

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA (BANHVI)

- *Estados Financieros y Opinión de los Auditores*
- *Al 31 de diciembre del 2018 y 2017*
- *Informe final*

Contenido

	<u>Páginas</u>
<i>Opinión de los Auditores Independientes</i>	3-5
<i>Estado de Situación</i>	6-7
<i>Estado de Resultados</i>	8-9
<i>Estado de Flujos de Efectivo</i>	10-11
<i>Estado de Cambios en el Patrimonio</i>	12
<i>Notas a los Estados Financieros</i>	13-57
<i>Informe Complementario de los Auditores Independientes</i>	58-60

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva de Banco Hipotecario de la Vivienda y a la Superintendencia General de Entidades Financieras

Opinión

Hemos auditado los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por los periodos terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas (en adelante los estados financieros).

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la imagen fiel de la situación financiera, del Banco Hipotecario de la Vivienda, al 31 de diciembre del 2018 y 2017, así como los resultados de sus operaciones, sus cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los periodos terminados en dichas fechas, de conformidad con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras.

Fundamentos de la opinión

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 en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes del Banco Hipotecario de la Vivienda, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de estados financieros de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA, por sus siglas en inglés) y del Reglamento de Auditores Externos aplicable a los sujetos fiscalizados por SUGEF, SUGEVAL, SUPEN y SUGESE y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Párrafo de énfasis - Bases contables y restricción a la distribución y uso

Los estados financieros mencionados en este informe han sido elaborados por la administración del Banco Hipotecario de la Vivienda, según las disposiciones contables y normativas emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras; las cuales difieren en ciertos aspectos, con lo establecido por las Normas Internacionales de Información

Financiera, en consecuencia, puede que estos estados financieros no sean adecuados para otros fines. Nuestra opinión no se modifica por este aspecto.

Responsabilidad de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con 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 dirección 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 dirección es responsable de la valoración de la capacidad del Banco Hipotecario de la Vivienda, de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de entidad en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Banco Hipotecario de la Vivienda.

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

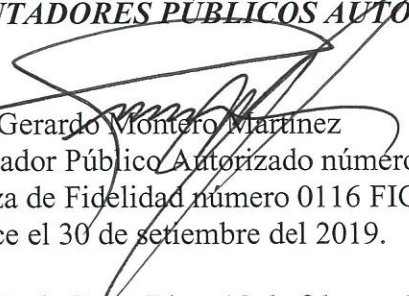
y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del BANHVI.

- 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 parte de la Administración, de la base contable de empresa en funcionamiento 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 BANHVI 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 BANHVI 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 fiel.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno del BANHVI en relación con, entre 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.

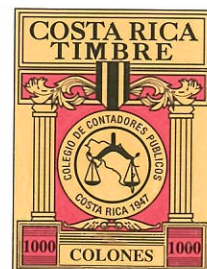
También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

**DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS
CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS**


Lic. Gerardo Montero Martínez
Contador Público Autorizado número 1649
Póliza de Fidelidad número 0116 FIG 7
Vence el 30 de setiembre del 2019.

San José, Costa Rica, 18 de febrero del 2019.

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



BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
BALANCE DE SITUACIÓN
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(En colones sin céntimos)

ACTIVO	NOTA	2018	2017
Disponibilidades	3.6.1	₡956.768.643	₡3.419.225.039
Efectivo		3.200.000	3.200.000
Depósitos a la vista en el BCCR		89.330.420	694.285.219
Depósitos a la vista en Entidades financieras del país		864.238.223	2.721.739.820
Inversiones en instrumentos financieros	3.1	17.165.575.486	11.123.095.593
Disponibles para la venta	3.6.2	16.952.440.510	10.942.157.205
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros		213.134.976	180.938.388
Cartera de Créditos	3.2	131.816.152.360	118.687.747.104
Créditos vigentes	3.6.3	132.698.540.436	119.163.219.532
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	3.6.3	898.492.836	799.162.422
(Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito)	3.2.2 y 3.6.3	(1.780.880.912)	(1.274.634.850)
Cuentas y comisiones por cobrar	3.6.4	480.809.220	319.370.576
Otras cuentas por cobrar		490.621.653	325.888.343
(Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar)		(9.812.433)	(6.517.767)
Bienes realizables	3.6.5	21.008	21.008
Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos		523.204.931	523.204.931
Inmuebles, Mobiliario y Equipo fuera de uso		21.008	21.008
(Estimación por deterioro y por disposición legal)		(523.204.931)	(523.204.931)
Participaciones en el capital de otras empresas	3.6.6	433.622.761	475.300.384
Participación en Fideicomisos y Otros vehículos de propósito especial del país		433.622.761	475.300.384
Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	3.6.7	1.595.861.061	1.696.078.262
Otros Activos	3.6.8	98.026.326	133.130.572
Activos Intangibles		65.168.848	100.860.590
Otros Activos Restringidos		444.392	444.392
Otros activos		32.413.086	31.825.590
TOTAL DE ACTIVOS		₡152.546.836.865	₡135.853.968.537

Continúa...

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)**

BALANCE DE SITUACIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(En colones sin céntimos)

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>NOTA</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>PASIVO</u>			
Obligaciones con el público	3.6.9	¢0	¢0
Obligaciones con entidades financieras	3.6.10	56.444.628.008	46.748.845.971
Obligaciones con Entidades Financieras a plazo		55.168.012.021	46.154.044.749
Cargos por pagar por obligaciones con Entidades Financieras y no financieras		1.276.615.987	594.801.222
Otras cuentas por pagar y provisiones	3.6.11	924.058.568	1.299.455.399
Cuentas y comisiones por pagar		832.572.843	901.637.860
Provisiones		91.485.725	397.817.539
Otros pasivos	3.6.12	1.070.855.355	890.300.790
Ingresos diferidos		1.070.855.355	890.300.790
Operaciones pendientes de imputación		0	0
TOTAL DE PASIVO		58.439.541.931	48.938.602.160
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	3.6.13	73.663.543.144	72.819.138.517
Capital pagado		64.738.401.442	63.893.996.815
Capital donado		8.925.141.702	8.925.141.702
Ajustes al patrimonio		1.472.775.667	1.472.775.667
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		1.472.775.667	1.472.775.667
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	3.6.14	12.105.917.221	6.898.285.036
Resultado del período	3.6.15	6.865.058.902	5.725.167.157
TOTAL DEL PATRIMONIO		94.107.294.934	86.915.366.377
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		152.546.836.865	¢135.853.968.537
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	3.6.25	1.420.314.969.248	¢1.391.011.098.325

MBA. Luis Ángel Montoya Mora



Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador



Licda. Zaida Agüero Salazar
Auditor Interno a.i.



Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)**

ESTADO DE RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(En colones sin céntimos)

	<u>NOTA</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos Financieros			
Por disponibilidades		¢152.361.505	¢148.070.109
Por inversiones en instrumentos financieros	3.6.19	883.916.686	870.417.647
Por cartera de créditos	3.6.20	10.152.946.249	8.346.928.831
Por ganancia por diferencial de cambio y UD neto	3.6.21	25.640	---
Total de Ingresos Financieros		11.189.250.080	9.365.416.587
Gastos Financieros			
Por Obligaciones con Entidades Financieras	3.6.16	3.615.089.121	2.650.286.345
Por pérdidas por diferencias de cambio y UD neto	3.6.21	0	3.386.131
Total de Gastos Financieros		3.615.089.122	2.653.672.476
Gastos por estimación de deterioro de Activos		632.138.584	370.342.524
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones		181.334.829	113.611.443
RESULTADO FINANCIERO		7.123.357.203	6.455.013.031
Otros ingresos de Operación			
Por bienes realizables	3.6.22	---	---
Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas	3.6.23	80.751.352	114.755.068
Por otros ingresos operativos	3.6.24	4.576.802.357	3.878.142.407
Total Otros Ingresos de Operación		4.657.553.709	3.992.897.474

Continúa...

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)**

ESTADO DE RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(En colones sin céntimos)

	<u>NOTA</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otros Gastos de Operación			
Por comisiones por servicios		¢83.721.807	¢124.917.754
Por bienes realizables		8.450.783	6.575.108
Por pérdida por participaciones de capital en otras empresas		41.571.388	40.937.396
Por provisiones	3.6.11.i	26.375.382	64.102.218
Por cambios y arbitrajes de divisas		142.666	0
Por otros gastos operativos		11.879.349	10.291.028
Total Otros Gastos de Operación		172.141.375	246.823.504
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		11.608.769.537	10.201.087.000
Gastos de Administración			
Por gastos de personal		3.938.643.143	3.695.694.922
Por otros gastos de Administración		741.853.004	725.273.779
Total Gastos Administrativos	3.6.17	4.680.496.147	4.420.968.701
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		6.928.273.390	5.780.118.299
Participaciones sobre la Utilidad	3.6.18	63.214.488	54.951.142
RESULTADO DEL PERIODO		¢6.865.058.902	¢5.725.167.157
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO		¢6.865.058.902	¢5.725.167.157

MBA. Luis Ángel Montoya Mora



Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador



Licda. Zaida Agüero Salazar
Auditor Interno a.i.



Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(En colones sin céntimos)

	<u>NOTA</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período	3.6.15	6.865.058.902	5.725.167.157
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Ganancias o pérdidas por diferencial cambiario, netas		(25.640)	3.386.131
Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos		506.246.062	262.622.467
Pérdidas por otras estimaciones		3.294.666	(1.406.509.815)
Neto de pagos		40.259.975	367.344.450
Depreciaciones y amortizaciones		169.616.341	176.205.318
Subtotal		7.584.450.306	5.128.215.708
Variación en los activos (aumento), o disminución			
Créditos y avances de efectivo		(13.535.320.904)	(12.457.990.663)
Bienes realizables		---	---
Productos por cobrar		(131.527.003)	(382.299.218)
Otros activos		(180.217.273)	1.518.451.781
Subtotal		(13.847.065.180)	(11.321.838.100)
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)			
Obligaciones a la vista y a plazo		9.013.943.117	10.782.892.396
Otras cuentas por pagar y provisiones		(88.787.152)	(276.528.532)
Productos por pagar		681.814.764	387.800.539
Otros pasivos		180.554.565	(128.115.598)
Subtotal		9.787.525.294	10.766.048.805
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		3.524.910.420	4.572.426.413

Continúa...

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(En colones sin céntimos)

	<u>NOTA</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión			
Aumento en instrumentos financieros (excepto mantenidos para negociar)		(53.499.713.216)	(45.507.634.480)
Disminución en instrumentos financieros (excepto mantenidos para negociar)		45.596.870.421	47.572.939.428
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo		(18.810.931)	(128.801.608)
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		41.677.623	50.189.653
Otras actividades de inversión		49.796	1.180.703
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		<u>(7.879.926.307)</u>	<u>1.987.873.696</u>
Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año		<u>(4.355.015.887)</u>	<u>6.560.300.106</u>
Efectivo y equivalentes al inicio del año		<u>10.519.225.039</u>	<u>3.958.924.930</u>
Efectivo y equivalentes al final del año	2.2.1	<u>6.614.209.152</u>	<u>10.519.225.039</u>

MBA. Luis Ángel Montoya Mora



Lic. José Pablo Durán Rodríguez

Contador



Licda. Zaida Agüero Salazar

Auditor Interno a.i.



Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(En colones sin céntimos)**

<i>Descripción</i>	<i>Nota</i>	<i>Capital Social</i>	<i>Ajustes al Patrimonio</i>	<i>Resultados acumulados al principio del periodo</i>	<i>Total Patrimonio</i>
Saldo inicial al 1 de enero del 2017		57.038.047.128	1.472.775.667	6.898.285.036	65.409.107.831
Ajuste por cambio en política contable ejercicios anteriores		0	0	326.869.654	326.869.654
Ajuste por error de registro contable en Capitalización 2013		844.404.627		-844.404.627	0
Saldo inicial re-expresado al 1 de enero del 2017	3.6.26	57.882.451.755	1.472.775.667	6.380.750.063	65.735.977.485
Cuentas Patrimoniales capitalizadas		15.781.091.389	0	0	15.781.091.389
Resultado Periodo 2017		0	0	5.725.167.157	5.725.167.157
Saldo al 31 de diciembre de 2017		73.663.543.144	1.472.775.667	12.105.917.220	87.242.236.031
Saldo al 1 de enero del 2018		73.663.543.144	1.472.775.667	12.105.917.220	87.242.236.031
Resultado Periodo 2018		0	0	6.865.058.902	6.865.058.902
Saldo al 31 de diciembre de 2018	3.6.13	73.663.543.144	1.472.775.667	18.970.976.123	94.107.294.934

MBA. Luis Ángel Montoya Mora
Gerente General



Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador



Licda. Zaida Agüero Salazar
Auditor Interno a.i.



Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
(En colones sin céntimos)**

Nota 1 Información general

El Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), domiciliado en San José, Costa Rica, fue creado como Ente Rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, como una entidad de derecho público, de carácter no estatal, con personería jurídica, con patrimonio propio y autonomía administrativa, según Ley número 7052 del 13 de noviembre de 1986. El BANHVI es una entidad de interés público y tiene como principal objetivo fomentar el ahorro y la inversión nacional y extranjera, con el fin de obtener recursos para la solución de problemas habitacionales. Sus actuaciones deben ser conforme a las disposiciones del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y la Contraloría General de la República.

Dirección del sitio Web: <http://www.banhvi.fi.cr/>

Al 31 de diciembre de 2018 el número de empleados es de 133.

Al 31 de diciembre de 2017 el número de empleados es de 124.

Número de cajeros automáticos: ninguno.

Número de sucursales y agencias: ninguno.

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

2.1. Base de 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.

2.1.1 Principales diferencias entre la base contable utilizada y las normas internacionales de información financiera

Para normar su implementación el CONASSIF emitió la “Normativa Contable Aplicable a las Entidades Supervisadas por la SUGEF, la SUGEVAL y la SUPEN, y a los emisores no financieros”. El CONASSIF ha establecido cuáles políticas contables deben ser utilizadas en los casos en que las normas incluyen un tratamiento alternativo.

Algunas estimaciones, provisiones y reservas se establecen con base en la legislación pertinente o requerimientos de las entidades reguladoras, con valores que no conforman necesariamente la realidad económica de los hechos que fundamentan la aplicación de las normas. Tales estimaciones y provisiones incluyen principalmente las siguientes:

Estimación por deterioro del valor e incobrabilidad de cuentas y comisiones por cobrar

Independientemente de la probabilidad de cobro, si una partida no se recupera en un lapso de 120 días desde la fecha de su exigibilidad se debe contabilizar una estimación de 100% del valor registrado, tratamiento que difiere de las NIC.

Estimación por deterioro e incobrabilidad para cartera de créditos

La evaluación de cobrabilidad de créditos se limita a parámetros y porcentajes de estimación que a veces no contemplan otros aspectos que son válidos en la determinación de las expectativas de cobrabilidad y realización de esos activos.

Estimación por deterioro de bienes realizables

Los bienes realizables deben estimarse a partir del mes de incorporación, gradualmente hasta alcanzar el 100% de su valor contable, en el plazo de dos años contados a partir de la fecha de su adquisición. Deben estimarse por su valor contable independientemente de su valor de mercado, mientras que las normas requieren que este tipo de activos se valúe al menor entre su valor en libros y el avalúo.

Norma Internacional de Contabilidad No.1: Presentación de estados financieros

El CONASSIF ha establecido la adopción en forma parcial de las NIIF. Esta situación se aparta del espíritu de la NIC 1 que requiere que se cumplan todas las normas y sus interpretaciones si se adoptan las NIIF.

Norma Internacional de Contabilidad No. 7: Estado de flujos de efectivo

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

Norma Internacional de Contabilidad No. 16: Propiedades, Planta y Equipo

La Norma Internacional de Contabilidad 16, permite a la entidad elegir entre el método del costo o el método de revaluación para valorar sus activos Propiedades, Planta y Equipo, mientras que el CONASSIF exige que los bienes inmuebles deben ser contabilizados a su valor revaluado, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de pérdidas por deterioro de valor.

La SUGEF estableció que, en caso de requerir registrar un deterioro en el valor de los activos revaluados el efecto se deberá incluir en resultados cuando lo requerido por la NIC 36 es disminuir el superávit por reevaluación.

La NIC 16 requiere que los activos que se encuentran en desuso se sigan depreciando. Las normas establecidas por SUGEF permiten que cese el registro de la depreciación en los activos en desuso.

Para las entidades que han revaluado sus activos fijos utilizando índices de precios, se ha establecido que no es un método aceptado por las NIC.

Norma Internacional de Contabilidad No.39: Instrumentos Financieros Reconocimiento y Medición

La NIC 39 establece la posibilidad de clasificar las inversiones en instrumentos financieros como disponibles para la venta, mantenidos para negociar o mantenidos hasta su vencimiento, en tanto que el CONASSIF establece que independientemente de la intención, todas las inversiones deben clasificarse como disponibles para la venta.

2.2 Principales políticas contables utilizadas

2.2.1 Efectivo y equivalentes a 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, los depósitos a la vista en el Banco Central de Costa Rica 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.

La composición del efectivo y equivalentes de efectivo, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	2018	2017
Efectivo en Bancos	¢956.768.643	¢3.419.225.039
Inversiones	5.207.440.510	7.100.000.000
Totales	¢6.164.209.152	¢10.519.225.039

2.2.2 Inversiones en valores y depósitos a plazo

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

El Banco reconoce contablemente el método de la fecha de liquidación en la compra y venta de activos financieros por la “vía ordinaria”, lo cual implica que la compra y venta de activos financieros que requiera la entrega de los activos se realice dentro de un marco temporal establecido generalmente por las regulaciones del mercado, según Normativa SUGEF 34-02.

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

Asimismo, en la cuenta Inversiones en Instrumentos Financieros Vencidos y Restringidos, se registra los instrumentos financieros incluidos en cualquiera de las otras clasificaciones de las cuentas de este grupo, que la entidad ha comprometido por medio de avales, garantías, reporto o reporto tripartito (recompra), llamadas a margen, operaciones a plazo compromiso de venta, u otro tipo de compromisos, así como los instrumentos financieros con plazo vencido, provenientes de las cuentas integrantes de este grupo.

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

2.2.3 Cartera de créditos

La SUGEF define como crédito las operaciones formalizadas por un intermediario financiero cualquiera que sea la modalidad, en la cual el intermediario asume su riesgo. Se consideran créditos: los préstamos, el descuento de documentos, la compra de títulos, las garantías en general, los anticipos, los sobregiros en cuenta corriente, las aceptaciones bancarias, los intereses y la apertura de cartas de crédito.

La cartera de crédito al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se valúa de conformidad con las disposiciones establecidas por el CONASSIF en el acuerdo SUGEF 1-05 y sus actualizaciones.

Las categorías de riesgo y los porcentajes de estimación requeridos para cada categoría son los siguientes:

Categoría	Porcentaje de estimación
A1	0.50 %
A2	2.00 %
B1	5.00 %
B2	10.00 %
C1	25.00 %
C2	50.00 %
D	75.00 %
E	100.00 %

2.2.4 Reconocimiento de los principales tipos de ingresos y gastos

2.2.4.1 Ingresos financieros por créditos

Los ingresos financieros se reconocen sobre la base de devengado, excepto los intereses sobre los créditos con más de 180 días de atraso en su cobro, los cuales se reconocen sobre la base de efectivo, de acuerdo con regulaciones emitidas por la SUGEF.

2.2.4.2 Ingresos financieros por inversiones

Los ingresos financieros sobre inversiones se reconocen sobre la base de devengado. La amortización de las primas y descuentos sobre inversiones disponibles para la venta se realiza por el método de interés efectivo.

2.2.4.3 Gastos financieros por obligaciones

Los gastos financieros se reconocen como gastos, en el periodo en que se incurren. Se registran los gastos financieros devengados durante el ejercicio por concepto de intereses y comisiones.

2.2.5 Ingresos por comisión

A partir de noviembre 2012 el Banco aplica comisiones a las Entidades por la colocación o generación de activos financieros, calculados bajo el método de interés efectivo sobre la suma colocada, la cual se difiere durante el plazo del crédito conforme a la Normativa SUGEF.

2.2.6 Bienes realizables y estimación para bienes realizables

En este grupo se registran los bienes propiedad de la entidad cuyo destino es su realización o venta.

Los bienes realizables corresponden principalmente a los bienes recibidos en dación de pago. Se registran a su costo de adquisición o su valor de tasación, el que sea menor. También incluye operaciones de crédito recibidos en dación en pago o adjudicados en remate, esta partida reúne además mobiliario y equipo fuera de uso. Estos bienes no deben ser revaluados ni depreciados contablemente.

La estimación por pérdida es registrada con cargo a los gastos del periodo y se calcula con la base en la recuperabilidad de los bienes adquiridos, según lineamientos SUGEF.

Se incluye también deterioro de estos bienes y la estimación gradual por requerimiento legal para alcanzar el 100% del valor contable en un plazo máximo de dos años a partir de la fecha de registro contable de la adjudicación. Si un bien registrado en este grupo pasa a ser de uso de la entidad debe reclasificarse a la cuenta del grupo correspondiente.

2.2.7 Participaciones en el capital de otras empresas

El Banco no mantiene participaciones de capital en otras empresas, sin embargo, por disposiciones de la SUGEF, se contabilizan en esta partida los fideicomisos administrados por las Entidades Autorizadas.

Estos fideicomisos se constituyeron con activos recibidos en dación en pago principalmente cartera de crédito, de Entidades Autorizadas que luego fueron liquidadas, específicamente Coovivienda, Viviendacoop y Mutual Guanacaste. Estos fideicomisos se valúan inicialmente de acuerdo con el importe del patrimonio Fideicometido y posteriormente, se ajusta conforme la variación del valor del patrimonio Fideicometido.

2.2.8 Propiedad, mobiliario y equipo en uso

Se registra los bienes en uso y propiedad de la entidad, los cuales se espera utilizar durante más de un período económico.

Los inmuebles, mobiliario y equipo destinados para uso de la entidad son registrados originalmente al costo y posteriormente a su valor revaluado y en caso de determinarse, se contabiliza su deterioro.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, los bienes inmuebles deben ser contabilizados a su valor revaluado, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de pérdidas por deterioro de valor.

La reevaluación se debe realizar al menos cada cinco años por medio de un avalúo realizado por un profesional independiente, autorizado por el colegio respectivo.

La depreciación de los inmuebles mobiliario y equipo se calcula y contabiliza mensualmente sobre el costo histórico y los valores revaluados siguiendo lo dispuesto en ese sentido por la Administración Tributaria. La depreciación de los inmuebles mobiliario y equipo comienza a calcularse a partir del mes siguiente al de incorporación. La depreciación del mobiliario y equipo se calcula por el método de línea recta, sobre los años de vida útil estimada.

2.2.9 Transacciones en moneda extranjera

Los Estados Financieros y sus Notas se expresan en colones (¢), la unidad monetaria de la República de Costa Rica.

La paridad del colón con el dólar de los Estados Unidos de América se determina conforme el régimen de bandas cambiarias, debiendo intervenir el Banco Central de Costa Rica cuando las condiciones financieras y macroeconómicas así lo ameriten. Para efectos de revelación en los Estados Financieros, el tipo de cambio de compra se estableció al 31 de diciembre de 2018 en ¢604.39 y para diciembre 2017 en ¢566.42.

Para todos los cierres contables, el Banco valúa y ajusta sus activos y pasivos denominados en monedas extranjeras, al tipo de cambio de compra establecido por el Banco Central de Costa Rica.

2.2.10 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.

2.2.11 Errores fundamentales

La corrección de errores fundamentales que se relacione 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.

2.2.12 Beneficios a empleados

Los funcionarios del Banco reciben el beneficio de Salario Escolar, el cual es reconocido efectivamente a inicios de cada año, por un importe del 8.33 % sobre el salario bruto devengado durante el periodo anterior, al que se hace efectivo. El gasto es reconocido durante el mes que se realiza los gastos de salarios de los funcionarios, y es aprovisionado para su posterior erogación en efectivo.

A partir del 15 de enero de 1988 se constituyó la Asociación Solidarista de Empleados del Banco Hipotecario de la Vivienda, el Banco aporta a la Asociación el 5.33 % de los sueldos devengados por los empleados, 3.00 % a la operadora de pensiones y los empleados aportan a la Asociación un 5.00 % de sus sueldos. Las contribuciones a este fondo son parte de un plan de aportaciones definido.

Adicionalmente, hasta el año 2012 se trasladó efectivamente a la Asociación Solidarista el ajuste por el cálculo de cesantía que reconoce a los empleados. Por disposiciones de la Contraloría General de la República, a partir de esa fecha no se realiza más actualizaciones.

Al 31 de marzo del 2018 se realizó un ajuste contable como producto de la aplicación de los alcances del Dictamen de la Procuraduría General de la República, oficio C-147-2017 del 26 de junio del 2017 en torno al tema de cesantía, conforme el aval de la Gerencia General, reconociendo en todos sus extremos el oficio AL-OF-0127 del 27 de octubre del 2017 y la confirmación de la Subgerencia Financiera al respecto, con las siguientes consideraciones:

1. Al 31 de marzo, previo al ajuste, se mantiene un saldo contable de provisión de cesantía, correspondiente al registro del cálculo de cesantía según se mantenía hasta el 2015 y sus actualizaciones a la fecha.
2. A partir del cierre del mes de marzo el cálculo de la cesantía de “todo” el personal del BANHVI, será con un límite único de 8 años tal y como lo establece el Código de Trabajo y sus reformas, indistintamente de si el funcionario entró a laborar antes de las reformas realizadas al Código de Trabajo en junio del año 2000.
3. Desde el punto de vista contable el origen de este movimiento se califica como un cambio en la política contable, toda vez que corresponde a una modificación en la política contable de registro, a partir del cambio en el mecanismo de cálculo, de la provisión de cesantía. El impacto de este cambio en la política contable quedó reflejado en el mes de abril 2018, afectando las Utilidades Acumuladas de Ejercicios Anteriores por el exceso de provisión registrado a diciembre 2017, las Provisiones y el gasto por prestaciones Legales, por el exceso de provisión registrado durante el 2018 (de enero a marzo).

2.2.13 Impuesto sobre la renta

El Banco Hipotecario de la Vivienda está exonerado del pago del Impuesto sobre la Renta según artículo 38 de la Ley 7052 del 13 de noviembre del 1986.

Según la Resolución N°DGCN-086-2018 del Ministerio de Hacienda sobre la exoneración del 8,00% sobre instrumentos financieros vigente del 22/08/2018 al 22/09/2019. 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.

2.2.14 Valuación de otras cuentas por cobrar

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

Días Mora	Porcentaje de estimación
igual o menor a 30 días	2.00 %
igual o menor a 60 días	10.00 %
igual o menor a 90 días	50.00 %
igual o menor a 120 días	75.00 %
más de 120 días	100.0 %

2.2.15 Arrendamientos

Los arrendamientos que suscribe el Banco son de carácter operativo. Los contratos son cancelables y no tienen contingencias que deban ser reveladas en los Estados Financieros.

2.2.16 Costos por intereses

Los costos por intereses son reconocidos como gastos, en el periodo en que se incurren.

2.2.17 Valuación de activos intangibles

Los activos intangibles son reconocidos como activos y registrados originalmente al costo en el período en que se incurren. La amortización sobre los activos intangibles es calculada por el método de línea recta sobre el período de su vigencia.

2.2.18 Acumulación de vacaciones

Las vacaciones se acumulan cuando son devengadas por los empleados. Es política del Banco, que los funcionarios disfruten de sus vacaciones, sin embargo, con el fin de mantener una estimación por provisión de vacaciones, se calcula un 50.00% de gasto por vacaciones, sobre el resultado final estimado por pagar de vacaciones.

2.2.19 Provisión para prestaciones legales

La legislación costarricense requiere el pago de cesantía al personal que fuese despedido sin causa justa. La legislación indica el pago de 7 días para el personal que tenga entre 3 y 6 meses de laborar, 14 días para aquellos que tengan más de 6 meses y menos de un año y finalmente para los que posean más de un año de acuerdo con lo establecido por la Ley de Protección al Trabajador.

El Banco sigue la política de reconocer el pago de cesantía como un derecho real a su personal.

Desde el año 2015 y hasta febrero del 2018 se mantenía una diferencia de criterio respecto a la aplicación, la cual fue finalmente definida por la Gerencia General avalando el criterio legal al respecto.

Ante esto, en el mes de marzo 2018 se realizó la reversión del exceso de provisión de cesantía debido al cambio en la metodología de cálculo.

En el mes de abril, considerando el cambio en la política contable de cálculo y registro de la provisión se realizó la aplicación del exceso a Diciembre 2017 contra la cuenta de Utilidades Retenidas.

Al 31 de diciembre, la provisión se calcula en estricto apego a la legislación laboral vigente.

A partir del 15 de enero de 1988, el BANIIVI registra contablemente un 5.33 % del auxilio de cesantía, el cual es trasladado a la Asociación Solidarista de Empleados del Banco Hipotecario de la Vivienda. Las diferencias presentadas entre lo trasladado efectivamente a la Asociación Solidarista y el cálculo de cesantía según el procedimiento antes señalado, serán cubiertas por el Banco.

2.2.20 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, entre otras provisiones, estimados para cuentas de cobro dudoso, vida útil de los inmuebles, mobiliario, equipo y vehículos, periodo de amortización de activos intangibles y otros.

2.2.21 Valuación de cargos diferidos

Los cargos diferidos son reconocidos al costo en el periodo en que se incurren, la aplicación al gasto se reconoce, calcula y distribuye por el método de línea recta sobre el periodo de su vigencia.

2.2.22 Deterioro de los activos

El Banco revisa al cierre de cada ejercicio contable el valor en libros de sus activos fijos muebles e inmuebles, para identificar disminuciones de valor cuando hechos o circunstancias indican que los valores registrados podrían no ser recuperables. Si dicha indicación existiese y el valor en libros excediera el importe recuperable, se valúa los activos tomando la totalidad de los costos como generador de efectivo, dada la naturaleza de las operaciones del Banco, a su importe recuperable. El valor recuperable es el mayor entre el precio de venta neto y el valor de uso, el cual es determinado por el valor presente de los flujos futuros de efectivo aplicando una tasa de descuento que refleje las condiciones actuales de mercado sobre el valor del dinero en el tiempo, así como los riesgos específicos del activo. Las pérdidas que se generen por este concepto se registran en los resultados del año en que se determinan.

La tasa de descuento a utilizar para calcular el valor de uso del activo es la tasa básica pasiva calculada por el Banco Central de Costa Rica, vigente al último día del mes anterior al cálculo del valor de uso.

Nota 3 Detalle de partidas presentadas en los Estados Financieros

3.1 Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en el Acuerdo SUGEF 34-02, como disponibles para la venta. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las Inversiones cuyo emisor es del país, la composición corresponde a:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inversiones en Instrumentos Financieros	¢16.952.440.510	¢10.942.157.205
Productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	213.134.976	180.938.388
Totales	¢17.165.575.486	¢11.123.095.593

En la nota 3.6.2 se desglosa la composición de las inversiones con mayor detalle.

El Banco no mantiene inversiones cuyo emisor sea del exterior.

3.2 Cartera de crédito

3.2.1 Cartera de crédito originada por la entidad y comprada

La composición de los préstamos originados por la entidad es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Créditos vigentes	132.698.540.436	¢119.163.219.532
Cuentas y productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	898.492.836	799.162.422
Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito	(1.780.880.912)	(1.274.634.850)
Totales	131.816.152.360	¢118.687.747.104

Actualmente toda la Cartera de crédito es originada por la Entidad, esta información se puede ver con mayor detalle en la Nota 3.6.3. No existe Cartera de Crédito comprada.

3.2.2 Estimación para créditos incobrables

El cuadro que se presenta a continuación muestra la variación en las estimaciones relacionadas con riesgos de crédito, al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Saldo al final de diciembre 2017	¢1.274.634.850
+ Aumento contra el gasto del año	618.693.388
- Reversión contra ingresos	(112.447.326)
Saldo al final de diciembre 2018	¢1.780.880.912
Saldo al final de diciembre 2016	¢1.012.012.383

+ Aumento contra el gasto del año	362.203.301
- Reversión contra ingresos	(99.580.834)
Saldo al final de diciembre 2017	<u>¢1.274.634.850</u>

3.2.3 Intereses no reconocidos en el estado de resultados

Se mantiene intereses acumulados por cobrar en cuentas de orden “Productos en Suspense” a diciembre 2018 por ¢ 20.840.151 a diciembre 2017 por ¢ 303.008.193. La composición de este monto se detalla en la Nota 3.6.25.

3.2.4 Notas explicativas sobre el riesgo de la cuenta de cartera de crédito

3.2.4.1 Concentración de la cuenta por tipo de garantía

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cesión Hipotecaria	¢111.911.558.689	¢96,038,022,442
Pagarés	20.786.981.747	23,125,197,091
Totales	<u>¢132.698.540.436</u>	<u>¢119.163.219.532</u>

3.2.4.2 Concentración de la cartera por tipo de actividad económica

Toda la cartera de crédito ha sido destinada a soluciones de vivienda.

3.2.4.3 Morosidad de la cartera de crédito

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Al día	¢132.698.540.436	¢119.163.219.532
Total	<u>¢132.698.540.436</u>	<u>¢119.163.219.532</u>

3.2.4.4 Concentración en deudores individuales

Saldos al 31 de diciembre 2018

<u>Rango</u>	<u>Saldo</u>	<u>N. Clientes</u>
De 1 hasta ¢3.683.177.157.	6.702.459.092	6
De 3.683.177.158 hasta 7.366.354.314	0	0
De 7.366.354.315 hasta 11.049.531.471	8.844.423.678	2
De 11.049.531.472 hasta 14.732.708.629	51.644.071.742	6
De 14.732.708.630 hasta 18.415.855.786	65.507.585.924	7
Total	<u>¢132.698.540.436</u>	21

Saldos al 31 de diciembre 2017

<u>Rango</u>	<u>Saldo</u>	<u>N. Clientes</u>
De 1 hasta ¢3.640.956.926	4.635.689.031	5
De 3.640.956.927 hasta 7.281.913.852	0	0
De 7.281.913.853 hasta 10.922.870.778	16.775.243.717	3
De 10.922.870.779 hasta 14.563.827.703	51.714.590.351	5
De 14.563.827.704 hasta 18.204.784.629	46.037.696.433	6
Total	<u>¢119.163.219.532</u>	19

3.2.4.5 Préstamos sin acumulación de Intereses

No existen préstamos sin acumulación de Intereses.

3.2.4.6 Préstamos en proceso de Cobro Judicial

El Banco no tiene préstamos en proceso de Cobro Judicial.

3.3 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Los saldos de los activos del Banco al 31 de diciembre de 2018 y 2017, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	¢330.419	¢285.219
Depósitos en Garantía	444.392	444.392
Totales	<u>¢774.811</u>	<u>¢729.611</u>

3.4 Posición monetaria en moneda extranjera

Los activos y las obligaciones con entidades financieras son valorados al tipo de cambio establecido por el Banco Central de Costa Rica, para efectos de revelación de Estados Financieros del Banco. Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

	T.C.	<u>2018</u>	T.C.	<u>2017</u>
Activos Monetarios:				
Depósitos en Encaje Mínimo Legal	604.39	\$0	566.42	\$0
Depósitos en Cuenta Corriente	604.39	109	566.42	6.759
Total Activos Monetarios		<u>\$109</u>		<u>\$6.759</u>
Pasivos Monetarios:				
Total Pasivos Monetarios		<u>\$0</u>		<u>\$0</u>
Posición Neta en Moneda Extranjera		<u>\$109</u>		<u>\$6.759</u>

3.5 Obligaciones con el Público

A continuación, se muestra la concentración de los depósitos a plazo, según número de clientes y monto acumulado:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depósitos del Público	¢0	¢0
Totales	<u>¢0</u>	<u>¢0</u>

3.6 Composición de los rubros de los Estados Financieros

3.6.1 Disponibilidades

El detalle de disponibilidades en el Banco, al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Moneda nacional:		
Caja	¢3.200.000	¢3.200.000
Banco Central de Costa Rica–Encaje Mínimo Legal (a)	330.419	285.219
Banco Central de Costa Rica–Cuenta Corriente (ICL)		
(b)	89.000.000	694.000.000
Otros Bancos del país	864.172.369	2.717.911.353
Moneda extranjera:		
Banco Central de Costa Rica- Encaje Mínimo Legal (a)	---	---
Otros Bancos del país	65.855	3.828.467
Totales	<u>¢956.768.643</u>	<u>¢3.419.225.039</u>

Notas:

(a) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, existen fondos depositados en el Banco Central de Costa Rica, para cubrir el Encaje Mínimo Legal. Según la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, el Banco está sujeto a constituir el encaje mínimo legal, calculado sobre el monto total de las captaciones.

Para los 2 periodos mencionados en el párrafo anterior el porcentaje requerido de Encaje es del 15.00 %, para las captaciones en colones y en dólares y calculado según la metodología establecida por el Banco Central de Costa Rica.

(b) El Indicador de Cobertura de Liquidez diario, (por sus siglas ICL) forma parte de las herramientas de medición y monitoreo de liquidez diario de forma real y prospectiva, con el fin de medir futuros descalces de fondos para cubrir obligaciones financieras de las Entidades Supervisadas. Se encuentra normado en el Acuerdo SUGEF 17-13 Reglamento sobre la Administración del riesgo de liquidez, el ICL entró en vigencia a partir del primero de enero de 2015 bajo la siguiente gradualidad para la aplicación del nivel mínimo de cumplimiento según el transitorio II, con una cobertura esperada del 100% a partir del 01 de enero de 2019:

Periodo de aplicación	Nivel de ICL
A partir del 01/01/2015	60%
A partir del 01/01/2016	70%
A partir del 01/01/2017	80%
A partir del 01/01/2018	90%
A partir del 01/01/2019	100%

El porcentaje de cobertura para el periodo 2018 debe ser igual o superior al 90.00 %.

3.6.2 Inversiones en Instrumentos Financieros

La composición de las inversiones en Instrumentos Financieros del Banco al 31 de diciembre de 2018 y 2017, en colones y en dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

Inversiones Sector Público al 31 de diciembre 2018

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Colones:					
Disponibles para la venta	BCR	CDP - E	6.34%	Ene. Feb. Mar. Jul. 2019	5,357,440,510
	BPDC	CDP - E	7.61%	Feb.-Mar.- Abr. May. Jun. 2019	8,145,000,000
	BNCR	CDP - E	7.75%	Oct.-Nov.-Dic. 2018 / Ene. 2019	3,450,000,000
Total al 31 de diciembre 2018					<u>¢16,952,440,510</u>

Inversiones Sector Público al 31 de diciembre 2017

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Colones:					
Disponibles para la venta	BCR	CDP - E	7.76%	Ene.-Feb.-Mar 2018	¢4,207,157,205
	BPDC	CDP - E	7.72%	Mar.-May. - Jun. 2018	¢2,105,000,000
	BNCR	CDP - E	7.43%	Ene. -Feb.-Abr. -May 2018	¢4,630,000,000
Total al 31 de diciembre 2017					<u>¢10,942,157,205</u>

3.6.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se compone de la siguiente forma:

	2018	2017
Créditos vigentes	¢132.698.540.436	¢119.163.219.532
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Principal)	(1.776.080.890)	(1.270.305.348)
Totales	<u>¢130.922.459.546</u>	<u>¢117.892.914.184</u>

Los productos por cobrar asociados a esta cartera de crédito se encuentran registrados en Cuentas y Productos por Cobrar, los cuales presentan el siguiente detalle:

	2018	2017
Créditos vigentes	¢898.492.836	¢799.162.422
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Principal)	(4.800.022)	(4.329.503)
Totales	<u>¢893.692.814</u>	<u>¢794.832.919</u>

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo, al 31 de diciembre de 2018 y 2017:

Cartera de Crédito al 31 de diciembre 2018:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	131.806.900.476	891.658.207	132.698.558.683
B	891.639.960	6.834.629	898.474.589
Total	132.698.540.436	898.492.836	133.597.033.272

Cartera de Crédito al 31 de diciembre 2017:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	118.196.102.040	791.747.084	118.987.849.124
B	967.117.492	7.415.338	974.532.830
Total	119.163.219.532	799.162.422	119.962.381.954

3.6.4 Cuentas y comisiones por cobrar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otras cuentas por cobrar (a)	¢490.621.653	¢325.888.343
Estimación de cuentas y comisiones por cobrar (b)	(9.812.433)	(6.517.767)
Totales	¢480.809.220	¢319.370.576

Notas:

(a) Con relación a la partida de Otras Cuentas por Cobrar, la misma se compone de la siguiente forma:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Comisión Fosuvi (a.1)	¢490.621.653	¢324.325.126
Diversos (a.2)	---	1.563.217
Total	¢490.621.653	¢325.888.343

Notas:

(a.1) Esta comisión corresponde a los recursos que mensualmente el FOSUVI traslada al BANHVI, producto del desembolso de Recursos del Bono Familiar de Vivienda a las Entidades y como contribución al gasto efectivo del Banco. Equivalente en su mayoría a un 4.00 % de los desembolsos de los recursos. Ver Nota 3.10.1.

(a.2) A diciembre 2017 corresponde al reconocimiento de sumas cobras de más por parte de la SUGEF, por concepto de contribución al gasto efectivo de la SUGEF y del CONASSIF, según oficio SUGEF SGF-1075-2017 del 06-04-2017. A dicha cuenta se le estarán aplicando los pagos mensuales correspondientes al periodo 2018, hasta agotar los recursos a favor del BANHVI. Para diciembre 2018 el saldo a favor del BANHVI ya se había aplicado en su totalidad.

(b) El movimiento de la estimación por el deterioro de cuentas por cobrar, durante los periodos de revisión, es el siguiente:

Saldo al final de diciembre 2017	¢6.517.767
+ Aumento contra el gasto del año	13.445.195
-Reversión contra ingresos	(10.150.529)
+/- Ajuste varios (a)	---
Saldo al final de diciembre 2018	¢9.812.433
Saldo al final de diciembre 2016	¢1.413.027.582
+ Aumento contra el gasto del año	8.139.224
-Reversión contra ingresos	(11.341.643)
+/- Ajuste varios	(1.403.307.396)
Saldo al final de diciembre 2017	¢6.517.767

3.6.5 Bienes Realizables

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la cuenta de bienes realizables presenta la siguiente composición:

	2018	2017
Bienes adquiridos en recuperación de créditos	¢523.204.931	¢523.204.931
Propiedad, mobiliario y equipo fuera de uso	21.008	21.008
Estimación por deterioro y disposición legal de Bienes Realizables	(523.204.931)	(523.204.931)
Total	¢21.008	¢21.008

El movimiento de los Bienes adquiridos en recuperación de créditos durante el periodo terminado a diciembre 2018 y 2017, es el siguiente:

	2018	2017
Saldo al inicio del periodo	¢523.204.931	¢523.204.931
-Activos Vendidos	---	--
Saldo al final del periodo	¢523.204.931	¢523.204.931

El comportamiento de la estimación por deterioro y disposición legal de los bienes realizables, durante el periodo es la siguiente:

Saldo al final de diciembre 2017	¢523.204.931
Activos vendidos	---
Saldo al final de diciembre 2018	¢523.204.931
Saldo al final de diciembre 2016	¢523.204.931
-Activos vendidos	---
Saldo al final de diciembre 2017	¢523.204.931

3.6.6. Participaciones en el capital de otras empresas

Los fideicomisos administrados por las Entidades Autorizados, registrados en la cuenta de participaciones en el capital de otras empresas al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son los siguientes:

Fiduciario	Fideicomiso número	2018	2017
Mutual Cartago	010-2002	¢26.653.311	¢26.506.357
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	1113-CEV	8.970.283	9.410.510
Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda	001-2010	354.803.147	392.296.362
Coovivienda Unificado (a)		22.563.147	22.723.079
Mutual Cartago-Viviendacoop- BANHVI		20.632.873	24.364.076
Total		433.622.761	475.300.384
Menos:			
Deterioro de las Participaciones		---	---
Total Participaciones Capital en Otras Empresas		¢433.622.761	¢475.300.384

Nota:

- (a) En el mes de febrero 2017, se crea el Fideicomiso Coovivienda, R.L., Unificado 001-2017 para la reclasificación y unificación de los saldos al 31 de enero 2017 de los Fideicomisos Mutual Cartago 010-99, Mutual Cartago 038-99 y Mutual Cartago 007-2002. Según aprobación de Junta Directiva acuerdo 4, Artículo 5°, Sesión 69-2016 del 29-09-2016.

3.6.7. Inmuebles, mobiliario y equipo en uso

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los activos del Banco Inmuebles, mobiliario y equipo se detallan de la siguiente forma:

	Vida útil estimada	2018	2017
Terrenos		¢12.629.240	¢12.629.240
Revaluación de Terrenos		365.870.760	365.870.760
Edificios	50 años	306.499.259	306.499.259
Revaluación de Edificios	50 años	1.543.775.038	1.543.775.038
Equipo y Mobiliario	10 años	278.698.825	259.887.894
Equipo de Cómputo	5 años	489.139.568	489.139.568
Vehículo	10 años	192.845.501	192.845.501
Sub-total		¢3.189.458.191	¢3.170.647.260
Menos:			
Depreciación acumulada		(1.593.597.130)	(1.474.568.998)
Total		¢1.595.861.061	¢1.696.078.262

El movimiento de la depreciación acumulada de bienes de uso durante el periodo al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se presenta a continuación:

Saldo al final de diciembre 2017	¢1.474.568.998
+ Aumento contra el gasto	119.028.132
Saldo al final de diciembre 2018	¢1.593.597.130
Saldo al final de diciembre 2016	¢1.353.185.573
+ Aumento contra el gasto	121.383.425
Saldo al final de diciembre 2017	¢1.474.568.998

La última reevaluación realizada al Terreno y Edificio propiedad del Banco, fue registrada contablemente al cierre del periodo 2015.

3.6.8. Otros Activos

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el detalle de los otros activos es el siguiente:

	2018	2017
Gastos pagados por anticipado	¢11.449.944	¢13.430.741
Bienes Diversos	20.963.142	18.394.849
Operaciones Pendientes de Imputación	---	---
Activos intangibles (a)	65.168.848	100.860.590
Otros Activos Restringidos (b)	444.392	444.392
Total	¢98.026.326	¢133.130.572

Notas:

(a) La partida de otros Activos Intangibles corresponde al valor neto de software y licencias.

Al 31 de diciembre de 2018, el Banco tiene contabilizado un total de ¢649.454.878 en el valor del origen del software, además para el periodo 2018 ¢251.520.212 en Costo de desarrollo de software por la entidad, y una amortización acumulada por ¢835.806.242.

Al 31 de diciembre de 2017, el Banco tiene contabilizado un total de ¢646.579.861 en el valor del origen del software, además para el periodo 2017 ¢239.498.762 en Costo de desarrollo de software por la entidad, y una amortización acumulada por ¢785.218.034.

(b) Esta partida está compuesta por los Depósitos en Garantía que mantiene el Banco con el ICE por concepto de telefonía fija y móvil.

3.6.9. Obligaciones con el Público.

Las obligaciones con el público al 31 de diciembre de 2018 y 2017 son las siguientes:

	2018	2017
Captaciones a plazo	¢---	¢---
Cargos por pagar s/ obligaciones con el público	---	---
Total	¢---	¢---

3.6.10 Obligaciones con Entidades Financieras

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la cuenta de otras obligaciones financieras se detalla a continuación:

	2018	2017
Obligaciones con Entidades Financieras a plazo	¢55.168.012.021	¢46.154.044.749
Cargos por pagar con Entidades	1.276.615.987	594.801.222
Total	¢56.444.628.008	¢46.748.845.971

A diciembre 2018 dentro de las Obligaciones con Entidades Financieras a Plazo, los Certificados de Depósito Macrotítulos para el periodo a diciembre 2018 las tasas de interés van del 6.89 % al 8.50 %.

A diciembre 2017 dentro de las Obligaciones con Entidades Financieras a Plazo, los Certificados de Depósitos a Plazo presentan tasas de interés que van del 2.87 % al 7.90 % y son emitidos con vencimientos que oscilan entre los seis meses y los 5 años plazo. Los Certificados de Depósito Macrotítulos para el periodo a diciembre 2017 las tasas de interés van del 3.51 % al 8.30 %.

3.6.11 Cuentas por Pagar y Provisiones

Al detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se presenta a continuación:

	2018	2017
Acreedores por adquisición de bienes y servicios (a)	¢---	¢1.443.004
Aportaciones patronales por pagar (b)	110.606.412	104.354.936
Retenciones por orden judicial	829.121	556.474
Impuestos retenidos por pagar (c)	16.864.652	16.510.975
Aportaciones laborales retenidas por pagar (d)	37.794.751	34.718.675
Participación de la Comisión Nacional de Emergencias (e)	63.214.489	54.951.142
Vacaciones acumuladas por pagar (f)	145.222.763	158.905.641
Aguinaldo acumulado por pagar (g)	34.685.432	33.576.173
Otras cuentas y comisiones por pagar (h)	423.355.223	496.620.840
Provisiones para obligaciones patronales (i)	40.259.975	367.344.450
Otras provisiones (j)	51.225.750	30.473.089
Total	¢924.058.568	¢1.299.455.399

Notas:

- (a) Corresponde a la cuenta por pagar con los proveedores del Banco, por la operativa normal de la adquisición de los diferentes servicios y suministros.
- (b) Corresponde al gasto por cargas patronales, calculado sobre los salarios pagados a los empleados en los periodos a diciembre 2018 y 2017.
- (c) Corresponde a retención del 2.00 % de renta, según decreto D-1882, más el Impuesto sobre la Renta aplicado a los salarios de los empleados del Banco y a las dietas pagadas a los Miembros de Junta Directiva en diciembre 2018 y 2017. Adicionalmente también contempla la retención del 8.00 % del impuesto sobre la renta por las captaciones en moneda extranjera, cuando las haya.

- (d) Corresponde a deducciones aplicadas en planillas en diciembre 2018 y 2017, a empleados del Banco, por conceptos de préstamos, fondos de pensiones, aportaciones a la CCSS y otros.
- (e) Corresponde a la Obligación que se genera por el aporte del 3.00 % de comisión, únicamente sobre las utilidades de la fuente de recursos del Banco denominada “Cuenta General”, de acuerdo a las disposiciones emitidas en la Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, Ley 8488 Art. 46.
- (f) Corresponde a la provisión sobre las Vacaciones Acumuladas de los funcionarios de la Institución.
- (g) Corresponde al acumulado del décimo tercer mes, el cual se cancela conforme a la ley, durante el mes de diciembre de cada año.
- (h) Corresponde a obligaciones diversas, en que incurre el Banco. Esta cuenta está compuesta principalmente por la suma de ₡197,950,802 a pagar al FOSUVI, producto de la dación en pago de Activos de Vivendacoop por adelanto de proyectos, activos que fueron trasladados en Fideicomiso a MUCAP y que se encuentra pendiente de cancelación (Ver Nota 3.10.2.a), así como la Provisión para el pago del Salario Escolar a los empleados del Banco, conforme los términos de Ley. A diciembre 2018 se realiza la reversión de la cuenta por pagar que se mantenía con el Banco Central de Costa Rica, por impuestos sobre la renta sobre inversiones, realizadas en el año 2002 y 2007, según la valoración técnica del Departamento Financiero Contable y de los Auditores Externos del Despacho Carvajal y Colegiados, se concluye, que la cuenta por pagar no reúne los requisitos de la Normativa SUGEF – Plan de Cuentas y complementariamente la NIC 37 – Provisiones, Pasivo Contingentes y Activos Contingentes.
- (i) Corresponde a la provisión de Cesantía del Personal ante una posible conclusión de la relación obrero – patronal. La disminución mostrada en el año 2018, corresponde a la aplicación del criterio de la Procuraduría General de la República recibido en el año 2017 y aceptado por la Administración Superior del Banco en el año 2018.

Ante esto, en el mes de marzo 2018 se realizó la reversión del exceso de provisión de cesantía debido al cambio en la metodología de cálculo.

En el mes de abril, considerando el cambio en la política contable de cálculo y registro de la provisión se realizó la aplicación del exceso a diciembre 2017 contra la cuenta de Utilidades Retenidas.

Al 31 de diciembre, la provisión se calcula en estricto apego a la legislación laboral vigente.

- (j) La suma de Otras provisiones está compuesta por la Provisión del pago de comisiones a favor de los fideicomisos GM-Alajuela –La Vivienda 001-2010, Banca Promérica 010-2002 y Banca Promérica 007-2002, no cancelados por incumplimiento del Fiduciario.

3.6.12 Otros Pasivos

El detalle de otros pasivos al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se presenta a continuación:

	2018	2017
Ingresos diferidos	¢1.070.855.355	¢890.300.790
Operaciones pendientes de imputación	---	---
Total	¢1.070.855.355	¢890.300.790

3.6.13 Capital social

Al 31 de diciembre 2018 y 2017, el patrimonio del Banco está formado por el traspaso del patrimonio de la Caja Central de Ahorro y Préstamo del Banco Crédito Agrícola de Cartago, por un aporte inicial del Estado, de mil millones de colones, por los recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) y por las asignaciones de capital posteriores que el Estado, los organismos internacionales, las instituciones Internacionales u otras personas físicas o jurídicas les entreguen en cualquier forma, además de la capitalización de utilidades acumuladas. A continuación, se presenta los rubros que componen esta partida:

	2018	2017
Capital pagado	¢64.738.401.442	¢63.893.996.815
Capital donado	8.925.141.702	8.925.141.702
Total	¢73.663.543.144	¢72.819.138.517

3.6.14 Resultados acumulados de ejercicios anteriores

Corresponde a saldos acumulados de resultados al cierre del periodo contable anterior.

	2018	2017
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	¢12.105.917.221	¢6.898.285.036
Total	¢12.105.917.221	¢6.898.285.036

3.6.15 Resultados del periodo

	2018	2017
Resultados del periodo	¢6.865.058.902	¢5.725.167.157
Total	¢6.865.058.902	¢5.725.167.157

3.6.16 Gastos financieros por Obligaciones con el Público

El detalle de gastos financieros por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	2018	2017
Por obligaciones con Entidades Financieras	¢3.615.089.121	¢2.650.286.345
Total	¢3.615.089.121	¢2.650.286.345

3.6.17 Gastos administrativos

El detalle de los gastos de administración por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	2018	2017
Gastos de Personal (a)	¢3.938.643.143	¢3.695.694.922
Gastos de Servicios Externos	212.434.651	221.222.286
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	81.710.048	74.280.967
Gastos de Infraestructura	295.689.794	282.119.661
Gastos Generales	152.018.511	147.650.865
Total	¢4.680.496.147	¢4.420.968.701

Nota:

(a) El rubro de gastos de personal por los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	2018	2017
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	¢2.457.282.286	¢2.888.971.810
Remuneraciones a directores y fiscales	111.435.680	130.165.990
Tiempo extraordinario	15.129.898	15.273.553
Décimo tercer sueldo	223.303.560	208.096.991
Vacaciones	43.161.293	33.003.283
Preaviso y Cesantía	124.451.449	120.299.229
Cargas sociales patronales	625.601.716	582.509.892
Refrigerio	8.227.641	9.203.278
Vestimenta	213.625	119.207
Capacitación	22.379.488	24.933.586
Seguros para el personal	5.721.963	5.009.724
Salario escolar	206.054.186	190.953.737
Fondo de capitalización laboral	80.446.001	74.903.045
Otros gastos de personal	15.234.357	12.250.897
Total	¢3.938.643.143	¢3.695.694.922

3.6.18 Participación sobre la utilidad

Con base en el artículo 46 de la Ley N.8488 denominada Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, el Banco Hipotecario de la Vivienda debe aprovisionar un 3.00 % sobre las utilidades del Banco provenientes de la fuente de fondos Cuenta General las cuales representaron para el periodo a diciembre 2018 un monto de ¢2.107.149.639 así como ¢ 1,831,704,722. Para ser pagadas durante los tres primeros meses siguientes al cierre anual del periodo de acumulación.

	2018	2017
Impuestos y participaciones sobre la Utilidad	¢63.214.488	¢54.951.142
Totales	¢63.214.488	¢54.951.142

3.6.19 Ingresos financieros por inversiones en instrumentos financieros

La composición de los ingresos financieros por inversiones en instrumentos financieros registrados durante el periodo de doce meses a diciembre de 2018 y 2017, se muestra a continuación:

	2018	2017
Productos por inversiones en valores disponibles para la venta	¢883.916.686	¢870.417.647
Totales	¢883.916.686	¢870.417.647

3.6.20 Ingresos por Cartera de Créditos

La composición de los ingresos por cartera de créditos registrados durante los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	2018	2017
Ingresos por créditos vigentes	¢10.152.946.249	¢8.339.304.287
Ingresos por créditos vencidos y en cobro judicial	---	7.624.543
Totales	¢10.152.946.249	¢8.346.928.831

Nota: en el mes de mayo 2017, por error se registraron ingresos por créditos vigentes en la partida 514.02 (Ingresos por créditos vencidos y en cobro judicial), siendo lo correcto registrarlo en la partida 513.02 (Ingresos por créditos vigentes), por ¢ 7,624,543, dicho error se corrigió en el mes de julio 2017.

3.6.21 Ganancias o pérdidas por diferencial cambiario

Durante los periodos de doce meses a diciembre 2018 y 2017, los ingresos o pérdidas netas por Diferencial Cambiario y UD se componen de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ganancias por diferencial cambiario y UD	49.796	¢1.180.704
Pérdidas por diferencial cambiario y UD	(24.155)	(4.566.834)
Pérdidas netas totales	¢25.640	(¢3.386.130)

3.6.22 Ingresos por bienes realizables

Durante los periodos de doce meses terminados a diciembre 2018 y 2017, los ingresos por Bienes Realizables se componen de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por Bienes Realizables	¢0	¢0
Total	¢0	¢0

3.6.23 Ingresos por participaciones en el capital de otras empresas

El detalle de los ingresos por participaciones en el capital de otras empresas por el periodo de doce meses terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

Fiduciario	N° de Fideicomiso	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Mutual Cartago	010-99	¢0	¢71.174
Mutual Cartago	010-2002	958.621	497.966
Grupo Mutual	1113-CEV	690.234	8.133.249
Grupo Mutual	001-2010	54.541.606	88.779.177
Mutual Cartago Vivierendacoop-BANHVI		481.938	76.940
Coovivienda Unificado 01-2017		24.078.953	17.196.562
Total		¢80.751.352	¢114.755.068

3.6.24 Otros ingresos operativos diversos

El detalle de los ingresos operativos diversos en los doce meses terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017, es el siguiente:

	2018	2017
Comisión por colocación a FOSUVI (a)	¢4.444.497.175	¢3.820.004.395
Ingresos diversos fideicomisos	765.685	18.392.671
Disminución provisión de Vacaciones	---	22.464.521
Otros ingreso	131.539.497	17.280.818
Total	¢4.576.802.357	¢3.878.142.406

Notas:

- (a) Corresponde a la Comisión sobre sumas desembolsadas por colocación del Bono Familiar de Vivienda que realiza el Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI) y que el Banco la utiliza para cubrir parte de los gastos administrativos en los que incurre por dicha gestión.

3.6.25 Cuentas de orden

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	2018	2017
Garantías recibidas en poder de la entidad (a)	¢29.967.116.168	¢32.098.310.514
Garantías recibidas en poder de terceros (b)	2.059.855.322	2.090.304.556
Líneas de crédito pendientes de utilización (c)	4.950.649.823	13.591.590.006
Cuentas Castigadas (d)	1.542.239.523	1.604.675.337
Productos por cobrar en suspenso (e)	20.840.151	303.008.193
Garantías otorgadas por BANHVI (Ley N 7052) (f)	987.059.228.415	958.657.597.408
Documentos de respaldo en poder de terceros (g)	722.371	
Otras Cuentas de Registro (h)	394.714.317.475	382.665.612.311
Total	¢1.420.314.969.248	¢1.391.011.098.325

Notas:

- (a) Obedece a las garantías recibidas presentadas por las Entidades Autorizadas en calidad de garantía sobre préstamos desembolsados por el Banco.
- (b) Obedece a las garantías recibidas presentadas por las Entidades Autorizadas en calidad de garantía sobre préstamos desembolsados por el Banco, que se encuentran en poder de terceros designados como custodios.

- (c) Esta partida se está utilizando a partir de mayo del 2015, en ella se registran los montos no utilizados sobre líneas de crédito o créditos formalizados, en el cual no existe un cumplimiento contractual e ineludible de girar los recursos.
- (d) La partida de cuentas castigadas se compone de operaciones, originadas en periodos anteriores al año 2001 y que debido a su difícil recuperación han sido estimadas y aplicadas contra dicha estimación en un 100%, lo que a la postre, ha incidido en el traslado a esta partida. Adicionalmente en Noviembre de 2017, se procedió con la liquidación de las cuentas por cobrar al Ministerio de Hacienda asociadas a operaciones de Vivierendacoop R.L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo, contra la estimación de incobrabilidad asociada directamente a estas operaciones, según lo permite el Acuerdo SUGEF 33-07 y el Acuerdo de Junta Directiva del BANHVI, Acuerdo 16, Artículo 10°, Sesión 80-2017 del 06-11-2017, dado que se han agotado, razonablemente, las gestiones administrativas y judiciales de cobro y se ha determinado la imposibilidad práctica de la recuperación de los recursos.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, esta partida se compone de los siguientes rubros:

	2018	2017
Créditos castigados	¢118.267.960	¢180.703.773
Otras cuentas por cobrar castigados	1.419.720.829	1.419.720.829
Inversiones Castigadas	4.250.734	4.250.735
Productos por cobrar castigados	--	---
Total	¢1.542.239.523	¢1.604.675.337

- (e) Corresponde principalmente a Productos en suspenso (Intereses no reconocidos) de operaciones de tarjetas de crédito recibidas en dación de pago por parte de Coovivienda R.L hacia el Banco, actualmente se encuentran en cobro judicial. Para el periodo a diciembre 2018 el monto es de ¢ 1.175.215. Además de una operación de ¢19.503.468 que supera los 180 días de atraso, misma que correspondía al antiguo Banco Elca y que el BANHVI asumió en su momento como dación de pago.
- (f) Corresponde al monto total de Títulos Valores y cuentas de Ahorro emitidos por MUCAP y GRUPO MUTUAL ALAJUELA- LA VIVIENDA sobre las cuales el Banco otorga garantía de pago conforme los términos de la Ley, con garantía subsidiaria e ilimitada del Estado.
- (g) A partir del año 2018 se utiliza por parte de la Proveeduría del Banco el sistema de compras SICOP, en el cual las garantías electrónicas rendidas por medio de una entidad garante no quedan físicamente en poder del Banco, si no en poder de un tercero, que se encarga de su custodia por el plazo establecido contractualmente.
- (h) La partida de Otras Cuentas de Registro está compuesta los conceptos que a continuación se detalla:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Garantías en contratos de Descuento de		
Hipotecas (g.1)	¢132.799.828.730	¢115.980.368.772
Seguros contratados	8.183.528	10.051.360
Activos Recursos Fondo de Garantía (g.2)	32.798.994.481	29.419.753.423
Activos de recursos Fosuvi (g.3)	190.476.014.942	192.785.676.747
Valores en custodia (g.4)	31.527.023.634	37.768.236.142
Amortizaciones pendientes	820.331.728	744.496.873
Fideicomisos	---	---
Sentencia de Coovivienda	1.345.678.343	1.345.678.343
Acreencias Banco Federado	226.339.065	226.339.065
Macroproceso Fosuvi (g.5)	3.654.122.359	3.056.657.376
Otras cuentas de orden	1.057.800.665	1.328.354.210
Total	<u>¢394.714.317.475</u>	<u>¢382.665.612.311</u>

Notas:

(g.1) Para los dos periodos, esta partida está conformada únicamente por los contratos de Descuento de Hipotecas.

(g.2) al 31 de diciembre de 2018 y 2017 los Estados Financieros del Fondo de Garantías, muestran los saldos que a continuación se presentan, cuyo valor de los activos totales, corresponden a la contabilización en cuentas de orden del Banco.

ESTADO DE SITUACION

	<u>dic-2018</u>	<u>dic-2017</u>
<i>Activo</i>		
Disponibilidades	¢80,625,004	¢52,493
Inversiones en instrumentos	32,704,734,655	29,415,742,871
Cuentas y comisiones por	13,634,822	3,958,060
Total Activo	¢32,798,994,481	¢29,419,753,423
<i>Pasivo</i>		
Otras cuentas por pagar y provisiones	22,678,443,094	21,264,260,975
Total Pasivo	22,678,443,094	21,264,260,975
<i>Patrimonio</i>		
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	8,155,492,448	6,914,146,791
Diferencia entre cuentas de resultados	1,965,058,939	1,241,345,658
Total Patrimonio	10,120,551,387	8,155,492,448
Total Pasivo y Patrimonio	¢32,798,994,481	¢29,419,753,423
Cuentas de Orden	¢2,188,084,075,415	¢2,120,521,645,918

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2018</u>	<u>dic-2017</u>
Ingresos financieros	¢1,963,098,842	¢1,241,332,396
Gastos Financieros	-3,958,060	-4,886,605
Resultado Financiero Bruto	1,959,140,782	1,236,445,791
Resultado Financiero Neto	1,959,140,782	1,236,445,791
Ingresos operativos diversos	5,922,216	4,903,907
Gastos operativos diversos	-4,059	-4,040
Resultado Operativo Bruto	1,965,058,939	1,241,345,658
Resultado Neto del Periodo	¢1,965,058,939	¢1,241,345,658

(g.3) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los Estados Financieros del Fondo de Subsidio para la Vivienda, muestran los saldos que a continuación se presentan, cuyo valor de los activos totales, corresponden a la contabilización en cuentas de orden del Banco.

ESTADO DE SITUACION

	<u>dic-2018</u>	<u>dic-2017</u>
<i>Activo</i>		
Disponibilidades	¢361,987,434	¢219,958,489
Inversiones en instrumentos financieros	23,332,877,778	37,288,110,564
Cartera de crédito	43,217,839,626	44,174,603,004
Créditos Vigentes	43,428,298,488	44,337,277,657
Créditos Vencidos	22,320,963,417	15,217,385,984
(Estimación por deterioro de cartera de créditos)	-22,531,422,279	-15,380,060,637
Cuentas y comisiones por cobrar	0	0
Otros Activos	123,563,310,104	111,103,004,690
Total Activo	¢190,476,014,942	¢192,785,676,747
<i>Pasivo</i>		
Otras cuentas por pagar y provisiones	9,842,084,003	6,022,333,489
BFV Pendiente de Pago	1,396,902,587	1,098,072,830
Otros Acreedores Varios	8,445,181,416	4,924,260,659
Otros Pasivos	18,612,356	35,733,921
Total Pasivo	9,860,696,359	6,058,067,410
<i>Patrimonio</i>		
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	186,727,609,337	182,508,495,602
Diferencia entre cuentas de resultados	-6,112,290,752	4,219,113,735
Total Patrimonio	180,615,318,585	186,727,609,337
Total Pasivo y Patrimonio	¢190,476,014,944	¢192,785,676,747
Cuentas de Orden	¢1,162,425,810,745	¢1,054,205,163,483

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u> <u>dic-2018</u>	<u>dic-2017</u>
Ingresos financieros	¢2,443,648,541	¢2,684,532,029
Gastos Financieros	0	0
Resultado Financiero Bruto	2,443,648,541	2,684,532,029
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	6,442,356,944	17,969,847,568
Gasto por estimación de deterioro de activos	-13,593,718,587	-8,205,490,152
Resultado Financiero Neto	-4,707,713,102	12,448,889,445
Ingresos operativos diversos	426,869,835	421,382,080
Gastos operativos diversos	-7,646,919,866	-21,314,091,808
Ingresos por recursos de Bono Familiar de Vivienda	110,472,574,275	107,846,297,839
Rendimiento Administración temporal de recursos	346,224,236	244,950,053
Transferencia de capital por Bono Familiar de Vivienda	-105,003,326,130	-95,428,313,875
Resultado Operativo Bruto	-6,112,290,752	4,219,113,735
Resultado Neto del Periodo	-¢6,112,290,752	¢4,219,113,735

(g.4) Corresponde básicamente a la custodia de títulos por las captaciones realizadas por algunos inversionistas a los cuales el BANHVI le brinda el servicio de custodia. Adicionalmente se mantiene el saldo contable de los títulos de Coovivienda que fueron recibidos por el Banco como comprobantes de respaldo del pago de Asistencia Financiera.

(g.5) A partir del periodo 2013 corresponde el registro de forma separada de la estimación del Costo Mensual del Macroproceso FOSUVI, a partir del movimiento mensual de Gastos Operativos, Gastos de Administración, Activo Fijo y Software y Licencias de la Cuenta General, aplicando un por ciento el cual para el periodo a diciembre 2018 corresponde al 76.86 %, de Costo del Macroproceso FOSUVI según última estimación de costo vigente y montos presupuestarios actualizados, a diciembre 2017 era de 65.54 %. Lo anterior en cumplimiento de la disposición 4 a) de la Contraloría General de la República, según oficio N°00716 (DFOE-EC-0052) del 26 de enero y según los "Procedimientos para identificar y registrar de manera separada los costos reales asociados con la administración del FOSUVI en la canalización de recursos del Bono Familiar de Vivienda" aprobado por la Junta Directiva mediante acuerdo N°2, sesión 22-2013.

Costo Macroproceso FOSUVI	76.86%				
Mes de Registro	DICIEMBRE 2018		Acumulado 2018		
	TOTAL		FOSUVI	Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real	4,754,360,379.63		3,654,122,359.21	3,308,771,173.08	345,351,186.13
Gastos Operativos	40,156,835.25	100%	30,863,876.07	19,034,670.42	11,829,205.65
Comisiones por Giros y Transferencias	1,902,104.86	5%	1,461,926.18	1,307,418.66	154,507.52
Provisiones para Obligaciones Patronales	26,375,381.67	66%	20,271,679.93	8,737,766.71	11,533,913.22
Otros gastos operativos	11,879,348.72	30%	9,130,269.96	8,989,485.05	140,784.91
Gastos de Administración	4,680,496,146.27	100%	3,597,351,537.25	3,264,657,879.45	332,693,657.80
Gastos de Personal	3,938,643,142.61	84%	3,027,175,649.97	2,759,939,428.99	267,236,220.98
Gastos por Servicios Externos	212,434,650.94	5%	163,273,741.55	155,586,978.29	7,686,763.26
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	81,710,047.94	2%	62,800,984.63	56,318,164.16	6,482,820.47
Gastos de Infraestructura	295,689,794.22	6%	227,262,260.78	189,377,504.80	37,884,755.98
Gastos Generales	152,018,510.56	3%	116,838,900.31	103,435,803.21	13,403,097.10
Activo Fijo	18,810,931.41		14,457,769.20	13,630,396.50	827,372.70
Software y Licencias	14,896,466.70		11,449,176.69	11,448,226.71	949.98
Ingreso Contable Real			4,114,184,627.42		
Resultado Neto Real			460,062,268.21		

Costo Macroproceso FOSUVI	65.54%				
Mes de Registro	Diciembre 2017		Acumulado 2017		
	TOTAL		FOSUVI	Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real	4,664,037,216.16		3,056,657,375.97	2,774,046,266.23	282,611,109.74
Gastos Operativos	72,179,983.64	100%	47,304,399.42	38,690,070.72	8,614,328.70
Comisiones por Giros y Transferencias	1,825,573.49	3%	1,196,421.13	1,118,554.49	77,855.64
Provisiones para Obligaciones Patronales	60,063,381.77	83%	39,363,575.03	30,955,908.32	8,407,666.71
Otros gastos operativos	10,291,028.38	14%	6,744,403.26	6,615,607.91	128,795.35
Gastos de Administración	4,420,968,701.42	100%	2,897,358,225.04	2,636,932,869.34	260,425,355.70
Gastos de Personal	3,695,694,922.10	84%	2,422,037,522.31	2,207,502,134.16	214,535,388.15
Gastos por Servicios Externos	221,222,285.98	5%	144,981,847.45	124,266,956.98	20,714,890.47
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	74,280,966.98	2%	48,681,315.15	42,627,355.41	6,053,959.74
Gastos de Infraestructura	282,119,660.92	6%	184,891,994.32	169,953,499.01	14,938,495.31
Gastos Generales	147,650,865.44	3%	96,765,545.81	92,582,923.78	4,182,622.03
Activo Fijo	128,801,607.99		84,412,359.26	70,840,933.92	13,571,425.34
Software y Licencias	42,086,923.11		27,582,392.25	27,582,392.25	(0.00)
Ingreso Contable Real			3,820,004,395.18		
Resultado Neto Real			763,347,019.21		

3.6.26 Re-expresión de estados financieros

Para el periodo 2018 Banco Hipotecario de la Vivienda, realizó reclasificaciones para la presentación de sus estados financieros, por lo que, para efectos de presentación y comparación de la información entre periodos, se procede a re-expresar los saldos del periodo 2017. En cumplimiento de la recomendación de Auditoría Externa 2018, evaluación al 30 de junio (Carta de Gerencia 1-2018) y para efectos exclusivamente de presentación del Estado de Cambios en el Patrimonio, los saldos iniciales de “Resultados Acumulados al Principio del Periodo” al 01 de enero de 2017 se “re-expresan” incorporando el efecto que a esa fecha habría tenido el ajuste de Provisión y su efecto en resultados, de tal manera que los saldos posteriores, ya incorporen ese monto según el periodo de presentación por la suma de 326.869.654 aumentando el saldo inicial al 01 de enero de 2017.

Posterior a un análisis realizado se determina un error en el registro contable de la capitalización del año 2013 por lo cual se procedió a realizar un ajuste por el monto de 844.404.627, así mismo aumentando nuevamente el saldo inicial al 01 de enero de 2017.

3.7 Otras concentraciones de activos y pasivos

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

3.8 Riesgo de Liquidez, de Tasa y Cambiario

1. RIESGO DE LIQUIDEZ

A. INTRODUCCIÓN

El BANHVI cuenta con un Proceso de Administración Integral de Riesgos orientado a la gestión de los riesgos que puedan impactar los resultados y el patrimonio por causas internas y externas. Para tal efecto, cuenta con políticas y procedimientos de riesgos formalmente establecidos y aprobados, apoyados en modelos de pronósticos según comportamientos históricos y de seguimiento y control continuo de variables, cuyos resultados se presentan en forma periódica al Comité de Riesgos y a la Junta Directiva.

B. GESTIÓN DE RIESGOS DE LIQUIDEZ Y MERCADO

RIESGO DE LIQUIDEZ

1.1 CALCE DE PLAZOS

Los indicadores de calce de plazos consolidados por moneda¹ alcanzaron valores de 20.18 veces a un mes y 1.65 veces a tres meses, ubicándose en ambos casos por encima de los límites de normalidad definidos según la normativa SUGEF y a las políticas internas de riesgos².

Al considerar las proyecciones financieras para los próximos meses, se estima que la liquidez se mantendría en niveles de normalidad según lo establece la normativa SUGEF.

Se estima un resultado alto en el indicador de calce de plazos a un mes de diciembre 2018 (20.18 veces), fundamentalmente por la baja cancelación de obligaciones financieras en comparación con la recuperación proyectada de activos.

Cuadro No. 1
Proyección y sensibilización de indicadores de calce de plazos 1/
- En número de veces-

Mes		Plazo	Indicador	
2019	Enero	1 mes	2.92	
		3 meses	1.13	
	Febrero	1 mes	2.64	
		3 meses	1.06	
	Marzo	1 mes	1.81	
		3 meses	1.19	
	Abril	1 mes	2.86	
		3 meses	1.43	
	Mayo	1 mes	3.39	
		3 meses	1.73	
	Junio	1 mes	5.65	
		3 meses	1.78	
	Julio	1 mes	3.41	
		3 meses	1.46	

/1 Según proyecciones financieras elaboradas por la Dirección FONAVI el 20 de diciembre de 2018.

Unidad de Riesgos.

¹ No se separa por monedas, debido fundamentalmente a que al cierre de diciembre 2018 no se reportan pasivos en moneda extranjera. Por otro lado, no se tienen expectativas de realizar operaciones en moneda extranjera, de acuerdo a proyecciones para los próximos periodos.

² SUGEF: 1.00 v a un mes y en 0.85 v a tres meses. Políticas internas de riesgos: 1.10 v a un mes y 0.95 v a tres meses.

1.2 ÍNDICE DE COBERTURA DE LIQUIDEZ

El riesgo de liquidez se mide además por lo dispuesto en el Acuerdo SUGEF 17-13 Reglamento sobre administración de riesgo de Liquidez. Dentro de sus consideraciones prudenciales el reglamento indica que “...La administración del riesgo de liquidez implica el cálculo, generalmente diario, de los recursos líquidos que la entidad debe mantener disponibles para cumplir a tiempo y sin sobresaltos, con todas sus obligaciones financieras. El contar en todo momento con suficientes recursos disponibles o la capacidad de gestionarlos ante requerimientos inusuales, constituye un aspecto clave de una buena administración del riesgo de liquidez...”. Para tal efecto, se monitorea diariamente el indicador de cobertura de liquidez (ICL).

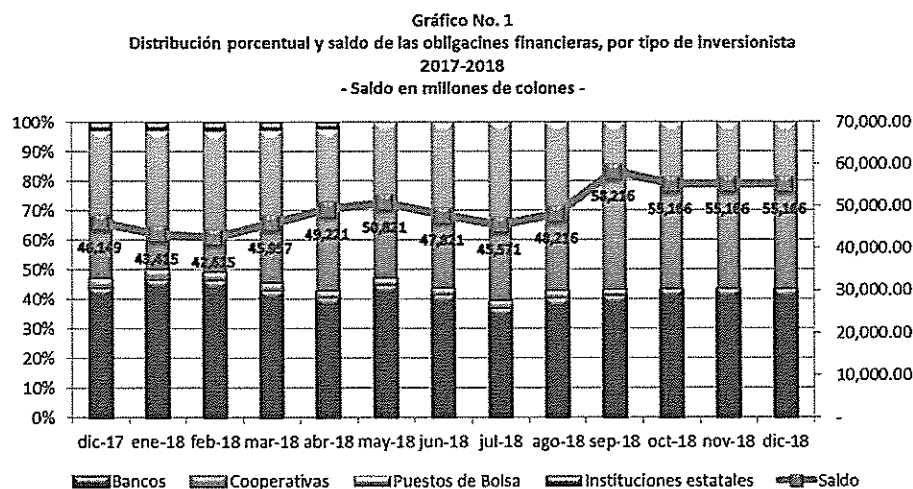
Tomando como base la información reportada diariamente durante diciembre 2018³, el indicador se mantuvo por encima del parámetro establecido en la regulación prudencial ($\geq 90\%$), con lo que se evidencia la capacidad de la entidad de atender sus obligaciones de mayor exigibilidad con sus activos de mayor liquidez a 30 días. Tomando como base el transitorio II de la normativa SUGEF 17-13, a partir de enero 2019, el límite mínimo de cumplimiento será igual o mayor al 100%.

1.3 ACTIVOS Y PASIVOS

En cuanto a los activos, las principales cuentas que generan un efecto sobre la liquidez continúan siendo las disponibilidades, inversiones y cartera de créditos vigente. En dichas cuentas no se identifican niveles de riesgos relevantes, ya que se estima una eficiente y oportuna recuperación para los próximos meses.

Por otra parte, la cartera de pasivos financieros con costo del BANHVI presentó un aumento interanual del 19.54%, pasando de ¢46,149.0 millones en diciembre 2017 a ¢55,166.0 millones en diciembre 2018.

La concentración del saldo de las obligaciones financieras, mantiene una mayor participación en puestos de bolsa (56.48%) y en instituciones bancarias (43.52%), según se observa en el gráfico No. 1.



³ Según Reporte del ICL mensual, el promedio diario durante diciembre 2018 fue de 107%.

2. SENSIBILIDAD A RIESGOS DE MERCADO (TASAS Y CAMBIARIO)

2.1 RIESGO DE TASA

De acuerdo con el modelo CAMELS, el indicador de riesgo de tasa en moneda nacional se calculó en 0.14%, lo que significa una exposición del patrimonio sensible a tasas de ¢130.34 millones a un año, estimando una máxima variación de la tasa para ese periodo de 0.86 puntos porcentuales.

Evalutando el riesgo de tasa y su exposición del patrimonio con base en un modelo complementario, se determinó que, esperando a un año una variación de la Tasa Básica Pasiva de 1.00%⁴, el impacto sobre el valor patrimonial podría aproximarse a los ¢128.18 millones.

En el caso de la exposición del margen, se determinó que si a un año existiera una brecha acumulada positiva que significara el 63.14% de los activos productivos sensibles a tasa reportados y la tasa de referencia presentara una variación máxima de un punto porcentual, el margen financiero de la entidad acumulado a un año (diferencia de los activos y pasivos generadores de rendimientos o costos financieros), podría variar en ¢1,092.35 millones⁵ (que equivale a un 15.91% de la utilidad neta acumulada de los últimos doce meses).

En virtud de la composición del balance sujeto a variaciones de tasas de interés, los efectos esperados tanto en el valor patrimonial como en el margen financiero serían favorables para el Banco en el tanto la tendencia de esa variable sea hacia el alza.

Al cierre de diciembre 2018 no se presentó exposición al riesgo de tasa en moneda extranjera, debido a que a ese corte no se reportó estructura financiera en dólares sujeta a cambios de tasa.

De acuerdo con las proyecciones financieras del Banco, no se prevé la generación de nuevas operaciones en moneda extranjera en el corto plazo.

Cuadro No. 2
Exposición del patrimonio - MN

	SUGEF	Modelo RT
Horizonte	1 año	1 año
Valor actual:		
Activos /1	150,024.43	148,886.21
Pasivos	56,290.47	53,448.63
Duración:		
Activos	0.12	0.08
Pasivos	0.77	0.47
Tasa Básica Pasiva -último día del mes-	6.00%	6.00%
Max. variación de la tasa estimada (p.p)	0.86	1.00
Indicador de sensibilidad	-0.14%	-0.13%
Impacto patrimonio -millones de colones-	-130.34	-128.18
Impacto patrimonio -porcentaje-	-0.14%	-0.14%

/1 No incluye disponibilidades.

Cuadro No. 3
Riesgo de Tasa
Exposición del Margen a más de 360 días - MN
- en millones de colones y porcentajes -

Concepto	dic-18
Activo Productivo	149,650.98
Pasivo con Costo	55,168.01
Brecha Acumulada (+360 días)	94,482.97
Máx. Variación Esperada Acumulada (p.p.)	1.00
Margen Financiero Diferencial Acumulado	1,092.35
Índice Brecha Acumulada / Activo Productivo Promedio	63.14%

⁴ Estimación de máxima variación, según el modelo interno de cálculo.

⁵ El margen financiero se obtiene de la aplicación de la máxima variación esperada de la tasa por bandas de tiempo, según modelo interno de cálculo.

a) Al 31 de diciembre de 2018 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

		Activos 2018						
		Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	Total
Inversiones	¢	3,019,846,004	4,321,075,993	9,010,102,431	1,152,837,639	0	0	17,503,862,067
Cartera de créditos		133,597,033,273	0	0	0	0	0	133,597,033,273
Total Activos	¢	136,616,879,277	4,321,075,993	9,010,102,431	1,152,837,639	0	0	151,100,895,340
		Pasivos 2018						
Otras Obligaciones Financieras		9,630,830,771	7,039,857,250	18,007,246,567	13,126,425,222	11,194,993,056	0	58,999,352,866
Total Pasivos	¢	9,630,830,771	7,039,857,250	18,007,246,567	13,126,425,222	11,194,993,056	0	58,999,352,866
Activos - Vencimiento Pasivos	¢	126,986,048,506	-2,718,781,257	-8,997,144,136	-11,973,587,583	-11,194,993,056	0	92,101,542,474

b) Al 31 de diciembre 2017 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

		Activos 2017						
		Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	Total
Inversiones	¢	2,254,686,333	5,383,058,056	3,677,747,076	0	0	0	11,315,491,466
Cartera de créditos		119,962,381,954	0	0	0	0	0	119,962,381,954
Total Activos	¢	122,217,068,287	5,383,058,056	3,677,747,076	0	0	0	131,277,873,420
		Pasivos 2017						
Otras Obligaciones Financieras		12,377,625,133	3,989,470,000	15,805,805,000	10,711,061,199	362,500,000	5,216,493,055	48,462,954,387
Total Pasivos	¢	12,377,625,133	3,989,470,000	15,805,805,000	10,711,061,199	362,500,000	5,216,493,055	48,462,954,387
Activos - Vencimiento Pasivos	¢	109,839,443,154	1,393,588,056	-12,128,057,924	-10,711,061,199	-362,500,000	-5,216,493,055	82,814,919,033

2.2 RIESGO CAMBIARIO

La posición activa en moneda extranjera al cierre de diciembre 2018 ascendió a \$108.96 (¢0.66 millones al tipo de cambio de ¢604.39), monto que se tiene previsto para atender concretamente pagos de bienes y servicios, y que no representa una suma que pudiera comprometer el patrimonio de la institución por riesgo cambiario (obedece a 0.000043% del total de activos), razón por la cual no se considera relevante la afectación que pudiera tener el Banco ante variaciones en el tipo de cambio.

C. CONCLUSIONES GENERALES

Sobre el riesgo de liquidez

1. Según las proyecciones financieras de corto plazo sobre la calidad de los activos, la composición y evolución de la cartera de obligaciones vigentes, se determina que la liquidez del BANHVI continuará en niveles normales.
2. De acuerdo a los saldos diarios mostrados durante el mes, el Indicador de Cobertura de Liquidez se reporta dentro de los parámetros establecidos por la normativa regulatoria.
3. Se presenta una concentración con respecto a las fuentes de fondeo, en puestos de bolsa y entidades bancarias, mediante las cuales se obtienen los recursos necesarios para realizar nuevas colocaciones en créditos y atender el vencimiento de obligaciones financieras.

Sobre riesgo de mercado

4. El nivel de exposición del patrimonio por cambios en la tasa de interés de referencia, se ha mantenido durante el último trimestre sin variaciones relevantes y en niveles bajos respecto a los parámetros definidos en la normativa aplicable, aún con el incremento durante diciembre 2018 de operaciones crediticias con tasas de interés variables, financiados con obligaciones con entidades financieras a tasas de interés fijas. La exposición estimada no compromete la posición patrimonial de la entidad, de acuerdo con el apetito al riesgo institucional.
5. En cuanto al riesgo de tasa evaluado en función de la exposición del margen financiero según los modelos internos, se determinó un impacto estimado a un año ante una variación de un punto porcentual de la tasa de interés de ¢1,092.35 millones, lo que podrían significar un 15.91% de las utilidades acumuladas de los últimos doce meses.

La exposición a este riesgo está determinada de manera importante por las características estructurales del balance sujeto a valoración (los pasivos con costo representan el 36.86% de los activos productivos y la brecha acumulada a un año alcanza los ¢94,482.97 millones).

En virtud de lo anterior y ante incrementos en las tasas de interés de mercado, el impacto sería positivo para el Banco.

6. A diciembre 2018 no se mantienen operaciones en moneda extranjera indexadas a variaciones de tasas de interés, lo que reduce a cero la exposición al riesgo de tasa en moneda extranjera. Esta situación se mantendría en virtud de que no está previsto en las proyecciones financieras de corto plazo la realización de nuevas operaciones en moneda extranjera.

Por lo anterior, el nivel de exposición al riesgo cambiario no es relevante.

3.9 Vencimiento de Activos y Pasivos

Nota 3.9 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 31 de diciembre 2018, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

		Vencimiento activos							
		A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Total
Disponibilidades	¢	956,438,223	0	0	0	0	0	0	956,438,223
Cuenta de Encaje con el BCCR		0	17,969	20,257	101,005	72,745	118,443	0	330,419
Inversiones		0	3,013,122,632	2,265,987,958	2,009,075,868	7,668,377,083	2,209,011,945	0	17,165,575,486
Cartera de crédito		0	1,718,824,564	831,321,215	842,682,496	2,562,641,931	5,004,552,912	122,637,010,155	133,597,033,273
Total Vencimiento Activos	¢	956,438,223	4,731,965,166	3,097,329,430	2,851,859,369	10,231,091,759	7,213,683,300	122,637,010,155	151,719,377,401
		Vencimiento pasivos							
		A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Total
Obligaciones con Entidades Financieras	¢	0	281,850,694	3,193,572,836	3,562,390,134	17,364,552,401	12,266,512,087	19,775,749,856	56,444,628,008
Total Vencimiento Pasivos	¢	0	281,850,694	3,193,572,836	3,562,390,134	17,364,552,401	12,266,512,087	19,775,749,856	56,444,628,008

b) Al 31 de diciembre 2017, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

Vencimiento activos								
	A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Total
Disponibilidades	₡ 3,418,939,820	0	0	0	0	0	0	3,418,939,820
Cuenta de Encaje con el BCCR	0	16,895	23,486	249	92,699	63,662	88,228	285,219
Inversiones	0	2,211,406,333	5,037,557,113	301,147,917	3,572,984,230	0	0	11,123,095,593
Cartera de crédito	0	1,543,659,295	753,984,371	756,321,599	2,225,938,385	4,511,015,836	110,171,462,468	119,962,381,954
Total Vencimiento Activos	₡ 3,418,939,820	3,755,082,523	5,791,564,970	1,057,469,765	5,799,015,314	4,511,079,498	110,171,550,697	134,504,702,586

Vencimiento pasivos								
	A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Total
Obligaciones con Entidades Financieras	₡ 0	3,028,226,083	3,835,505,236	48,844,182	15,257,634,180	10,301,624,269	14,277,012,021	46,748,845,971
Total Vencimiento Pasivos	₡ 0	3,028,226,083	3,835,505,236	48,844,182	15,257,634,180	10,301,624,269	14,277,012,021	46,748,845,971

3.10 Saldos y transacciones con partes relacionadas

3.10.1 Cuentas por cobrar con partes relacionadas

Al 31 de diciembre 2018 y 2017, esta partida se compone de los siguientes rubros:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar- Comisión FOSUVI, sobre formalización de BFV	¢490.621.653	¢324.325.126
Totales	¢490.621.653	¢324.325.126

3.10.2 Cuentas por pagar con partes relacionadas

Al 31 de diciembre 2018 y 2017, esta partida se compone de los siguientes rubros:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
(a)Cuenta por pagar de FONAVI a FOSUVI por activos Viviendacoop recibidos en dación de pago.	¢197.950.802	¢197.950.802
Totales	¢197.950.802	¢197.950.802

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
(b) Cuentas por pagar-Aporte de Cuenta General al Fondo de Garantías	¢13.634.822	¢4.903.907
Totales	¢13.634.822	¢4.903.907

3.10.3 Detalle de Remuneraciones a Personal Clave

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Remuneraciones, cuotas patronales a la CCSS, aguinaldo y salario escolar, pagados al personal clave (Gerencia General y Subgerencias)	¢212.385.722	¢201.919.037
Dietas pagadas a personal clave (Junta Directiva)	111.435.680	130.165.990
Totales	¢323.821.402	¢332.085.027

Nota 4 Fideicomisos y Comisiones de Confianza

El BANHVI no administra fideicomisos o comisiones de confianza, por lo cual no existen activos en los cuales se encuentren invertidos los capitales fideicometidos o administrados.

Nota 5 Contingencias por litigios

Al 31 de diciembre 2018, según la Asesoría Legal del Banco, mediante oficio AL-004-2019, existen una serie de asuntos que se encuentran en trámite judicial en contra del BANHVI con una estimación de las demandas por ¢ 4,286,093,251 y otros procesos judiciales en el cual el Banco figura como actor con una estimación de ¢ 6,000.00. Asimismo, existen otros procesos legales coordinados por la Administración Superior con una estimación de demandas por ¢ 730,000.000.00.

Al 31 de diciembre 2017, según la Asesoría Legal del Banco, mediante oficio AL-0009-2018, existen una serie de asuntos que se encuentran en trámite judicial en contra del BANHVI con una estimación de las demandas por ¢ 3,887,372,881 y otros procesos judiciales en el cual el Banco figura como actor con una estimación de ¢ 180,574,710.

A las fechas de este informe, no se estima una probable salida de beneficios económicos de estos procesos.

Nota 6 Normativa Contable recientemente emitida y Otras disposiciones normativas y legales

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

“...tiene por objeto regular la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación...”

Su aplicación, los cambios en tratamiento y presentación que implica, conforme establece dicha Norma, se iniciará a partir del 01 de enero de 2020, sin embargo, para efectos comparativos, se requerirá la presentación de información intermedia a partir de marzo 2019.

A partir del 04 de diciembre del 2018, entra en vigencia la Ley 9635 Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, cuyo alcance para el BANHVI y sus colaboradores se encuentra en estudio y análisis por parte de la Dirección Administrativa, la Administración Superior y la Asesoría Legal de este Banco.

Nota 7 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros fueron revisados por la Auditoría Interna y aprobados por la Gerencia para su emisión y envío a la Superintendencia General de Entidades Financieras, el 08 de enero del 2019.

Nota 8 Hechos relevantes y subsecuentes

A la fecha de este informe no ha habido hecho relevantes o subsecuentes que puedan tener un efecto en las cifras de los estados financieros o que deban ser revelados.

***INFORME COMPLEMENTARIO DEL AUDITOR EXTERNO SOBRE LA
EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA LEGAL
APLICABLE AL SECTOR FINANCIERO, AJUSTES A LOS ESTADOS
FINANCIEROS INTERMEDIOS, CONTROL INTERNO Y DE LOS SISTEMAS
AUTOMATIZADOS DE LA ENTIDAD***

INFORME COMPLEMENTARIO DEL AUDITOR EXTERNO

(SOBRE LAS DEBILIDADES SIGNIFICATIVAS RELACIONADAS CON LA EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA LEGAL APLICABLE AL SECTOR FINANCIERO, AJUSTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS, CONTROL INTERNO Y DE LOS SISTEMAS AUTOMATIZADOS DE LA ENTIDAD)

A la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda y a la Superintendencia General de Entidades Financieras:

Hemos efectuado la auditoría a los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda al 31 de diciembre del 2018 y hemos emitido nuestro dictamen sobre esos estados financieros con fecha 18 de febrero del 2019.

En la planeación y ejecución de nuestra auditoría a los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), consideramos su estructura de control interno y los requerimientos mínimos de auditoría establecidos por la Superintendencia General de Entidades Financieras sobre el cumplimiento de la normativa legal aplicable al sector financiero, la necesidad de ajustes a los estados financieros intermedios remitidos a esa Superintendencia, los mecanismos de control interno del Banco Hipotecario de la Vivienda y el análisis efectuado a los sistemas automatizados que utiliza; esto con el fin de determinar los procedimientos de auditoría que nos permitan expresar una opinión sobre los estados financieros, y no de proporcionar seguridad sobre el cumplimiento de los aspectos señalados.

No notamos asuntos relacionados con su funcionamiento que consideremos condiciones que deben ser informadas bajo los lineamientos de las normas internacionales de auditoría. Las condiciones que deberían ser informadas son asuntos de los cuales tendríamos conocimiento y que a nuestro juicio se relacionarían con deficiencias importantes en el cumplimiento de la normativa vigente, el diseño u operación del control interno y con los resultados del análisis de los sistemas computarizados y ajustes a los estados financieros intermedios, que podrían afectar adversamente la habilidad del Banco Hipotecario de la Vivienda para registrar, procesar, resumir y presentar la información financiera de manera consistente con las afirmaciones de la Gerencia en los estados financieros.

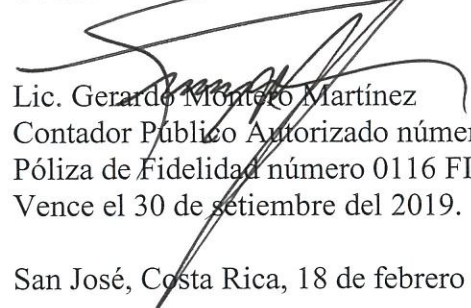
En cartas fechadas 03 de agosto del 2018 y 18 de febrero del 2019, hemos informado a la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI) sobre otras condiciones que deben ser conocidas, pero que no representan debilidades significativas.

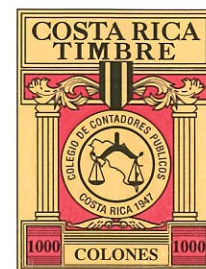
Al respecto una debilidad significativa representa una condición que debe ser informada en la cual, el cumplimiento de la normativa vigente, el diseño u operación de los componentes del control interno y los resultados del análisis a los sistemas computarizados y ajustes a los estados financieros intermedios, no reducen el riesgo de que errores o irregularidades, en montos que serían importantes en relación con los estados financieros sujetos a auditoría, ocurran y no sean detectados oportunamente por el personal del Banco Hipotecario de la Vivienda en el curso normal de su trabajo asignado. Ninguna de las condiciones informadas en las cartas antes mencionadas, se consideran debilidades significativas.

Esas condiciones se consideraron para determinar la naturaleza, oportunidad y alcance de las pruebas aplicadas en nuestra auditoría de los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI) y este informe complementa nuestro dictamen sobre dichos estados financieros precitado. Desde la fecha de nuestro dictamen no hemos considerado la estructura del control interno.

Este informe es únicamente para conocimiento e información de la Superintendencia General de Entidades Financieras, de la Gerencia General y la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda.

**DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS
CONTADORES PUBLICOS AUTORIZADOS**


Lic. Gerardo Montero Martínez
Contador Público Autorizado número 1649
Póliza de Fidelidad número 0116 FIG 7
Vence el 30 de setiembre del 2019.



San José, Costa Rica, 18 de febrero del 2019.

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