

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 2020

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 2020

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

ÍNDICE

	Páginas
Opinión de los auditores independientes	1
Estado de situación	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 2020, 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 2020, 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 2020 por concepto de desembolsos para el desarrollo de proyectos de vivienda artículo 59 y para proyectos de Bono Colectivo, según se reportan en los estados financieros al 31 de diciembre de 2020, originan un monto de ₡18,405,513,901 de diferencias netas 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” al 31 de diciembre de 2020, no es satisfactorio, al presentar un monto de ₡6,778,671,564 de diferencias netas sin conciliar, lo cual es una limitación al alcance de la auditoría.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2020 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 ₡20,333,861,651 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 ; 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 ₡19,886,472,637 equivalente al 26,41% 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 con salvedades.

Base de contabilidad

Llamamos la atención sobre la Nota 2.1 de los estados financieros, que describe las bases de la contabilidad. Los estados financieros están preparados en cumplimiento con lo requerido por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Entidades Financieras.

Situación COVID 19

En la nota 4 y 7 a los estados financieros se presentan las revelaciones referentes al estado de emergencia por la pandemia COVID-19, relacionados con el principio de negocio en marcha.

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.

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 en ejecución un Proyecto de Sistema integrado de vivienda, tanto de casos individuales como de Proyectos de Vivienda y Proyectos de Bono Colectivo, el cual considera 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 11 de junio de 2021 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 Fundación 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.

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

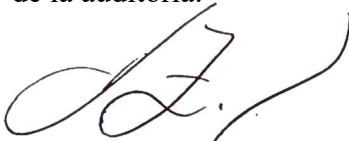
Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una 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
11 de junio de 2021

Dictamen firmado por
Fabián Zamora Azofeifa No.2186
Póliza 0116 FIG 7 vence 30-set.-2021
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 2020

(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2019)

(Expresados en colones costarricenses)

Activo	Nota	2020	2019
Disponibilidades	3.1; 3.5.1	¢ 1,706,398,601	401,728,369
Instrumentos financieros	3.2; 3.5.2	22,793,654,722	22,512,677,756
Cartera de crédito, neto	3.3; 3.5.3	53,579,598,379	55,277,884,892
Cuentas y comisiones por cobrar	3.5.4	141,772	18,880
Otros activos	3.5.5	86,776,830,603	112,282,990,895
Total activo		164,856,624,077	190,475,300,792
Pasivo y patrimonio			
Pasivo			
Otras cuentas por pagar y provisiones	3.5.6	12,162,948,935	9,028,775,758
Otros pasivos	3.5.6	91,309	5,871,823
Total pasivo		12,163,040,244	9,034,647,581
Patrimonio			
Resultados acumulados		181,440,653,211	180,615,318,585
Resultado del periodo		(28,747,069,378)	825,334,626
Total patrimonio		152,693,583,833	181,440,653,211
Total pasivo y patrimonio	¢	164,856,624,077	190,475,300,792
Cuentas de orden	3.5.12	¢ 1,406,979,615,002	1,283,985,522,698

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

José Pablo Durán Rodríguez
Contador

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 2020
 (con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2019)
 (Expresados en colones costarricenses)

	Nota	2020	2019
Ingresos financieros			
Por disponibilidades	3.5.9	₡ 67,093,621	57,988,247
Por inversiones en instrumentos financieros	3.5.9	966,523,060	1,457,180,729
Total ingresos financieros		1,033,616,681	1,515,168,976
Gastos por estimación de deterioro de activos	3.5.7	9,327,369,587	6,777,557,940
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones	3.5.10	5,219,983,277	14,311,196,074
Resultado financiero		(3,073,769,629)	9,048,807,110
Otros ingresos de operación			
Por otros ingresos operativos	3.5.11	109,125,294,672	124,875,208,294
Total otros ingresos de operación		109,125,294,672	124,875,208,294
Otros gastos de operación			
Por otros gastos operativos	3.5.8	(134,798,594,421)	(133,098,680,778)
Total otros gastos de operación		(134,798,594,421)	(133,098,680,778)
Resultados totales del periodo		₡ (28,747,069,378)	825,334,626

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

 Dagoberto Hidalgo Cortés
 Gerente General

 José Pablo Durán Rodríguez
 Contador

 Gustavo Flores Oviedo
 Auditor interno

Cuadro C

Fondo de Subsidios para la Vivienda
Estado de cambios en el patrimonio
 Para el período de doce meses terminado el 31 de diciembre 2020
 (con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2019)
 (Expresados en colones costarricenses)

	Notas	Resultados acumulados	Resultado del período	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2018	¢	186,727,609,337	(6,112,290,752)	180,615,318,585
Traslado de resultados acumulados		(6,112,290,752)	6,112,290,752	0
Resultado del periodo		0	825,334,626	825,334,626
Saldo al 31 de diciembre de 2019		180,615,318,585	825,334,626	181,440,653,211
Traslado de resultados acumulados		825,334,626	(825,334,626)	0
Resultado del periodo		0	(28,747,069,378)	(28,747,069,378)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	¢	181,440,653,211	(28,747,069,378)	152,693,583,833

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Gustavo Flores Oviedo
Auditor interno

Cuadro D

Fondo de Subsidios para la Vivienda
Estado de flujos de efectivo
 Para el período de doce meses terminado el 31 de diciembre 2020
 (con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2019)
 (Expresados en colones costarricenses)

	Notas	2020	2019
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período	¢	(28,747,069,378)	825,334,626
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Estimación por deterioro de cartera de créditos	3.5.7	9,327,334,955	6,777,539,060
Estimaciones otras cuentas por cobrar	3.5.4	34,632	18,879
Subtotal		(19,419,699,791)	7,602,892,565
Variación en los activos (aumento) o disminución			
Créditos y avances de efectivo		(7,629,048,442)	(18,837,584,326)
Cuentas y comisiones por cobrar		(157,524)	(37,759)
Otros activos		25,506,160,292	11,280,319,208
Subtotal		17,876,954,326	(7,557,302,877)
Variación neta en los pasivos (aumento), o disminución			
Otras cuentas por pagar y provisiones		3,134,173,177	(813,308,243)
Otros pasivos		(5,780,514)	(12,740,532)
Subtotal		3,128,392,663	(826,048,775)
Flujos netos de efectivo provisto de actividades de operación		1,585,647,198	(780,459,087)
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión			
Variación en inversiones en instrumentos financieros		(6,880,976,966)	(1,579,799,978)
Flujo neto de efectivo (usado) en actividades de inversión		(6,880,976,966)	(1,579,799,978)
Variación neta en el efectivo y equivalentes		(5,295,329,768)	(2,360,259,065)
Efectivo y equivalentes al inicio del período		7,001,728,369	9,361,987,434
Efectivo y equivalentes al final del año	3.1 ¢	1,706,398,601	7,001,728,369

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

 Dagoberto Hidalgo Cortés
 Gerente General

 José Pablo Durán Rodríguez
 Contador

 Gustavo Flores Oviedo
 Auditor interno

Fondo de Subsidios para la Vivienda

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2020
(con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2019)
(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

Declaración de cumplimiento

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

Hasta el 31 de diciembre de 2019 se mantenía en vigencia la regulación CONASSIF referida a: Plan de Cuentas, Normativa Contable y Reglamento relativo a la Información Financiera, aplicables a las Entidades Supervisadas por la SUGEF, estableciendo la base normativa de preparación y presentación de la Información Financiera conforme la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera con excepción de los tratamientos especiales indicados en la Normativa.

A partir de 1 de enero de 2020, esta normativa fue derogada e integrada en un solo cuerpo normativo, con la entrada en vigencia del Reglamento de Información Financiera (RIF), establecido mediante Acuerdo SUGEF 30-18 del 11 de setiembre de 2018 emitido por CONASSIF, cuyo objetivo es regular la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación.

2.2. Principales diferencias entre la base de preparación utilizada y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

NIC 1 Presentación de estados financieros.

El CONASSIF ha establecido de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables. Esta situación se aparta del espíritu de la NIC 1 que requiere que se cumplan todas las normas y sus interpretaciones si se adoptan las NIIF.

NIC 7 Estados de flujos de efectivo.

El CONASSIF requiere la aplicación del método indirecto para la elaboración del estado de flujos de efectivo, sin la opción de poder elegir el método directo, el cual también es permitido por las NIIF.

NIC 8 Estimaciones contables.

Todo cambio en las estimaciones contables será prospectivo y se registrará en los resultados del periodo, sin la opción de elegir hacerlo retroactivamente, lo cual también es permitido por las NIIF.

NIC 34 Información Financiera Intermedia.

El contenido de la información financiera intermedia incluye un juego completo de Estados Financieros, de acuerdo con la presentación establecida en la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, para lo cual deben tomar como base los formatos que se proponen en las disposiciones regulatorias emitidas por el CONASSIF, aplicables a la entidad. Estos formatos base, no forman parte del alcance de la Norma.

NIIF 5 Activos no Corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas

La NIIF 5 establece que los Activos No Corrientes clasificados como disponibles para la venta se registren al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta, descontados a su valor presente, en tanto que Acuerdo SUGEF 30-18 requiere para estos Activos una estimación a razón de un veinticuatroavo mensual hasta alcanzar el 100% de su valor contable. Este registro contable iniciará a partir del cierre del mes en que el bien fue i) adquirido, ii) producido para su venta o arrendamiento o iii) dejado de utilizar.

NIIF 9 Instrumentos financieros

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

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

2.3.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 vencimiento a un plazo no mayor a dos meses.

c) Inversiones en valores y depósitos a plazo

En aplicación de la NIIF 9, según la vigencia del Acuerdo SUGEF 30-18 Reglamento de Información Financiera, para el tratamiento contable de las Inversiones en Instrumentos Financieros se considera:

- Modelo de Negocio
- Características de los Flujos de Efectivo

Así, las inversiones en instrumentos financieros se clasifican en la categoría de costo amortizado, considerando que el Modelo de Negocio establece la inversión para recuperar los flujos de efectivo al vencimiento, y estos, están claramente definidos en cuanto a su oportunidad de recuperación.

Adicionalmente, periódicamente se aplica la metodología de cálculo de deterioro de valor de los instrumentos financieros, según se detalla en la Nota 3.2.

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

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 2020 y 2019 se valúa registrando una estimación de morosidad con base en el grado de antigüedad con relación a la fecha de vencimiento de la línea de crédito aprobada por la Junta Directiva según el siguiente detalle:

Rango	Estimación
A- Al día y hasta 30 días	0.50%
B- De 31 y hasta 60 días	5.00%
C- De 61 y hasta 90 días	25.00%
D- De 91 y hasta 120 días	75.00%
E- Más de 120 días	100.00%

Conforme la Normativa SUGEF 1-05, se mantiene una estimación 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) Otros Activos

Comprende Gastos pagados por Anticipado por Comisiones de Entidades Autorizadas desembolsadas por adelantado y a la espera de formalización de operaciones para su liquidación, así como bienes inmuebles recibidos en donación para posible desarrollo de Proyectos o como recuperación de operaciones de Bono Familiar de Vivienda y para su disposición o realización.

Asimismo, principalmente comprende Saldos de Recursos asignados al Fondo de Subsidios para la Vivienda y depositados a su nombre en cuentas en Caja Única en el Ministerio de Hacienda.

g) Cuentas por pagar diversas

Comprende sumas parciales devueltas transitoriamente por las entidades autorizadas como saldos no desembolsados de operaciones de Bono Familiar de Vivienda.

Asimismo, comprende retenciones de Proyectos, aplicadas al momento de su desembolso, así como sumas devueltas de recursos de Proyectos ya desembolsados.

Estas sumas son mantenidas transitoriamente como pasivos, sujetas al cumplimiento de las disposiciones que justificaron su retención o devolución, momento en el cual son girados definitivamente a la Entidad Autorizada o aplicadas a resultados del periodo, en caso de determinarse su liquidación o improcedencia de devolución a la Entidad Autorizada.

h) 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 al costo amortizado se realiza por el método de interés efectivo.

i) 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.

j) Egresos por 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.

k) Transacciones en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2020, 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 ¢617.30 y equivalente en colones a ¢4,375,422.

l) 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 2020 no han requerido la aplicación de corrección alguna en su preparación originada por cambios en políticas contables.

m) Errores fundamentales

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 2020 no han requerido la aplicación de corrección alguna en su preparación originada por errores fundamentales.

n) 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 BAHVI, se exceptúa de esta exoneración las inversiones en moneda extranjeras y en recompras.

Sin embargo, a partir de Julio 2019 con la entrada en vigencia de la Ley N° 9635 Fortalecimiento de las Finanzas Públicas según el artículo 31 ter – Tarifa del Impuesto indica las siguientes modificaciones: “...*La tarifa aplicable a la renta imponible de las rentas de capital y a la de las ganancias de capital será del quince por ciento (15%)*”. “*Los rendimientos generados por títulos valores en moneda nacional emitidos por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, al amparo de la Ley N° 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda, de 13 de noviembre de 1986, estarán sujetos a una tarifa del siete por ciento (7%)*...”

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2020, el expediente N°2001006, número asignado a este caso, se encuentra en etapa de “Asignado para Proyecto de Resolución”, es decir en proceso para ser analizado, sin un plazo estimado de resolución a la fecha se mantiene la situación.

o) Valuación de Otras Cuentas por Cobrar

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

Días de Atraso	% Estimación
Igual o menor a 30 días	2.0%
De 31 y hasta 60 días	10.00%
De 61 y hasta 90 días	50.00%
De 91 y hasta 120 días	75.00%
Más de 120 días	100.00%

p) 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 instrumentos financieros.

q) 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.

r) Comparabilidad de Información

Para el periodo 2020, la información se presenta comparativa con el año 2019, conforme lo establecido en la NIC 34, párrafo 5, NIC 1, párrafos 38 y 38^a y el Marco Conceptual para la Información Financiera, en relación con el Objetivo de la Información Financiera con propósito general, párrafo OB2 y las características cualitativas de la Información Financiera útil, para la toma de las decisiones, entre ellas la de Comparabilidad, párrafos CC20 a CC25.

La aplicación a partir del 01 de enero de 2020 determinó la nueva clasificación de la partida de Instrumentos Financieros, reflejándose en la nota específica del componente, la naturaleza del cambio realizado con el fin de mantener su comparabilidad con el periodo anterior.

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:

	2020	2019
Efectivo en bancos	¢ 1,706,398,601	401,728,369
Inversiones equivalentes de efectivo	0	6,600,000,000
Total	¢ 1,706,398,601	7,001,728,369

3.2. Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones al 31 de diciembre de 2020 se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en la NIIF 9 Instrumentos financieros activos financieros, como Inversiones al costo amortizado, para diciembre 2019 se clasificaron como Disponibles para la Venta, según la normativa vigente a esa fecha. Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, las Inversiones cuyo emisor es del país, la composición corresponde a:

	2020	2019
Al costo amortizado	¢ 22,650,000,000	0
Disponibles para la venta	0	22,195,775,978
Productos por cobrar	143,654,722	316,901,778
Total	¢ 22,793,654,722	22,512,677,756

Pérdida Esperada en Instrumentos Financieros según NIIF 9

Al 31 de diciembre de 2020, se ha realizado la aplicación del cálculo de la Pérdida Esperada para Instrumentos Financieros en Inversiones conforme el requerimiento normativo establecido en el Acuerdo SUGEF 30-18 y en aplicación de la NIIF 9, considerando los lineamientos Normativos y la valoración realizada a esa fecha, particularmente:

- Características de los Instrumentos Financieros de Inversión
 - Naturaleza del Emisor
 - Banco de Costa Rica – BCR - (Público Estatal)
 - Plazo de Inversión (vida esperada del instrumento)
 - Vencimiento a setiembre-2021 (BCR)
 - Comportamiento histórico de “default” - impago - en las operaciones con estos Emisores.
 - Cero eventos (BCR)
 - Categoría de Riesgo de Calificaciones de Emisiones por parte de Agencias Calificadoras.

- Posible estimación de Impacto del COVID19 en relación con un incremento del riesgo de crédito.
 - Si existe algún indicio de posible cambio en la Categoría de Riesgo de Calificaciones
 - Si existe algún indicio de posible cambio en el Coeficiente de Recuperación (CdR).
- Información de los Emisores en torno a acciones tomadas en aspectos de solvencia y liquidez, así como en su gestión de riesgos, así como el resultado de la Ficha CAMELS y Suficiencia Patrimonial suministrada por los emisores.

El entorno de evaluación al 31 de diciembre de 2020 sugiere una dificultad importante o limitación para incorporar los efectos específicos de COVID19 y de los impactos de las medidas de apoyo o mitigación formuladas por el Gobierno y las Autoridades Regulatorias (BCCR, CONASSIF y SUGEF) sobre una base razonable y sustentable. No obstante, se mantiene la expectativa y atención al desarrollo de los eventos nacionales y al conocimiento de información, obtenida como parte del análisis o recibida de parte de los Emisores, Reguladores y otras fuentes para su consideración.

En aplicación del Modelo de Cálculo con base en la cartera de instrumentos financieros del Banco, se determina una pérdida esperada, a reconocer en los Estados Financieros, de “¢ 0.00 (cero)” colones.

3.3. Cartera de crédito

3.3.1. Cartera de crédito originada por la entidad

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

		2020	2019
Créditos vigentes	¢	52,472,209,365	51,531,699,591
Créditos vencidos		20,333,861,651	18,743,950,567
Estimación por deterioro de la cartera de crédito		(19,226,472,637)	(14,997,765,266)
Total	¢	<u>53,579,598,379</u>	<u>55,277,884,892</u>

3.3.2. Estimación para créditos incobrables

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 la estimación por incobrabilidad de la cartera de crédito (del principal e intereses), es como sigue:

Saldo al final de diciembre de 2018	¢	22,531,422,280
(+) Aumento contra el gasto del año		6,777,539,060
(-) Reversión contra ingresos		(14,311,196,074)
Saldo al final de diciembre de 2019	¢	14,997,765,266
 Saldo al final de diciembre de 2019	¢	 14,997,765,266
(+) Aumento contra el gasto del año		9,327,334,955
(-) Reversión contra ingresos		(5,098,627,584)
Saldo al final de diciembre de 2020	¢	19,226,472,637

Al 31 de diciembre de 2020 la estimación por incobrabilidad de la cartera de crédito se distribuye de la siguiente manera:

Rango	%	Saldo al 31/12/2020	Estimación
A- Al día y hasta 30 días	0.50%	¢ (a) 52,472,209,362	¢ 259,486,894
B- De 31 y hasta 60 días	5.00%	1,423,364,382	71,168,219
C- De 61 y hasta 90 días	25.00%	19,572,994	4,893,248
D- De 90 y hasta 120 días	75.00%	0	0
E- Más de 120 días	100.00%	18,890,924,278	18,890,924,276
		¢ 72,806,071,016	¢ 19,226,472,637

- (a) El total del rango de “Al día y hasta 30 días” incluye un total de ¢574,830,736 correspondiente a retenciones aplicadas a los desembolsos de proyectos por concepto de garantías sobres los mismos, que se irán desembolsando según se cumplan las condiciones requeridas. Sobre este monto no se calcula estimación por incobrabilidad de cartera.

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

Rango	%	Saldo al 31/12/2019	Estimación
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
		¢ 70,275,650,158	¢ 14,997,765,266

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 2020 y 2019. 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 2020

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 al 31/12/2020	%	Antigüedad años al 31/12/2019	%	Variación %
Vigente	¢ 60,111,145,756	82.56%	59,556,351,761	84.75%	-2.33%
1 año	4,825,088,742	6.63%	295,920,557	0.42%	6.26%
2 años	186,318,019	0.26%	2,480,406,002	3.53%	-3.27%
3 años	61,667,790	0.08%	1,927,492,641	2.74%	-2.65%
4 años	1,663,433,256	2.28%	1,359,183,442	1.94%	0.36%
5 años	1,352,541,222	1.86%	780,653,245	1.11%	0.76%
6 años	780,653,245	1.07%	548,541,196	0.78%	0.30%
7 años	548,541,196	0.75%	72,239,613	0.10%	0.66%
8 años	24,633,753	0.03%	1,178,266,386	1.68%	-1.65%
9 años	1,178,266,386	1.62%	473,224,980	0.67%	0.96%
10 años	473,224,980	0.65%	244,142,196	0.35%	0.31%
Más de 10 años	1,600,556,671	2.20%	1,359,228,139	1.93%	0.29%
	¢ 72,806,071,016	100.00%	70,275,650,158	100.00%	0.00%

Rango	Antigüedad años al 31/12/2019	%	Antigüedad años al 31/12/2018	%	Variación %
Vigente	¢ 59,556,351,761	84.75%	44,051,195,022	67.00%	17.75%
1 año	295,920,557	0.42%	11,123,170,074	16.92%	-16.50%
2 años	2,480,406,002	3.53%	2,275,638,075	3.46%	0.07%
3 años	1,927,492,641	2.74%	1,359,183,442	2.07%	0.67%
4 años	1,359,183,442	1.94%	781,307,245	1.19%	0.75%
5 años	780,653,245	1.11%	575,074,904	0.87%	0.24%
6 años	548,541,196	0.78%	96,767,763	0.15%	0.63%
7 años	72,239,613	0.10%	1,411,557,830	2.15%	-2.05%
8 años	1,178,266,386	1.68%	2,463,832,814	3.75%	-2.07%
9 años	473,224,980	0.67%	244,142,196	0.37%	0.30%
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%
	¢ 70,275,650,158	100.00%	65,749,261,905	100.00%	0.00%

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

2020		
Entidad autorizada	Saldo al 31/12/2020	Concentración
Banco de Costa Rica	¢ 173,628,912	0%
Banco Promerica ⁽¹⁾	373,655,752	1%
Coovivienda ⁽¹⁾	47,535,161	0%
Coocique	1,501,937,940	2%
Coopenae.	3,221,964,525	4%
CoopeAserri ⁽¹⁾	55,246,145	0%
Fundación Costa Rica Canadá	24,072,753,760	33%
Grupo M. Alajuela - La Vivienda	24,774,821,677	34%
INVU	5,161,219,746	7%
M. Cartago	13,386,048,312	18%
M. Metropolitana ⁽¹⁾	37,259,086	0%
	¢ 72,806,071,016	100%
2019		
Entidad autorizada	Saldo al 31/12/2019	Concentración
Banco de Costa Rica	¢ 173,628,912	0%
Banco Promerica ⁽¹⁾	380,297,972	1%
Coovivienda ⁽¹⁾	47,535,161	0%
Coocique	2,065,240,068	3%
Coopenae	3,477,969,466	5%
CoopeAserri ⁽¹⁾	55,246,145	0%
Fundación Costa Rica Canadá	27,136,586,912	39%
Grupo M. Alajuela - La Vivienda	22,127,715,269	31%
INVU	4,169,856,513	6%
M. Cartago	10,604,314,654	15%
M. Metropolitana ⁽¹⁾	37,259,086	0%
	¢ 70,275,650,158	100%

(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.

3.4. Posición monetaria en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019, el FOSUVI no posee activos ni pasivos en moneda extranjera.

3.5. Composición de los rubros de los estados financieros

3.5.1 Disponibilidades

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

	2020	2019
Banco de Costa Rica	¢ 1,706,398,601	401,728,369
	<u>¢ 1,706,398,601</u>	<u>401,728,369</u>

3.5.2 Inversiones en instrumentos financieros

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

	2020	2019
Al costo amortizado	¢ 22,650,000,000	0
Disponibles para la venta	0	22,195,775,978
Productos por cobrar	<u>143,654,722</u>	<u>316,901,778</u>
	<u>¢ 22,793,654,722</u>	<u>22,512,677,756</u>

Al 31 de diciembre de 2020, las inversiones al costo amortizado se detallan como sigue:

Banco 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
65480239	190	3.38%	¢ 2,000,000,000	31/8/2020	22,741,278	CDP Electrónico	9/3/2021
65494374	212	3.53%	3,000,000,000	21/9/2020	29,395,833	CDP Electrónico	21/4/2021
65499332	231	3.53%	1,500,000,000	29/9/2020	13,522,083	CDP Electrónico	18/5/2021
65499333	252	3.74%	1,500,000,000	29/9/2020	14,336,667	CDP Electrónico	8/6/2021
65510403	251	3.74%	1,500,000,000	16/10/2020	11,687,500	CDP Electrónico	24/6/2021
65511703	248	3.74%	1,500,000,000	19/10/2020	11,220,000	CDP Electrónico	24/6/2021
65517584	210	3.32%	2,000,000,000	29/10/2020	11,418,333	CDP Electrónico	27/5/2021
65525562	245	3.74%	2,000,000,000	11/11/2020	10,388,889	CDP Electrónico	14/7/2021
65533867	244	3.74%	3,000,000,000	25/11/2020	11,220,000	CDP Electrónico	27/7/2021
65545961	244	3.74%	2,500,000,000	9/12/2020	5,713,889	CDP Electrónico	10/8/2021
65556742	247	3.74%	2,150,000,000	22/12/2020	2,010,250	CDP Electrónico	26/8/2021
Totales			<u>¢ 22,650,000,000</u>		<u>143,654,722</u>		

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				¢ 18,595,775,978		256,011,320		

Banco Nacional de Costa Rica								
Número de inversión	Plazo de inversión	Tasa de interés		Monto de inversión	Fecha de emisión	Intereses acumulados por cobrar	Clase de título	Fecha de vencimiento
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
Totales			¢	3,600,000,000		60,890,458		

3.5.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito al 31 de diciembre se compone de la siguiente forma:

		2020	2019
Créditos vigentes	¢	52,472,209,365	51,531,699,591
Créditos vencidos		20,333,861,651	18,743,950,567
Estimación por deterioro de cartera de crédito		(19,226,472,637)	(14,997,765,266)
Total	¢	<u>53,579,598,379</u>	<u>55,277,884,892</u>

3.5.4 Cuentas y comisiones por cobrar

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

		2020	2019
Otros gastos por recuperar – M. de Hacienda	¢	102,982,181	102,982,180
Otras cuentas por cobrar ⁽¹⁾		76,790,391	197,988,560
Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar ⁽²⁾		(179,630,800)	(300,951,860)
Total	¢	<u>141,772</u>	<u>18,880</u>

(1) Corresponde al siguiente detalle:

		2020	2019
Fid. Mucap -Viviendacoop - BANHVI	¢	76,632,868	197,950,801
Cuentas por cobrar a MUCAP		157,522	37,759
Total	¢	<u>76,790,390</u>	<u>197,988,560</u>

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. De la recuperación realizada a la fecha, se han transferido recursos en amortización parcial de este saldo.

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

Saldo al final de diciembre de 2018	¢	300,932,981
+ Aumento contra el gasto del año		18,879
- Reversión contra ingresos		0
Saldo al final de diciembre de 2019	¢	<u>300,951,860</u>
Saldo al final de diciembre de 2019	¢	300,951,860
+ Aumento contra el gasto del año		34,632
- Reversión contra ingresos (a)		121,355,692
Saldo al final de diciembre de 2020	¢	<u>179,630,800</u>

(a) Corresponde al ingreso "efectivo" de dinero, trasladado por el FONAVI, producto de la recuperación de activos del Fideicomisos Viviendacoop correspondientes a cartera de crédito y bienes adjudicados, principalmente.

3.5.5 Otros activos

Al 31 de diciembre el detalle de los otros activos es el siguiente:

		2020	2019
Comisiones pagadas por anticipado	¢	48,499,827	48,499,827
Activos pendientes de donación ⁽¹⁾		1,137,795,909	1,137,795,909
Bienes recibidos en dación de pago		7,129,500	7,129,500
Caja Única del Estado ⁽²⁾		85,583,405,367	111,089,565,659
Total	¢	<u>86,776,830,603</u>	<u>112,282,990,895</u>

(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:

	2020	2019
Caja única del Estado Hacienda	¢ 22,045,174,726	22,288,273,866
Caja única del Estado FODESAF	61,205,468,631	74,750,783,931
Caja única del Estado Impuesto Solidario	2,047,635,761	13,765,381,614
Caja única del Estado C.N.E.	285,126,249	285,126,248
	¢ 85,583,405,367	111,089,565,659

3.5.6 Otras cuentas por pagar y provisiones

Al detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de diciembre de 2020 y 2019, se presenta a continuación:

	2020	2019
Otras retenciones a terceros por pagar ⁽¹⁾	¢ 572,258,111	0
Comisiones por pagar con partes relacionadas ⁽²⁾	479,968,716	418,664,082
Bono familiar de vivienda pendiente de pago ⁽³⁾	776,729,849	1,110,884,167
Otros acreedores ⁽⁴⁾	10,154,513,231	7,499,227,509
Por Instrumentos Financieros ⁽⁵⁾	179,479,028	0
Operaciones por liquidar	91,309	5,871,823
Total	¢ 12,163,040,244	9,034,647,581

- (1) Corresponden a retención del 5% de garantías a los desembolsos girados por proyectos bonos de vivienda artículo 59.
- (2) Comprende las comisiones que mensualmente se calculan con base en el monto total de los recursos FOSUVI desembolsados, según el Art. 49 de la ley 7052 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda) y que son giradas al mes siguiente a la Cuenta General.
- (3) Comprende la devoluciones temporales de recursos de Bono Familiar de Vivienda realizada por las Entidades Autorizadas, debido a algún tipo de condición que limita el giro en los términos originalmente establecidos, razón por la cual, los recursos son devueltos transitoriamente al BANHVI y una vez regularizada la situación, son girados nuevamente a la Entidad, salvo que se determine que no serán girados definitivamente y por tanto se aplican contra resultados.

- (4) Esta cuenta corresponde a partidas retenidas o recibidas temporalmente, pendientes de desembolsar a una Entidad Autorizada, a un Desarrollador o eventualmente para ser liquidada producto del cierre del proyecto o determinación de improcedencia de giro final y se compone por las siguientes partidas, por Entidad Autorizada, al 31 de diciembre:

		2020	2019
Banco de Costa Rica	¢	26,846,048	45,785,808
Banco Popular		2,981,544	49,255,586
Banco Promerica		7,533,556	7,533,556
Bancrédito		99,870,856	99,870,856
Comisión FOSUVI a Cuenta General ^(a)		0	0
Coocique		166,530,633	164,867,024
Coopealianza		60,587,402	398,760,845
Coopeande N° 1		1,529,147	872,600
Coopenae		3,392,947,893	1,915,013,336
Coopeuna		2,620,268	811,660
Fundación Costa Rica – Canadá		968,390,338	1,006,379,817
Grupo M. Alajuela - La Vivienda		3,377,960,108	1,746,642,543
INVU		1,316,395,658	1,316,799,572
M. Cartago		607,232,756	608,500,681
Asedemasa		3,207,279	1,615,020
Asemina		11,592,280	3,784,000
BAC San José		4,479,512	13,705,734
Banco Nacional		4,285,881	392,260
Coopesanmarcos		6,223,212	1,555,640
Coopeservidores		20,705,328	41,792,860
Coopesparta		481,380	1,770,620
Otros acreedores		72,112,152	73,517,491
Total	¢	10,154,513,231	7,499,227,509

Al 31 de diciembre de 2020, presenta la siguiente antigüedad:

Periodo de origen		Saldo	%
2020	¢	5,475,518,240	53.92%
2019		1,702,245,940	16.76%
2018		729,900,118	7.19%
2017		574,544,935	5.66%
2016		796,288,378	7.84%
2015		25,393,537	0.25%
2014		272,384,783	2.68%
2013		26,980,028	0.27%
2012		417,447,972	4.11%
2011		116,723,612	1.15%
2010		12,825,006	0.13%
2009		4,260,682	0.04%
Total	¢	10,154,513,231	100.00%

Al 31 de diciembre de 2019, presenta la siguiente antigüedad:

Periodo de origen		Saldo	%
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%
Total	¢	7,499,227,509	100,00%

- (5) Corresponde a la retención del 15% sobre las inversiones bursátiles, las cuales antes de la Ley 9635 eran exentas, sin embargo, se ha mantenido la exoneración por parte de los Emisores, estando pendiente la resolución de una consulta ante el Ministerio de Hacienda sobre la aplicación o no de la ley 9635, manteniéndose como un pasivo los recursos correspondientes ante la posibilidad de tener que ser girados al Inversionista.

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 se presenta a continuación:

	2020	2019
Gastos por estimación específica para cartera de crédito	¢ 75,415,736	50,631,412
Gastos por incobrabilidad de otras cuentas	34,632	18,880
Gasto por componente genérico	9,251,919,220	6,726,907,648
Total	¢ 9,327,369,587	6,777,557,940

3.5.8 Gastos operativos diversos

El detalle de gastos operativos diversos por los periodos de un año terminados el 31 de diciembre se presenta a continuación:

	2020	2019
Comisiones por servicios ^(a)	¢ 2,729,921,765	4,844,837,002
Comisiones por giros y transferencias ^(b)	20,407	8,290
Otros gastos operativos varios ^(c)	126,761,250,736	125,453,178,016
Gastos con partes relacionadas ^(d)	5,307,401,512	2,800,657,470
Total	¢ 134,798,594,421	133,098,680,778

- (a) Corresponde a los pagos realizados a las Entidades Autorizadas por el trámite de operaciones de Bono Familiar de Vivienda.
- (b) Corresponde a los pagos por servicios bancarios asociados a las transferencias de recursos FOSUVI.
- (c) El detalle de los otros gastos operativos varios es el siguiente:

	2020	2019
Transferencias de capital ⁽¹⁾	¢ 120,763,646,976	119,154,651,732
Liquidación de Bono Colectivo ⁽²⁾	5,992,448,410	6,294,375,402
Otros gastos operativos varios ⁽³⁾	5,155,350	4,150,882
Total	¢ 126,761,250,736	125,453,178,016

- 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.

3.5.9 Ingresos financieros

La composición de los ingresos financieros registrados durante los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre se muestra a continuación:

	2020	2019
Ingresos financieros por disponibilidades	¢ 67,093,621	57,988,247
Ingresos por inversiones en instrumentos financieros	966,523,060	1,457,180,729
Tal	¢ 1,033,616,681	1,515,168,976

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 los periodos de doce meses terminados el 31 de diciembre se muestra a continuación:

	2020	2019
Disminución de estimación de cartera de créditos	¢ 5,098,627,584	14,311,196,074
Recuperación otras cuentas por cobrar	121,355,693	0
Total	¢ 5,219,983,277	14,311,196,074

3.5.11 Otros ingresos operativos

La composición de los otros ingresos operativos registrados durante los periodos de doce meses al 31 de diciembre se muestra a continuación:

	2020	2019
Ingresos operativos varios ^(a)	¢ 109,125,294,672	124,875,208,294
Total	¢ 109,125,294,672	124,875,208,294

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

	2020	2019
Recursos BFV ⁽¹⁾	¢ 108,495,733,272	123,714,863,487
Rendimientos en manejo de recursos ⁽²⁾	164,204,151	391,471,030
Diversos ⁽³⁾	465,357,249	768,873,777
Total	¢ 109,125,294,672	124,875,208,294

- (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 la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	2020	2019
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⁾	1,383,885,111,630	1,263,157,783,998
Bono colectivo	1,600,000	1,600,000
Ingreso parcial de BFV ⁽⁴⁾	1,087,854,404	927,843,266
BFV desviados ⁽⁵⁾	1,500,117,649	1,500,117,649
Depósitos pendientes de aplicación ⁽⁶⁾	410,140,158	336,385,590
Fideicomisos ⁽⁷⁾	113,804,701	113,804,701
Cuentas por pagar diversas ⁽⁸⁾	2,572,172	2,572,172
Valores en custodia ⁽⁹⁾	19,481,927,518	17,456,704,422
Valores en custodia ME ⁽⁹⁾	4,375,422	4,040,798
B.F.V. Pendiente de Pago	10,215,979	2,774,733
Total	¢ 1,406,979,615,002	1,283,985,522,698

- (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:

	2020	2019
Cuentas liquidadas		
Fid. BANHVI - Coovivienda 1113	¢ 343,476,636	343,476,636
Otras cuentas por cobrar liquidadas	5,821,269	5,821,269
Total	¢ 349,297,905	349,297,905

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

	2020	2019
Coovivienda	¢ 103,293,851	103,293,851
Mutual Comunal	19,028,087	19,028,087
Bancoop	10,275,526	10,275,526
Total	¢ 132,597,464	132,597,464

- (3) Corresponde al dato acumulado del egreso contable neto asociado a los Bonos Familiares de Vivienda, individuales y colectivos, aprobados y pagados desde la constitución del Banco y el inicio de operaciones en el año 1987.
- (4) Corresponde al dato acumulado de los BFV devueltos parcialmente por las Entidades Autorizadas y beneficiarios, por lo que no corresponde su anulación total y retiro de la cuenta de Bono Familiar de Vivienda Pagado.
- (5) Corresponde al dato acumulado de los recursos de BFV que fueron desviados por Entidades Autorizadas ya inactivas hacia actividades diferentes a las originalmente aprobadas.
- (6) Corresponde al dato acumulado de depósitos realizados por terceros en las cuentas bancarias del FOSUVI sobre los cuales no se recibió información de los depositantes / para establecer su imputación definitiva, por lo que se aplicaron a resultados.
- (7) Corresponde al dato histórico de los montos originales de asignación de recursos FOSUVI a fideicomisos para la generación de operaciones de vivienda.

- (8) Corresponde a recursos recibidos de FONAVI como sobrante de recursos de las operaciones de la Fuente de Fondos FONAVI/BTR como parte del Programa de Reactivación del FOSUVI.
- (9) Corresponde al saldo al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de las custodias recibidas y presentadas en la Tesorería del Banco sobre las Líneas de Crédito del FOSUVI.

3.8 Otras concentraciones de activos y pasivos

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

Nota 4. Gestión de Riesgos del Fondo de Subsidios para la Vivienda

A. Introducción

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

Asimismo, se hacen evaluaciones de riesgos financieros 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.

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.

Para la ejecución del proceso de Valoración y Administración del Riesgo Institucional (VARI) a partir de diciembre 2019, el Comité de Riesgos aprobó una hoja de ruta con actividades a ejecutar desde esa fecha a diciembre 2021 con el fin de que la totalidad de los procedimientos institucionales cuenten con una valoración de riesgos.

En atención al cronograma de ejecución del proceso VARI 2020, la meta a ejecutar por la Dirección FOSUVI, el Departamentos de Análisis y Control, y el Departamento Técnico presentó el siguiente contenido y grado de ejecución:

Area a cargo	código	Procedimiento	Avance de revisión	Observaciones
Dirección FOSUVI	PN-GBFV-CB-PR02	Desembolsos (para proyectos)	80%	Completar análisis de riesgos identificados.
	PN-GBFV-AC-PR06	Financiamiento de proyectos	50%	Completar análisis de riesgos identificados.
	PN-GBFV-CPE-PR03	Cierre proyectos	30%	Completar análisis de riesgos identificados.
Departamento de Análisis y Control	PN-GBFV-AC-PR02	Análisis casos art. 59 y art 50 (segundo bono)	100%	
	PN-GBFV-CB-PR01	Formalización y Pago	100%	
Departamento Técnico	PN-GBFV-AC-PR04	Análisis Técnico de Proyectos	50%	Completar análisis de riesgos identificados.
	PN-GBFV-CPE-PR01	Inspección proyectos 59	50%	Completar análisis de riesgos identificados.

Los análisis realizados en el proceso VARI 2020 permitieron actualizar las valoraciones de riesgos previamente analizados, así como identificar y valorar nuevos riesgos, según el siguiente detalle:

Dirección FOSUVI

- Pérdida de información sobre recursos en proyectos (cód. 64)
- Exceder la jornada ordinaria en la atención del trámite del desembolso (cód. 65)
- Errores en la conformación de la solicitud de desembolso (cód. 66)
- Retraso en el cierre de proyectos (solo identificación)
- Giro de recursos a proyectos sin garantía (solo identificación)
- Financiar proyectos con costos sobrevaluados (solo identificación)

Departamento de Análisis y Control

- Errores o fallas en el análisis de expedientes de bono bajo el art 59 y art 50 de la Ley (cód. 98)
- Operaciones de Bono Familiar que son giradas a las Entidades Autorizadas y beneficiarios y no se imponen limitaciones del Sistema ni hipoteca preferencial (cód. 106)
- Error en la conformación del giro de recursos del BFV (cód. 107)

Departamento Técnico

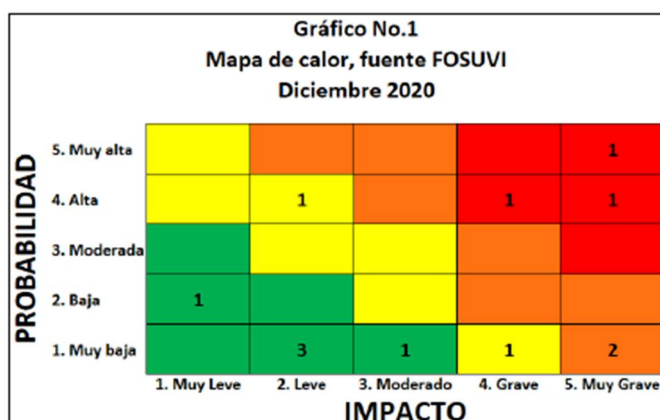
- Fallas o defectos en el planteamiento del proyecto (solo identificación)
- Trabajo adicional al inspector al momento de iniciar la revisión de la documentación cuando se le asigna un proyecto (solo identificación)

Los análisis realizados en períodos anteriores han permitido identificar y valorar los siguientes riesgos:

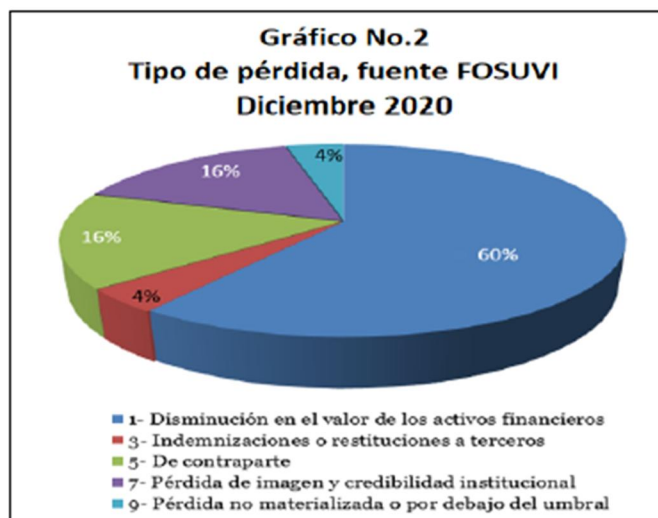
- Riesgo de pérdida por reprocesos en el análisis de expedientes de BFV individuales (ordinario y art. 59).
- Riesgo de pérdida por análisis de expedientes de proyectos de vivienda que no se aprueban o se generan reprocesos en su análisis.
- Riesgo de pérdida de comisiones sobre operaciones de BFV emitidos 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 errores en transferencias de recursos del Bono Familiar de Vivienda a las Entidades Autorizadas
- Riesgo de pérdida por retención indebida de recursos de proyectos
- Riesgo de pérdida por desvío de recursos por parte de las Entidades Autorizadas
- Riesgo de pérdida por defectos constructivos en proyectos de vivienda
- Riesgo de pérdida por problemas para validar el núcleo familiar para BFV
- Riesgo de pérdida de recursos del BFV por errores o fallas en el análisis de expedientes (art 59 y art 50 de la Ley del SFNV)

Los riesgos enlistados anteriormente, han sido clasificados según el patrimonio al que afectan, sea del FOSUVI (fuera de balance) o bien del Banco (considera patrimonio de fuentes FONAVI y Cuenta General). De esta forma se han asociado directamente al patrimonio del FOSUVI, 12 de esos riesgos, clasificados por su nivel según se aprecia en el mapa de calor.



Asimismo, las pérdidas económicas potenciales asociadas al patrimonio FOSUVI se han clasificado por su tipo en las siguiente cinco categorías:



Finalmente, para la mitigación de los riesgos citados se han formulado 72 planes de mitigación, de los cuales al corte de este informe 62 se encontraban con un avance del 100% y los otros 10 planes de mitigación que fueron formulados en el período 2020 se encuentran pendientes de inicio, sujeto a una revisión, en conjunto con la Gerencia General, de las prioridades de mitigación y la consecuente asignación de recursos.

Las evaluaciones de riesgo en las actividades vinculadas a la gestión del FOSUVI continuarán ejecutándose de manera permanente, según la planificación institucional del proceso VARI.

C. Resultados de la gestión de riesgos financieros

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. Es importante señalar que no existe contraparte pasiva que permita mitigar el efecto de variaciones de tasa de mercado sobre el valor de las inversiones de este Fondo.

Esta condición es natural del FOSUVI, por cuanto este Fondo no asume obligaciones financieras para la realización de sus operaciones.

Cuadro No. 1
Exposición del patrimonio - MN

	FOSUVI
Horizonte	1 año
Valor actual:	
Activos	22,968.00
Pasivos	-
Duración:	
Activos	0.48
Pasivos	0.00
Tasa Básica Pasiva -último día del mes-	3.40%
Max. variación de la tasa estimada	1.00%
Indicador de sensibilidad	0.47%
Impacto patrimonio -millones de colones-	108.34
Impacto patrimonio -porcentaje-	0.4717%

/1 No incluye disponibilidades.

Cuadro No. 2
Riesgo de Tasa
Exposición del Margen a más de 360 días - MN
- en millones de colones y porcentajes -

Concepto	dic-20
Activo Productivo	23 250,00
Pasivo con Costo	0,00
Brecha Acumulada (+360 días)	23 250,00
Máx. Variación Esperada Acumulada (p.p.)	1,00
Margen Financiero Diferencial Acumulado	-119,62
Índice Brecha Acumulada / Activo Productivo Promedio	100,00%

Por otra parte, se da seguimiento a la ejecución presupuestaria del FOSUVI, y se hacen previsiones futuras de comportamiento, principalmente para monitorear los niveles esperados de ingresos por comisión por colocación de esos recursos que posteriormente se trasladan a la Cuenta General del Banco.

Durante el período 2020 se presentaron afectaciones económicas, producto de los efectos generados por la pandemia del COVID-19 y la prolongación de soluciones concretas al déficit fiscal, generándose un efecto sobre la asignación presupuestaria de recursos hacia el FOSUVI. Los efectos de la crisis sanitaria que deterioró las comprometidas finanzas del Gobierno, sumado a las alternativas propuestas para negociar el financiamiento del FMI, continúan generando una alta exposición a iniciativas de nuevas leyes o cambios de las vigentes que puedan comprometer dicha asignación.

La dependencia a esta fuente de ingresos constituye un factor de riesgo relevante para el BANHVI, lo cual es sujeto de un monitoreo constante.

Nota 5. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 esta partida se compone de los siguientes rubros:

	2020	2019
Cuentas por cobrar FONAVI- Activos Viviendacoop ^(a)	¢ 76,790,390	197,950,802
Total	¢ 76,790,390	197,950,802
Gastos con partes relacionadas ^(b)	¢ 5,307,401,512	5,219,698,288
Total	¢ 5,307,401,512	5,219,698,288
Cuentas por pagar FONAVI- CEV ^(c)	¢ 68,289,000	68,289,000
Total	¢ 68,289,000	68,289,000

- a) Corresponde a la cuenta por cobrar a FONAVI, por los activos de Vivierendacoop, 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 6. Contingencias por Juicios y Litigios

Al 31 de diciembre de 2020, se informa de la Asesoría Legal del Banco, en su oficio AL-OF-006-2021 de fecha 20 de enero de 2021 el detalle de procesos asociados al FOSUVI, según se detallan a continuación:

A. Procesos judiciales en los que el BANHVI es demandado

- 1. 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. En curso en Casación.
- 2. 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.
- 3. 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.
- 4. 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. Se vincula con el anterior.

5. **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.
6. **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: ¢10.000.000,00. 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.
7. **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 26/5/2020 se suspendió por COVID, reprogramado para el 15/11/2021.
8. **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. Pendiente de reprogramar audiencia preliminar.
9. **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.
10. **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. Rechazada en primera instancia en lo que al BANHVI se refiere. En curso en casación.

- 11. Expediente 17-10572-1027- CA.** Proceso Otros de conocimiento. De Jose Dennis Padilla Loáiciga 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 en Sala I para definir competencias.
- 12. 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.
- 13. 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 BANHVI. Se señala audiencia preliminar para el 29/04/2021.
- 14. 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. Se señala audiencia preliminar para el 01/06/2021.
- 15. Expediente 19-000012-0465-AG.** Proceso Ordinario Agrario de Rosa Parra Solano contra el BANHVI y otros. Se discute la posesión de un inmueble en el que se dio un bono por parte de Coocique. Estimación de la demanda: ₡3.000.000,00. En curso.
- 16. Expediente 20-002319-1027-CA.** Proceso de conocimiento de Consorcio Grupo Orosí, contra BANHVI y Fundación CR-Canadá. Demandan incremento de precios y costos del Proyecto Tirrases. Estimación de la demanda: ₡645.189.417,27. En curso.
- 17. Expediente 20-003765-1027-CA.** Proceso de conocimiento de Adrián Fajardo López, contra BANHVI y otros. Discute la posesión de un lote el cual le fue entregado a otra persona mediante bono. Proyecto El Rótulo. Estimación de la demanda: ₡3.000.000,00. En curso.

B. Demandas contra el BANHVI y COOVIVIENDA (en conjunto)

- 18. 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 ubicación del inmueble que habita el actor, solicita que el Registro Inmobiliario lo inscriba a su nombre.

C. Amparos de legalidad. No se tramitan en la sala constitucional.

- 19. 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. En curso.

D. Procesos Judicial en el que el BANHVI figura como actor

- 20. Expediente 12-005303-1027-CA.** Proceso de Conocimiento interpuesto por el BANHVI contra Municipalidad de Liberia. Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda. Estimación de la demanda: No se estima. Se discute la recepción notarial y registral de 6 inmuebles del Proyecto El Golfo por parte de la Municipalidad de Liberia. Pendiente en Sala de Casación. Fallado en primera instancia a favor de la Municipalidad. En curso en sala de casación.

E. Proceso judicial en el que el BANHVI figura como actor. Dirigido por Grupo Mutual Alajuela

- 21. Expediente 20-2561-1027-CA.** Proceso de Conocimiento Grupo Mutual y BANHVI contra Banco Lafise y Constructora Raasa S.A. Tribunal Contencioso Administrativo. (Proyecto Barrio Corazón de Jesús). Estimación de la demanda: No se estima, pero en las pretensiones se solicita el cumplir con el pago de una garantía por ₡41.217.785,16. Este proceso lo lleva Grupo Mutual Alajuela, no la Asesoría Legal del BANHVI. Se discute el incumplimiento de obligaciones contractuales de la empresa y solidariamente con Banco Lafise el no pago de una garantía de cumplimiento. La demanda fue presentada el 26/5/2020.

Nota 7. Hechos relevantes y subsecuentes

Con fecha 16 de marzo de 2020, el Gobierno de la República de Costa Rica declaró Emergencia Nacional debido a la situación de emergencia sanitaria provocada por el COVID-19.

Conforme la declaratoria, a nivel nacional el Gobierno ha realizado diferentes acciones que pretenden minimizar los impactos a nivel de Salud Pública y experimentándose a partir del mes de marzo de 2020 diferentes consecuencias a nivel nacional; tales como disminución o cierre de actividades productivas y medidas contingentes de protección de la población.

Estas acciones han implicado el inicio de impactos a nivel económico y productivo, uno de ellos, de manera importante relacionado con la actividad económica y financiera nacional.

Los efectos de lo anterior a nivel de la información financiera reportada al 31 de diciembre de 2020 se refieren básicamente al descenso en los niveles de rentabilidad a nivel del mercado financiero nacional, como efecto directo de la incertidumbre general y efectos inmediatos de la emergencia, cuyos impactos, ya se evidencian con claridad durante el periodo que se informa.

Asimismo, se han presentado ajustes en las asignaciones de recursos para la operación del Fondo, los cuales se han materializado durante el periodo y reflejado así en la información financiera.

A nivel institucional y según el comportamiento de la emergencia nacional y el curso de las acciones tomadas por el Gobierno, se realizan actividades de valoración y planteamiento tanto de escenarios como de acciones en línea con la gestión de los riesgos asociados a la condición de emergencia nacional, relacionados de manera relevante con:

- 1 Posibles disminuciones en los recursos disponibles.
- 2 Posibles limitaciones en la capacidad de ejecución de operaciones.
- 3 Posibles requerimientos de ajustes a las condiciones particulares de las operaciones.
- 4 Posibles ajustes a la planificación y presupuestación y formulación de estrategias de mitigación de impactos.
- 5 Valoración periódica del principio de negocio en marcha.

Asimismo, durante el año 2020, el proceso de formulación presupuestaria 2021 por parte del Ministerio de Hacienda vía Presupuesto Nacional de la República para el traslado de recursos al FOSUVI, consideró la disminución real de los recursos 2021 provenientes de FODESAF. Originalmente, se consideró una estimación inicial de asignación de ¢112.994 millones, proponiéndose por parte del Ministerio de Hacienda una asignación de ¢67.798 millones, incorporándose posteriormente ¢28.000 millones adicionales para una asignación 2021 por ¢95.978 millones, representando una disminución de un 15% con relación a la asignación inicial comunicada por FODESAF.

Nota 8. Fecha de autorización para emisión de estados financieros

La administración autorizó la emisión de los estados financieros al 31 de diciembre de 2020, el día 8 de enero de 2021.