

**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 2023
(Con cifras correspondientes del 2022)**

Contenido

	<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	11-45

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 2023, 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 2023, 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 2023, 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 ₡5.459.804.134, equivalente al 63% 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.

Como parte de los procedimientos de auditoría, solicitamos el envío de las confirmaciones de saldos a las diferentes entidades autorizadas para la administración de fondos, sin embargo, a la fecha de este informe, no tenemos evidencia del envío de dichas confirmaciones, el monto total de las cuentas a confirmar corresponde a ₡55.745.921.614, por ende, no fue posible dar razonabilidad a los saldos de la cartera al 31 de diciembre del 2023.

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

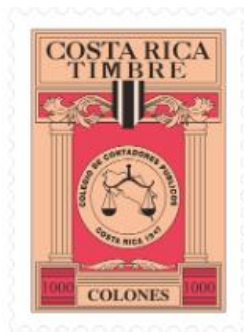
Lic. Ricardo Montenegro Guillén
Contador Público Autorizado No. 5607
Póliza de Fidelidad No. 0116 FIG0007
Vence el 30 de setiembre del 2025.

San José, Costa Rica, 14 de junio de 2024.

Nuestra responsabilidad sobre la opinión de los estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2023 se extiende hasta el 14 de junio de 2024. 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
GUILLÉN
Carné: 5607
Cédula: 303430715
Nombre del Cliente:
BANCO HIPOTECARIO DE LA
VIVIENDA
Identificación del cliente:
3007078890
Dirigido a:
BANCO HIPOTECARIO DE LA
VIVIENDA
Fecha:
06-12-2024 03:01:37 PM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría

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



Código de Timbre: CPA-1000-16519

Fondo de Subsidios para la Vivienda
Estados de posición financiera
Al 31 de diciembre de 2023
(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(Expresados en colones costarricenses)

	Nota	2023	2022
Activo			
Disponibilidades	3.1; 3.5.1	2.560.645.041	1.247.106.859
Instrumentos financieros	3.2; 3.5.2	28.580.264.650	26.622.907.302
Cartera de crédito, neto	3.3; 3.5.3	41.496.506.604	37.298.558.720
Otros activos	3.5.4	85.381.616.673	78.608.576.123
Total activo		158.019.032.968	143.777.149.004
Pasivo y patrimonio			
Pasivo			
Otras cuentas por pagar y provisiones	3.5.5	8.681.952.582	7.965.344.660
Total pasivo		8.681.952.582	7.965.344.660
Patrimonio			
Resultados acumulados		135.811.804.344	135.966.888.965
Resultado del periodo		13.525.276.042	(155.084.621)
Total patrimonio		149.337.080.386	135.811.804.344
Total pasivo y patrimonio		158.019.032.968	143.777.149.004
Cuentas de orden	3.5.11	1.709.226.458.197	1.608.025.461.244

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
Estados de resultados
Para el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023
(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(Expresados en colones costarricenses)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos financieros			
Por disponibilidades	3.5.8	111.715.221	55.211.040
Por inversiones en instrumentos financieros	3.5.8	2.008.987.500	1.013.891.496
Total ingresos financieros		2.120.702.721	1.069.102.536
 Gastos por estimación de deterioro de activos	3.5.6	2.482.937.649	13.909.945.125
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones	3.5.9	8.759.884.606	4.190.968.348
Resultado financiero		8.397.649.678	(8.649.874.241)
Otros ingresos de operación			
Por otros ingresos operativos	3.5.10	109.558.798.708	100.085.543.644
Total otros ingresos de operación		109.558.798.708	100.085.543.644
Otros gastos de operación			
Por otros gastos operativos	3.5.7	(104.431.172.344)	(91.590.754.024)
Total otros gastos de operación		(104.431.172.344)	(91.590.754.024)
Resultados totales del periodo	¢	13.525.276.042	(155.084.621)

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
Estados de cambios en el patrimonio
Para el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023
(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(Expresados en colones costarricenses)

	Resultados acumulados	Resultado del período	Total patrimonio
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
Traslado de resultados acumulados	(155.084.621)	155.084.621	---
Resultado del periodo	---	13.525.276.042	13.525.276.042
Saldo al 31 de diciembre de 2023	135.811.804.344	13.525.276.042	149.337.080.386

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
Estados de flujos de efectivo
Para el período de doce meses terminado el 31 de diciembre de 2023
(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(Expresados en colones costarricenses)

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período		13.525.276.042	(155.084.621)
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Estimación por deterioro de cartera de créditos	3.3.2	2.482.937.649	13.909.945.125
Subtotal		16.008.213.691	13.754.860.504
Variación en los activos (aumento) o disminución			
Créditos y avances de efectivo		(6.680.885.533)	(9.944.169.613)
Otros activos		(6.773.040.550)	(341.051.931)
Subtotal		(13.453.926.083)	(10.285.221.544)
Variación neta en los pasivos (aumento), o disminución			
Otras cuentas por pagar y provisiones		716.607.922	(1.483.527.066)
Subtotal		716.607.922	(1.483.527.066)
Flujos netos de efectivo (usado) de actividades de operación		3.270.895.530	1.986.111.894
Flujos netos de efectivo en actividades de inversión			
Variación en inversiones en instrumentos financieros		(1.957.357.348)	(1.982.578.205)
Flujo neto de efectivo proveniente (usado) en actividades de inversión		(1.957.357.348)	(1.982.578.205)
Disminución neta en el efectivo y equivalentes		1.313.538.182	3.533.689
Efectivo y equivalentes al inicio del período		1.247.106.859	1.243.573.170
Efectivo y equivalentes al final del año	3.1	2.560.645.041	1.247.106.859

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 2023
(Con cifras correspondientes al 31 de diciembre de 2022)
(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:

	2023	2022
Efectivo en Bancos	¢ 2.560.645.041	1.247.106.859
Total	¢ 2.560.645.041	1.247.106.859

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 CONASSIF 6-18.

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 subcuenta 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 2023 y 2022 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.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se presentan saldos en las Cuentas por Cobrar de FOSUVI.

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 x PD x 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 2023 al tipo de cambio de ₡526.88 y equivalente en colones a ₡0 y al 31 de diciembre del 2022 al tipo de cambio de ₡601.99 y equivalente en colones a ₡4.266.905.

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 2023 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:

	2023	2022
Efectivo en bancos	2.560.645.041	1.247.106.859
Total	2.560.645.041	1.247.106.859

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 2023 y 2022 las inversiones se detallan así:

	2023	2022
Al costo amortizado	28.080.000.000	26.180.000.000
Productos por cobrar	500.264.650	442.907.302
Total	28.580.264.650	26.622.907.302

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:

	2023	2022
Créditos vigentes	39.466.929.071	37.076.251.054
Créditos vencidos	17.385.064.436	21.854.741.526
Estimación por deterioro de la cartera de crédito	(15.355.486.903)	(21.632.433.860)
Total	41.496.506.604	37.298.558.720

3.3.2. Estimación para créditos incobrables

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la estimación por incobrabilidad de la cartera de crédito (del principal e intereses), es como sigue:

Saldo al final de diciembre de 2022	¢	21.632.433.860
(+) Aumento contra el gasto del año		2.482.937.649
(-) Reversión contra ingresos		(8.759.884.606)
Saldo al final de diciembre de 2023	¢	15.355.486.903
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

Al 31 de diciembre de 2023 la estimación por incobrabilidad de la cartera de crédito se distribuye de la siguiente manera:

	%	2023	Estimación
A- Al día y hasta 30 días	0,50%	38.442.691.236	192.213.456
B- De 31 y hasta 60 días	5,00%	1.024.195.801	51.209.790
C- De 61 y hasta 90 días	25,00%	1.463.687.482	365.921.871
D- De 91 y hasta 120 días	75,00%	604.157.457	453.118.092
E- Más de 120 días	100,00%	14.293.023.694	14.293.023.694
Total		55.827.755.670	15.355.486.903

El total del rango de “Al día y hasta 30 días” incluye un total de ¢1.024.237.835 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 2022 la estimación por incobrabilidad de la cartera de crédito se distribuye de la siguiente manera:

	%	2022	Estimación
F- Al día y hasta 30 días	0.50%	35.917.531.899	179.587.659
G- De 31 y hasta 60 días	5.00%	221.833.114	11.091.656
H- De 61 y hasta 90 días	25.00%	248.990.501	62.247.625
I- De 91 y hasta 120 días	75.00%	17.643.960	13.232.970
J- 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 sobre los mismos, que se irán desembolsando según se cumplan las condiciones requeridas. Sobre este monto no se calcula estimación por incobrabilidad de cartera.

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 2023 y 2022. 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 2023

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 31/12/2023	%	Antigüedad años al 31/12/2022	%	Variación %
Vigente	36.984.325.296	66,25%	31.153.802.724	53.93%	12.32%
1 año	7.430.629.291	13,31%	14.656.080.304	25.37%	(12.06%)
2 años	2.471.563.107	4,43%	3.396.430.630	5.88%	(1.45%)
3 años	2.074.661.191	3,72%	3.174.436.718	5.49%	(1.78%)
4 años	2.038.499.609	3,65%	10.525.911	0.02%	3.63%
5 años	10.525.911	0,02%	38.193.093	0.07%	(0.05%)
Más de 5 años	4.817.551.265	8,63%	5.342.804.044	9.25%	(0.62%)
Totales	55.827.755.670	100%	57.772.273.424	100%	0.00%

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

2023

Entidad autorizada	Saldo al 31/12/2023	Concentración
Banco de Costa Rica	169.256.333	0%
Banco Promérica, S.A. (1)	446.045.603	1%
Coocique, R.L.	3.496.184.365	6%
Coopenae, R.L.	3.062.761.007	5%
Fundación Costa Rica Canadá	19.347.709.637	35%
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda de Ahorro y Préstamo	14.079.335.033	25%
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	6.253.622.572	11%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	8.972.841.120	16%
Total	55.827.755.670	100%

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%

(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.

En el mes de noviembre 2023 se procede a reclasificar a Cuentas de Orden Aplicaciones Normativa SUGEF 30-18 RIF los saldos de Cooperativa de Vivienda Fedecrédito, R.L y Cooperativa Aserriceña de Ahorro y Crédito R.L., lo anterior como resultado del análisis brindado por la Dirección FOSUVI en relación con los saldos de proyectos de líneas de crédito que presentan la situación de antigüedades entre su constitución original y plazo de vencimiento que superan los 5, 10 y hasta más años. Esto, debido a que no cumple requisitos establecidos en el marco conceptual de las NIIF - en relación con los requisitos para reconocer un activo y conforme lo requiere el cumplimiento de la normativa vigente Acuerdo CONASSIF 6-18 Reglamento de Información Financiera:

- Es un recurso controlado
- Originado en sucesos pasados
- Sobre el que se espera obtener beneficios a futuro
- Puede ser medido fiablemente

3.4 Posición monetaria en moneda extranjera

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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:

	2023	2022
Banco de Costa Rica	2.560.645.041	1.247.106.859
Total	2.560.645.041	1.247.106.859

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:

	2023	2022
Al costo amortizado	28.080.000.000	26.180.000.000
Productos por cobrar	500.264.650	442.907.302
Total	28.580.264.650	26.622.907.302

Al 31 de diciembre de 2023, 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
66151655	185	6.96%	2.100.000.000	11/7/2023	69.034.875	CDP Electrónico	12/01/2024
66140030	208	6.20%	1.680.000.000	22/6/2023	54.653.130	CDP Electrónico	16/01/2024
66140028	208	6.20%	1.500.000.000	22/6/2023	48.797.437	CDP Electrónico	16/01/2024
66160823	190	6.54%	1.750.000.000	27/7/2023	48.932.965	CDP Electrónico	02/02/2024
66172435	187	6.54%	2.700.000.000	16/8/2023	66.182.062	CDP Electrónico	19/02/2024
66178815	186	6.28%	2.500.000.000	28/8/2023	53.654.479	CDP Electrónico	01/03/2024
66187180	184	5.77%	2.700.000.000	12/9/2023	47.182.012	CDP Electrónico	14/03/2024
66194433	189	5.77%	1.700.000.000	26/9/2023	25.891.590	CDP Electrónico	02/04/2024
66218314	185	5.69%	2.250.000.000	10/11/2023	18.125.719	CDP Electrónico	13/05/2024
66225271	185	5.69%	2.700.000.000	24/11/2023	15.780.037	CDP Electrónico	27/05/2024
66234507	185	5.69%	2.200.000.000	8/12/2023	7.992.694	CDP Electrónico	10/06/2024
20219363	184	5.25%	2.800.000.000	25/10/2023	26.965.400	CDP Electrónico	26/04/2024
2021929		5.25%	1.500.000.000	13/10/2023	17.072.250	CDP Electrónico	15/04/2024
Total			28.080.000.000		500.264.650		

Al 31 de diciembre de 2022, 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
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	11.284.695	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		

3.5.3 Cartera de crédito

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

	2023	2022
Créditos vigentes	39.466.929.071	37.076.251.054
Créditos vencidos	17.385.064.436	21.854.741.526
Estimación por deterioro de la cartera de crédito	(15.355.486.903)	(21.632.433.860)
Total	41.496.506.604	37.298.558.720

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.

3.5.4 Otros activos

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

	2023	2022
Comisiones pagadas por anticipado	32.392.231	11.034.784
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)	84.210.299.033	77.458.615.930
Total	85.381.616.673	78.608.576.123

- (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:

	2023	2022
Caja Única del Estado Hacienda	18.225.096.682	20.712.962.484
Caja Única del Estado FODESAF	64.098.946.361	54.720.587.087
Caja Única del Estado Estado Impuesto Solidario	1.601.129.742	1.739.940.111
Caja Única del Estado C.N.E.	285.126.248	285.126.248
Total	84.210.299.033	77.458.615.930

3.5.5 Otras cuentas por pagar y provisiones

Al detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se presenta a continuación:

	2023	2022
Otras retenciones a terceros por pagar (a)	930.145.423	1.052.441.216
Comisiones por pagar con partes relacionadas (b)	367.406.187	267.894.976
Bono familiar de vivienda pendiente de pago (c)	883.163.537	865.554.263
Otros acreedores (1)	6.501.237.435	5.779.454.205
Total	8.681.952.582	7.965.344.660

- (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.
- (c) Esta cuenta corresponde a partidas por devolución del bono de vivienda que por alguna razón presentan algún inconveniente para el desarrollo de la construcción para el cual fue destinado inicialmente los recursos. Esto mientras se gestiona la solución según corresponda en cada caso, para que luego las Entidades Autorizadas soliciten nuevamente la devolución, o bien, se indique el motivo por el cual no se va a solicitar en forma definitiva la devolución de dichos recursos.
- (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:

	2023	2022
Banco de Costa Rica	16.930.981	16.458.086
Banco Popular de Desarrollo Comunal	302.680.164	1.195.908
Banco Promerica, S.A.	7.533.556	7.533.556
Bancrédito	99.870.856	99.870.856
ASECCSS	156.934	---
Coocique,R.L.	395.951.220	583.465.419
Coopealianza, R.L.	17.267.588	19.954.761
Coopeande, N° 1, R.L.	1.806.802	450.000
Coopenae, R.L.	378.515.550	387.430.699

	2023	2022
Coopeuna, R.L.	16.207.541	14.985.856
Coopecaja, R.L.	2.661.397	16.175.387
Coopemep, R.L.	191.648	---
Credecoop, R.L.	478.442	---
Fundación Costa Rica – Canadá	760.541.805	714.958.734
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda	1.595.923.609	1.729.073.539
INVU	1.791.285.859	1.358.962.321
Mutual Cartago	849.376.663	324.900.075
Asedemasa	145.040.329	390.716.788
BAC San José	12.355.662	267.554
Banco Nacional	6.438.107	2.240.722
Coopesanmarcos, R.L.	383.296	770.321
Coopeservidores, R.L.	3.696.253	11.277.897
Coopesparta, R.L.	3.471.426	2.897.199
ASEPANDUIT	1.504.256	1.339.411
Otros acreedores	90.967.491	94.529.116
Total	6.501.237.435	5.779.454.205

A su vez, al 31 de diciembre de 2023, presenta la siguiente antigüedad:

Periodo de origen	Saldo 2023	%
2023	2.412.709.641	37,11%
2022	489.283.761	7,53%
2021	626.536.993	9,64%
2020	168.423.267	2,59%
2019	613.634.788	9,44%
2018	582.442.137	8,96%
2017	304.481.387	4,68%
2016	792.800.964	12,19%
2015	7.151.725	0,11%
2014	1.242.555	0,02%
2013	23.640.002	0,36%
2012	371.081.329	5,71%
2011	90.723.201	1,40%
2010	12.825.003	0,20%
2009	4.260.682	0,07%
Total	6.501.237.435	100,00%

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%
2011	90.723.201	1.57%
2010	12.825.003	0.22%
2009	4.260.683	0.07%
Total	5.779.454.205	100%

3.5.6 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:

	2023	2022
Gastos por estimación específica para cartera de crédito	2.419.522.031	13.847.114.568
Gasto por componente genérico	63.415.618	62.830.557
Total	2.482.937.649	13.909.945.125

3.5.7 Gastos operativos diversos

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

	2023	2022
Comisiones por servicios (a)	2.150.223.993	1.913.156.817
Comisiones por giros y transferencias (b)	6.611	33.714
Otros gastos operativos varios (c)	98.436.333.480	86.000.401.007
Gastos con partes relacionadas (d)	3.844.608.260	3.677.162.486
Total	104.431.172.344	91.590.754.024

- (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:

	2023	2022
Transferencias de capital (1)	95.807.534.166	84.873.938.743
Liquidación de Bono Colectivo (2)	2.081.326.692	1.071.463.968
Otros gastos operativos varios (3)	547.472.622	54.998.296
Total	98.436.333.480	86.000.401.007

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

- (d) Corresponde a la Comisión FOSUVI cancelada a Cuenta General por la Gestión Administrativa del Fondo.

3.5.8 Ingresos financieros

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

	2023	2022
Ingresos financieros por disponibilidades	111.715.221	55.211.040
Ingresos por inversiones en instrumentos financieros	2.008.987.500	1.013.891.496
Total	2.120.702.721	1.069.102.536

3.5.9 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:

	2023	2022
Disminución de estimación de cartera de créditos	8.759.884.606	4.190.968.348
Total	8.759.884.606	4.190.968.348

3.5.10 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:

	2023	2022
Ingresos operativos varios (a)	109.558.798.708	100.085.543.644
Total	109.558.798.708	100.085.543.644

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

	2023	2022
Recursos BFV (1)	108.362.817.610	99.098.356.730
Rendimientos en manejo de recursos (2)	540.894.038	193.833.863
Diversos (3)	655.087.060	793.353.051
Total	109.558.798.708	100.085.543.644

- (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.

3.5.11 Cuentas de orden

Al 31 de diciembre la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	2023	2022
Cuentas liquidadas (1)	5.821.269	337.908.905
Productos en suspenso (2)	132.597.464	132.597.464
Bonos familiares de vivienda pagados (3)	1.679.876.538.188	1.584.264.790.781
Bono colectivo	1.600.000	1.600.000
Ingreso parcial de BFV (4)	2.542.007.795	2.205.152.708
BFV desviados (5)	1.500.117.649	1.500.117.649
Depósitos pendientes de aplicación (6)	419.860.252	419.860.251
Fideicomisos (7)	113.804.701	113.804.701
Cuentas por pagar diversas (8)	2.572.172	2.572.172
Valores en custodia (9)	24.216.387.681	18.580.230.897
Aplicaciones Normativa SUGEF 30-18 RIF	404.935.046	452.342.831

	2023	2022
Valores en custodia ME (9)	---	4.266.905
B.F.V. Pendiente de Pago	10.215.980	10.215.980
Total	1.709.226.458.197	1.608.025.461.244

- (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:

	2023	2022
Cuentas liquidadas		
Fid. BANHVI - Coovivienda 1113	---	332.087.636
Otras cuentas por cobrar liquidadas	5.821.269	5.821.269
Total	5.821.269	337.908.905

En el mes de diciembre 2023, según Acuerdo N°4 sesión 67-2023 del 20/12/2023 se procede a liquidar los saldos de proyectos registrados en cuentas de orden correspondientes a grupo de líneas de crédito de proyectos de vivienda aprobados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, constituidas en su mayoría desde hace más de 25 años, en entidades autorizadas inexistentes en la actualidad y sobre las cuales no existe información asociada a dichos procesos ni posibilidad real de liquidarlos por las vías ordinarias de conclusión de proyectos y presentación de casos formalizados.

Lo anterior tiene como referencia el OFICIO BANHVI-DF-OF-1116-2023 del 04/12/2023 de la dirección FOSUVI para la Gerencia General y BANHVI-GG-OF-1170-2023 de la Gerencia General para la Junta Directiva del BANHVI correspondiente a la propuesta para la liberación de saldos antiguos de líneas de crédito de proyectos pendientes de liquidar mediante un cierre de carácter extraordinario.

- (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.

	2023	2022
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 2023 y 2022 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

Los cambios a las NIIF entrarán en vigor en los próximos años son los siguientes:

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) declaró que en el año 2024 se emitirán dos nuevas normas que buscan mejorar la información que las empresas proporcionan sobre su desempeño financiero y permitir a las filiales que son pequeñas y medianas empresas aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) con requisitos de revelación reducidos.

La primera norma, llamada “Presentación general y divulgaciones”, se da en respuesta a las preocupaciones de los inversores sobre la comparabilidad y transparencia de los informes de resultados de las empresas y propone mejorar la forma en que se comunica la información en los estados financieros reemplazando la NIC 1 —Presentación de estados financieros. En concreto, la norma plantea lo siguiente:

- ✓ Nuevos subtotales en el estado de pérdidas y ganancias
- ✓ Desagregación de gastos e ingresos para ayudar a una empresa a proporcionar información relevante.

- ✓ Divulgación de algunas medidas de desempeño definidas por la gerencia, es decir, medidas de desempeño no especificadas por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- ✓ Cambios limitados en el estado de flujos de efectivo para mejorar la consistencia en la clasificación mediante la eliminación de opciones.

Por su parte, la segunda norma que se emitirá es “Filiales sin responsabilidad pública”, la cual simplifica los requisitos de divulgación para las filiales que no negocian en un mercado público o que poseen activos que le confían sus clientes, de modo que puedan satisfacer las necesidades de información de los usuarios de sus estados financieros. Específicamente, esta norma pretende:

- ✓ Reducir los costos para los preparadores.
- ✓ Mejorar la aplicación de las NIIF dentro del grupo de filiales elegibles.
- ✓ Mantener la utilidad de los estados financieros para los usuarios de los estados financieros de una subsidiaria elegible.

El IASB espera que la entrada en vigor de estas normas sea a partir del 1 de enero de 2027.

Además, el 26 de junio del 2023, el Consejo de Normas Internacionales de Sostenibilidad (ISSB, por sus siglas en inglés) emitió los dos primeros estándares de sostenibilidad, NIIF S1 (Requisitos generales para la revelación de información financiera relacionada con la sostenibilidad) y NIIF S2 (Información a revelar relacionada con la afectación al clima).

El ISSB acordó que entrarán en vigor a partir de enero de 2024.

La implementación de la NIIF S1 de forma anticipada es permitida siempre y cuando se aplique en conjunto con la NIIF S2. En las mismas condiciones se iniciaría la aplicación de la NIIF S2. Su aplicación anticipada es permitida siempre y cuando se haga en conjunto con la NIIF S1.

NIIF S1: Requisitos generales para la revelación de información financiera relacionada con la sostenibilidad.

El objetivo de la NIIF S1 es proporcionar un marco para la divulgación de información financiera relacionada con la sostenibilidad que sea coherente, comparable, confiable y relevante. Esto se logra estableciendo requisitos claros y específicos sobre qué información debe ser revelada y cómo debe ser presentada.

La norma busca promover la transparencia y la rendición de cuentas en relación con los aspectos de sostenibilidad de una entidad, implicando que las entidades deben revelar de manera clara y completa información sobre su desempeño en términos de impacto ambiental, social y de gobernanza, así como sobre las políticas y prácticas que tienen implementadas para abordar estos aspectos. Esto significa que los usuarios podrán tener una mejor comprensión de cómo los factores ambientales, sociales y de gobernanza pueden afectar la rentabilidad y la reputación de una entidad en el largo plazo.

De acuerdo con la norma, la NIIF S1 se basa en cuatro pilares fundamentales:

1. Materialidad en la NIIF S1
2. Evaluación de riesgos y oportunidades en la NIIF S1
3. Relevancia financiera en la NIIF S1
4. Confiabilidad en la NIIF S1

NIIF S2: Información a revelar relacionada con el cambio climático.

Esta norma busca abordar la necesidad de proporcionar información financiera más detallada y relevante sobre los impactos financieros y no financieros del cambio climático en las entidades; y así, proporcionar a los inversores, prestamistas y otros usuarios de los informes financieros una mejor comprensión de los riesgos y oportunidades asociados con el cambio climático y cómo estos pueden afectar el desempeño financiero de una entidad, incluyendo la divulgación de información sobre la gestión de riesgos climáticos, la huella de carbono, analizando los impactos esperados del cambio climático en la entidad y evaluando la sostenibilidad y la resiliencia a largo plazo. De acuerdo con lo anterior, podemos identificar algunos de los pilares clave que trata dicha norma:

1. Identificación y evaluación de riesgos y oportunidades relacionados con el clima
2. Medición y cuantificación de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI)
3. Evaluación de la resiliencia y adaptabilidad al cambio climático: Las entidades deben divulgar cómo están evaluando y abordando los riesgos físicos y de transición relacionados con el clima.

Esto incluye la evaluación de la resiliencia de las operaciones y activos de la entidad ante eventos climáticos extremos, así como la capacidad de adaptarse a los cambios en la regulación y la demanda relacionados con el clima.

Por último, la NIIF S2 reconoce la importancia del cambio climático, ayuda a identificar riesgos y oportunidades, promueve la transición hacia una economía baja en carbono y asegura el cumplimiento normativo. Esto es fundamental para una gestión responsable y sostenible de las entidades en el contexto del cambio climático.

Según la circular 33-2023 emitida por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, las Normas NIIF S1 y S2 se adoptan por el Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica a partir del 1 de enero de 2024, no obstante, se establece su adopción de la siguiente manera:

- a) Empresas con obligación pública de rendir cuentas, supervisadas y reguladas por el CONASSIF, reportarán en el 2026 la información del cierre fiscal al 31 de diciembre de 2025.
- b) Empresas catalogadas como grandes contribuyentes ante la Administración Tributaria y fuera del inciso a), reportarán en el 2027 la información del cierre fiscal al 31 de diciembre de 2026 inclusive.

- c) Otras entidades fuera de las categorías mencionadas en los incisos a) y b) que apliquen las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, pueden adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera relacionada con sostenibilidad NIIF S1 y NIIF S2 en el período que la administración de la entidad considere conveniente.
- d) Para las entidades que apliquen la Normas Internacionales de Información Financiera para la PYMES no será obligatorio hasta que la norma no lo requiera y determine de forma obligatoria.

Nota 5. Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Al 31 de diciembre de 2023, 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 2023 y 2022 esta partida se compone de los siguientes rubros:

	2023	2022
Gastos con partes relacionadas (a)	3.844.608.260	3.677.162.486
Total	3.844.608.260	3.677.162.486

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

Nota 7. Contingencias

Mediante nota con fecha 16 de abril del 2024, la Lcda. Ericka Masis Calderón; asesora legal, detalla los procesos judiciales activos relacionados al FOSUVI:

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

<u>Procesos Ordinarios en los que el BANHVI es demandado</u>			
Número de expediente	Tipo de Proceso	Actor	Estimación de la Demanda
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

<u>Procesos Ordinarios en los que el BANHVI es demandado</u>			
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			¢716.189.417

Procesos en los que el BANHVI figura como tercero interesado

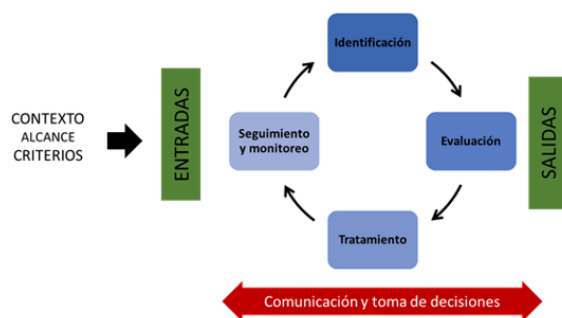
Número de expediente	Tipo de Proceso	Actor	Estimación de la Demanda
11-002356-1027-CA	Ordinario	INDER	NO SE ESTIMA
15-00032-0341-CI	Abreviado	Carolina López Calvo	¢20.000.000,00
16-000044-0691-CI	Informacion	Jacqueline De Los Ángeles	¢1.000.000,00
	Posesoria	Esquivel Ramírez	
16-000127-0188-CI	Ordinario	Mario Araya Acuña	NO SE ESTIMA
Total			¢21.000.000
Total General de Estimaciones			¢737.189.417

Nota 8. Administración de riesgos

A. Introducción

El BANHVI trabaja continuamente en fortalecer la gestión de todos los riesgos. En esa línea ha establecido el proceso de gestión de riesgos para determinar el origen de los puntos de exposición, la determinación de las estrategias de gestión para la contención de las posibilidades de pérdida y la comunicación de información relevante para la toma de decisiones. Este proceso se describe a continuación:

Figura No. 1
Proceso de gestión de riesgos



En línea con lo establecido en la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar, como parte de los resultados que se detallan a continuación se menciona de manera particular los riesgos asociados a los instrumentos financieros que mantiene vigentes el Banco; asimismo se reporta de manera detallada la gestión Institucional de Riesgos en el informe anual 2023 publicado en la página web del BANHVI en marzo de 2024, que puede ser consultado en el sitio web.

B. Políticas de riesgos

El BANHVI cuenta con políticas formalmente documentadas y aprobadas por la Junta Directiva, en las cuales se establecen los lineamientos que regulan la operación, funciones y responsabilidades en la gestión de riesgos.

En estas políticas se regulan los flujos de información, las disposiciones particulares por tipo de riesgo, periodos de revisión, mecanismos de mitigación, el tratamiento de los riesgos sobre nuevas iniciativas operativas o financieras, así como la asignación de responsabilidades.

En complemento, el Banco mantiene vigentes políticas operativas relacionadas con la gestión del riesgo de crédito, gestión de riesgos de tecnologías de información, gestión del riesgo de legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, prácticas para el manejo del portafolio de inversiones, gestión del conflicto de intereses y cumplimiento normativo.

Asimismo, a través de los procedimientos institucionalmente establecidos y formalizados, cada área administrativa establece los puntos de control sobre las funciones que le competen, ello con el propósito de cumplir las políticas establecidas e implementar esquemas adecuados de gestión que minimicen la exposición a cualquiera de los riesgos relevantes.

C. Riesgos relevantes objeto de gestión

El BANHVI cuenta con el Sistema de Gestión Integral del Riesgo para generar la información que apoye la toma de decisiones, orientadas a mantener a la entidad en un nivel de riesgo según la declaración del apetito de riesgo. Los principales riesgos se clasifican en financieros y no financieros, según se detalla a continuación:

De acuerdo con la naturaleza de las operaciones que ejecuta el BANHVI, se han definido como relevantes los siguientes riesgos, los cuales son evaluados, controlados y monitoreados de manera permanente:

- Riesgo de Capital (solventia): se monitorea la capacidad de crecimiento económico para hacer frente a las metas de crecimiento del negocio de intermediación financiera, manteniendo una cobertura suficiente de los riesgos propios a la naturaleza de operación del Banco.
- Riesgo de Crédito: el enfoque de gestión se orienta a la concentración de las operaciones activas con énfasis en el control de la calidad de los clientes.
- Riesgo de Liquidez: la gestión se enfoca en garantizar la capacidad financiera para hacer frente a las obligaciones con terceros, gestionando la concentración en la realización de las operaciones de intermediación, tanto a nivel de clientes como de plazos.
- Riesgo de Ingresos: se evalúa la capacidad financiera de la entidad para la continuidad operativa y el fortalecimiento requerido de la base de capital para realizar los negocios de intermediación financiera.
- Riesgo de Tasa de Interés: se gestionan los efectos de las variaciones en las tasas de interés del mercado que sirve de referente para la definición de las tasas de interés de las operaciones de intermediación, monitoreando los efectos sobre el valor patrimonial y la utilidad financiera.
- Riesgo Operativo: se monitorean las fuentes reales y potenciales de efectos negativos en términos económicos o del cumplimiento de objetivos, por deficiencias en procesos, personas, tecnologías de información o eventos externos, que pudieran afectar de manera adversa la eficiencia de las operaciones relevantes del Banco. Se consideran los riesgos específicos derivados de la administración del FOSUVI, aspectos administrativos, y de tecnologías de información.
- Riesgo Reputacional: se realizan seguimientos a los resultados de las evaluaciones o percepciones realizadas por grupos de interés sobre la gestión del Banco, enfatizando en aquellos que reflejen posiciones negativas y los resultados de las gestiones que sean definidas para la atención de esos eventos.
- Riesgo Legal: se orientan los esfuerzos a la determinación de los efectos económicos reales o potenciales, provenientes de procesos judiciales en los que el Banco esté involucrado como consecuencia de acciones propias o de terceros vinculados con sus operaciones.
- Riesgo de Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo: se evalúa la potencialidad de exposición de las operaciones y de los recursos que se administra de ser utilizados en transacciones de ocultación y movilización de capitales de procedencia dudosa y otras actividades, encaminadas a legitimar capitales o a financiar actividades u organizaciones terroristas.
- Riesgo de Cumplimiento: se vigila que las operaciones se realicen dentro del marco legal permitido, atendiendo las oportunidades de mejora que sean identificadas y comunicadas como resultado de los procesos de control.
- Riesgo estratégico: se evalúan factores de riesgos endógenos y exógenos que pudieran afectar el cumplimiento de los objetivos estratégicos de la organización.

Los niveles de exposición para los riesgos de tipo financiero se realizan mediante evaluaciones en escenarios bajo condiciones normales y en estrés para la definir las eventuales estrategias de reacción procurando la minimización de las posibles consecuencias.

D. Metodologías y políticas para la medición y valuación de los riesgos relevantes

Con el fin de medir y administrar los riesgos relevantes asociados a la operatividad normal de la Institución, se ha implementado una serie de metodologías y políticas, entre las que se resaltan:

- Metodología para establecer el perfil de riesgo de las entidades autorizadas deudoras del BANHVI: cuyo propósito es establecer una calificación de riesgo a las entidades autorizadas en las cuales se mantienen operaciones de crédito.
- Metodología de análisis de estrés sobre capacidad de pago de los deudores del BANHVI: se desarrolló con el fin de establecer los lineamientos para efectuar los análisis de estrés sobre la capacidad de pago de los deudores activos y determinar el impacto en la exposición al riesgo que los resultados de esas valoraciones puedan significar para la entidad. La aplicación de esta metodología es complemento de la Metodología para el análisis de la capacidad de pago de las entidades deudoras.
- Metodología de análisis de estrés sobre el riesgo de liquidez: lineamientos para efectuar los análisis de estrés de liquidez; permite evaluar el posible impacto que podría ocasionar en el Banco una situación adversa de liquidez individual o sistémica.
- Metodología para la Valoración y Administración del Riesgo Institucional: el propósito es establecer los lineamientos generales para la identificación, valoración y administración del riesgo operativo, de tecnologías de información, de imagen, legal y otros, vinculados con los principales procesos y procedimientos. Alineado a este documento, se dispone del Manual para la Gestión de Riesgos de Tecnologías de Información.
- Metodología para definir el perfil de riesgo de las entidades autorizadas que administran recursos del fondo de subsidios para vivienda (FOSUVI): calificación de aspectos relevantes de la gestión que realizan las entidades autorizadas en su función de administradores temporales de los recursos del FOSUVI que les han sido asignados.
- Metodología de Administración Proyectos TI: en lo que respecta a la gestión de riesgos se dispone del modelo para Administrar riesgos en proyectos, cuya aplicación se realiza particularmente en la gestión de los riesgos de proyectos de tecnología de información.
- Metodología para evaluar el riesgo de legitimación de capitales y el financiamiento al terrorismo: permite la valoración de la gestión de los riesgos y prácticas de prevención de la legitimación de capitales y el financiamiento al terrorismo, como parte integral del proceso de evaluación de riesgos del Banco.
- Metodología para la Clasificación de Riesgo de Clientes: tiene como objetivo asignar una categoría de riesgo a cada cliente, en función de su perfil de riesgo individual.
- Metodología para la Clasificación de Riesgo de los empleados: su objetivo es definir los lineamientos generales para dar seguimiento a la información socioeconómica de los servidores del Banco con el fin de asegurar su integridad.
- Metodología para la realización de pruebas retrospectivas y evaluación de la estabilidad de los indicadores de riesgos y fuentes de fondos proyectados: se aplica para dar seguimiento, control y corrección de los modelos internos utilizados para generar estimaciones de exposición por tipo de riesgo y los flujos de efectivo, considerando los resultados observados y las proyecciones generadas para un determinado periodo de medición.

- Metodología para la gestión del riesgo estratégico: Establece los lineamientos institucionales para la identificación, análisis, valoración, monitoreo y tratamiento del riesgo estratégico en el BANHVI.
- Metodología de Clasificación de Activos de información: Establece cómo se gestionan los activos de información de acuerdo con el esquema de clasificación de información definido.
- Metodología de Gestión de Riesgos de Seguridad de la Información: Establece los lineamientos institucionales para gestionar los riesgos de Seguridad de Información, indicando las responsabilidades, criterios y flujo de información para tales efectos.
- Política de Redes Sociales del Banco Hipotecario del Vivienda: Establece los lineamientos para el uso de dichos canales de comunicación, tanto para los perfiles oficiales de la institución, como para la forma en que los funcionarios utilizan las redes sociales de forma personal.
- Lineamientos para Atención de Prensa y Lineamientos Institucionales para la remisión de información a publicar en el Sitio Web, los cuales quedaron plasmados en las políticas, debidamente aprobadas por la Junta Directiva.
- Lineamientos para la gestión del Riesgo de Legitimación de capitales. El Banco Hipotecario de la Vivienda ha definido los controles pertinentes, de acuerdo con su naturaleza, para prevenir el riesgo de legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, tanto en los recursos del FONAVI como del FOSUVI; los cuales se integran en el Manual de Cumplimiento a la Ley 7786.

Actualizar este documento de manera que se mantenga, alineado con la normativa vigente y los procesos internos, es parte de las acciones del esquema de prevención ejecutadas en este periodo.

E. Apetito de riesgo

El BANHVI ha definido realizar sus operaciones con un apetito de riesgo bajo-medio (conservador-moderado), justificado en el hecho de que se realizan transacciones de segundo piso con recursos públicos o de terceros a través de procesos con características y naturalezas particulares y se mantiene una orientación a la salvaguarda estricta de los recursos que se administran y al cumplimiento de la legislación y reglamentación aplicable.

F. Perfil de riesgos

El BANHVI ha definido un proceso de seguimiento al comportamiento y nivel de exposición a los riesgos relevantes, cuyos resultados son reportados y analizados por el Comité de Riesgos y la Junta Directiva de conformidad con las periodicidades definidas en los flujos formales de información.

Las características más importantes que condicionaron los resultados de la gestión de riesgos de la entidad al término de período 2023 son:

Riesgo de Crédito

- La cartera de crédito está orientada exclusivamente al financiamiento de préstamos de vivienda, a través de las entidades autorizadas.

- La gestión del riesgo de crédito se fundamenta en el Perfil de Riesgo (según las metodologías internas) y en el análisis de la solidez financiera que muestran las entidades autorizadas (capacidad de pago).
- La distribución porcentual de la cartera crediticia cerró el periodo 2023 con una colocación del 55.16% en cooperativas de ahorro y crédito, el 23.73% en entidades mutualistas, el 20.16% en bancos públicos y privados, y el 0.49% en otras entidades no supervisadas por la SUGEF.
- El 98.9% de la cartera de crédito se encontraba garantizada con operaciones hipotecarias de la mayor calidad cedidas según los criterios normativos aplicables, el 1.1% con pagarés institucionales de carácter temporal (en su mayoría). Las garantías que respaldan las operaciones otorgadas se revisan de manera trimestral.
- Históricamente, el Banco ha mantenido un 0% en el indicador de morosidad.
- Se mantiene un bajo nivel de estimaciones, registrando únicamente las regulatorias en tan solo un 0.5% de la cartera de crédito.
- Se ejerce un seguimiento mensual al límite de operaciones activas.

Riesgo de Liquidez

- Se gestiona principalmente mediante el monitoreo real y estimado del calce de plazos a uno y tres meses, calculado de manera integrada y por fuente de recursos. Durante todo el periodo 2023 los indicadores se mantuvieron por encima de los niveles de normalidad establecidos en la regulación prudencial.
- Se han definido indicadores de alerta temprana que se monitorean periódicamente, dentro de los que se incluye el Índice de Cobertura de Liquidez (ICL).
- Las disponibilidades, la recuperación de la cartera de crédito y la recuperación de inversiones en valores, constituyen los principales rubros de activos que afectan la liquidez del BANHVI.
- La atención de obligaciones con el público y con otras entidades financieras, son las partidas que generan la exigibilidad de liquidez.
- La totalidad de los recursos invertidos se mantenían a plazos menores o iguales a los 180 días².
- El 100% del portafolio de inversión se constituía por instrumentos financieros de entidades bancarias públicas.
- El 100% de la estructura financiera del Banco considerada en los seguimientos de los indicadores de liquidez se constituyó en moneda nacional.
- Se presentó una concentración en las fuentes de fondeo (obligaciones financieras), en puestos de bolsa (65.7%) y en instituciones bancarias (34.3%).

Riesgo de Capital

- El crecimiento patrimonial es producto principalmente de los ingresos que genera la cartera de crédito, las inversiones en instrumentos financieros y los ingresos generados por la administración del Fondo de Subsidios para la Vivienda, una vez deducidos los gastos financieros y operativos.
- El saldo del patrimonio total representó el 64% de los activos totales, lo que muestra una sólida base patrimonial que soporta la realización de operaciones.

- El capital base del BANHVI se constituye mayoritariamente de recursos propios constituidos del aporte inicial al momento de creación de la entidad y del patrimonio que se ha conformado de los resultados acumulados obtenidos de las operaciones realizadas.

Riesgo de tasa de interés

- Se gestionan los efectos de las variaciones en las tasas de interés del mercado que sirve de referente para la definición de las tasas de interés de las operaciones de intermediación que realiza el Banco, monitoreando los efectos sobre el valor patrimonial y la utilidad financiera.
- Se realizan escenarios de sensibilidad y con una variación de un punto porcentual sobre las tasas de interés (activas y pasivas) habría generado un cambio en la utilidad financiera de ¢1,553 millones, lo que representa el 17,54% de la utilidad acumulada de los últimos doce meses.
- La proporción de la exposición de este tipo de riesgo sobre las utilidades acumuladas de doce meses alcanzó un nivel del 17.54% a diciembre de 2023.
- En la exposición patrimonial por este tipo de riesgo no se ha estimado un efecto significativo.

Riesgo operativo

- Se aplica un enfoque cualitativo-cuantitativo, que contempla la estimación del impacto y la frecuencia (probabilidad) de ocurrencia de los eventos de riesgo operativo, para clasificarlos en una escala de criticidad o mapa de calor.
- Los análisis de riesgos se realizan por procedimientos, que a su vez se agrupan por procesos y macroprocesos.
- Para la contención de los riesgos operativos, al corte de diciembre 2023 se mantenían en ejecución 25 acciones de mitigación, para un avance general del 95%, ubicando el indicador en su nivel de apetito.
- Según su clasificación, los factores de riesgo se concentraron en un 49% en procesos, 26% en personas, 14% en eventos externos y 11% en tecnologías de información.
- El 67.4% de los riesgos valorados a la fecha se clasifican en un nivel residual bajo, mientras que el 25.3% es de nivel medio, el 6.5% es de nivel alto y un 0.8% es nivel crítico o extremo.
- Los riesgos de mayor criticidad están vinculados a actividades de actualización de normativa, asesoría externa, capacitación, convenios con otras entidades, documentación de actividades, emisión de lineamientos, nombramiento comisión, reforzamiento recurso humano, revisión de controles y tercerización de servicio.
- No se reportaron incidentes de ciberseguridad en el período.

Riesgo de legitimación de capitales

- Se aplica la política conozca a su cliente a los inversionistas y entidades deudoras del Banco, cuya información se actualiza en función de su categoría de riesgo.
- Monitoreo permanente de las transacciones realizadas por los clientes.
- Aplicación de la política conozca a su empleado, tendiente a procurar un alto nivel de integridad en los funcionarios, los miembros de Junta Directiva y los miembros externos de los Comités de Apoyo. Lo anterior desde el proceso de reclutamiento y selección de personal y durante su permanencia en la institución.

- Capacitación y evaluación anual a funcionarios, miembros de Junta Directiva y miembros externos de Comités; a efecto de concientizar y reforzar los conocimientos adquiridos en la prevención del riesgo de legitimación de capitales y financiamiento al Terrorismo. Asimismo, se capacita y evalúa a los funcionarios de nuevo ingreso como parte del proceso de inducción.
- Seguimiento al cumplimiento de las Disposiciones para aplicar la Política Conozca a su Cliente en el manejo de los recursos del Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI), por parte de las entidades autorizadas.

Riesgo reputacional

- Dotar de información a los potenciales beneficiarios de proyectos de vivienda financiados por el BANHVI, con el fin de mitigar temas relacionados con denuncias públicas sobre la marcha o atrasos en proyectos.
- Colaborar con el adecuado proceso de desarrollo de los proyectos de vivienda a través del suministro de información oportuna a los potenciales beneficiarios.
- Uso adecuado de las redes sociales por parte del personal del Banco, especialmente de sus redes personales y su vinculación al BANHVI, lo anterior con el fin de prever que el mal uso de estos medios genere riesgo reputacional en el Banco.
- La Unidad de Comunicaciones genera un informe de análisis de noticias en medios de comunicación relacionadas con la actividad de las entidades autorizadas y el uso recursos FOSUVI (Trimestral), además de un informe de avance y análisis de la situación de proyectos de ley en trámite ante la Asamblea Legislativa, y que tengan efectos en el BANHVI y el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. (Cuatrimestral).
- La página web constituye uno de los principales instrumentos para la divulgación permanente de información del Banco.

G. Acciones de mitigación y controles implementados

En complemento al esquema de control de riesgos en funcionamiento, durante el año 2023 los esfuerzos de mitigación y control de riesgos más relevantes se relacionaron con:

- Medición y monitoreo mensual de los indicadores de riesgo.
- Monitoreo constante de las transacciones de las entidades deudoras e inversionistas.
- Aplicación de la política conozca a su cliente a los inversionistas y entidades deudoras del Banco y de la política conozca a su empleado.
- Continuidad en los programas de capacitación al personal del Banco sobre temas de éticas y valores, prevención de la legitimación de capitales, riesgo de cumplimiento normativo y control, gestión de riesgos, continuidad de negocio y seguridad de la información.
- Ejecución de un diagnóstico sobre el Gobierno Corporativo, y la ejecución de las medidas para corregir las debilidades determinadas.
- Actualización de los Procesos de continuidad de negocio para las actividades críticas.
- Continuidad en la intensificación de esfuerzos para gestionar la imagen y reputación institucional.
- Proporcionar informes periódicos a la Junta Directiva sobre los esfuerzos de la gestión de riesgos.

- Identificación y calificación de los servicios tercerizados, para definición de los servicios prioritarios.
- Se mantienen mecanismos de encriptación para las sesiones remotas de los teletrabajadores y enlaces de comunicaciones, así como de control ante las amenazas en internet; además de mejora en los mecanismos de almacenamiento y protección de los datos.

H. Acciones o avances en la implementación de mejoras en relación con la gestión de los riesgos relevantes

Con el propósito de que la gestión de riesgos en el BANHVI se posicione como un proceso interiorizado en todas las actividades que se ejecutan y se constituya en un elemento de valor para la toma de decisiones, se han iniciado esfuerzos dirigidos a complementar y reforzar los resultados alcanzados. Se resaltan los siguientes:

- Se desarrolló una metodología para la evaluación de la idoneidad de miembros de órganos directivos y alta gerencia.
- Revisión y ajuste al esquema de gestión de riesgos de crédito, procurando integración y atención de las disposiciones prudenciales. y la revisión y aprobación por parte de la Junta Directiva de la política para la gestión del riesgo de crédito.
- Actualización de análisis de impacto de negocio, basado en el esquema de procesos y procedimientos vigente, así como la revisión de los riesgos de continuidad, generándose información para la adecuación y mejora de las acciones para garantizar la continuidad de negocio.
- Se continúa con la modernización tecnológica del Banco, con una orientación al mejoramiento de los procesos en favor de la eficiencia institucional.
- En materia de Tecnologías de Información, durante el año se han realizado mejoras considerables en las herramientas de seguridad orientados a mejorar las conexiones a la red por parte de los funcionarios con el fin de que los accesos estén protegidos ante cualquier amenaza que se presente y la continuidad del negocio no sea afectada.
- Capacitación y alertas continuas al personal en materia de seguridad de la información, en donde se analizaron temas como: ingeniería social, tipos de virus, tal como ransomware, casos de infección, robo de información en redes.

I. Logros obtenidos

El aprendizaje continuo que demanda la gestión de riesgos, la implementación oportuna de sanas prácticas orientadas al cumplimiento de los propósitos de esa función, así como la necesidad permanente de adaptación y actualización respecto a las nuevas tendencias de administración de riesgos, ha motivado al BANHVI a realizar esfuerzos institucionales que se reflejan en resultados concretos, de los que se resaltan los siguientes:

- Ampliación de la Base de Datos de empresas constructoras, que desarrollan obras con recursos de FOSUVI.

- Realización de un protocolo de comunicación con los beneficiarios de proyectos de vivienda y coordinación interinstitucional para informar a familias de proyectos atrasados y mitigar el riesgo de manifestaciones o denuncias.
- Con respecto a la medición del riesgo de gobierno corporativo se cuenta con un plan de capacitación continua al órgano directivo, en materia financiera, gestión de riesgos, gobierno corporativo, control interno, tecnología, auditoría entre otros, permitiendo que los miembros pertenecientes a dicho órgano adquieran nuevas habilidades técnicas y actualizadas para una adecuada toma de decisiones.
- Periódicamente, se emiten informes tanto a la Alta Gerencia como al Órgano Director, con el fin de que este órgano se encuentre al tanto de los aspectos relevantes de la gestión de la institución y se realicen las gestiones y solicitudes que este órgano considere necesarias.
- La Administración cuenta con métodos de control interno, los cuales pone en práctica para mantener un orden y mitigar la materialidad de los riesgos a los que se expone la institución de forma inherente.
- Se analizan los roles que se definen en los reglamentos de los comités técnicos con el objetivo de garantizar su adecuada constitución y no se presenten situaciones que afecten la objetividad de estos en el desarrollo de sus funciones.
- En materia de riesgos de tecnología, durante el periodo se realizaron mejoras en las conexiones inalámbricas a la red interna de la institución a fin de que los accesos estén protegidos y con el objetivo de que los esquemas de seguridad implementados continúen operando en casos de presentarse eventos que así lo requieran.

Nota 9. Hechos relevantes y subsecuentes

A partir del mes de Febrero-2024 se realizó la reclasificación contable de los saldos que se mantenía como Cartera de Crédito, referidos a recursos girados a través de Entidades Autorizadas y directamente a desarrolladores para el desarrollo de proyectos colectivos de vivienda y proyectos de mejoramiento urbano, los cuales se constituyen en obras que serán donadas a sus beneficiarios finales y como tal, reconocidas como un Gasto a nivel de los Estados Financieros, por tanto se reconocen dichas erogaciones como adelantos de gastos a realizar una vez concluidas y entregadas las obras.

Nota 10. Fecha de autorización para emisión de estados financieros

La administración autorizó la emisión de los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, el 08 de enero de 2024.