

**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 2022
(Con cifras correspondientes del 2021)**

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	11-39

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 2022, así como, 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 2022, 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

Al 31 de diciembre del 2022, 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 ₡5.323.291.656, equivalente al 67% de la cuenta, 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.

Al 31 de diciembre del 2022, tras realizar la confirmación de saldos, con las entidades autorizadas, de las partidas pendientes de liquidar según los saldos de la cartera, se determinan diferencias por la suma de ₡764.974.440, para la cual fue solicitada la debida justificación y su respectiva documentación soporte, sin embargo, a la fecha de este informe, la misma no fue entregada, razón por la cual no se nos fue posible dar una razonabilidad a los saldos de las diferencias.

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.

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

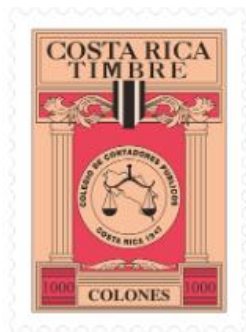
Lic. Ricardo Montenegro Guillén
Contador Público Autorizado No. 5607
Póliza de Fidelidad No. 0116 FIG0007
Vence el 30 de setiembre del 2023.

San José, Costa Rica, 08 de junio de 2023.

Nuestra responsabilidad sobre la opinión de los estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2022 se extiende hasta el 08 de junio del 2023. 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.

Nombre del CPA: MARIO
RICARDO MONTENEGRO
GUILLEN
Carné: 5607
Cédula: 303430715
Nombre del Cliente:
Banco Hipotecario de la
Vivienda
Identificación del cliente:
3007078890
Dirigido a:
Banco Hipotecario de la
Vivienda
Fecha:
23-11-2023 12:24:37 PM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría

Timbre de ₡1000 de la Ley
6663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-8070

Fondo de Subsidios para la Vivienda
Estado de posición financiera
Al 31 de diciembre de 2022
(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(Expresados en colones costarricenses)

	Nota	2022	2021
Activo			
Disponibilidades	3.1; 3.5.1	1.247.106.859	1.243.573.170
Instrumentos financieros	3.2; 3.5.2	26.622.907.302	24.640.329.097
Cartera de crédito, neto	3.3; 3.5.3	37.298.558.720	41.264.334.232
Otros activos	3.5.5	78.608.576.123	78.267.524.192
Total activo		143.777.149.004	145.415.760.691
Pasivo y patrimonio			
Pasivo			
Otras cuentas por pagar y provisiones	3.5.6	7.965.344.660	9.448.871.726
Total pasivo		7.965.344.660	9.448.871.726
Patrimonio			
Resultados acumulados		135.966.888.965	152.693.583.831
Resultado del periodo		(155.084.621)	(16.726.694.866)
Total patrimonio		135.811.804.344	135.966.888.965
Total pasivo y patrimonio		143.777.149.004	145.415.760.691
Cuentas de orden	3.5.12	1.608.025.461.244	1.522.613.686.329

Las notas son parte integrante de los estados financieros.

Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

Céd. 3007078890
BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
Atención: Banco Hipotecario de la Vivienda
Registro Profesional: 14702
Contador: DURAN RODRIGUEZ JOSE PABLO
Estado de Situación Financiera
2023-11-23 15:30:03 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: TLM8Njg0
<https://timbres.contador.co.cr>

Fondo de Subsidios para la Vivienda
Estado de resultados
Para el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022
(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(Expresados en colones costarricenses)

	<u>Nota</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ingresos financieros			
Por disponibilidades	3.5.9	55.211.040	40.327.229
Por inversiones en instrumentos financieros	3.5.9	1.013.891.496	775.981.646
Total ingresos financieros		1.069.102.536	816.308.875
 Gastos por estimación de deterioro de activos	3.5.7	13.909.945.125	2.736.568.432
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones	3.5.10	4.190.968.348	10.058.715.912
Resultado financiero		(8.649.874.241)	8.138.456.355
Otros ingresos de operación			
Por otros ingresos operativos	3.5.11	100.085.543.644	100.191.817.873
Total otros ingresos de operación		100.085.543.644	100.191.817.873
Otros gastos de operación			
Por otros gastos operativos	3.5.8	(91.590.754.024)	(125.056.969.094)
Total otros gastos de operación		(91.590.754.024)	(125.056.969.094)
Resultados totales del periodo	¢	(155.084.621)	(16.726.694.866)

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

Céd. 3007078890
BANCO HIPOTECARIO DE LA
VIVIENDA
Atención: Banco Hipotecario de la
Vivienda

Registro Profesional: 14702
Contador: DURAN RODRIGUEZ JOSE
PABLO

Estado de Resultados Integral
2023-11-23 15:30:03 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: TLM8NjqO
<https://timbres.contador.co.cr>

Fondo de Subsidios para la Vivienda

Estado de cambios en el patrimonio
Para el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022
(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(Expresados en colones costarricenses)

	Utilidades acumuladas	Resultado del período	Total patrimonio
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	152.693.583.831	(16.726.694.866)	135.966.888.965
Traslado de resultados acumulados	(16.726.694.866)	16.726.694.866	---
Resultado del periodo	---	(155.084.621)	(155.084.621)
Saldo al 31 de diciembre de 2022	135.966.888.965	(155.084.621)	135.811.804.344

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

Céd. 3007078890
BANCO HIPOTECARIO DE LA
VIVIENDA
Atención: Banco Hipotecario de la
Vivienda
Registro Profesional: 14702
Contador: DURAN RODRIGUEZ JOSE
PABLO
Estado de Cambios en el Patrimonio
2023-11-23 15:30:04 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: TLM8NjqO
<https://timbres.contador.co.cr>

Fondo de Subsidios para la Vivienda
Estado de flujos de efectivo
Para el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2022
(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(Expresados en colones costarricenses)

	<u>Notas</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período		(155.084.621)	(16.726.694.866)
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Estimación por deterioro de cartera de créditos	3.3.2	13.909.945.125	2.736.568.432
Estimaciones otras cuentas por cobrar	3.5.4	---	34.632
Subtotal		13.754.860.504	(13.990.091.802)
Variación en los activos (aumento) o disminución			
Créditos y avances de efectivo		(9.944.169.613)	9.578.695.716
Cuentas y comisiones por cobrar		---	107.138
Otros activos		(341.051.931)	8.509.306.409
Subtotal		(10.285.221.544)	18.088.109.263
Variación neta en los pasivos (aumento), o disminución			
Otras cuentas por pagar y provisiones		(1.483.527.066)	(2.714.077.209)
Otros pasivos		---	(91.308)
Subtotal		(1.483.527.066)	(2.714.168.517)
Flujos netos de efectivo (usado) de actividades de operación		1.986.111.894	1.383.848.944
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión			
Variación en inversiones en instrumentos financieros		(1.982.578.205)	(1.846.674.375)
Flujo neto de efectivo proveniente (usado) en actividades de inversión		(1.982.578.205)	(1.846.674.375)
Disminución neta en el efectivo y equivalentes		3.533.689	(462.825.431)
Efectivo y equivalentes al inicio del período		1.243.573.170	1.706.398.601
Efectivo y equivalentes al final del año	3.1	1.247.106.859	1.243.573.170

Las notas son parte integrante de los estados financieros

Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

Céd. 3007078890
BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
Atención: Banco Hipotecario de la Vivienda
Registro Profesional: 14702
Contador: DURAN RODRIGUEZ JOSE PABLO
Estado de Flujos de Efectivo
2023-11-23 15:30:04 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: TLM8NjQO
<https://timbres.contador.co.cr>

Fondo de Subsidios para la Vivienda
Notas a los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2022
(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2021)
(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:

	2022	2021
Efectivo en Bancos	¢ 1.247.106.859	1.243.573.170
Total	¢ 1.247.106.859	1.243.573.170

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 2022 y 2021 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 2022 y 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 31 de diciembre del 2022 al tipo de cambio de ¢601.99 y equivalente en colones a ¢4.266.905 y al 31 de diciembre del 2021 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 2022 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 2022 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.

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

El Banco interpuso un recurso de apelación, para el Tribunal Fiscal Administrativo, mediante escrito de la Gerencia General del 6 de enero de 2020, solicitando se revoque la resolución impugnada y se ordene que el BANHVI 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 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:

	2022	2021
Efectivo en Bancos	1.247.106.859	1.243.573.170
Total	1.247.106.859	1.243.573.170

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 2022 y 2021 las inversiones se detallan así:

	2022	2021
Al costo amortizado	26.180.000.000	24.500.000.000
Productos por cobrar	442.907.302	140.329.097
Total	26.622.907.302	24.640.329.097

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:

	2022	2021
Créditos vigentes	37.076.251.054	39.821.549.722
Créditos vencidos	21.854.741.526	13.356.241.593
Estimación por deterioro de la cartera de crédito	(21.632.433.860)	(11.913.457.083)
Total	37.298.558.720	41.264.334.232

3.3.2. Estimación para créditos incobrables

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la estimación por incobrabilidad de la cartera de crédito (del principal e intereses), es como sigue:

Saldo al final de diciembre de 2021	¢	11.913.457.083
(+) Aumento contra el gasto del año		13.909.945.125
(-) Reversión contra ingresos		(4.190.968.348)
Saldo al final de diciembre de 2022	¢	21.632.433.860
 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

Al 31 de diciembre de 2022 la estimación por incobrabilidad de la cartera de crédito se distribuye de la siguiente manera:

	%	2022	Estimación
A- Al día y hasta 30 días	0.50%	35.917.531.899	179.587.659
B- De 31 y hasta 60 días	5.00%	221.833.114	11.091.656
C- De 61 y hasta 90 días	25.00%	248.990.501	62.247.625
D- De 91 y hasta 120 días	75.00%	17.643.960	13.232.970
E- Más de 120 días	100.00%	21.366.273.950	21.366.273.950
Total		¢ 57.772.273.424	21.632.433.860

El total del rango de “Al día y hasta 30 días” incluye un total de ¢1.052.441.216 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 2021 la estimación por incobrabilidad de la cartera de crédito se distribuye de la siguiente manera:

	%	2021	Estimación
F- Al día y hasta 30 días	0.50%	39.182.167.257	195.910.836
G- De 31 y hasta 60 días	5.00%	54.501.416	2.725.071
H- De 61 y hasta 90 días	25.00%	1.146.656.878	286.664.220
I- De 91 y hasta 120 días	75.00%	2.907.705.370	2.180.779.027
J- Más de 120 días	100.00%	9.247.377.929	9.247.377.929
Total		¢ 52.538.408.850	11.913.457.083

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 2022 y 2021. 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 2022

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 31/12/2022	%	Antigüedad años al 31/12/2021	%	Variación %
Vigente	31.153.802.724	72.63%	43.923.897.087	83.60%	(10.97%)
1 año	14.656.080.304	6.02%	3.235.850.981	6.16%	(0.14%)
2 años	3.396.430.630	5.83%	34.153.366	0.07%	5.76%
3 años	3.174.436.718	5.47%	38.193.093	0.07%	5.40%
4 años	10.525.911	0.01%	46.500.500	0.09%	(0.08%)
5 años	38.193.093	0.13%	783.835.776	1.49%	(1.36%)
Más de 5 años	5.342.804.044	9.90%	4.475.978.047	8.52%	1.38%
	57.772.273.424	100%	52.538.408.850	100%	0.00%

3.3.4.3. Concentración por Entidad Autorizada a la que está asociada la Línea de Crédito 2022

Entidad autorizada	Saldo al 31/12/2022	Concentración
Banco de Costa Rica	169.256.334	0%
Banco Promérica, S.A. (1)	446.045.603	1%
Cons. Coop. de Vivienda Fedecrédito, R.L. (1)	20.547.960	0%
Coocique, R.L.	2.047.646.065	4%
Coopenae, R.L.	3.712.866.754	6%
Cooperativa Aserriceña de Ahorro y Crédito, R.L. (1)	55.246.145	0%
Fundación Costa Rica Canadá	18.859.357.267	33%
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda de Ahorro y Préstamo	12.160.014.447	21%
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	6.111.368.533	11%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	14.189.924.315	24%
Total	57.772.273.423	100%

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%

(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 Promerica) 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 2022 y 2021, 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:

	2022	2021
Banco de Costa Rica	1.247.106.859	1.243.573.170
Total	1.247.106.859	1.243.573.170

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:

	2022	2021
Al costo amortizado	26.180.000.000	24.500.000.000
Productos por cobrar	442.907.302	140.329.097
Total	26.622.907.302	24.640.329.097

Al 31 de diciembre de 2022, las inversiones al costo amortizado se detallan como sigue:

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
65922025	184	4,86%	1.500.000.000	06/07/2022	35.452.083	CDP Electrónico	10/01/2023
65922030	200	4,86%	2.000.000.000	06/07/2022	47.269.444	CDP Electrónico	26/01/2023
2021760	183	7,49%	2.500.000.000	11/08/2022	72.804.861	CDP Electrónico	14/02/2023
65950458	180	7,27%	2.250.000.000	23/08/2022	58.140.000	CDP Electrónico	23/02/2023
65959441	181	7,31%	2.500.000.000	08/09/2022	57.363.194	CDP Electrónico	09/03/2023
65967828	180	8,34%	1.500.000.000	23/09/2022	34.048.875	CDP Electrónico	23/03/2023
65977304	182	7,73%	1.500.000.000	10/10/2022	26.076.938	CDP Electrónico	12/04/2023
65985251	181	8,70%	2.500.000.000	24/10/2022	40.497.778	CDP Electrónico	25/04/2023
65993807	181	7,73%	2.250.000.000	08/11/2022	25.594.031	CDP Electrónico	09/05/2023
66001317	181	8,75%	2.500.000.000	22/11/2022	23.688.438	CDP Electrónico	23/05/2023
66012866	180	7,83%	2.000.000.000	08/12/2022	11.284.694	CDP Electrónico	08/06/2023
66018581	187	9,03%	2.000.000.000	15/12/2022	8.024.000	CDP Electrónico	22/06/2023
66023820	180	9,03%	1.180.000.000	22/12/2022	2.662.965	CDP Electrónico	22/06/2023
Totales			26.180.000.000		442.907.302		

Al 31 de diciembre de 2021, 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
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

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
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		

3.5.3 Cartera de crédito

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

	2022	2021
Créditos vigentes	37.076.251.054	39.821.549.722
Créditos vencidos	21.854.741.526	13.356.241.593
Estimación por deterioro de la cartera de crédito	(21.632.433.860)	(11.913.457.083)
Total	37.298.558.720	41.264.334.232

3.5.4 Cuentas y comisiones por cobrar

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

	2022	2021
Otros gastos por recuperar (1)	---	93.866.006
Otras cuentas por cobrar (2)	---	76.632.868
Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar	---	(170.498.874)
Total	---	---

(1) Corresponde al siguiente detalle:

	2022	2021
Ministerio de Hacienda	---	93.866.006
Total	---	93.866.006

(2) Corresponde al siguiente detalle:

	2022	2021
Fid.Mucap-Viviendacoop-BANHVI	---	76.632.868
Cuentas por cobrar MUCAP	---	---
Total	---	76.632.868

En el 2022 se reclasifica el saldo de otras cuentas por cobrar al 31/12/2022 por ¢170.498.873.76 a cuentas de orden 819-99-100-0800, sobre aplicación de criterio de reconocimiento de partidas de cuentas por cobrar de FOSUVI con antigüedad elevada, como activos según el marco normativo contable acuerdo CONASSIF 6-18, adopción de normas internacionales de información financiera (NIIF), conforme la atención de condición de carta de gerencia de auditoría externa 2021-2022.

En el 2021 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 2021	170.498.874
+ Aumento contra el gasto del año	---
- Reversión contra ingresos	170.498.874
Saldo al final de diciembre de 2022	---
Saldo al final de diciembre de 2020	179.630.800
+ Aumento contra el gasto del año	255.989
- Reversión contra ingresos	9.387.915
Saldo al final de diciembre de 2021	170.498.874

3.5.5 Otros activos

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

	2022	2021
Comisiones pagadas por anticipado	11.034.784	15.306.737
Activos pendientes de donación (1)	1.131.795.909	1.131.795.909
Bienes recibidos en dación de pago	7.129.500	7.129.500
Caja única del Estado (2)	77.458.615.930	77.113.292.046
Total	78.608.576.123	78.267.524.192

- (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:

	2022	2021
Caja Única del Estado Hacienda	20.712.962.484	22.420.457.060
Caja Única del Estado FODESAF	54.720.587.087	52.917.382.598
Caja Única del Estado Estado Impuesto Solidario	1.739.940.111	1.490.326.139
Caja Única del Estado C.N.E.	285.126.248	285.126.249
Total	77.458.615.930	77.113.292.046

3.5.6 Otras cuentas por pagar y provisiones

Al detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presenta a continuación:

	2022	2021
Otras retenciones a terceros por pagar (a)	1.052.441.216	633.902.387
Comisiones por pagar con partes relacionadas (b)	267.894.976	339.071.861
Bono familiar de vivienda pendiente de pago	865.554.263	836.613.545
Otros acreedores (1)	5.779.454.205	7.322.280.092
Por instrumentos Financieros	---	317.003.841
Total	7.965.344.660	9.448.871.726

- (a) Estas retenciones corresponden al monto no menor al 5% de todas las obras constructivas que los desarrolladores rinden por concepto de garantía, las mismas deben cubrir un plazo mínimo de 3 meses después de entregadas las obras a satisfacción de las Entidades Autorizadas y demás autorizadas competentes; así está estipulado en el Art 83 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- (b) 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:

	2022	2021
Banco de Costa Rica	16.458.086	37.070.314
Banco Popular de Desarrollo Comunal	1.195.908	4.239.191
Banco Promerica, S.A.	7.533.556	7.533.556
Bancrédito	99.870.856	99.870.856
ASECCSS	---	111.644
Coocique, R.L.	583.465.419	277.008.389
Coopealianza, R.L.	19.954.761	655.990.080
Coopeande N° 1, R.L.	450.000	1.428.354
Coopenae, R.L.	387.430.699	1.203.547.258
Coopeuna, R.L.	14.985.856	12.083.900
Coopecaja R.L.	16.175.387	11.231.335
Coopemep R.L.	---	515.777
Credecoop R.L.	---	344.876
Fundación Costa Rica – Canadá	714.958.734	805.507.480
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda	1.729.073.539	2.307.826.713
INVU	1.358.962.321	1.328.515.752
Mutual Cartago	324.900.075	469.609.201
Asedemasa	390.716.788	3.248.275
BAC San José	267.554	698.650
Banco Nacional	2.240.722	10.980.251
Coopesanmarcos R.L.	770.321	5.490.896
Coopeservidores R.L.	11.277.897	---
Coopesparta R.L.	2.897.199	5.909.854
ASEPANDUIT	1.339.411	---
Otros acreedores	94.529.116	73.517.490
Total	5.779.454.205	7.322.280.092

A su vez, al 31 de diciembre de 2022, presenta la siguiente antigüedad:

Periodo de origen	Saldo 2022	%
2022	1.741.209.839	30.13%
2021	809.942.993	14.01%
2020	312.238.232	5.40%
2019	627.760.240	10.86%
2018	633.752.508	10.97%
2017	343.259.477	5.94%
2016	792.800.964	13.72%
2015	14.707.189	0.25%
2014	1.252.545	0.02%
2013	23.640.002	0.41%
2012	371.081.329	6.42%

Periodo de origen	Saldo 2022	%
2011	90.723.201	1.57%
2010	12.825.003	0.22%
2009	4.260.682	0.07%
Total	5.779.454.205	100%

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

Periodo de origen	Saldo 2021	%
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%

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:

	2022	2021
Gastos por estimación específica para cartera de crédito	13.847.114.568	75.469.171
Gastos por incobrabilidad de otras cuentas	---	255.989
Gasto por componente genérico	62.830.557	2.660.843.272
Total	13.909.945.125	2.736.568.432

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:

	2022	2021
Comisiones por servicios (a)	1.913.156.817	2.614.063.312
Comisiones por giros y transferencias (b)	33.714	17.623
Otros gastos operativos varios (c)	86.000.401.007	118.530.782.017
Gastos con partes relacionadas (d)	3.677.162.486	3.912.106.142
Total	91.590.754.024	125.056.969.094

- (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:

	2022	2021
Transferencias de capital (1)	84.873.938.743	115.829.976.309
Liquidación de Bono Colectivo (2)	1.071.463.968	2.405.212.762
Otros gastos operativos varios (3)	54.998.296	295.592.946
Total	86.000.401.007	118.530.782.017

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:

	2022	2021
Ingresos financieros por disponibilidades	55.211.040	40.327.229
Ingresos por inversiones en instrumentos financieros	1.013.891.496	775.981.646
Total	1.069.102.536	816.308.875

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:

	2022	2021
Disminución de estimación de cartera de créditos	4.190.968.348	10.058.715.912
Total	4.190.968.348	10.058.715.912

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:

	2022	2021
Ingresos operativos varios (a)	100.085.543.644	100.191.817.873
Total	100.085.543.644	100.191.817.873

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

	2022	2021
Recursos BFV (1)	99.098.356.730	99.155.967.006
Rendimientos en manejo de recursos (2)	193.833.863	56.301.010
Diversos (3)	793.353.051	979.549.857
Total	100.085.543.644	100.191.817.873

(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:

	2022	2021
Cuentas liquidadas (1)	337.908.905	337.908.905
Productos en suspenso (2)	132.597.464	132.597.464
Bonos familiares de vivienda pagados (3)	1.584.264.790.781	1.499.606.672.939
Bono colectivo	1.600.000	1.600.000
Ingreso parcial de BFV (4)	2.205.152.708	1.799.562.468
BFV desviados (5)	1.500.117.649	1.500.117.649
Depósitos pendientes de aplicación (6)	419.860.251	474.858.548
Fideicomisos (7)	113.804.701	113.804.701
Cuentas por pagar diversas (8)	2.572.172	2.572.172
Valores en custodia (9)	18.580.230.897	18.347.358.016
Aplicaciones Normativa SUGEF 30-18 RIF	452.342.831	281.843.957
Valores en custodia ME (9)	4.266.905	4.573.530
B.F.V. Pendiente De Pago	10.215.980	10.215.980
Total	1.608.025.461.244	1.522.613.686.329

- (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:

	2022	2021
Cuentas liquidadas		
Fid. BANHVI - Coovivienda 1113	332.087.636	332.087.636
Otras cuentas por cobrar liquidadas	5.821.269	5.821.269
Total	337.908.905	337.908.905

- (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.

	2022	2021
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 2022 y 2021 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 2022, 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 2022 y 2021 esta partida se compone de los siguientes rubros:

	2022	2021
Cuentas por cobrar FONAVI- Activos Viviendacoop (a)	---	76.632.868
Total	---	76.632.868
 Gastos con partes relacionadas (b)	 3.677.162.486	 3.912.106.142
Total	3.677.162.486	3.912.106.142

- 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.

Nota 7. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2022, se mantienen los procesos judiciales que se detallan a continuación:

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

Procesos Ordinarios en los que el BANHVI es demandado

Número de expediente	Tipo de Proceso	Actor	Estimación de la Demanda
12-002757-1027-CA	Ordinario	Rosalía Vargas Pacheco	¢1.450.000.000,00
14-000151-465-AG	Ordinario	Maxdiel Chevez Ponce	¢2.000.000,00
16-000032-1027-CA	Conocimiento	Eli Trejos Guerrero	¢35.000.000,00
16-000049-432-CI	Abreviado	Alvaro Acuña Murillo	NO SE ESTIMA
17-10572-1027-CA	Conocimiento	José Dennis Padilla Loáiciga	NO SE ESTIMA
18-002965-1027-CA	Conocimiento	VENTESA G.D.D.	NO SE ESTIMA
18-011408-1027-CA	Conocimiento	Rosa Martina Calvo Vargas	NO SE ESTIMA
19-00012-0465-AG	Ordinario Agrario	Rosa Parra Solano	¢3.000.000,00
20-02319-1027-CA	Conocimiento	Grupo Orosi	¢645.189.417,27
20-03765-1027 CA	Conocimiento	Adrián Fajardo López	¢3.000.000,00
21-000052-1634-CI	Conocimiento	Alexis Céspedes Gamboa	¢20.000.000,00
22-002488-1027-CA	Conocimiento	Consultoría Mar Azul	NO SE ESTIMA
22-003403-1027-CA	Conocimiento	Ofelia Moreno León	¢8.000.000,00
Total			¢2.166.189.417,27

Procesos en los que el BANHVI figura como tercero interesado

Número de expediente	Tipo de Proceso	Actor	Estimación de la Demanda
11-002356-1027-CA	Ordinario	INDER	NO SE ESTIMA
15-00032-0341-CI	Abreviado	Carolina López Calvo	¢20.000.000,00
16-000044-0691-CI	Informacion	Jacqueline De Los Ángeles	¢1.000.000,00
	Posesoria	Esquivel Ramírez	
16-000127-0188-CI	Ordinario	Mario Araya Acuña	NO SE E STIMA
Total			¢21.000.000,00
Total General de Estimaciones			¢2.187.189.417,27

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 su nivel de criticidad, y gestionar además las medidas de mitigación necesarias.

Adicionalmente, se realizan evaluaciones de riesgos financieros con base en el seguimiento a los indicadores de riesgo definidos en la declaración de apetito de riesgo (DAR), conforme a la naturaleza del FOSUVI.

b) Resultados de la gestión de riesgos no financieros

El resultado del proceso de Valoración y Administración del Riesgo Institucional (VARI) correspondiente al período 2022, permitió generar la actualización del inventario de riesgos institucional, incluyendo los registros asociados a procesos que ejecutan las áreas de Dirección FOSUVI, Departamento de Análisis y Control, y Departamento Técnico; al cierre de diciembre 2022 esas áreas presentan el siguiente detalle:

Cuadro No. 1
Inventario de riesgos por áreas, diciembre 2022

Área administrativa	Riesgos					
	Extremo	Alto	Medio	Bajo	Total	Prop.
Dirección FOSUVI		1	7	3	11	48%
Departamento de Análisis y Control	2		3	2	7	30%
Departamento Técnico			3	2	5	22%
Total	2	1	13	7	23	100%
Proporción	9%	4%	57%	30%		

La cantidad de riesgos de estas tres áreas representaron el 11% del inventario institucional a ese corte; y en detalle, los riesgos de mayor nivel de criticidad se refieren a:

- Operaciones de BFV no se les imponen las limitaciones del SFNV ni la hipoteca legal preferente (cód. 106_extremo)
- Error en la conformación del giro de recursos del BFV (cód.107_extremo)
- Recepción de expedientes de proyectos incompletos o con errores (cód. 251_alto)
- Reproceso en el análisis de expedientes (cód. 24_medio)
- Retraso en la formalización y pago de las operaciones de BFV emitidos (cód. 35_medio)
- Desvío de recursos del BFV por parte de la EA (cód. 39_medio)
- Pérdida de información sobre los desembolsos a proyectos. (cód. 64_medio)
- Exceder la jornada ordinaria en la atención del trámite del desembolso (cód. 65_medio)
- Errores en la conformación de la solicitud de desembolso (cód. 66_medio)
- Errores o fallas en el análisis de expedientes de bono al amparo de los artículos 59 y 50 de la LSFNV (cód. 98_medio)
- Sustitución de una familia (en beneficiarios de proyectos) sin que medie su anuencia (cód. 252_medio)
- Retrasos en la sustitución de familias en proyectos (cód. 253_medio)
- Fallos en la comunicación con Entidad para la visita y atención de casos (cód. 255_medio)
- Retención de recursos del BFV por parte de las Entidades Autorizadas (cód. 256_medio)
- Ampliaciones de plazo en la ejecución de proyectos (cód. 258_medio)
- Ampliaciones de inversión para el desarrollo de proyectos (cód. 259_medio)

Al corte de este informe la gestión de los riesgos se realizaba mediante la aplicación de 59 controles implementados, así como 26 acciones de mitigación, las cuales presentaban un avance promedio de ejecución del 84%. El detalle por área a cargo es el siguiente:

Cuadro No. 2
Planes de mitigación FOSUVI, diciembre 2022

Área administrativa	Tipo de acción de mitigación				
	C	P	T	I	Total
Departamento de Análisis y Control	22	1	21	4	48
Departamento Técnico	7			4	11
Dirección FOSUVI	30		4	5	39
Total	59	1	25	13	98
C:control implementado; P:progresivo; T: a término; I:indefinido					

Las acciones de mitigación de tipo “I” se refieren a planes Indefinidos, es decir, propuestas formuladas en el proceso de valoración del riesgo pero que, al corte de diciembre de 2022 se mantenía pendientes de revalorar en cuanto a su viabilidad y programación. Ese proceso de seguimiento fue programado para ejecutarse con corte a mayo 2023, según la circular BANHVI-GG-CI-0013-2023 Seguimiento acciones de mitigación formuladas en el proceso VARI-2022, del 17 de abril de 2023.

Adicionalmente, durante el período 2022 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 año 2022 se dio continuidad al esfuerzo conjunto realizado principalmente con el Departamento Técnico, para establecer un prototipo de esquema para la gestión de riesgos en proyectos de vivienda financiados con recursos del FOSUVI, el cual fue plasmado en una propuesta metodológica denominada Manual para la gestión de riesgos en proyectos de Vivienda, el cual pretende generar la identificación, valoración y tratamiento de los riesgos integrales más relevantes en cada uno los proyectos que se tramitan.

La propuesta fue aplicada a manera de plan piloto en tres proyectos, con resultados satisfactorios y sin que se reportaran observaciones o requerimientos de cambios por parte de las áreas involucradas. Al corte del presente informe este planteamiento se encontraba pendiente de valoración por parte de las Jefaturas de áreas y se espera que su incorporación e integración a la operativa en el manejo de proyectos, permita ir madurando el instrumento y que sus resultados aporten valor a la toma de decisiones.

Por otra parte, en cuanto al manejo de los proyectos de vivienda y como parte de las acciones de mitigación de riesgos, durante el 2022 se resaltan avances en gestiones realizadas por la Unidad de Comunicaciones y la Gerencia General dirigidas a:

- b) El establecimiento de un protocolo de comunicación con los beneficiarios y de coordinación interinstitucional para informar a familias de proyectos atrasados sobre el estado de avance de los proyectos y de esa forma mitigar el riesgo de manifestaciones o denuncias por falta de información.
- c) La construcción de una base de datos de empresas constructoras, que desarrollan obras con recursos de FOSUVI, de manera que permita generar el perfil de estas empresas.
- d) Generación de espacios de análisis conjunto entre BANHVI- Entidades Autorizadas de SFNV – Empresas desarrolladoras, para analizar retos y oportunidades de mejora en los proyectos.

c) Resultados de la gestión de riesgos financieros

Mensualmente 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 comisiones sobre los bonos familiares de vivienda colocados, que son trasladadas a la Cuenta General del Banco. Al respecto el indicador asociado (KRI-40), presentó fluctuaciones y desviaciones con respecto a los límites vigentes, presentando una mejoría en sus niveles a partir de agosto 2022. Estas desviaciones, se explican por la reducción aplicada 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 2022 se resaltan las siguientes situaciones asociadas a la gestión de riesgos del FOSUVI:

- a) La Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas (DSEA), aplicó durante este período la Metodología para definir el perfil de riesgo de las entidades autorizadas que administran recursos del fondo de subsidios para vivienda (FOSUVI) vigente desde 2019 y que contiene la calificación de una serie de aspectos de gestión de las entidades autorizadas en su función de administradores temporales de los recursos del FOSUVI.

Los resultados generales concluyeron en la necesidad de fortalecer el control sobre las operaciones que se ejecutan, y establecer un canal de comunicación para promover la mejoría requerida en el ambiente de control interno y en la aplicación de las regulaciones e indicadores de eficiencia. Por otra parte, en virtud del desarrollo de una nueva metodología sobre la supervisión basada en riesgos la DSEA se planteó a inicios del 2023, la conveniencia de realizar una revisión integral de ambas metodologías y proponer los ajustes que corresponda.

- b) En cuanto al riesgo reputacional, cabe mencionar que durante el cuarto trimestre del 2022, la Unidad de Comunicaciones realizó el análisis de 59 unidades informativas entre las cuales el 72.9% fue calificado como exposiciones positivas y el 27.1% como negativas, reportándose un incremento en la identificación de unidades informativas positivas, relacionadas principalmente con la aprobación de proyectos de vivienda y de bono comunal en diferentes comunidades; además entre los temas catalogados como negativos se resalta con mayor recurrencia las noticias sobre el proyecto de fusión de entidades del sector vivienda y el cierre de recepción de solicitudes de bonos por la falta de presupuesto del FOSUVI.

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 2022, el 11 de enero de 2023.