

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

Estados Financieros y Opinión de los Auditores

**Al 31 de diciembre del 2021
(Con cifras correspondientes del 2020)**

Informe final

ÍNDICE

	<u>Páginas</u>
Opinión de los Auditores Independientes	3-6
Estados Financieros	
Balances de Situación Financiera	7
Estados de Resultados	8
Estados de Cambios en el Patrimonio	9
Estados de Flujos de Efectivo	10
Notas a los Estados Financieros	11-44

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión calificada

Hemos auditado los estados financieros del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), que comprenden el estado de situación al 31 de diciembre del 2021, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, por el periodo terminado en esa misma fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los descrito en la sección "Fundamentos de la opinión calificada" de nuestro informe, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la imagen fiel de la situación financiera del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), al 31 de diciembre del 2021, así como el resultado de sus operaciones, los cambios de patrimonio y sus flujos de efectivo, por el periodo terminado a dicha fecha, de conformidad con las normativa emitida por la Superintendencia General de Entidades Financieras, la cual se describe en la nota 2.

Fundamentos de la opinión calificada

A la fecha de nuestra revisión, determinamos situaciones en la cartera de crédito y otras cuentas por pagar, lo cual impide determinar el saldo de la misma partida al 31 de diciembre del 2021, las cuales se presentan a continuación:

1. A la fecha de este informe, la cuenta de cartera de crédito incluye saldos de entidades autorizadas equivalentes a ₡487.465.655, que se encuentran inactivas las cuales corresponden a Const. Coop. De Viv. FEDECRED. R.L., FDI. BANHVI-Heredia y VIVIENDACOOOP R.L. por lo que no es posible aplicar las pruebas de confirmaciones de saldos ni otras pruebas sustantivas que nos permitan determinar la razonabilidad de los mismos saldos contables.
2. Al 31 de diciembre del 2021, los estados financieros presentan una cuenta denominada "Otras cuentas por pagar y provisiones", las cuales corresponden a saldos antiguos pendientes de liquidar, transacciones de entidades inactivas y a retenciones de proyectos en desarrollo. La misma partida presenta un saldo por ₡6.495.711.002, con una antigüedad mayor a 365 días, razón por la cual limita la realización de pruebas sustantivas de auditoría para verificar la razonabilidad de los saldos registrados, por lo que no podemos determinar la razonabilidad del saldo de esta partida. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros"

de nuestro informe. Somos independientes de la entidad de conformidad con el artículo 9 de la Ley de Regulación de la Profesión del Contador Público y Creación del Colegio (Ley 1038); con el Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica y con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA, por sus siglas en inglés) que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros; y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

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

Párrafo de énfasis

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

Otros asuntos

Los estados financieros al y por el periodo terminado el 31 de diciembre del 2020, fueron auditados por otros contadores públicos, quienes con fecha del 11 de junio del 2021 emitieron un informe con opinión calificada, por lo que, dichos estados financieros se presentan únicamente con fines comparativos.

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

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

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

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

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

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha.

Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el Fondo deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

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

**DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS
CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS**

Lic. Ricardo Montenegro Guillén
Contador Público Autorizado No. 5607
Póliza de Fidelidad No. 0116 FIG0007
Vence el 30 de setiembre del 2022.



San José, Costa Rica, 27 de abril del 2022.

Nuestra responsabilidad sobre la opinión de los estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2021 se extiende hasta el 27 de abril del 2022. La fecha del informe de auditoría indica al usuario de éste, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que ha ocurrido hasta dicha fecha; en consecuencia, no se amplía por la referencia de la fecha en que se firme digitalmente.

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

Fondo de Subsidios para la Vivienda
Estado de posición financiera
Al 31 de diciembre de 2021
(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2020)
(Expresados en colones costarricenses)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Activo			
Disponibilidades	3.1; 3.5.1	1.243.573.170	1.706.398.601
Instrumentos financieros	3.2; 3.5.2	24.640.329.097	22.793.654.722
Cartera de crédito, neto	3.3; 3.5.3	41.264.334.232	53.579.598.378
Cuentas y comisiones por cobrar	3.5.4	---	141.770
Otros activos	3.5.5	78.267.524.192	86.776.830.603
Total activo		145.415.760.691	164.856.624.074
Pasivo y patrimonio			
Pasivo			
Otras cuentas por pagar y provisiones	3.5.6	9.448.871.726	12.162.948.935
Otros pasivos	3.5.6	---	91.308
Total pasivo		9.448.871.726	12.163.040.243
Patrimonio			
Resultados acumulados		152.693.583.831	181.440.653.209
Resultado del periodo		(16.726.694.866)	(28.747.069.378)
Total patrimonio		135.966.888.965	152.693.583.831
Total pasivo y patrimonio		145.415.760.691	164.856.624.074
 Cuentas de orden	 3.5.12	 1.522.613.686.329	 1.406.979.615.002

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
Estado de resultados integrales
Para el período de doce meses terminado el 31 de diciembre 2021
(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2020)
(Expresados en colones costarricenses)

	<u>Nota</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ingresos financieros			
Por disponibilidades	3.5.9	40.327.229	67.093.621
Por inversiones en instrumentos financieros	3.5.9	775.981.646	966.523.060
Total ingresos financieros		816.308.875	1.033.616.681
 Gastos por estimación de deterioro de activos	3.5.7	2.736.568.432	9.327.369.587
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones	3.5.10	10.058.715.912	5.219.983.277
Resultado financiero		8.138.456.355	(3.073.769.629)
Otros ingresos de operación			
Por otros ingresos operativos	3.5.11	100.191.817.873	109.125.294.672
Total otros ingresos de operación		100.191.817.873	109.125.294.672
Otros gastos de operación			
Por otros gastos operativos	3.5.8	(125.056.969.094)	(134.798.594.421)
Total otros gastos de operación		(125.056.969.094)	(134.798.594.421)
Resultados totales del periodo	¢	(16.726.694.866)	(28.747.069.378)

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
Estado de cambios en el patrimonio
Para el período de doce meses terminado el 31 de diciembre 2021
(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2020)
(Expresados en colones costarricenses)

	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Resultado del período</u>	<u>Total patrimonio</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	180.615.318.583	825.334.626	181.440.653.209
Traslado de resultados acumulados	825.334.626	(825.334.626)	---
Resultado del periodo	---	(28.747.069.378)	(28.747.069.378)
Saldo al 31 de diciembre de 2020	181.440.653.209	(28.747.069.378)	152.693.583.831
Traslado de resultados acumulados	(28.747.069.378)	28.747.069.378	---
Resultado del periodo	---	(16.726.694.866)	(16.726.694.866)
Saldo al 31 de diciembre de 2021	152.693.583.833	(16.726.694.866)	135.966.888.965

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
Estado de flujos de efectivo
Para el período de doce meses terminado el 31 de diciembre 2021
(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2020)
(Expresados en colones costarricenses)

	<u>Notas</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período		(16.726.694.866)	(28.747.069.378)
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Estimación por deterioro de cartera de créditos	3.3.2	2.736.568.432	9.327.369.587
Estimaciones otras cuentas por cobrar	3.5.4	34.632	34.632
Subtotal		<u>(13.990.091.802)</u>	<u>(19.419.665.159)</u>
Variación en los activos (aumento) o disminución			
Créditos y avances de efectivo		9.578.695.716	(7.629.083.073)
Cuentas y comisiones por cobrar		107.138	(157.522)
Otros activos		8.509.306.409	25.506.160.290
Subtotal		<u>18.088.109.263</u>	<u>17.876.919.695</u>
Variación neta en los pasivos (aumento), o disminución			
Otras cuentas por pagar y provisiones		(2.714.077.209)	3.134.173.177
Otros pasivos		(91.308)	(5.780.515)
Subtotal		<u>(2.714.168.517)</u>	<u>3.128.392.662</u>
Flujos netos de efectivo (usado) de actividades de operación		<u>1.383.848.944</u>	<u>1.585.647.198</u>
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión			
Variación en inversiones en instrumentos financieros		(1.846.674.375)	(280.976.966)
Flujo neto de efectivo proveniente (usado) en actividades de inversión		<u>(1.846.674.375)</u>	<u>(280.976.966)</u>
Disminución neta en el efectivo y equivalentes		(462.825.431)	1.304.670.232
Efectivo y equivalentes al inicio del período		1.706.398.601	401.728.369
Efectivo y equivalentes al final del año	3.1	<u>1.243.573.170</u>	<u>1.706.398.601</u>

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 2021
(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2020)
(Expresadas en colones costarricenses)

Nota 1. Información general

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

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

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

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

Los beneficios del Fondo se otorgarán, por una sola vez, a las familias de escasos recursos económicos. También se concederá este bono para construir la casa de los maestros de las escuelas rurales con un máximo de tres aulas, por medio del patronato escolar correspondiente.

La finalidad es procurar soluciones habitacionales de interés social mediante el bono familiar de la vivienda. Asimismo, serán objeto de estos beneficios los adultos mayores carentes de núcleo familiar y las personas con discapacidad carentes de núcleo familiar.

En ningún caso, el monto máximo del subsidio excederá del equivalente a treinta salarios mínimos mensuales de un obrero no especializado de la industria de la construcción.

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

2.1. Bases de presentación y preparación

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

2.2. Principales políticas contables

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

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

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

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

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

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

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Efectivo en Bancos	¢ 1.243.573.170	1.706.398.601
Inversiones equivalentes de efectivo	---	---
Total	<u><u>¢ 1.243.573.170</u></u>	<u><u>1.706.398.601</u></u>

c) Inversiones en valores y depósitos a plazo

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

El Fondo reconoce contablemente el método de la fecha de liquidación en la compra y venta de activos financieros por la “vía ordinaria”, lo cual implica que la compra y venta de activos financieros que requiera la entrega de los activos se realice dentro de un marco temporal establecido generalmente por las regulaciones del mercado, según Normativa SUGEF 30-18.

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

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

d) Cartera de créditos

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

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

Las obras de Bono Colectivo se aplican a un asentamiento, en condición de precariedad, de manera colectiva, para la dotación y mejora de la infraestructura social y pueden comprender todo tipo de obras relacionadas con la dotación o mejora de la infraestructura social y el desarrollo local para el mejoramiento de barrios y facilitar el desarrollo de asentamientos humanos con condiciones de equidad, habitabilidad, polifuncionalidad, sostenibilidad y accesibilidad.

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

La Cartera de Crédito al 31 de diciembre de 2021 y 2020 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 fundamentalmente de sumas asociadas a Cartera de Créditos del FOSUVI correspondiente a saldos producto de los procesos de liquidación de estas operaciones, realizadas por entidades autorizadas intervenidas y liquidadas. Dichas cuentas, considerando su antigüedad, se encuentran estimadas al 100% dado su mínima o incierta posibilidad de recuperación.

f) Cuentas por pagar diversas

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

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

g) Ingresos financieros por inversiones

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

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

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

El Fondo de forma mensual calcula la existencia de deterioro de sus inversiones, mediante la determinación de la pérdida esperada, según lo establecido por la NIIF 9.

$$PE = EAD \times PD \times LGD$$

PE: Pérdida Esperada, es el monto de pérdida o no recuperación del valor del Instrumento, según la probabilidad de que se dé un impago (atraso o mora) y una vez aplicadas las posibles recuperaciones de dicha suma adeudada. Considera lo siguiente:

- El monto máximo que podría perderse (EAD)
- La probabilidad de que suceda un evento de no pago en el plazo establecido (PD)
- Pérdida “final” por no recuperación total de la suma adeudada, una vez acaecido el evento de impago y realizados los procesos ordinarios de recuperación (LGD).

EAD: "Exposure at Default", es la Exposición al Momento del Default (o impago), o sea el valor total de la posición deudora del valor del Activo Financiero evaluado. También definido como la Pérdida Máxima a la que se puede llegar en el momento del "Default".

PD: "Probabilidad de Default" (o impago), es la probabilidad de que una contraparte no haga frente a sus obligaciones contractuales en un horizonte temporal determinado de tiempo. Se caracteriza por una variable que puede tomar valores entre "0" - no default - hasta "1" - default - . NIIF 9 no contempla el “no default”, razón por la cual, el valor mínimo corresponde a 0,10%.

LGD: "Loss Given Default", - pérdida final, conocido también como severidad, una vez dado el impago y aplicadas las posibles recuperaciones, lo que finalmente no será recuperado, representando cuánto se perderá del total siniestrado. Suele incluir los costes del proceso recuperado y los costes de oportunidad por retrasos en tiempos de recuperación.

h) Ingresos transferencias de capital

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

i) Egresos por naturaleza de Bono Familiar de Vivienda

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

- Recursos para soluciones de vivienda:

Soluciones individuales de compra de vivienda existente, compra de lote y construcción, construcción en lote propio, reparación, ampliación, mejora y terminación de vivienda y soluciones colectivas mediante el desarrollo de proyectos de vivienda.

- Recursos para mejoramiento urbano:

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

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

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

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

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

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

Los recursos de retenciones y devoluciones temporales del BFV por reconocerse inicialmente como un pasivo, a favor de la Entidad Autorizada tramitadora del proyecto o el caso individual, se computan directamente a la cuenta de pasivo que se constituyó inicialmente, acreditando la salida de recursos o la cuenta de resultados en caso de liquidación.

j) Transacciones en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2021, 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 ¢645.25 y equivalente en colones a ¢4,573,532.

k) Cambios en políticas contables

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

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

Los estados financieros del periodo 2021 no han requerido la aplicación de corrección alguna en su preparación originada por cambios en políticas contables.

l) Errores

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

Los estados financieros del periodo 2021 no han requerido la aplicación de corrección alguna en su preparación originada por errores fundamentales.

m) Impuesto sobre la renta

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

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

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

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

Con fecha 6 de junio de 2019, se realizó ante el Ministerio de Hacienda el trámite de renovación de exoneración, confirmándose mediante oficio ATSJE-AJAC-177-2019 del 30 de julio la remisión a consulta de la Subdirección de Servicio al Contribuyente y luego al Director de la Dirección de Tributación Directa.

Con fecha 10 de diciembre de 2019 se recibió respuesta del Ministerio de Hacienda, oficio ATSJE-GER-1138-2019, en donde resuelve “...*que aquellos títulos valores obtenidos posterior al 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 6 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 adquiera firmeza la resolución impugnada.

Complementaria mediante escrito del 9 de enero de 2020 se solicita como medida cautelar la suspensión de la resolución impugnada, mientras se resuelve el recurso de apelación presentado.

n) Uso de estimaciones

Los estados financieros son preparados de conformidad con las disposiciones reglamentarias y normativas emitidas por el CONASSIF y la SUGEF, y en consecuencia incluyen cifras basadas en el mejor estimado y juicio de la administración. Los resultados reales pueden diferir de tales estimados hechos por la administración que incluyen básicamente estimados para cuentas de cobro dudoso, cartera de créditos, cuentas por cobrar e inversiones en capital.

o) Asignación de recursos de Art. 59

Anualmente, el Banco puede asignar hasta un cuarenta por ciento (40%) de los ingresos anuales del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), para subsidiar la adquisición, segregación, adjudicación de terrenos, obras de urbanización, mejoras, construcción de viviendas, en caso de proyectos individuales o colectivos de erradicación de tugurios y asentamientos en precario, localizados en zonas rurales o urbanas, para las familias cuyos ingresos sean iguales o inferiores a un salario mínimo y medio de un obrero no especializado de la industria de la construcción o que hayan sido declarados en estado de emergencia.

Como parte de estos recursos también se podrá asignar subsidios a familias que, entre sus miembros, cuenten con adultos mayores y/o una o más personas con discapacidad total y permanente, así como adultos mayores o personas con discapacidad solos, que por su condición no puedan realizar labores que les permitan el sustento o no posean núcleo familiar que pueda brindárselos.

Nota 3. Detalle de partidas presentadas en los estados financieros

3.1. Efectivo y equivalentes

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

	2021	2020
Efectivo en Bancos	1.243.573.170	1.706.398.601
Inversiones equivalentes de efectivo	---	---
Total	1.243.573.170	1.706.398.601

3.2. Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en el Acuerdo SUGEF 30-18, como mantenidas a costo amortizado. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 las inversiones se detallan así:

	2021	2020
Al costo amortizado	24.500.000.000	22.650.000.000
Productos por cobrar	140.329.097	143.654.722
Total	24.640.329.097	22.793.654.722

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:

	2021	2020
Créditos vigentes	39.821.549.722	52.472.209.363
Créditos vencidos	13.356.241.593	20.333.861.652
Estimación por deterioro de la cartera de crédito	(11.913.457.083)	(19.226.472.637)
Total	41.264.334.232	53.579.598.378

3.3.2. Estimación para créditos incobrables

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la estimación por incobrabilidad de la cartera de crédito (del principal e intereses), es como sigue:

Saldo al final de diciembre de 2020	¢ 19.226.472.637
(+) Aumento contra el gasto del año	2.736.312.443
(-) Reversión contra ingresos	(10.049.327.997)
Saldo al final de diciembre de 2021	¢ 11.913.457.083

Saldo al final de diciembre de 2019	¢ 14.997.765.266
(+) Aumento contra el gasto del año	9.327.334.955
(-) Reversión contra ingresos	<u>(5.098.627.584)</u>
Saldo al final de diciembre de 2020	¢ <u>19.226.472.637</u>

Al 31 de diciembre de 2021 la estimación por incobrabilidad de la cartera de crédito se distribuye de la siguiente manera:

	%	2021	Estimación
A- Al día y hasta 30 días	0.50%	39.182.167.257	195.910.836
B- De 31 y hasta 60 días	5.00%	54.501.416	2.725.071
C- De 61 y hasta 90 días	25.00%	1.146.656.878	286.664.220
D- De 91 y hasta 120 días	75.00%	2.907.705.370	2.180.779.027
E- Más de 120 días	100.00%	9.247.377.929	9.247.377.929
Total		¢ <u>52.538.408.850</u>	<u>11.913.457.083</u>

- (a) El total del rango de “Al día y hasta 30 días” incluye un total de ¢633.902.387 correspondiente a retenciones aplicadas a los desembolsos de proyectos por concepto de garantías sobre 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 2020 la estimación por incobrabilidad de la cartera de crédito se distribuye de la siguiente manera:

	%	2020	Estimación
A- Al día y hasta 30 días	0.50%	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 91 y hasta 120 días	75.00%	---	---
E- Más de 120 días	100.00%	18.890.924.276	18.890.924.276
Total		¢ <u>72.806.071.014</u>	<u>19.226.472.637</u>

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 2021 y 2020. 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 2021

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 31/12/2021	%	Antigüedad años al 31/12/2020	%	Variación %
Vigente	43.923.897.087	83,60%	60.111.145.756	82.56%	1.04%
1 año	3.235.850.981	6,16%	4.825.088.742	6.63%	(0.47%)
2 años	34.153.366	0,07%	186.318.019	0.26%	(0.19%)
3 años	38.193.093	0,07%	61.667.790	0.08%	(0.01%)
4 años	46.500.500	0,09%	1.663.433.256	2.28%	(2.19%)
5 años	783.835.776	1,49%	1.352.541.221	1.86%	(0.37%)
Más de 5 años	4.475.978.047	8,52%	4.605.876.230	6.33%	(2.19%)
	52.538.408.850	100%	72.806.071.014	100.00%	0.00%

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

2021

Entidad autorizada	Saldo al 31/12/2021	Concentración
Banco de Costa Rica	178.704.720	0%
Banco Promérica, S.A. (1)	373.174.615	1%
Cons. Coop. de Vivienda Fedecrédito, R.L. (1)	20.547.960	0%
Coocique, R.L.	1.698.605.777	3%
Coopenae, R.L.	3.858.367.912	7%
Cooperativa Aserriceña de Ahorro y Crédito, R.L. (1)	55.246.145	0%
Fundación Costa Rica Canadá	18.230.704.174	35%
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda de Ahorro y Préstamo	12.155.561.185	23%
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	5.248.602.764	10%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	10.718.893.598	20%
Total	52.538.408.850	100%

2020

Entidad autorizada	Saldo al 31/12/2020	Concentración
Banco de Costa Rica	173.628.912	0%
Banco Promérica, S.A. (1)	373.655.752	1%
Cons. Coop. de Vivienda Fedecrédito, R.L. (1)	47.535.161	0%
Coocique, R.L.	1.501.937.940	2%
Coopenae, R.L.	3.221.964.525	4%
Cooperativa Aserriceña de Ahorro y Crédito, R.L. (1)	55.246.145	0%
Fundación Costa Rica Canadá	24.072.753.760	33%
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda de Ahorro y Préstamo	24.774.821.677	34%
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	5.161.219.746	7%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	13.386.048.310	18%
Mutual Metropolitana de Ahorro y Préstamo (1)	37.259.086	0%
Total	72.806.071.014	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 (Coopeaserrí, Coovivienda,) 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 2021 y 2020, 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:

	2021	2020
Banco de Costa Rica	1.243.573.170	1.706.398.601
Total	1.243.573.170	1.706.398.601

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:

	2021	2020
Al costo amortizado	24.500.000	22.650.000.000
Productos por cobrar	140.329.097	143.654.722
Total	24.640.329.097	22.793.654.722

Al 31 de diciembre de 2021, las inversiones al costo amortizado 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
65769525	195	2,84%	1.500.000.000	12/11/2021	5.813.644	CDP Electrónico	26/5/2022
65736749	160	2,63%	1.500.000.000	15/9/2021	11.637.917	CDP Electrónico	22/2/2022
65736752	189	2,84%	1.500.000.000	15/9/2021	12.576.458	CDP Electrónico	23/3/2022
65725054	194	2,84%	2.500.000.000	26/8/2021	24.717.882	CDP Electrónico	8/3/2022
65785069	211	2,84%	2.000.000.000	7/12/2021	3.796.667	CDP Electrónico	6/7/2022
65753614	194	2,84%	2.000.000.000	14/10/2021	12.180.972	CDP Electrónico	26/4/2022
65775050	210	2,84%	1.500.000.000	23/10/2021	4.508.542	CDP Electrónico	21/6/2022
65792219	202	2,84%	2.000.000.000	16/12/2021	2.372.917	CDP Electrónico	6/7/2022
65757470	196	2,84%	3.000.000.000	21/10/2021	16.610.417	CDP Electrónico	5/5/2022
65715878	184	2,84%	2.500.000.000	10/8/2021	27.881.771	CDP Electrónico	10/2/2022
65742132	191	2,84%	1.500.000.000	28/9/2021	11.034.062	CDP Electrónico	7/4/2022
65775044	196	2,84%	2.000.000.000	23/11/2021	6.011.389	CDP Electrónico	7/6/2022
65792113	187	2,84%	1.000.000.000	16/12/2021	1.186.459	CDP Electrónico	21/6/2022
Totales			24.500.000.000		140.329.097		

Al 31 de diciembre de 2020, 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
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	10.338.889	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

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
65556742	247	3,74%	2.150.000.000	22/12/2020	2.010.250	CDP Electrónico	26/8/2021
Totales			22.650.000.000		143.654.722		

3.5.3 Cartera de crédito

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

	2021	2020
Créditos vigentes	39.821.549.722	52.472.209.363
Créditos vencidos	13.356.241.593	20.333.861.651
Estimación por deterioro de la cartera de crédito	(11.913.457.083)	(19.226.472.636)
Total	41.264.334.232	53.579.598.378

3.5.4 Cuentas y comisiones por cobrar

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

	2021	2020
Otros gastos por recuperar (1)	93.866.006	102.982.180
Otras cuentas por cobrar (2)	76.632.868	76.790.390
Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar	(170.498.874)	(179.630.800)
Total	---	141.770

(1) Corresponde al siguiente detalle:

	2021	2020
Ministerio de Hacienda	93.866.006	102.982.180
Total	93.866.006	102.982.180

(2) Corresponde al siguiente detalle:

	2021	2020
Fid.Mucap-Viviendacoop-BANHVI	76.632.868	76.632.868
Cuentas por cobrar MUCAP	---	157.522
Total	76.632.868	76.790.390

La cuenta de Fid. Mucap/Viviendacoop/BANHVI corresponde al monto de activos FOSUVI sobre los que Viviendacoop reconoció su pago y presentó activos en dación, los cuales fueron trasladados a MUCAP en Fideicomiso junto con otros activos por recuperar a nombre de FONAVI. Una vez recuperados los activos se debería realizar la cancelación parcial o total, trasladando los recursos de recuperaciones de FONAVI a FOSUVI. A la fecha, se ha recuperado la mayoría de los activos del Fideicomiso, pero FONAVI no ha transferido ningún monto a FOSUVI.

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

Saldo al final de diciembre de 2019	300.951.860
+ Aumento contra el gasto del año	34.632
- Reversión contra ingresos	<u>121.355.692</u>
Saldo al final de diciembre de 2020	<u>179.630.800</u>
 Saldo al final de diciembre de 2020	 179.630.800
+ Aumento contra el gasto del año	255.989
- Reversión contra ingresos	<u>9.387.915</u>
Saldo al final de diciembre de 2021	<u>170.498.874</u>

3.5.5 Otros activos

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

	<u>2020</u>	<u>2021</u>
Comisiones pagadas por anticipado	15.306.737	48.499.827
Activos pendientes de donación (1)	1.131.795.909	1.137.795.909
Bienes recibidos en dación de pago	7.129.500	7.129.500
Caja única del Estado (2)	<u>77.113.292.046</u>	<u>85.583.405.367</u>
Total	<u>78.267.524.192</u>	<u>86.776.830.603</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:

	2021	2020
Caja Única del Estado Hacienda	22.420.457.060	22.045.174.726
Caja Única del Estado FODESAF	52.917.382.598	61.205.468.631
Caja Única del Estado Estado Impuesto Solidario	1.490.326.139	2.047.635.761
Caja Única del Estado C.N.E.	285.126.249	285.126.249
Total	77.113.292.046	85.583.405.367

3.5.6 Otras cuentas por pagar y provisiones

Al detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se presenta a continuación:

	2021	2020
Otras retenciones a terceros por pagar	633.902.387	572.258.111
Comisiones por pagar con partes relacionadas (a)	339.071.861	479.968.717
Bono familiar de vivienda pendiente de pago	836.613.545	776.729.849
Otros acreedores (1)	7.322.280.092	10.154.513.231
Por Instrumentos Financieros	317.003.841	179.479.028
Operaciones por liquidar	---	91.307
Total	9.448.871.726	12.163.040.243

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

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

	2021	2020
Banco de Costa Rica	37.070.314	26.846.048
Banco Popular de Desarrollo Comunal	4.239.191	2.981.544
Banco Promerica, S.A.	7.533.556	7.533.556
Bancrédito	99.870.856	99.870.856
ASECCSS	111.644	---
Coocique, R.L.	277.008.389	166.530.633
Coopealianza, R.L.	655.990.080	60.587.402
Coopeande N° 1, R.L.	1.428.354	1.529.147
Coopenae, R.L.	1.203.547.258	3.392.947.893
Coopeuna, R.L.	12.083.900	2.620.268
Coopecaja R.L	11.231.335	---
Coopemep R.L	515.777	---

	2021	2020
Credecoop R.L.	344.876	---
Fundación Costa Rica – Canadá	805.507.480	968.390.338
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda	2.307.826.713	3.378.393.348
INVU	1.328.515.752	1.316.395.658
Mutual Cartago	469.609.201	607.232.756
Asedemasa	3.248.275	3.207.279
Asemina	---	11.592.280
BAC San José	698.650	4.479.512
Banco Nacional	10.980.251	4.285.883
Coopesanmarcos R.L.	5.490.896	6.223.212
Coopeservidores R.L.	---	20.705.328
Coopesparta R.L.	5.909.854	481.378
Otros acreedores	73.517.490	72.112.152
Total	7.322.280.092	10.154.513.231

A su vez, al 31 de diciembre de 2021, presenta la siguiente antigüedad:

Periodo de origen	Saldo	%
2021	2.039.496.584	27,85%
2020	2.060.598.948	28,14%
2019	803.412.521	10,97%
2018	680.262.903	9,29%
2017	416.532.214	5,69%
2016	792.800.964	10,83%
2015	25.393.197	0,35%
2014	1.252.545	0,02%
2013	23.640.001	0,32%
2012	371.081.329	5,07%
2011	90.723.201	1,24%
2010	12.825.003	0,18%
2009	4.260.682	0,06%
Total	7.322.280.092	100,00%

A su vez, 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%

Periodo de origen	Saldo	%
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	116.723.614	1.15%
2010	12.825.006	0.13%
2009	4.260.680	0.04%
Total	10.154.513.231	100,00%

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:

	2021	2020
Gastos por estimación específica para cartera de crédito	75.469.171	75.415.736
Gastos por incobrabilidad de otras cuentas	255.989	34.632
Gasto por componente genérico	2.660.843.272	9.251.919.220
Total	2.736.568.432	9.327.369.588

3.5.8 Gastos operativos diversos

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

	2021	2020
Comisiones por servicios (a)	2.614.063.312	2.729.921.765
Comisiones por giros y transferencias (b)	17.623	20.407
Otros gastos operativos varios (c)	118.530.782.017	126.761.250.736
Gastos con partes relacionadas (d)	3.912.106.142	5.307.401.513
Total	125.056.969.094	134.798.594.421

- (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:

	2021	2020
Transferencias de capital (1)	115.829.976.309	120.763.646.976
Liquidación de Bono Colectivo (2)	2.405.212.762	5.992.448.410
Otros gastos operativos varios (3)	295.592.946	5.155.350
Total	118.530.782.017	126.761.250.736

1. Recursos desembolsados por concepto de Bono Familiar de Vivienda, tanto individual como Proyectos y recursos de Bono Colectivo.
 2. Liquidación de Saldos de Bono Colectivo una vez concluido el Proyecto y recibido de conformidad, según el Informe de Liquidación.
 3. Liquidación de Saldos de Líneas de Crédito de Proyectos de Vivienda una vez concluido el Proyecto y recibido de conformidad, según el Informe de Liquidación.
- (d) Corresponde a la Comisión FOSUVI cancelada a Cuenta General por la Gestión Administrativa del Fondo, reclasificada a partir del 2do semestre 2019.

3.5.9 Ingresos financieros

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

	2021	2020
Ingresos financieros por disponibilidades	40.327.229	67.093.621
Ingresos por inversiones en instrumentos financieros	775.981.646	966.523.060
Total	816.308.875	1.033.616.681

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

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

	2021	2020
Disminución de estimación de cartera de créditos	10.058.715.912	5.219.983.277
Total	10.058.715.912	5.219.983.277

3.5.11 Otros ingresos operativos

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

	2021	2020
Ingresos operativos varios (a)	100.191.817.873	109.125.294.672
Total	100.191.817.873	109.125.294.672

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

	2021	2020
Recursos BFV (1)	99.155.967.006	108.495.733.272
Rendimientos en manejo de recursos (2)	56.301.010	164.204.151
Diversos (3)	979.549.857	465.357.249
Total	100.191.817.873	109.125.294.672

- (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:

	2021	2020
Cuentas liquidadas (1)	337.908.905	349.297.905
Productos en suspenso (2)	132.597.464	132.597.464
Bonos familiares de vivienda pagados (3)	1.499.606.672.939	1.383.885.111.630
Bono colectivo	1.600.000	1.600.000
Ingreso parcial de BFV (4)	1.799.562.468	1.087.854.404
BFV desviados (5)	1.500.117.649	1.500.117.649
Depósitos pendientes de aplicación (6)	474.858.548	410.140.158
Fideicomisos (7)	113.804.701	113.804.701
Cuentas por pagar diversas (8)	2.572.172	2.572.172
Valores en custodia (9)	18.347.358.016	19.481.927.518
Aplicaciones Normativa SUGEF 30-18 RIF	281.843.957	
Valores en custodia ME (9)	4.573.530	4.375.422
B.F.V. Pendiente De Pago	10.215.980	10.215.979
Total	1.522.613.686.329	1.406.979.615.002

- (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:

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Cuentas liquidadas		
Fid. BANHVI - Coovivienda 1113	332.087.636	343.476.636
Otras cuentas por cobrar liquidadas	5.821.269	5.821.269
Total	<u>337.908.905</u>	<u>349.297.905</u>

- (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.

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Coovivienda	103.293.851	103.293.851
Mutual Comunal	19.028.087	19.028.087
Bancoop	10.275.526	10.275.526
Total	<u>132.597.464</u>	<u>132.597.464</u>

- (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 2021 y 2020 de las custodias recibidas y presentadas en la Tesorería del Banco sobre las Líneas de Crédito del FOSUVI.

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

Normas internacionales de información financiera emitidas

El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen tratamiento alternativo. Con fecha 4 de abril del 2013 se emite el C.N.S 1034/08 donde se establece que para el periodo que inicia el 1 de enero del 2014 se aplicarán las NIIF 2011 con excepción de los tratamientos especiales indicados en el capítulo II de la normativa aplicable a las entidades reguladas.

Normas NIIF Nuevas y Revisadas que aún no son Efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y revisadas que se han emitido, pero que aún no están vigentes:

NIC 1 “Presentación de estados financieros”

El IASB modificó la NIC 1, “Presentación de estados financieros”, para requerir que las empresas revelen su información de política contable *materiales* en lugar de sus políticas contables *significativas*. El párrafo 117 de la modificación proporciona la siguiente definición de información material sobre políticas contables:

“La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros”.

La enmienda también aclara que se espera que la información sobre políticas contables sea material si los usuarios de los estados financieros no pudieran comprender otra información material en los estados financieros sin ella. El párrafo 117B de la enmienda proporciona ejemplos ilustrativos de información sobre políticas contables que es probable que se considere material para los estados financieros de la entidad.

Además, la enmienda a la NIC 1 aclara que no es necesario revelar información inmaterial sobre políticas contables. Sin embargo, si se divulga, no debe ocultar información importante sobre políticas contables.

NIC 8, “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”

La enmienda a la NIC 8, “Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores”, aclara cómo las empresas deben distinguir los cambios en las políticas contables de los cambios en las estimaciones contables. La distinción es importante porque los cambios en las estimaciones contables se aplican prospectivamente a transacciones y otros eventos futuros, pero los cambios en las políticas contables generalmente se aplican retrospectivamente a transacciones y otros eventos pasados, así como al período actual.

Las modificaciones emitidas tienen como objetivo mejorar las revelaciones de políticas contables y ayudar a los usuarios de los estados financieros a distinguir entre cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables. Las enmiendas son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023. Se permite la aplicación anticipada.

Nota 5. Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Al 31 de diciembre de 2021, el FOSUVI no tiene activos cedidos en garantía.

Conforme los términos de creación del FOSUVI según el Capítulo II de la Ley 7052, los recursos del Fondo deben ser utilizados únicamente para los fines de Ley de su creación, que incluyen los costos administrativos necesarios que serán cargados al Fondo, entre un 4% a un máximo del 6% de las sumas colocadas anualmente por el Fondo.

Nota 6. Operaciones y saldos con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 esta partida se compone de los siguientes rubros:

	2021	2020
Cuentas por cobrar FONAVI- Activos Viviendacoop (a)	76.632.868	76.790.390
Total	76.632.868	76.790.390
 Gastos con partes relacionadas (b)	 3.912.106.142	 5.307.401.512
Total	3.912.106.142	5.307.401.512
 Cuentas por pagar FONAVI- CEV (c)	 ---	 68.289.000
Total	---	68.289.000

a) Corresponde a la cuenta por cobrar a FONAVI, por los activos de Viviendacoop, R.L. recibidos en dación de pago por el FOSUVI y trasladados a FONAVI para su recuperación y posterior liquidación a FOSUVI.

b) Corresponde a la comisión que el FOSUVI debe trasladar a Cuenta General sobre colocación mensual de Bono Familiar de Vivienda.

- c) Corresponde a la cuenta por pagar a FONAVI por la proporción de Acreencias a favor de FONAVI de casos Comisión Especial de Vivienda (CEV).

Nota 7. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2021, se mantienen los procesos judiciales que se detallan a continuación:

Procesos Ordinarios relacionados con el FOSUVI en los que el BANHVI es demandado

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.

Expediente 12-002576-1027-CA. Proceso Ordinario de Diprocon S.A. contra el BANHVI, Banco Nacional, Banco de Costa Rica y otros. Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda. (Proyectos: Filadelfia, Nicoya Los Adobes, Las Palmas y San Miguel). Estimación de la demanda: ₡1.000.000.000,00. Se discute la eventual pérdida de la inversión realizada por el actor en la construcción de un proyecto de vivienda bajo la modalidad “llave en mano”. En curso.

Expediente 12-002757-1027-CA. Proceso Ordinario de Rosalía Vargas Pacheco y otro contra el BANHVI, Banco Nacional, Banco de Costa Rica y otros. Tribunal Contencioso Administrativo. (Proyecto Paso La Amistad o La Palma). Estimación de la demanda: ₡1.450.000.000,00. Se discute la contratación por parte del Banco de Costa Rica de una empresa no autorizada por el BANHVI. Se vincula con el anterior.

Expediente 14-000151-465-AG. Proceso de Ordinario interpuesto por Maxdiel Chévez Ponce contra el BANHVI, y Orlando Sequeira Hernández, funcionario de la Unidad de Bienes del BANHVI. Juzgado Agrario del Primer Circuito Judicial de la Zona Atlántica. Estimación de la demanda: Se estima en la suma de ₡2.000.000,00. Demanda al BANHVI por perturbación de su derecho de posesión en una finca ubicada en el proyecto habitacional Limón 2000. En ejecución de sentencia.

Sr. José Pablo Durán R. AL-OF-0172022 Pág. N° 2

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.

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. En curso una transacción.

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. Audiencia preliminar señalada para el 11/02/2022.

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 en casación.

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. Audiencia oral se realizó el 20/01/2022. Pendiente de señalamiento para continuación de dicha audiencia.

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

Expediente 18-002965-1027-CA. Proceso de Conocimiento de VENTESA G.D.D. S.A. contra el BANHVI. Tribunal Contencioso Administrativo (Proyecto Santa Martha III) Estimación de la demanda: No se estima. Se discute sobre la posibilidad de realizar el reajuste de precios en la construcción del proyecto habitacional Santa Martha III, además el actor solicita aplicar el silencio positivo en la actuación administrativa del BANHVI. Se suspendió por parte del despacho la audiencia preliminar señalada para el 3/02/2022.

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 continuación de la audiencia preliminar para el 16/03/2022.

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.

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.

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.

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

Expediente 18-000212-1028-CA. Proceso de Conocimiento de Irma María Delgado Rivera contra el BANHVI y Coovivienda R.L. Tribunal Contencioso Administrativo. (Proyecto Metrópolis, en Lomas del Río). Estimación de la demanda: No se estima. Se discute la usucapión del inmueble que habita el actor, solicita que el Registro Inmobiliario lo inscriba a su nombre. Se solicita se acumule con el Exp. 18-000222-1028-CA.

Amparos de Legalidad. No se tramitan en la Sala Constitucional.

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.

Procesos judicial en el QUE EL BANHVI figura como actor.

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.

Proceso Judicial en el que el BANHVI Figura Como Actor. Dirigido Por Grupo Mutual Alajuela.

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. En curso.

Nota 8. Administración de riesgos

a) Introducción

La gestión de riesgos asociada al Fondo de Subsidios de Vivienda (FOSUVI) se realiza principalmente mediante la aplicación de la Metodología para la Valoración y Administración Integral de Riesgos (MD-RIE-001)¹, cuyo enfoque combina integralmente los análisis cuantitativo y cualitativo (criterio experto) de los eventos de riesgo, identificando y ponderando las causas o debilidades de control asociadas, para determinar y gestionar las 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.

b) Resultados de la gestión de riesgos no financieros

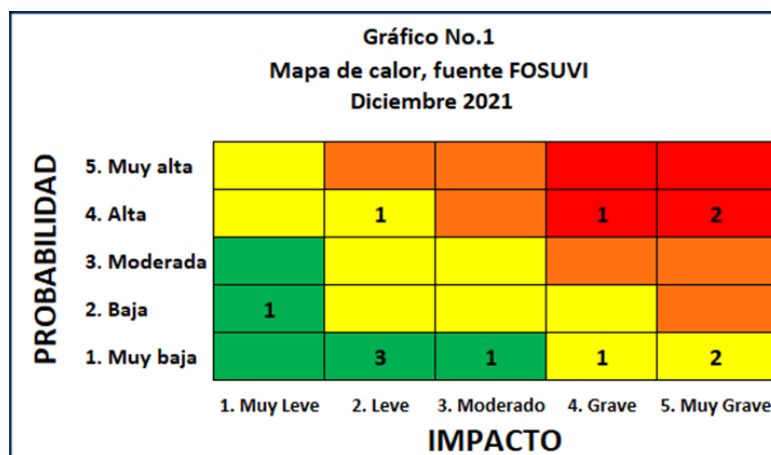
Para la ejecución del proceso de Valoración y Administración del Riesgo Institucional (VARI), el Comité de Riesgos aprobó una hoja de ruta con actividades a ejecutar desde diciembre 2019 a diciembre 2022, con el fin de que la totalidad de los procedimientos institucionales cuenten con una valoración de riesgos.

En atención al cronograma de ejecución del proceso VARI 2021, cuyo principal objetivo fue la finalización de las metas pendientes de ejecutar del proceso anterior (periodo 2022), incluyendo la depuración de las acciones de mitigación, en las actividades vinculadas directamente con la gestión del FOSUVI, se tenían documentados los siguientes riesgos:

- Reproceso en el análisis de expedientes (cód.24)
- Allanamiento y secuestro de documentación por parte de una autoridad judicial (cód.25)
- Análisis de expedientes de proyectos de vivienda que no se aprueban o se generan reprocesos en su análisis. (cód.33)
- Pérdida de comisiones sobre operaciones de BFV emitidos que no se formalizan (cód.35)
- Pérdida por desvío de recursos del BFV por parte de la EA (cód.39)
- Construcción de viviendas en sitios vulnerables (cód.42)
- Obras constructivas inconclusas (cód.43)
- Beneficiarios del BFV no habitan la vivienda (cód.44)
- Dedicación de recurso humano a la ejecución de actividades que no se aprovechan (cód.45)
- Errores en transferencias de recursos del Bono Familiar de Vivienda a las Entidades Autorizadas (cód.48)
- Retención indebida de recursos de proyectos (cód.50)
- Desvío de recursos por parte de las Entidades Autorizadas (cód.63)
- Pérdida de información sobre los desembolsos a proyectos. (cód.64)
- Exceder la jornada ordinaria en la atención del trámite del desembolso (cód.65)

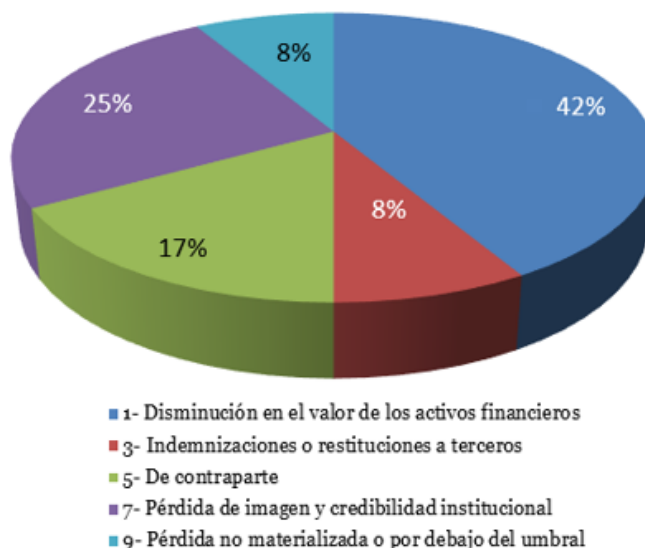
- Errores en la conformación de la solicitud de desembolso (cód.66)
- Defectos constructivos en proyectos de vivienda (cód.83)
- Problemas con el padrón de datos (Registro Civil) para validar el núcleo familiar para BFV (cód.85)
- Errores o fallas en el análisis de expedientes de bono bajo el art 59 y art 50 de la Ley del SFNV (cód.98)
- Operaciones de BFV son giradas a las EA y beneficiarios y no se imponen limitaciones del SFNV ni hipoteca preferencial. (cód.106)
- Error en la conformación del giro de recursos del BFV (cód.107)

Los riesgos enlistados anteriormente, han sido clasificados según el patrimonio al que afectan, sea el 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:

Gráfico No.2
Tipo de Pérdida, fuente FOSUVI
Diciembre 2021



Los riesgos citados se han gestionado mediante la definición e implementación de 46 acciones de mitigación, las cuales a la fecha de este informe presentaban un avance general de ejecución del 99%, según el siguiente detalle:

Cuadro No. 1
Estado de avance planes de mitigación FOSUVI
Al 31 de marzo 2022

Area Administrativa	Vencimiento al 31/03/2022					Vencimiento posterior					Totales generales		
	C	P	Cant.	Avance promedio	Avance Prop.	C	P	Cant.	Avance promedio	Avance Prop.	Cant.	Avance promedio	Avance Prop.
DEPARTAMENTO DE ANALISIS Y CONTROL	15	0	15	100%	34%	1	0	1	100%	50%	16	100%	35%
DEPARTAMENTO TECNICO	9	0	9	100%	20%	0	0	0	0%	0%	9	100%	20%
DIRECCIÓN FOSUVI	19	1	20	98%	44%	1	0	1	100%	50%	21	98%	45%
Total general	43	1	44		99%	2	0	2		100%	46		99%

C: cumplido P: proceso NI: no iniciada

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

Adicionalmente, durante el período 2021 se realizaron las siguientes acciones en relación con la gestión de riesgos operativos asociados a los recursos del FOSUVI:

• **Gestión de riesgos en proyectos de vivienda**

Durante el segundo semestre del año 2021 se realizó un esfuerzo conjunto principalmente con el Departamento Técnico, para definir un esquema para la gestión de riesgos en proyectos de vivienda financiados con recursos del FOSUVI, lográndose la definición de las etapas de un proyecto, el inventario preliminar de riesgos y su vinculación con las etapas definidas, así como la estructura de riesgos.

Adicionalmente, se formularon los criterios de calificación cuantitativa y cualitativa, y el formulario para la documentación de los riesgos específicos por proyecto. Para tales efectos se construyeron estadísticas sobre los porcentajes de ampliación de tiempos y costos, y sus causas, tomando de muestra los proyectos reportados como concluidos en 2020.

Se han realizado aplicaciones a modo de plan piloto y sesiones de trabajo de socialización con las áreas administrativas (Gerencia General, Subgerencia de Operaciones, Dirección FOSUVI y Jefatura del Departamento Técnico), lo que ha permitido identificar aspectos de mejora y la necesidad de integración de otras dependencias, para complementar los análisis con información distinta a la de carácter meramente técnico.

La planificación de esta tarea se extiende al año 2022, teniendo previsto continuar con la depuración del proceso, a efecto de formular una metodología institucional que sea integrada al proceso de análisis y gestión de los proyectos.

Este tema ha sido informado al Comité de Riesgo.

• **Financiamientos y plazos adicionales**

Se realizó una comparación histórica sobre la recurrencia de motivos o causas de los financiamientos adicionales en proyectos de vivienda, aprobados en el período de 2016 a 2021 (octubre) determinándose que en ese lapso se tramitaron 327 financiamientos adicionales con una inversión total de \$7.347 millones, siendo los principales motivos las obras adicionales, las plantas de tratamiento, reajuste de precios y seguridad.

Como parte de las recomendaciones planteadas al Comité de Riesgos se propuso que se diera continuidad a este análisis por parte de la Subgerencia de Operaciones y áreas dependientes, a efectos de definir las posibles medidas para el control (preventivo o correctivo) de los motivos que originan tales inversiones adicionales. Se realizaron las gestiones pertinentes para la construcción de la información.

• **Análisis de concentración de recursos**

Se realizó un análisis sobre la concentración de recursos del FOSUVI por Entidad Autorizada, tanto por cantidad de casos como por cantidad de recursos, aplicando el índice de Herfindahl e Hirschman (IHH) que mide la concentración y que establece que cuanto más cercano a 1 es el resultado, se evidencia una alta concentración en un participante del mercado. Se obtuvieron los siguientes resultados que fueron presentados al Comité de Riesgos:

Cuadro No. 2
Concentración de recursos FOSUVI ejecutados
Periodo 2021

Tipo de concentración	Rango						TOTAL	IHH ¹
	>0 - <=5%	>5 - <=10%	>10% - <=20%	>20% - <=30%	>30% - <=40%	>40%		
Cantidad de EA por monto	19	1	1	1	1	0	₡115,648.98 millones	0.21
IE promedio ²	86.42	93.76	96.94	99.72	98.88	n.a.		
Cantidad de EA por casos	20	1	0	1	1	0	44,428	0.19
IE promedio ²	86.80	96.94	n.a.	98.88	99.72	n.a.		
Cantidad de EA por casos ord.	19	2	0	2	0	0	8,848	0.20
Cantidad de EA por casos art. 59	18	3	0	1	0	1	2,580	0.31

¹Índice de Herfindahl e Hirschman, que mide la concentración de un mercado. Entre más cercano a 1, evidencia una alta concentración.

²Índice de Eficiencia en la tramitación del BFV y en la Administración de los Recursos, IV trimestre 2021, según DF-IN09-0191-2022.

A pesar de que, de acuerdo con los datos anteriores, existe un amplio número de entidades autorizadas que no reportan concentraciones relevantes en la tramitación de recursos del FOSUVI (menor al 5% del presupuesto total ejecutado), 5 de las entidades de mayor concentración movilizaron el 76% y 81% de los recursos durante el periodo 2021, según cantidad de casos y monto, respectivamente. Por tanto, a pesar de que la cartera de entidades autorizadas activas está diversificada en cuanto a la cantidad de intermediarios, no lo está tanto en cuanto a asignación y ejecución de recursos.

Ahora bien, a pesar de tales concentraciones, de acuerdo con los datos de los indicadores de eficiencia en la tramitación del BFV y en la administración de los recursos FOSUVI para el IV trimestre del 2021, las entidades más significativas en volumen de operación reportan resultados que no evidenciaron debilidades que alerten sobre deficiencias que comprometan la gestión de esos recursos.

El marco estratégico 2022-2025 establece para el eje estratégico “1. Estabilidad y solvencia financiera”, la actividad de “Promover-mejorar-crear, productos y servicios del portafolio”, mediante lo cual podrían generarse iniciativas para atraer nuevas entidades autorizadas o bien, fortalecer la relación que se tienen con las existentes, lo que permitiría reducir la concentración en esta línea de negocio. De no ocurrir esto, la concentración podría mantenerse, siendo que constituye una condición natural de una entidad de segundo piso.

c) Resultados de la gestión de riesgos financieros

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. 3
Exposición del patrimonio por riesgo de tasa
Fondo de Subsidios para la Vivienda
Al 31 de diciembre de 2021

Horizonte	1 año
Valor actual:	
Activos	23,540.89
Pasivos	-
Duración:	
Activos	0.35
Pasivos	0.00
Tasa Básica Pasiva -último día del mes-	2.90%
Max. variación de la tasa estimada	1.00%
Indicador de sensibilidad	0.34%
Impacto patrimonio -millones de colones-	80.36
Impacto patrimonio -porcentaje-	0.3414%

/1 No incluye disponibilidades.

Cuadro No. 4
Exposición del Margen a más de 360 días por riesgo de tasa
Fondo de Subsidio para la Vivienda
Al 31 de diciembre de 2021
- en millones de colones y porcentajes -

Concepto	dic-21
Activo Productivo	23,693.98
Pasivo con Costo	0.00
Brecha Acumulada (+360 días)	23,693.98
Máx. Variación Esperada Acumulada (p.p.)	1.00
Margen Financiero Diferencial Acumulado	-154.42
Indice 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.

Al respecto se mide la cobertura de los ingresos generados por la comisión por colocación de los recursos del FOSUVI sobre el gasto administrativo, determinándose desviaciones con respecto a los límites vigentes. Estas desviaciones se explican por la reducción aplicada en los últimos años en los niveles de asignación presupuestaria al FOSUVI y un incremento estimado de los gastos administrativos asociados a inversiones en proyectos institucionales de alto impacto.

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

d) Otros riesgos asociados a la gestión del FOSUVI

Durante el período 2021 se monitorearon los siguientes eventos de riesgos asociados a la gestión del FOSUVI con un enfoque de orden estratégico:

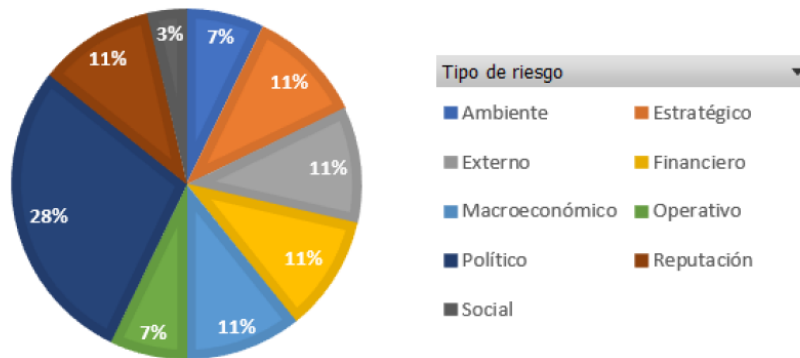
Cuadro No. 5
Registros de eventos de riesgos estratégico
Fondo de Susidio para la Vivienda
Periodo 2021

Riesgo	Nivel	Eventos totales
		reportados
Adaptación a propuestas de nuevos diseños o métodos constructivos	n.d.	2
Aumento de presiones políticas o controles sobre uso de recursos FOSUVI	n.d.	1
Cambio de políticas públicas en materia de vivienda	C	1
Cambio en los niveles de ingresos operativos	A	1
Condiciones macroeconómicas adversas	A	1
Deficiencias en gestiones de actores externos	M	2
Dependencia a externos para financiamiento de operaciones del BANHVI	M	1
Dependencia a fuentes de ingresos limitadas.	n.d.	1
Deterioro de las finanzas públicas y la imagen país en mercados financieros internacionales.	M	1
Disposición de recursos destinados al BFV sin alineamiento a prioridades institucionales	M	1
Incremento de desastres climáticos	C	1
Incremento de precios	M	1
Incremento de tasas de interés	M	1
Proyectos de ley o leyes que puedan afectar la operativo del SFNV o del BANHVI	A	2
Reducción de incertidumbre en cuanto a transferencias de fondos para el FOSUVI, para 2021.	A	1
Reducción del presupuesto FOSUVI para 2022	A	3
Reducción en inversión en obra pública (dependencia de ingresos a fuentes externas con influencia de decisión política)	A	1
Cambios de requerimientos, atrasos/cambios en toma de decisiones por parte de terceros	M	1
Encarecimiento de las obras de construcción de vivienda nuevas o en ejecución	n.d.	3
Obras constructivas con deficiencias	M	1
Percepciones adversas sobre el BANHVI o del funcionamiento del SFNV	A	1
Promoción del BFV mediante procedimientos no autorizados	B	1

C: Crítico; A: Alto; M: Medio; B: Bajo

Dichos registros se clasificaron de la siguiente forma:

Cuadro No. 3
Registros de eventos de riesgos estratégico, según tipo de riesgo
Fondo de Susidio para la Vivienda
Periodo 2021



Nota 9. Hechos relevantes y subsecuentes

A la fecha de los estados financieros, no existen hechos relevantes y subsecuentes por revelar, que puedan afectar la información presentada.

Nota 10. Fecha de autorización para emisión de estados financieros

La administración autorizó la emisión de los estados financieros al 31 de diciembre de 2021, el 07 de enero de 2022.