Expediente 18-000212-1028-CA.** Proceso de Conocimiento de Irma María Delgado Rivera contra el BANHVI y Coovivienda R.L. Tribunal Contencioso Administrativo. (Proyecto Metrópolis, en Lomas del Río). Estimación de la demanda: No se estima. Se discute la usucapión del inmueble que habita el actor, solicita que el Registro Inmobiliario lo inscriba a su nombre.

**Expediente 18-000213-1028-CA.** Proceso de Conocimiento de Mario Fernández Delgado contra el BANHVI y Coovivienda R.L. Tribunal Contencioso Administrativo. (Proyecto Metrópolis, en Lomas del Río). Estimación de la demanda: No se estima. Se discute la usucapión del inmueble que habita el actor, solicita que el Registro Inmobiliario lo inscriba a su nombre.

**Expediente 18-000203-1028-CA.** Proceso de Conocimiento de Juan José Brenes Brenes contra el BANHVI y Coovivienda R.L. Tribunal Contencioso Administrativo. (Proyecto Metrópolis, en Lomas del Río). Estimación de la demanda: No se estima. Se discute la usucapión del inmueble que habita el actor, solicita que el Registro Inmobiliario lo inscriba a su nombre.

**Expediente 18-000202-1028-CA.** Proceso de Conocimiento de Máximo Bolaños Benavides contra el BANHVI y Coovivienda R.L. Tribunal Contencioso Administrativo. (Proyecto Metrópolis, en Lomas del Río). Estimación de la demanda: No se estima. Se discute la usucapión del inmueble que habita el actor, solicita que el Registro Inmobiliario lo inscriba a su nombre.

**Expediente 18-000199-1028-CA.** Proceso de Conocimiento de Danilo Acosta contra el BANHVI y Coovivienda R.L. Tribunal Contencioso Administrativo. (Proyecto Metrópolis, en Lomas del Río). Estimación de la demanda: No se estima. Se discute la usucapión del inmueble que habita el actor, solicita que el Registro Inmobiliario lo inscriba a su nombre.

**Expediente 18-000211-1028-CA.** Proceso de Conocimiento de María Isabel Rodríguez contra el BANHVI y Coovivienda R.L. Tribunal Contencioso Administrativo. (Proyecto Metrópolis, en Lomas del Río). Estimación de la demanda: No se estima. Se discute la usucapión del inmueble que habita el actor para que el Registro Inmobiliario lo inscriba a su nombre.

**Expediente 18-000214-1028-CA.** Proceso de Conocimiento de María Isabel Rodríguez contra el BANHVI y Coovivienda R.L. Tribunal Contencioso Administrativo. (Proyecto Metrópolis, en Lomas del Río). Estimación de la demanda: No se estima. Se discute la usucapión del inmueble que habita el actor, solicita que el Registro Inmobiliario lo inscriba a su nombre.

**Expediente 18-000217-1028-CA.** Proceso de Conocimiento de Manuela Muñoz Navarro contra el BANHVI y Coovivienda R.L. Tribunal Contencioso Administrativo. (Proyecto Metrópolis, en Lomas del Río). Estimación de la demanda: No se estima. Se discute la usucapión del inmueble que habita el actor, solicita que el Registro Inmobiliario lo inscriba a su nombre.

**Expediente 18-000219-1028-CA:** Proceso de Conocimiento de Rolando Quirós Chacón contra el BANHVI y Coovivienda R.L, Tribunal Contencioso Administrativo. (Proyecto Metrópolis, en Lomas del Río). Estimación de la demanda: No se estima. Se discute la usucapión del inmueble que habita el actor, solicita que el Registro Inmobiliario lo inscriba a su nombre.

**Expediente 18-000222-1028-CA:** Proceso de Conocimiento de María Isabel Ulate Ledezma contra el BANHVI y Coovivienda R.L, Tribunal Contencioso Administrativo. (Proyecto Metrópolis, en Lomas del Río). Estimación de la demanda: No se estima. Se discute la usucapión del inmueble que habita el actor, solicita que el Registro Inmobiliario lo inscriba a su nombre.

**AMPAROS DE LEGALIDAD.** No se tramitan en la Sala Constitucional. Todos en curso.

**Expediente 18-10444-1027-CA.** Proceso Amparo de Legalidad. De Nancy Murillo Mendoza contra el BANHVI. Estimación de la demanda: Sin estimación. Indica la actora que presentó una solicitud para el bono de la vivienda y que mediante un oficio el INVU le indicó que estaba en negociaciones con el BANHVI.

**Expediente 19-001839-1027-CA.** Proceso Amparo de Legalidad. De Asociación de Acueducto Rural de la Perla de Guácimo contra el BANHVI. Estimación de la demanda: Sin estimación. Proyecto ubicado en La Perla de Guácimo. Impugna una conducta omisiva de la Dirección FOSUVI, al no responder la gestión del accionante dentro de los plazos de ley.

**Expediente 18-00254-1028-CA.** Proceso Amparo de Legalidad. Ana Hazel Fernández Retana contra el BANHVI. Estimación de la demanda. Sin estimación. Impugna una conducta omisiva del BANHVI al no resolver la gestión del accionante dentro de los plazos legales establecidos. Se declaró con lugar el recurso de amparo de legalidad, únicamente para efectos de costas, daños y perjuicios, en la vía de ejecución de sentencia.



## **Nota 9. 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 (MD-RIE-001), 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 la 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 con corte al 31 de diciembre de 2019 se realizaron valoraciones relacionadas con las actividades de:

- Análisis de expedientes
- Colocación de recursos

Dichos análisis permitieron identificar y valorar los siguientes riesgos adicionales:

- Riesgo de pérdida por pérdida de información sobre los desembolsos a proyectos.
- Riesgo de pérdida por capacidad limitada para tramitar la cantidad de desembolsos que solicitan las Entidades Autorizadas.
- Riesgo de pérdida por errores en la conformación de la solicitud de desembolso.
- Riesgo de pérdida por errores en la solicitud de desembolso debido a información errónea o falsa consignada en los informes de avance de obra que emite el fiscal de obra contratado por la Entidad Autorizada.
- Riesgo de pérdida por defectos constructivos en proyectos de vivienda.
- Riesgo de pérdida por problemas con el padrón de datos (Registro Civil) para validar el núcleo familiar para BFV.

El listado anterior complementa los riesgos que se mantienen documentados como resultado de análisis realizados en periodos anteriores:

- 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 reprocesos 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 las 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.

#### d) Resultados de la gestión de riesgos estratégicos

La gestión de los riesgos institucionales desde una perspectiva más estratégica integra aquellos eventos y factores de relacionados con la gestión del FOSUVI. De esta forma y como referencia a la definición de las métricas y medidas cualitativas definidas en la Declaración del Apetito de Riesgo Institucional se tienen identificados los siguientes eventos de riesgos:

- Desvío de recursos para fines distintos a los legalmente establecidos
- Dependencia a la fuente de ingresos
- Procesos judiciales contra gestión de BANHVI
- Exposición negativa de la imagen de BANHVI en medios de comunicación
- Cierre de Entidades Autorizadas (intervención, quiebra, renuncia)
- Cambios en la asignación presupuestaria (déficit, desempleo -planillas-)
- Cambios en el marco legal aplicable a la operación
- Cambio en las políticas de gobierno relacionadas con el sector vivienda
- Plataforma tecnológica no se ajusta a realidad de operación y necesidades de información

Mensualmente, se ejecuta un proceso de seguimiento de los indicadores de riesgos que han sido establecidos para el seguimiento de algunos de los eventos o factores enlistados, cuyos resultados se reportan al Comité de Riesgos y la Junta Directiva. Asimismo, se dispone de un procedimiento para el tratamiento de las desviaciones detectadas y se monitorea la atención de las recomendaciones que se emite para la gestión de resultados.

Al término del año 2019, el perfil de riesgo según los indicadores vigentes vinculados a la fuente de fondos FOSUVI fue el siguiente:

| Tipo riesgo | Cantidad de Indicadores | Nivel de riesgo                                                                                 |                                                                                                     |                                                                                                    |
|-------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             |                         | Apetito<br> | Tolerancia<br> | Capacidad<br> |
| Ingresos    | 1                       | 1                                                                                               | 0                                                                                                   | 0                                                                                                  |
| Operativo   | 4                       | 1                                                                                               | 2                                                                                                   | 1                                                                                                  |
| Reputación  | 2                       | 0                                                                                               | 2                                                                                                   | 0                                                                                                  |
| Total       | 7                       | 2                                                                                               | 4                                                                                                   | 1                                                                                                  |

**Nota 10. Presentación Estados Financieros 2018**

Para efecto de presentación, comparabilidad y cumplir con el marco de presentación se procede a reclasificar de Disponibilidades a Otros Activos la cuenta Caja Única del Estado, además se presentan las inversiones con vencimientos hasta 2 meses como equivalentes de efectivo.

**Nota 11. Hechos relevantes y subsecuentes**

A partir del 1 de enero de 2020 entró en vigencia el Acuerdo SUGEF 30-18 “Reglamento de Información Financiera”, que implica la adopción parcial de la NIIF, con tratamientos alternativos establecidos por la SUGEF y que implica el proceso de valoración y ajuste de la información financiera conforme la nueva normativa.

**Nota 12. Fecha de autorización para emisión de estados financieros**

La administración autorizó la emisión de los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, el 7 de enero de 2020.