

Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)

Estados Financieros y Opinión de los Auditores

**Al 31 de diciembre del 2023
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2022)**

Informe final

Contenido

	<u>Páginas</u>
Opinión de los Auditores Independientes	3-8
Estado de Situación	9-10
Estado de Resultados	11-12
Estado de Flujos de Efectivo	13-14
Estado de Cambios en el Patrimonio	15
Notas a los Estados Financieros	16-73
Informe Complementario	74-76

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 2023, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el periodo terminado en dicha fecha, 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 2023, así como los resultados de sus operaciones, sus cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el periodo terminado en dicha fecha, 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.

Asuntos Claves de Auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellos asuntos que a nuestro juicio profesional fueron los más significativos durante la auditoría a los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron atendidos en el contexto de nuestra auditoría a los estados financieros como un todo y en la formación de nuestra opinión y no proveemos una opinión separada por estos asuntos. Hemos determinado los asuntos descritos abajo como los asuntos claves de auditoría a ser comunicados en nuestro informe.

Asuntos claves de la auditoría

Riesgos relativos a la operación

1. Reconocimiento y medición posterior de la cartera de crédito

La cartera de crédito del Banco Hipotecario de la Vivienda constituye el principal activo productivo y corresponde a un 87% del total de activos.

Este activo está sujeto a factores de riesgo como lo son el deterioro por aumento en el riesgo de crédito, variaciones en tasas de interés, concentración y plazos de recuperación.

El Banco aplica estimaciones de pérdidas sobre la cartera de crédito de acuerdo con la metodología de establecida en el “Reglamento para la Calificación de deudores” (SUGEF-1-05), y el “Reglamento para la determinación y el registro de estimaciones contracíclicas” (SUGEF 19-16).

Los clientes del Banco lo constituyen otras entidades financieras lo que hace que la cartera se encuentre concentrada en pocos clientes pero a su vez le permite tener un mejor control e información sobre la capacidad crediticia de los mismos.

2. Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones en instrumentos financieros constituyen la segunda mayor cuenta de activo en importancia relativa para el Banco.

Cómo fueron atendidos los asuntos claves de la auditoría

Los procedimientos de auditoría planeados en respuesta a los asuntos claves y riesgos evaluados son los siguientes:

- Realizamos recálculos de las estimaciones establecidas en la normativa y verificamos el saldo registrado, así como que todos los movimientos en la cuenta de estimaciones se encuentren respaldados por cálculos respectivos de acuerdo a la normativa.
- Verificamos, por medio de software que las categorías y el CPH, indicados en el reporte de operaciones crediticias emitido por la SUGEF, conciliaran con los datos reportados en el registro auxiliar del Banco utilizado para el cálculo de las estimaciones.
- Analizamos la asignación de las distintas categorías de riesgo, tomando las operaciones del reporte de la cartera de crédito, según lo establece la normativa SUGEF 1-05.
- Realizamos un recalcu de la morosidad de la cartera para efectos de cálculo de estimación.
- Además, verificamos la integridad, exactitud y controles sobre los registros auxiliares de la cartera y las cuentas conexas de intereses ganados y por cobrar.
- Realizamos una revisión por medio de expedientes, de los nuevos créditos otorgados y del cumplimiento de los procedimientos internos para este fin.
- Solicitamos confirmaciones de saldos a los deudores.
- Verificamos las características de la cartera de inversiones en cuenta a emisor, tipo de instrumento, moneda, vencimiento, concentración para determinar la existencia de riesgos importantes.

Esta cuenta requiere de una constante gestión de los riesgos por concentración, tasa, moneda, y riesgo de crédito.

A pesar de ello el Banco mantiene una cartera de inversiones considerada de bajo riesgo a la cual se le aplica la clasificación establecida en la NIIF 9 y se realiza el cálculo de la pérdida esperada según lo establecido en esta norma y de conformidad con el Reglamento de Información financiera de SUGEF.

A la fecha de los estados financieros la cartera de inversiones del Banco se mantiene bajo un modelo a costo amortizado, a corto plazo en instrumentos CDP electrónicos en colones y no se determinó la necesidad de registrar pérdidas por deterioro.

3. Obligaciones con entidades financieras

Al 31 de diciembre del 2023, el principal pasivo del Banco lo constituyen las obligaciones con entidades financieras, que corresponde a los certificados de depósito emitidos por el Banco para captar recursos.

Estos pasivos se encuentran sujetos a riesgos de tasas de interés y de liquidez, sin embargo, se mantienen adecuados controles sobre los calces de plazos y márgenes de tasas de interés lo que le permite al Banco mantener cierto control sobre dichos riesgos.

- Verificamos la exactitud e integridad de la información con respecto los saldos mostrados en los estados financieros.
- Solicitamos confirmaciones de saldos a las entidades financieras emisoras de los instrumentos.
- Verificamos la aplicación de la metodología de pérdida esperada sobre la cartera y la razonabilidad de su resultado.
- Realizamos recálculos de los productos por cobrar e ingresos por intereses para determinar su razonabilidad.

- Verificamos la integridad, exactitud y controles sobre la información y registro auxiliar de las obligaciones.
- Solicitamos confirmaciones de saldos a los acreedores al cierre del periodo 2023.
- Realizamos verificaciones de colocaciones y liquidaciones durante el periodo y recálculos de los pasivos y gastos por intereses generados por estas obligaciones.
- Verificamos la información sobre los vencimientos de las obligaciones y su correcta clasificación en los controles de vencimientos de activos y pasivos o calce de plazos.

Párrafos 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 del BANHVI 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.

De los asuntos informados a los Encargados del Gobierno Corporativo, determinamos aquellos asuntos que tuvieron mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, por lo tanto, los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que la ley o las regulaciones impidan la revelación pública del asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinemos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe porque se esperaría en forma razonable que las consecuencias adversas de hacerlo sopesarían los beneficios del interés público de dicha comunicación.

DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS

Lic. Iván Brenes Pereira
Contador Público Autorizado N° 5173
Póliza de Fidelidad N° 0116 FIG 7
Vence el 30 de setiembre de 2024

San José, Costa Rica, 15 de febrero de 2024

Nuestra responsabilidad sobre la opinión de los estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2023 se extiende hasta el 15 de febrero del 2024. La fecha del informe de auditoría indica al usuario de éste, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que ha ocurrido hasta dicha fecha; en consecuencia, no se amplía por la referencia de la fecha en que se firme digitalmente.

Nombre del CPA: IVAN
BRENES PEREIRA
Carné: 5173
Cédula: 303530965
Nombre del Cliente:
BANCO HIPOTECARIO DE LA
VIVIENDA
Identificación del cliente:
3007078890
Dirigido a:
BANCO HIPOTECARIO DE LA
VIVIENDA
Fecha:
21-02-2024 02:58:43 PM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría

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



Código de Timbre: CPA-1000-9547

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2023
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2022)
(En colones sin céntimos)

	Nota	2023	2022
Activo			
Disponibilidades	3.7.1	¢7.005.599.977	¢929.423.330
Efectivo		0	0
Depósitos a la vista en el BCCR		526.197.631	31.136.495
Depósitos a la vista en Entidades financieras del país		6.479.402.346	898.286.835
Inversiones en instrumentos financieros	3,2	14.120.787.739	15.523.816.406
Al costo amortizado	3.7.2	14.000.000.000	15.300.000.000
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros		120.787.739	223.816.406
Cartera de Créditos	3,3	181.409.828.027	167.786.962.264
Créditos vigentes	3.7.3	184.536.875.616	170.717.482.879
(Ingresos Diferidos Cartera de Crédito)	3.3.1	-1.798.044.788	-1.632.894.282
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	3.7.3	1.149.432.735	1.146.680.926
(Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito)	3.3.1 - 3.3.2 y 3.7.3	-2.478.435.536	-2.444.307.259
Cuentas y comisiones por cobrar	3.7.4	360.058.064	262.717.698
Comisiones por cobrar		367.406.187	267.894.977
Otras cuentas por cobrar		24.598.141	14.442.618
Productos por cobrar		765.295	289.430
(Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar)		-32.711.559	-19.909.327
Bienes mantenidos para la venta	3.7.5	21.008	21.008
Bienes Inmuebles adquiridos en recuperación de créditos		11.821.829	11.821.829
Propiedades, Mobiliario y Equipo fuera de uso		21.008	21.008
(Estimación por deterioro y por disposición legal o Prudencial)		-11.821.829	-11.821.829
Participaciones en el capital de otras empresas	3.7.6	0	166.665.545
Participación en Fideicomisos y Otros vehículos de propósito especial del país		0	166.665.545
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	3.7.7	2.888.756.349	2.797.994.382
Otros Activos	3.7.8	1.682.127.192	978.996.195
Activos Intangibles		1.657.536.196	952.468.856
Otros Activos Restringidos		444.392	444.392
Otros activos		24.146.604	26.082.947
Total de activo		¢207.467.178.356	¢188.446.596.828

Continúa

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2023
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2022)
(En colones sin céntimos)**

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<u>Pasivo y Patrimonio</u>			
Obligaciones con entidades financieras	3.7.10	73.515.640.888	63.335.188.015
Obligaciones con Entidades Financieras a plazo		72.481.483.889	62.515.178.279
Cargos por pagar por obligaciones con Entidades Financieras y No financieras		1.034.156.999	820.009.736
Otras cuentas por pagar y provisiones	3.7.11	713.037.432	726.804.409
Cuentas y comisiones por pagar diversas		654.914.334	689.432.772
Provisiones		58.123.098	37.371.637
Total de pasivo		74.228.678.320	64.061.992.424
<u>Patrimonio</u>			
Capital social	3.7.13	109.971.360.862	109.971.360.862
Capital pagado		101.046.219.160	101.046.219.160
Capital donado		8.925.141.702	8.925.141.702
Ajustes al patrimonio		2.643.495.287	2.643.495.287
Superavit por revaluación propiedad Inmobiliarias	3.7.14	2.643.495.287	2.643.495.287
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	3.7.15	11.769.748.256	5.158.723.582
Resultado del período	3.7.16	8.853.895.631	6.611.024.674
Total de Patrimonio		133.238.500.036	124.384.604.405
Total de Pasivo y Patrimonio		¢207.467.178.356	¢188.446.596.828
Otras cuentas de Orden Deudaras	3.7.29	¢1.672.045.016.014	¢1.618.900.643.343

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador

MBA. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2022)
(En colones sin céntimos)**

	Nota	2023	2022
Ingresos Financieros			
Por disponibilidades		¢520.136.886	¢160.082.956
Por inversiones en instrumentos financieros	3.7.21	704.078.166	639.605.394
Por cartera de créditos	3.7.22	14.703.008.196	9.431.932.332
Por ganancia por diferencial cambiario y UD (neto)	3.7.23	225.214	168.413
Total de Ingresos Financieros		15.927.448.462	10.231.789.095
Gastos Financieros			
Por Obligaciones con entidades financieras	3.7.17	5.929.322.046	2.643.106.376
Total de Gastos Financieros		5.929.322.046	2.643.106.376
Gastos por estimación de deterioro de Activos	3.7.24	136.577.372	122.277.328
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones	3.7.25	89.646.863	68.807.504
Resultado Financiero		9.951.195.907	7.535.212.895
Otros ingresos de Operación			
Por bienes mantenidos para la venta	3.7.26	0	2.320.576
Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas	3.7.27	15.011.883	48.988.262
Por otros ingresos operativos	3.7.28	3.992.561.019	3.903.225.914
Total Otros Ingresos de Operación		¢4.007.572.902	¢3.954.534.752

Continúa

Finaliza.

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2022)
(En colones sin céntimos)**

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Otros Gastos de Operación			
Por comisiones por servicios		¢13.027.549	¢21.441.490
Por bienes mantenidos para la venta		29.053.903	25.776.603
Por pérdida por participaciones de capital en otras empresas		2.812.707	15.361.912
Por provisiones	3.7.11	38.852.027	10.927.509
Por cambios y arbitrajes de divisas		0	18.200
Por otros gastos operativos		44.784.562	21.451.291
Total Otros Gastos de Operación		128.530.748	94.977.005
Resultado Operacional Bruto		13.830.238.061	11.394.770.642
Gastos de Administración			
Por gastos de personal		3.729.369.004	3.642.763.293
Por otros gastos de Administración		1.204.601.532	1.121.377.859
Total Gastos Administrativos	3.7.18	4.933.970.536	4.764.141.152
Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad		8.896.267.525	6.630.629.490
Participaciones sobre la Utilidad	3.7.19	42.371.894	19.604.816
Disminución de participaciones sobre la Utilidad	3.7.20	0	0
Resultado Del Periodo		¢8.853.895.631	¢6.611.024.674
Otros Resultados Integrales, Neto De Impuesto			
Superávit por revaluación de propiedades inmobiliarias	3.7.14	0	0
Otros Resultados Integrales Del Periodo, Neto De Impuesto		0	0
Resultados Integrales Totales Del Periodo		¢8.853.895.631	¢6.611.024.674

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador

MBA. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2022)
(En colones sin céntimos)**

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período	3.7.16	¢8.853.895.631	¢6.611.024.674
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Ganancias o pérdidas por diferencial cambiario, netas		-225.214	-168.413
Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos		34.128.277	40.846.935
Pérdidas por otras estimaciones		12.802.233	10.302.313
Gastos por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos		72.319.233	37.371.638
Depreciaciones y amortizaciones		359.442.592	327.911.899
Subtotal		9.332.362.752	7.027.289.046
Variación en los activos (aumento), o disminución			
Créditos y avances de efectivo		-13.819.392.736	-14.162.956.691
Bienes realizables		0	2.320.576
Productos por cobrar		100.276.858	-641.567.430
Otros activos		-1.076.411.441	-783.381.556
Subtotal		-14.795.527.319	-15.585.585.101
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)			
Obligaciones a la vista y a plazo		9.965.886.745	8.624.037.236
Otras cuentas por pagar y provisiones		-86.086.211	-294.303.257
Productos por pagar		214.147.263	446.760.577
Otros pasivos		165.150.505	191.638.858
Subtotal		10.259.098.302	8.968.133.414

Continúa

Finaliza.

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2022)
(En colones sin céntimos)**

	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		4.795.933.735	409.837.359
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión			
Aumento en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociar)		-18.700.000.000	-31.140.095.220
Disminución en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociar)		22.500.000.000	31.640.095.219
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo		-187.066.713	-173.737.790
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		166.665.545	-15.626.350
Otras actividades de inversión		644.080	763.392
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		3.780.242.912	311.399.251
Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año		8.576.176.647	721.236.610
Efectivo y equivalentes al inicio del año		6.129.423.330	5.408.186.720
Efectivo y equivalentes al final del año	3,1	¢14.705.599.977	¢6.129.423.330

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador

MBA. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2022)
(En colones sin céntimos)**

Descripción	Notas	Capital Social	Aportes Patrimoniales No Capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Resultados acumulados al principio del periodo	Total
Saldo inicial al 01 de enero de 2022		¢92.634.519.267	¢0	¢2.643.495.287	¢22.495.565.177	¢117.773.579.731
Cuentas Patrimoniales capitalizadas		17.336.841.595	0	0	-17.336.841.595	0
Resultado del Periodo 2022	3.7.16	0	0	0	6.611.024.674	6.611.024.674
Saldo al 31 de diciembre de 2022	3.7.13-3.7.14-3.7.15	¢109.971.360.862	¢0	¢2.643.495.287	¢11.769.748.256	¢124.384.604.405
Saldo inicial al 01 de enero de 2023		¢109.971.360.862	¢0	¢2.643.495.287	¢11.769.748.256	¢124.384.604.405
Resultado del Periodo 2023	3.7.16	0	0	0	8.853.895.631	8.853.895.631
Saldo al 31 de diciembre de 2023	3.7.13-3.7.14-3.7.15	¢109.971.360.862	¢0	¢2.643.495.287	¢20.623.643.887	¢133.238.500.036

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador

MBA. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre de 2023
(Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2022)
(en colones sin céntimos)**

Nota 1 Información general y operaciones

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 (SFNV), 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, realizando operaciones de intermediación financiera a través del FONAVI (Fondo Nacional de Vivienda), captando recursos del mercado financiero nacional y junto con los recursos propios generando operaciones de crédito con Entidades Autorizadas (Bancos, Cooperativas, Mutuales y otras Entidades Privadas), en condiciones de plazo y costo que promueven su canalización hacia soluciones habitacionales y como Administrador de los recursos del FOSUVI (Fondo de Subsidios para la Vivienda), recaudando los recursos provenientes del Estado y otros Entes de Gobierno, para su asignación y canalización mediante la donación a nombre de beneficiarios en condiciones socioeconómicas calificadas que requieren una solución habitacional.

Asimismo, administra los recursos del denominado Fondo de Garantías, constituido como garantía de las captaciones de las Entidades Autorizadas, en la actualidad Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda y Mutual Cartago.

Sus operaciones son ejecutadas 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 (CGR).

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

Al 31 de diciembre de 2023 el número de empleados es de 127.

Al 31 de diciembre de 2022 el número de empleados es de 129.

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.

Declaración de cumplimiento

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

A partir de 01 de enero de 2020 entra en vigencia el Reglamento de Información Financiera (RIF), establecido mediante Acuerdo CONASSIF 6-18 (anteriormente Acuerdo SUGEF 30-18) del 11 de setiembre de 2018 emitido por CONASSIF, aplicables a las Entidades Supervisadas por la SUGEF estableciendo la base normativa de preparación y presentación de la Información Financiera y cuyo objetivo es regular la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones (SIC y CINIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), considerando tratamientos prudenciales o regulatorios contables, así como la definición de un tratamiento o metodología específica cuando las NIIF proponen dos o más alternativas de aplicación.

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

NIC 1 Presentación de estados financieros.

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

NIC 7 Estados de flujos de efectivo.

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

NIC 8 Estimaciones contables.

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

NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo.

Los bienes inmuebles deben ser contabilizados de acuerdo con el modelo de revaluación, los demás activos diferentes de inmuebles están sujetos a la política contable del modelo del costo, según CONASSIF, aun y cuando la NIC 16 permite a la entidad elegir entre el método del costo o el método de revaluación para valorar sus activos de propiedad, planta y equipo.

NIC 21 Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera.

Los entes supervisados deben llevar sus registros y presentar sus estados financieros en colones costarricenses. Se deberá utilizar el tipo cambio de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica que prevalezca en el momento en que se realice la operación para el registro contable aun cuando la NIC 21 requiere que cada entidad debe establecer la moneda funcional, definida como aquella del entorno económico principal en el que opera el ente.

NIC 34 Información Financiera Intermedia.

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

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

La NIIF 5 establece que los Activos No Corrientes clasificados como disponibles para la venta se registren al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta, descontados a su valor presente, en tanto que el Acuerdo CONASSIF 6-18 requiere para estos Activos una estimación a razón de un veinticuatroavo mensual hasta alcanzar el 100% de su valor contable. Este registro contable iniciará a partir del cierre del mes en que el bien fue i) adquirido, ii) producido para su venta o arrendamiento o iii) dejado de utilizar.

NIIF 9 Instrumentos financieros

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

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

NIC 38 Activos intangibles.

Las aplicaciones automatizadas en uso deben ser amortizadas sistemáticamente por el método de línea recta, en el transcurso del período en que se espera que produzca los beneficios económicos para la entidad lo cual debe fundamentarse en su política contable, no obstante, la Norma contempla también la posibilidad de utilizar el método de depreciación decreciente y el método de las unidades de producción.

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; 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.

2.2.2 Inversiones en valores y depósitos a plazo

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

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.

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 avals, 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 subcuenta 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 2023 y 2022 se valúa de conformidad con las disposiciones establecidas por el CONASSIF en el acuerdo SUGEF 1-05 y sus actualizaciones lo cual constituye un tratamiento alternativo al establecido conforme la NIIF 9.

En el caso de la estimación genérica, se aplica según el acuerdo SUGEF 1-05 que establece lo siguiente en el artículo 11bis:

“La entidad debe mantener registrado al cierre de cada mes, un monto de estimación genérica que como mínimo será igual al 0,50% del saldo total adeudado de las operaciones crediticias sujetas a estimación, según el alcance dispuesto en el Anexo 1 de este Reglamento, correspondiente a la cartera de créditos clasificada en las categorías de riesgo A1 y A2, sin reducir el efecto de los mitigadores de las operaciones crediticias y aplicando al saldo de principal de los créditos contingentes lo indicado en el artículo 13 de este Reglamento”.

Para lo correspondiente a la estimación mínima, se aplica según el acuerdo SUGEF 1-05 que establece lo siguiente en el artículo 12:

“La entidad debe determinar el monto de la estimación específica de cada operación crediticia del deudor sujeta a estimación según el Anexo 1. La estimación específica se calcula sobre la parte cubierta y descubierta de cada operación crediticia...”.

Los porcentajes de estimación específica sobre la parte cubierta y descubierta, según la categoría de riesgo del deudor son las siguientes:

Categoría de riesgo	Porcentaje de estimación específica sobre la parte descubierta de la operación crediticia	Porcentaje de estimación específica sobre la parte cubierta de la operación crediticia
A1	0%	0%
A2	0%	0%
B1	5%	0.5%
B2	10%	0.5%
C1	25%	0.5%
C2	50%	0.5%
D	75%	0.5%
E	100%	0.5%

Para el periodo 2023 y 2022, se mantiene las resoluciones emitidas por parte de la SUGEF para el cálculo de estimación para Cartera de Crédito, en el cual se presentan las siguientes resoluciones que tienen afectación en la disminución de los registros contables por estimación de deterioro de activos:

Mediante resolución SGF 0902-2020 del 16 de marzo de 2020 la cual estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2022, la SUGEF establece lo siguiente:

“Disminuir de 2,5% a 0,0% el porcentaje mínimo de acumulación establecido en el Transitorio II del Acuerdo SUGEF 19-16 Reglamento para la determinación y el registro de estimaciones contra cíclicas, que se aplica sobre el resultado positivo de la diferencia entre el saldo de las cuentas 500 “Ingresos” menos 400 “Gastos” más 450 “Impuestos y participaciones sobre la utilidad” de cada mes, el cual se destina para la conformación de la estimación contra cíclica.”

Asimismo, al cierre del periodo 2021 el Acuerdo SUGEF 19-16 Reglamento para la determinación y el registro de estimaciones contracíclicas en su Transitorio II determina lo siguiente:

“A partir de la vigencia de esta modificación y hasta el 31 de diciembre 2022, inclusive, se suspende la acumulación y la desacumulación de estimaciones contracíclicas.”

Para el mes de enero 2023 entra en vigencia el Transitorio IV del Acuerdo SUGEF 19-16 Reglamento para la determinación y el registro de estimaciones contracíclicas en el cual se establece lo siguiente:

“Sobre la acumulación de estimación contracíclica: A partir del primero de enero de 2023, cada entidad debe registrar de forma mensual el gasto por componente contracíclico equivalente a un mínimo del 7% del resultado positivo de la diferencia entre el saldo de las cuentas 500 “Ingresos” menos 400 “Gastos” más 450 “Impuestos y participaciones sobre la utilidad” de cada mes, hasta que el saldo de la cuenta analítica “139.02.M.02 (Componente contracíclico)” alcance el monto correspondiente a Pccit, según el artículo 4 de este reglamento. Una vez alcanzado dicho nivel la entidad continuará registrando la estimación contracíclica según lo estipulado en este Reglamento”.

“Sobre el uso de estimación contracíclica: A partir del primero de enero de 2023 y hasta el 31 de diciembre de 2023, inclusive, la reclasificación total o parcial del saldo registrado en las cuentas 139.02.M.02 (Componente contra cíclico) y cuenta 139.52.M.03 (Componente contra cíclico para créditos contingentes), únicamente deberá efectuarse, en la misma cuantía, hacia la cuenta 139.01 (Estimación específica para cartera de créditos); quedando la magnitud de esta reclasificación determinada únicamente por incrementos en estimaciones específicas por concepto de deudores recalificados a las categorías de riesgo C1, C2, D y E según los artículos 10 y 11 del Acuerdo SUGEF 1-05 y a las categorías 4, 5 y 6 según la Sección 2 del ANEXO 3”.

Durante el segundo semestre del 2023, el ente supervisor, derogó los Transitorios II, III, y IV y adicionó el Transitorio V del Acuerdo SUGEF 19-16 Reglamento para la determinación y el registro de estimaciones contracíclicas, en el cual se establece lo siguiente:

“A partir del primero de enero de 2023 y hasta el 31 de diciembre de 2023, cada entidad debe registrar de forma mensual el gasto por componente contracíclico equivalente a un mínimo del 7% del resultado positivo de la diferencia entre el saldo de las cuentas 500 “Ingresos” menos 400 “Gastos” más 450 “Impuestos y participaciones sobre la utilidad” de cada mes, hasta que el saldo de la cuenta analítica “139.02.M.02 (Componente contracíclico)” alcance el monto correspondiente a Pccit según el artículo 4 de este reglamento.

Con fecha de corte al 31 de agosto de 2023 la entidad deberá reclasificar el saldo de la cuenta 139.02.M.04 (Componente Genérico para Cartera de Créditos - Transitorio) hacia la cuenta 139.02.M.02 (Componente contracíclico). Dicho movimiento contable será por el saldo total de la cuenta 139.02.M.04, o hasta por el monto necesario para completar el monto de Pccit.

La entidad que complete el monto de Pccit continuará registrando la estimación contracíclica según lo establecido en el Artículo 5 de este Reglamento. El saldo que permanezca en la cuenta 139.02.M.04 después de efectuar los movimientos anteriores debe usarse únicamente para cubrir futuros requerimientos de estimaciones contracíclicas”

Al cierre de diciembre de 2023 el BANHVI mantiene registrados saldos excedentes de estimación contracíclica sobre el requerimiento Pccit; según lo establecido en la normativa

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 según el modelo de costo amortizado se realiza por el método de interés efectivo.

2.2.4.3 Gastos financieros por obligaciones

Los gastos financieros se reconocen 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

El Banco aplica comisiones a las Entidades Autorizadas por la colocación o generación de activos financieros en Cartera de Créditos, 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 mantenidos para la venta y estimación para bienes mantenidos para la venta

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

Los bienes mantenidos para la venta 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 mobiliario y equipo fuera de uso. Estos bienes no deben ser revaluados ni depreciados contablemente.

La estimación por deterioro o por disposición legal o prudencial es registrada con cargo a los gastos del periodo y se calcula según lineamientos SUGEF con base en la recuperabilidad de los bienes adquiridos, así como una 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 cuyo fin es la recuperación y liquidación de los bienes fideicomitidos.

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 Fideicomitado y posteriormente, se ajusta conforme la variación del valor del patrimonio Fideicomitado – Método de Participación -.

En el mes de julio 2023 se procede con el finiquito de los contratos de los Fideicomisos de Administración Coovivienda, Viviendacoop y Mutual Guanacaste, los cuales eran administrados por Mutual Cartago. Ya que se considera el cumplimiento satisfactorio en su mayoría para el fin que fueron constituidos.

2.2.8 Propiedades, mobiliario y equipo en uso

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

Las propiedades destinadas para uso de la entidad son registradas originalmente al costo y posteriormente a su valor revaluado. El mobiliario y equipo destinado para uso de la entidad son registrados al costo.

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

La reevaluación se debe realizar 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. 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 según la política o procedimiento institucional.

De acuerdo con la NIC 16, la determinación de la vida útil debe considerar: la utilización prevista del activo, el desgaste físico esperado y la obsolescencia técnica o comercial

Para el periodo 2023 y 2022, la determinación de la vida útil se establece de la siguiente manera de acuerdo con el procedimiento institucional PA-GAQ-GME-PR03 Asignación de activos:

“... al registrar la vida útil correspondiente a cada activo se estará haciendo de acuerdo a la experiencia valorada en el comportamiento en la vida útil real que ha tenido cada tipo de activo que se ingresa (experiencia del Encargado de Activos), tomando como referencia la vida útil determinada por las pólizas correspondientes y la anterior vida útil determinada por Hacienda, principalmente todo equipo electrónico 5 años, equipo de oficina 5 años, mobiliario de oficina de 7 a 10 años dependiendo el tipo de mobiliario y la experiencia del Encargado de Activos, vehículos (6 años) de acuerdo a la política de renovación de flotilla...”

2.2.9 Transacciones en moneda extranjera

Los Estados Financieros y sus Notas se expresan en colones costarricenses (₡), 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 flotación administrada, pudiendo intervenir el Banco Central de Costa Rica cuando las condiciones financieras y macroeconómicas así lo ameriten, el tipo de cambio se estableció al 31 de diciembre de 2023 y 2022 en ₡ 526.88 y ₡ 601.99 tipo de cambio de venta, respectivamente.

Para todos los cierres contables, el Banco valúa y ajusta sus activos y pasivos denominados en monedas extranjeras, al tipo de cambio de venta 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.

Los Estados Financieros no han requerido, a la fecha, la aplicación de corrección alguna en su preparación originada por errores fundamentales.

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 la obligación es acumulada paulatinamente 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, 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.

Hasta el 03 de diciembre de 2018, el Banco reconocía a sus empleados de manera anual un 3.00% sobre el salario base devengado a partir de la fecha en que se alcanzaba un año adicional a la fecha de ingreso del empleado, así como el reconocimiento del 1.75% sobre los años trabajados en otras instituciones públicas o del Sector.

A partir del 04 de diciembre del 2018, con la entrada en vigor de la Ley N° 9635 Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, se elimina la retribución por antigüedad y se sustituye por un reconocimiento anual por desempeño. El Transitorio XXXI establece los porcentajes que se deben utilizar al momento de realizar el cálculo para el pago de incentivo por anualidad.

“Artículo 14. Anualidades. El incentivo de anualidad se reconocerá según los siguientes parámetros:

... b) El incentivo será un monto nominal fijo para cada escala salarial, que permanecerá invariable. En la primera quincena del mes de setiembre de cada año se reconocerá que la persona servidora pública tiene derecho a una nueva anualidad en virtud de la calificación obtenida en la evaluación del desempeño, a partir de esa fecha, se pagara la nueva anualidad, según la fecha de cumplimiento que en cada caso corresponda.

La estimación inicial tomando en consideración el salario base al 01 de julio del 2018, según lo indicado en la ley. Para efectos del cálculo, se tomaron los porcentajes del 1.94% profesional y el 2.54% para el no profesional.”

Con fecha 10 de julio de 2019, mediante oficio N°GG-OF-0720-2019 se solicitó a la Procuraduría General de la República (PGR), el criterio técnico-jurídico con respecto a la aplicación de la Ley 9635, título III al Banco, según su naturaleza jurídica.

Mediante Dictamen C-060-2020 de 20 de febrero de 2020, señala la PGR que el Banco “...no está comprendido dentro de aquel ámbito subjetivo y, por ende, le deviene inaplicables las disposiciones normativas introducidas por el Título III ... de la citada Ley No. 9635...”.

Mediante oficio N° GG-OF-0229-2020, del 28 de febrero de 2020, el Banco solicita a la PGR se reconsidere el criterio C-060-2020 considerando que la misma PGR, en dictamen C-336-2001 señaló que el BANHVI es un ente público y que incluso, en estricto derecho debe ser considerado como un ente público estatal. Por lo cual, la PGR mediante oficio PGR-C-046-2022 con fecha del 02 de marzo del 2022 indica lo siguiente:

“De conformidad con el procedimiento establecido por el artículo 6 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República (no. 6815 de 27 de setiembre de 1982), fue convocada la Asamblea de Procuradores correspondiente, la que, en sesión celebrada el día 28 de febrero del año en curso, acordó declarar que la presente solicitud de reconsideración resulta inadmisibile, por falta de interés actual”.

Administrativamente el Área de Recursos Humanos realizó una estimación preliminar al 31 de diciembre de 2023 considerando todos los extremos laborales de ¢ 229,256,701 del posible impacto económico, lo anterior corresponde a estimaciones generales internas con base en supuestos razonados y no corresponden a posibilidades o cuantificaciones con grados de certeza que determinen expectativas razonables para los funcionarios del Banco, aspectos que únicamente serán determinados – en caso de resolverse – por las vías administrativas y/o judiciales competentes. Por tanto, estos datos tienen un carácter estrictamente informativo como referencia global, no como expectativa o estimación.

Según lo indicado por el Área de Recursos Humanos, de acuerdo con el transitorio único incorporado en la Ley N°9908 Reforma Ley de Salarios de la Administración Pública que establece lo siguiente con relación al pago de reconocimiento anual por desempeño:

“A las personas servidoras públicas de las instituciones públicas, cubiertas por el artículo 26 de la presente ley, no se les girará el pago por concepto del monto incremental de las anualidades, correspondiente a los períodos 2020-2021 y 2021-2022. Sin embargo, la evaluación de desempeño para dichos períodos se realizará para todas las personas servidoras públicas para todos los efectos, excepto el pecuniario directamente relacionado con el reconocimiento de las anualidades indicadas.

Dichas evaluaciones de reconocimiento de las anualidades correspondientes a los períodos 2020-2021 y 2021-2022, se contabilizarán para efectos de referencia del rendimiento de las personas servidoras públicas, determinación de los años de servicio, el cálculo del pago de cesantía y todos los demás extremos laborales que correspondan al momento de finalización de la relación de servicio, a excepción del pago efectivo por concepto de esta remuneración adicional al salario, como lo determina el párrafo anterior”.

Al cierre del mes de diciembre de 2022, la Junta Directiva del BANHVI, mediante Acuerdo 3, sesión 72-2022, resolvió solicitar un criterio al Ministerio de Trabajo, sobre la propuesta de Administración para atender el tema de las anualidades de los funcionarios del Banco:

“ACUERDO N°3: Solicitar el criterio al Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, sobre la viabilidad jurídica de lo propuesto por la Administración en el oficio BANHVI-GG-OF-1535-2022, del 07 de diciembre 2022, con el cual se pretende, en resumen, lo siguiente:

- (a) Reformar el artículo 25 del “Reglamento para la Evaluación del desempeño de los funcionarios del Banco Hipotecario de la vivienda”, (aprobado con el acuerdo N° 1 de la sesión 59-2022, del 30 de julio de 2020), con el fin de restituir la vigencia del artículo 23 del Estatuto de Personal del BANHVI, que establecía, en lo conducente: “...Los servidores tendrán derecho a aumentos anuales por antigüedad del 3% (tres por ciento) sobre el sueldo base./ En relación con los años previos de servicio dentro de la Administración Pública, incluidas las empresas públicas, el porcentaje de aumento que se reconocerá al servidor será del 1.75% (uno punto setenta y cinco por ciento) por cada año completo...”.*

La anterior propuesta, con el propósito de reconocerles a los funcionarios las anualidades correspondientes al período comprendido entre los años 2018 y 2022, según los porcentajes ahí establecidos y bajo las condiciones descritas por la Administración en el citado oficio BANHVI-GG-OF-1535-2022.

- (b) Modificar el contenido del citado artículo 23 del Estatuto de Personal, a efectos de establecer a futuro las nuevas condiciones con respecto al porcentaje para el reconocimiento de anualidades (aumentos anuales por antigüedad) de los funcionarios de la institución.*

Para estos efectos, se instruye a la Secretaría de esta Junta Directiva, para que le remita al Ministerio de Trabajo el oficio BANHVI-GG-OF-1535-2022 de la Gerencia General, así como los demás documentos que conformen los antecedentes de este tema.”

Al cierre del mes de marzo 2023, la Junta Directiva del BANHVI, mediante Acuerdo 2, sesión 15-2023 del 06 de marzo 2023, resolvió que el pago de las anualidades rige a partir del año 2022 en adelante de acuerdo con los siguientes porcentajes 1.94% y 2.54%, según se detalla:

Por tanto, se acuerda:

- (a) Incorporar en el Estatuto de Personal del Banco Hipotecario de la Vivienda, la siguiente disposición para regular la forma en la que serán reconocidas las anualidades de la Institución para el período 2022-2023 y en adelante:*

"Artículo 23: Aumentos por antigüedad: Los servidores tendrán derecho a aumentos anuales por antigüedad, siempre que alcancen los resultados que así lo acrediten en la evaluación del desempeño de cada año. El monto que se reconocerá por concepto de anualidad será de: 1.94 % (calculado sobre el salario base de enero del 2018, a partir de ese cálculo se convertirá en un valor nominal fijo) para puestos profesionales (cuyo requisito sea a partir del grado de bachillerato), 2.54% (calculado sobre el salario base de enero del 2018, a partir de ese cálculo se convertirá en un valor nominal fijo) para puestos no profesionales.

No aplicará el reconocimiento de aumentos anuales para los puestos de Gerente y Sugerentes, toda vez que su remuneración salarial se determina mediante una metodología distinta a la del resto del personal del Banco, la cual será determinada expresamente por la Junta Directiva estableciendo un monto básico mensual al cual sí se le agregará el aumento de costo de vida que periódicamente se determine para todo el personal del Banco."

- (b) Adicionalmente, mediante acuerdo 3, sesión 15-2023 del 06 de marzo 2023, la Junta Directiva, solicitó a la Administración para que, con el concurso de la Asesoría Legal, gestione el pronunciamiento de la PGR, con respecto al tema del reconocimiento de las anualidades a los funcionarios del Banco, correspondientes al periodo comprendido entre los años 2018 y 2021 que se pagaría en el año 2022.*

Al cierre de junio 2023 se realizó el pago por retroactivo de anualidades de 1.94% y 2.54% según corresponda del período 2022 según Acuerdo 2, sesión 15-2023 del 06 de marzo 2023 de Junta Directiva. Cabe indicar que, la Gerencia General mediante oficio BANHVI-GG-OF-0478-2023 del 16 de mayo del 2023, realizó una nueva consulta a la PGR para aclarar que en ningún momento existe un vacío legal para justificar el pago por la diferencia sobre el tema del reconocimiento de las anualidades al 3% a los funcionarios del Banco, correspondientes al periodo comprendido del 04 de diciembre del 2018 al 30 de junio del 2023.

2.2.13 Impuesto sobre la Renta

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

Sin embargo, a partir de Julio 2019 con la entrada en vigor de la Ley N° 9635 Fortalecimiento de las Finanzas Públicas según el artículo 31 ter – Tarifa del Impuesto indica las siguientes modificaciones:

“La tarifa aplicable a la renta imponible de las rentas de capital y a la de las ganancias de capital será del quince por ciento (15%)”. “Los rendimientos generados por títulos valores en moneda nacional emitidos por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, al amparo de la Ley N° 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda, de 13 de noviembre de 1986, estarán sujetos a una tarifa del siete por ciento (7%).”

TRANSITORIO XXII Los rendimientos generados por títulos valores emitidos por el Banco Popular y de Desarrollo Comunal, durante el primer año de vigencia, tendrán una tarifa del siete por ciento (7%) y aumentarán un punto porcentual cada año, hasta alcanzar el quince por ciento (15%).”

Actualmente se aplica las tarifas al Impuesto sobre la Renta tal y como lo indica la Ley N° 9635 Fortalecimiento de las Finanzas Públicas según el artículo 31 ter – Tarifa del Impuesto.

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	100.00%

2.2.15 Arrendamientos

Los arrendamientos que mantiene el Banco son considerados como contratos de servicio, conforme las condiciones de estos y la normativa aplicable. 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 de la cuenta por pagar, se calcula un 50.00% de gasto por vacaciones, sobre el resultado final estimado por pagar de vacaciones según el total de días de vacaciones pendientes de disfrutar a la fecha.

La metodología se encuentra en proceso de revisión por parte de la Dirección Administrativa conforme la valoración de su fundamento normativo, programándose la conclusión de este proceso en el periodo 2024.

2.2.19 Provisión para prestaciones legales

La legislación costarricense requiere el pago del auxilio 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 conforme lo establece la legislación costarricense.

A partir del 15 de enero de 1988, el Banco traslada un 5.33% calculado sobre los salarios brutos a la Asociación Solidarista de Empleados del Banco Hipotecario de la Vivienda como un adelanto del auxilio de cesantía al momento de la liquidación del empleado con motivo del cese de la relación laboral, 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 otros, 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 anual 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 estos 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 Efectivo y equivalentes de efectivo

La composición del Efectivo y equivalentes de efectivo, al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	2023	2022
Disponibilidades en Caja y Bancos	¢7.005.599.977	¢929.423.330
Inversiones en Instrumentos Financieros (a)	7.700.000.000	5.200.000.000
Total	¢14.705.599.977	¢6.129.423.330

Nota:

- (a) Corresponde al principal de las inversiones en valores con la intención de convertirlos en efectivo en un plazo no mayor a dos meses.

3.2 Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en la NIIF 9 Instrumentos financieros – activos financieros, como Inversiones al costo amortizado al 31 de diciembre de 2023 y 2022; las Inversiones cuyo emisor es del país, la composición corresponde a:

	2023	2022
Inversiones en Instrumentos Financieros	¢14.000.000.000	¢15.300.000.000
Productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	120.787.739	223.816.406
Total	¢14.120.787.739	¢15.523.816.406

En la nota 3.7.2 se desglosa la composición de las inversiones con mayor detalle.

El Banco no mantiene Inversiones cuyo emisor sea del exterior

Pérdida Esperada en Instrumentos Financieros según NIIF 9

Al 31 de diciembre de 2023, según la Unidad de Tesorería mediante oficio BANHVI-UTC-OF-002-2024, para las inversiones en Cuenta General y FONAVI se realiza la aplicación del cálculo de la Pérdida Esperada para Instrumentos Financieros en Inversiones conforme el requerimiento normativo establecido en el Acuerdo CONASSIF 6-18 y en aplicación de la NIIF 9, considerando los lineamientos Normativos y la valoración realizada a esa fecha, particularmente:

a) Características de los Instrumentos Financieros de Inversión

- Naturaleza del Emisor:
 - Banco de Costa Rica – BCR (Público Estatal)
 - Banco Nacional de Costa Rica – BNCR (Público Estatal)
 - Banco Popular y de Desarrollo Comunal - BPDC - (Público no Estatal)
 - Plazo de Inversión (vida esperada del instrumento):
 - Vencimiento a mayo - 2024 - BCR
 - Vencimiento a marzo - 2024 - BNCR
 - Vencimiento a marzo - 2024 - BPDC
 - Comportamiento histórico de “default” - impago - en las operaciones con estos Emisores:
 - Cero eventos - BCR
 - Cero eventos - BNCR
 - Cero eventos - BPDC
 - Categoría de Riesgo de Calificaciones de Emisiones por parte de Agencias Calificadoras.
- b) Información de los Emisores en torno a acciones tomadas en aspectos de solvencia y liquidez, así como en su gestión de riesgos, así como el resultado de la Ficha CAMELS y Suficiencia Patrimonial suministrada por los emisores.

El entorno actual de evaluación al 31 de diciembre de 2023 supone la incorporación de las variables de análisis, no obstante, el análisis periódico considera la expectativa y atención al desarrollo de los eventos nacionales y al conocimiento de información, obtenida como parte del análisis o recibida de parte de los Emisores, Reguladores y otras fuentes para su consideración.

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

3.3 Cartera de crédito

3.3.1 Cartera de crédito originada por la entidad y comprada

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

	2023	2022
Créditos vigentes	¢184.536.875.616	¢170.717.482.879
Cuentas y productos por cobrar asociados a Cartera de crédito	1.149.432.735	1.146.680.926
Ingresos Diferidos Cartera de Crédito (a)	-1.798.044.788	-1.632.894.282
Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito	-2.478.435.536	-2.444.307.259
Total	¢181.409.828.027	¢167.786.962.264

Nota:

- (a) Los ingresos diferidos corresponden a la Comisión de Formalización de Operaciones de Crédito de Largo Plazo, cuyo reconocimiento se distribuye a lo largo del plazo de crédito utilizando el Método de Interés Efectivo.

Actualmente toda la Cartera de crédito es originada por la Entidad, esta información se puede ver con mayor detalle en la Nota 3.7.3.

No existe Cartera de Crédito comprada.

3.3.2 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 2023 y 2022:

Saldo al final de diciembre 2022	¢2.444.307.259
+ Aumento contra el gasto del año	111.937.558
- Reversión contra ingresos	-77.809.281
Saldo al final de diciembre 2023	¢2.478.435.536
Saldo al final de diciembre 2021	¢2.403.460.324
+ Aumento contra el gasto del año	103.356.123
- Reversión contra ingresos	-62.509.188
Saldo al final de diciembre 2022	¢2.444.307.259

3.3.3 Intereses no reconocidos en el estado de resultados

Se mantiene intereses acumulados por cobrar en cuentas de orden “Productos en Suspense” al 31 de diciembre de 2023 y 2022 por ¢926,568, correspondiente a registros en periodos previos al año 2015. La composición de este monto se detalla en la Nota 3.7.28.

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

3.3.4.1 Concentración de la cuenta por tipo de garantía

	2023	2022
Cesión Hipotecaria	¢175.044.949.454	¢147.241.689.309
Títulos Valores	1.891.926.162	2.027.324.936
Pagarés	7.600.000.000	21.448.468.634
Total	¢184.536.875.616	¢170.717.482.879

3.3.4.2 Concentración de la cartera por tipo de actividad económica

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

3.3.4.3 Morosidad de la cartera de crédito

	2023	2022
Al día	¢184.536.875.616	¢170.717.482.879
Total	¢184.536.875.616	¢170.717.482.879

3.3.4.4 Concentración en deudores individuales

Saldos al 31 de diciembre 2023		
Rango	Saldo	N. Clientes
de ¢1 hasta ¢5,498,568,043	¢9.547.781.044	4
De 5,498,568,044 hasta 10,997,136,087	7.093.678.914	1
De 10,997,136,088 hasta 16,495,704,131	35.423.600.014	3
De 16,495,704,132 hasta 21,994,272,175	61.757.891.266	3
De 21,994,272,176 hasta 27,492,840,219	70.713.924.378	3
Total	¢184.536.875.616	14
Saldos al 31 de diciembre 2022		
Rango	Saldo	N. Clientes
de ¢1 hasta ¢5,498,568,043	¢8.135.099.665	4
De 5,498,568,044 hasta 10,997,136,087	8.221.003.992	1
De 10,997,136,088 hasta 16,495,704,131	53.609.232.064	4
De 16,495,704,132 hasta 21,994,272,175	78.646.941.812	4
De 21,994,272,176 hasta 27,492,840,219	22.105.205.346	1
Total	¢170.717.482.879	14

3.3.4.5 Préstamos sin acumulación de Intereses

No existen préstamos sin acumulación de Intereses.

3.3.4.6 Préstamos en proceso de Cobro Judicial

El Banco no tiene préstamos en proceso de Cobro Judicial.

3.4 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Los saldos de los activos del Banco al 31 de diciembre de 2023 y 2022, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

	2023	2022
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	¢197.631	¢136.495
Depósitos en Garantía	444.392	444.392
Total	¢642.023	¢580.887

3.5 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 2023 y 2022, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

	T.C.	2023	T.C.	2022
Activos Monetarios:				
Depósitos en Encaje Mínimo Legal	526,88	\$0	601,99	\$0
Depósitos en Cuenta Corriente	526,88	3.455	601,99	3.455
Total Activos Monetarios		\$3.455		\$3.455
Pasivos Monetarios:				
Otras cuentas y comisiones por pagar ME	526,88	6.454	601,99	6.454
Total Pasivos Monetarios		\$6.454		\$6.454
Posición Neta en Moneda Extranjera		-\$2.998		-\$2.998

3.6 Obligaciones con el Público y Entidades Financieras

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

<u>Obligaciones con el Público</u>	<u>Saldo</u>	<u>Clientes</u>
Depósitos con el Público a diciembre 2023	¢0	0
Depósitos con el Público a diciembre 2022	¢0	0

<u>Obligaciones con Entidades Financieras</u>	<u>Saldo</u>	<u>Clientes</u>
Depósitos con Entidades Financieras a diciembre 2023	¢72.481.483.889	4
Depósitos con Entidades Financieras a diciembre 2022	¢62.515.178.279	5

3.7 Composición de los rubros de los Estados Financieros

3.7.1 Disponibilidades

El detalle de disponibilidades en Bancos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Moneda nacional:		
Caja	¢0	¢0
Banco Central de Costa Rica - Encaje Mínimo Legal (a)	197.631	136.495
Banco Central de Costa Rica - Cuenta Corriente (ICL)		
(b)	526.000.000	31.000.000
Banco de Costa Rica	6.477.579.801	896.205.181
Banco Nacional de Costa Rica	2.016	1.598
Moneda extranjera:		
Banco de Costa Rica - Cuenta Corriente (c)	1.820.529	2.080.056
Total	<u>¢7.005.599.977</u>	<u>¢929.423.330</u>

Notas:

- (a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el porcentaje requerido para las captaciones en colones es del 15.00% (rige a partir del 16 de julio de 2022) para las captaciones en dólares corresponde al 15.00%.

- (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 está vigente a partir del primero de enero de 2015, de forma gradual para la aplicación del nivel mínimo de cumplimiento según el Transitorio II, con una cobertura del 100.00% a partir del 01 de enero de 2019.
- (c) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 existen fondos depositados en la Cuenta Corriente en el Banco de Costa Rica que equivale a un monto de \$ 3,455 para ambos periodos. (ver Nota 3.5).

3.7.2 Inversiones en Instrumentos Financieros

La composición de las inversiones en Instrumentos Financieros del Banco al 31 de diciembre de 2023 y 2022, en colones y en dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

Inversiones Sector Público al 31 de diciembre 2023

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Colones:					
Costo Amotizado	BCR	CDP - E	4,87%	Ene - Feb - Mar - Abr - May 2024	¢11.800.000.000
	BPDC	CDP - E	5,30%	Mar 2024	1.200.000.000
	BNCR	CDP - E	4,98%	Feb - Mar 2024	1.000.000.000
Total al 31 de diciembre 2023					¢14.000.000.000

Inversiones Sector Público al 31 de diciembre 2022

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Colones:					
	BCR	CDP - E	8,11%	Feb - Mar - Abr - May - Jun 2023	¢7.100.000.000
Costo Amotizado	BPDC	CDP - E	7,44%	Ene - Feb - Mar - May - Jun 2023	7.300.000.000
	BNCR	CDP - E	7,44%	Feb 2023	900.000.000
Total al 31 de diciembre 2022					¢15.300.000.000

3.7.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito neta de estimaciones al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se compone de la siguiente forma:

	2023	2022
Créditos vigentes	¢184.536.875.616	¢170.717.482.879
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Principal)	-2.471.039.242	-2.436.481.878
Total	¢182.065.836.374	¢168.281.001.001

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

	2023	2022
Productos por cobrar	¢1.149.432.735	¢1.146.680.926
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Productos)	-7.396.294	-7.825.382
Total	¢1.142.036.441	¢1.138.855.545

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo, al 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Cartera de Crédito al 31 de diciembre 2023:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	¢181.575.589.726	¢1.127.651.293	¢182.703.241.019
B	2.050.083.654	15.050.297	2.065.133.951
C	911.202.236	6.731.145	917.933.381
Total	¢184.536.875.616	¢1.149.432.735	¢185.686.308.351

Cartera de Crédito al 31 de diciembre 2022:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	¢169.584.960.317	¢1.137.605.290	¢170.722.565.607
B	80.342.370	536.955	80.879.325
C	1.052.180.192	8.538.681	1.060.718.873
Total	¢170.717.482.879	¢1.146.680.926	¢171.864.163.805

3.7.4 Cuentas y comisiones por cobrar

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

	2023	2022
Cuentas por cobrar por partes relacionadas (a)	¢367.406.187	¢267.894.977
Otras cuentas por cobrar (b)	24.598.141	14.442.618
Productos por cobrar (c)	765.295	289.430
Estimación de cuentas y comisiones por cobrar (d)	-32.711.559	-19.909.327
Total	¢360.058.064	¢262.717.698

Notas:

- (a) Corresponde a los recursos de Comisión 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 al 4.00% y al 7.00% de los desembolsos del Bono Familiar de Vivienda e Impuesto Solidario, respectivamente.
- (b) Corresponde a la Cuenta por Cobrar por ¢ 600,000 que se registró en diciembre 2020 a la señora María Grace Cruz López por aplicación de sentencia 382-2020 del 19 de mayo 2020 del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, por concepto de pago de costas por invasión de terrenos en el Condominio Andrómeda, al cierre de diciembre de 2022 el saldo de la Cuenta por Cobrar es de ¢ 505,000. Así como la Cuenta por Cobrar por ¢ 13,753,312 según el proceso judicial expediente 08-000325-1027-CA con sentencia a favor del Banco, declarada en firme el 24 de mayo del 2022, donde se condena a la empresa EGH Noventa y Cinco S.A. al pago correspondiente a las costas legales del proceso judicial.

También se registra la Cuenta por Cobrar al exfuncionario Luis Diego Solís Gómez originada en salario de la segunda quincena de diciembre de 2022, cancelado el 22 de diciembre de 2022 y sobre el cual, el exfuncionario presentó su renuncia a partir del 24 de diciembre, quedando un saldo al descubierto pendiente de recuperar por ¢ 73,381. Al 31 de diciembre de 2023 se está a la espera de la gestión administrativa ante la Gerencia General, en relación con una posible gestión judicial al respecto.

Además, al mes de diciembre de 2023 se mantiene registrada la cuenta por cobrar por ¢ 10,266,448 originada en junio de 2023 al Ministerio de Hacienda; lo anterior debido a que en períodos anteriores al momento del pago de los cupones se retuvo el Impuesto sobre la Renta y se declaró la retención ante el Ministerio de Hacienda. Posteriormente Interclear Central de Valores, S. A., por medio del Oficio del 30 de mayo 2023 solicita al BANHVI el pago de dichos intereses en virtud de la exoneración de los inversionistas. Según lo indicado por el Ministerio de Hacienda MH-DGT-OF-119-0011-2023 del 16 de febrero 2023 en respuesta a la consulta realizada por el BANHVI en el Oficio BANHVI-GG-OF-0016-2023 del 10 de enero 2023 resuelve lo siguiente:

IV Criterio de la Dirección: *“De conformidad con los hechos que expone en su escrito, cuando se realiza la cancelación de un cupón de intereses sobre los títulos valores emitidos por el BANHVI, se realiza la retención de lo correspondiente al impuesto sobre rentas de capital mobiliario y, posteriormente, se presenta la declaración al Ministerio de Hacienda y se realiza el pago respectivo, con excepción de que el agente que realiza el cobro del cupón de intereses informe que el inversionista es exento.*

Ahora bien, comenta que existen casos en los cuales no se informa oportunamente que un inversionista es exento, por lo que su representada realiza la retención, lo que genera la devolución de los montos retenidos, los cuales ya han sido declarados y cancelados al Ministerio de Hacienda.

Sobre el particular, se le indica que el procedimiento aplicable para la devolución de las retenciones ya sea debidas o indebidas, consiste en que el emisor (en este caso el BANHVI) realice la devolución al inversionista de los montos retenidos por concepto de impuestos y luego su representada sea la que gestione ante la Administración Tributaria de su competencia, la devolución de esos créditos”.

En el mes de agosto 2023 se procede con el trámite correspondiente en la herramienta TRAVI del Ministerio de Hacienda para solicitar la devolución.

De acuerdo con las gestiones realizadas, según correo del 05 de octubre de 2023 se indica que dicho trámite se encuentra en proceso de revisión y que para este tipo de trámites el Ministerio de Hacienda cuenta con tres meses (días hábiles) para dar respuesta al caso.

Al cierre del periodo 2023, ante la gestión DGV-349338-Y0D4 MT:0329378 el Ministerio de Hacienda resolvió la posibilidad de realizar la recuperación de los impuestos por medio de compensación según el Código de Normas y Procedimientos Tributarios, artículos 45, 46 y 47; por lo que se procede con la presentación de las declaraciones rectificativas correspondientes en el sistema ATV para generar los saldos a favor del BANHVI; así mismo por parte de la Dirección Fonavi se espera la identificación de los documentos de exoneración de los Inversionistas con el fin de aplicar la compensación en el periodo 2024.

- (c) Corresponde al saldo de los intereses por cobrar referidos al proceso judicial expediente 08-000325-1027-CA con la sentencia a favor del Banco declarada en firme 24 de mayo del 2022, donde se condena a la empresa EGH Noventa y Cinco S.A; dichos intereses legales son en conformidad con los numerales 706 y 1163 del código civil pagaderos en un tiempo máximo de tres meses. Según información brindada por el Departamento de Asesoría Legal se informa lo siguiente en correo del 22 de setiembre 2022 remitido a la Administración del Banco: *“El depósito debía realizarse en el término de tres meses, plazo que venció el pasado 24 de agosto 2022. A la fecha, no existe en el expediente ni el despacho constancia del depósito alguno, de tal forma que la Empresa EGH 95 se encuentra morosa con esta Institución”.*

Por tanto, la recomendación por parte del Departamento de Asesoría Legal es no tramitar un proceso de cobro debido a que la Empresa se encuentra disuelta ante el Registro Público y por tanto no existe bienes para realizar un embargo.

En el transcurso del primer semestre del 2024, se analizará el debido registro contable de dichas partidas expuestas en las notas (b) y (c), de acuerdo con la normativa vigente.

- (d) El movimiento de la estimación por el deterioro de cuentas por cobrar, durante los periodos de presentación, es el siguiente:

Saldo al final de diciembre 2022	¢19.909.327
+ Aumento contra el gasto del año	24.639.815
- Reversión contra ingresos	-11.837.583
Saldo al final de diciembre 2023	¢32.711.559
Saldo al final de diciembre 2021	¢7.286.437
+ Aumento contra el gasto del año	18.921.206
- Reversión contra ingresos	-6.298.316
Saldo al final de diciembre 2022	¢19.909.327

3.7.5 Bienes mantenidos para la venta

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la cuenta de bienes mantenidos para la venta presenta la siguiente composición:

	2023	2022
Bienes y Valores adquiridos en recuperación de créditos	¢11.821.829	¢11.821.829
Propiedades, mobiliario y equipo fuera de uso	21.008	21.008
Estimación por deterioro y disposición legal o prudencial	-11.821.829	-11.821.829
Total	¢21.008	¢21.008

El movimiento de los Bienes mantenidos para la venta en recuperación de créditos durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	2023	2022
Saldo al inicio del periodo	¢11.821.829	¢14.142.405
- Venta de Activos	0	-2.320.576
Saldo al final del periodo	¢11.821.829	¢11.821.829

El comportamiento de la Estimación por deterioro y disposición legal o prudencial de los bienes mantenidos para la venta, durante el periodo es la siguiente:

Saldo al final de diciembre 2022	¢11.821.829
- Venta de Activos	0
Saldo al final de diciembre 2023	¢11.821.829

Saldo al final de diciembre 2021	¢14.142.405
- Venta de Activos	-2.320.576
Saldo al final de diciembre 2022	¢11.821.829

3.7.6 Participaciones en el capital de otras empresas

Los fideicomisos administrados por las Entidades Autorizadas, registrados en la cuenta de participaciones en el capital de otras empresas al 31 de diciembre de 2023 y 2022, son los siguientes:

Fiduciario	Fideicomiso número	2023	2022
Mutual Cartago	010-2002	¢0	¢26.484.219
Mutual Cartago - Coovivienda Unificado	01-2017	0	95.887.929
Mutual Cartago -Viviendacoop-BANHVI		0	44.293.397
Total		0	166.665.545
Menos:			
Deterioro de las Participaciones		0	0
Total Participación Capital de Otras Empresas		¢0	¢166.665.545

En el mes de julio 2023 se procede con el finiquito de los contratos de los Fideicomisos de Administración Coovivienda, Viviendacoop y Mutual Guanacaste, los cuales eran administrados por Mutual Cartago. Ya que se considera el cumplimiento satisfactorio en su mayoría para el fin que fueron constituidos.

3.7.7 Propiedades, mobiliario y equipo

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los activos del Banco, Propiedades, Equipos y Mobiliario se detallan de la siguiente forma:

	Vida útil estimada	2023	2022
Terrenos		¢12.629.240	¢12.629.240
Revaluación de Terrenos		495.616.203	495.616.203
Edificios e Instalaciones	115 años	306.499.259	306.499.259
Revaluación de Edificios e Instalaciones	115 años	3.547.759.817	3.547.759.817
Equipos y Mobiliario	10 años	561.733.518	484.629.485
Equipos de Computación	5 años	813.171.066	703.208.385
Vehículos	10 años	192.845.501	192.845.501
Sub-total		¢5.930.254.604	¢5.743.187.890
Menos:			
Depreciación acumulada de Propiedades Mobiliario y Equipos		-3.041.498.255	-2.945.193.508
Total		¢2.888.756.349	¢2.797.994.382

El movimiento de la depreciación acumulada de Propiedades, Equipos y Mobiliario, durante el periodo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se presenta a continuación:

Saldo al final de diciembre 2022	¢2.945.193.508
+ Aumento contra el gasto	144.160.871
- Activos Retirados	-47.855.824
+/- Ajustes varios	-300
Saldo al final de diciembre 2023	¢3.041.498.255
Saldo al final de diciembre 2021	¢2.794.769.516
+ Aumento contra el gasto	150.423.992
- Activos Retirados	0
+/- Ajustes varios	0
Saldo al final de diciembre 2022	¢2.945.193.508

3.7.8 Otros Activos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el detalle de otros activos es el siguiente:

	2023	2022
Gastos pagados por anticipado (a)	¢13.926.613	¢15.585.213
Bienes Diversos (b)	10.219.991	10.497.734
Activos Intangibles (c)	1.657.536.196	952.468.856
Otros Activos Restrngidos (d)	444.392	444.392
Total	¢1.682.127.192	¢978.996.195

Notas:

- (a) Corresponde al saldo de las pólizas de seguros contratados por el Banco.

Al 31 de diciembre de 2023, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle: Impuesto al ruedo por ¢ 1,121,230, Pólizas de Seguros pagados por anticipado ¢ 11,826,044 y Otros Gastos pagados por anticipación ¢ 979,339.

Al 31 de diciembre de 2022, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle: Impuesto al ruedo por ¢ 1,801,176, Pólizas de Seguros pagados por anticipado ¢ 12,323,652 y Otros Gastos pagados por anticipa ¢ 1,460,385.

- (b) La partida de Bienes Diversos corresponde a la compra de materiales y suministros, así como el registro por Valor de origen de obras de arte:

Al 31 de diciembre de 2023, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle: inventario de materiales y suministros por ¢ 8,134,444 y en Valor de origen de obras de arte ¢ 2,085,547.

Al 31 de diciembre de 2022, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle; inventario de materiales y suministros por ¢ 8,412,187 y en Valor de origen de obras de arte ¢ 2,085,547.

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

Al 31 de diciembre de 2023, el Banco tiene contabilizado en Valor del origen del software un total de ¢ 535,413,891, Costo de desarrollo de software por la entidad por ¢ 1,658,779,446 y una amortización acumulada por ¢ 536,657,141.

Al 31 de diciembre de 2022, el Banco tiene contabilizado en Valor del origen del software un total de ¢ 409,877,795, Costo de desarrollo de software por la entidad ¢ 816,110,356 y una amortización acumulada por ¢ 273,519,295.

El incremento de un periodo a otro corresponde al registro realizado en diciembre de 2022 de los costos asociados a la implementación del Proyecto OPTIMUS, el cual se realizará en tres fases con la expectativa de puesta en producción en el año 2025.

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

3.7.9. Obligaciones con el Público

Las obligaciones con el público al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son las siguientes de acuerdo con el número de clientes y monto acumulado:

Al 31 de diciembre 2023		Clientes
Captaciones a plazo	¢0	0
Total	¢0	
Al 31 de diciembre 2022		
Captaciones a plazo	¢0	0
Total	¢0	

3.7.10 Obligaciones con Entidades

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la cuenta de Obligaciones con Entidades Financieras a Plazo se detalla a continuación de acuerdo con el número de clientes y monto acumulado:

Al 31 de diciembre 2023		Clientes
Obligaciones con Entidades Financieras	¢72.481.483.889	4
Cargos por pagar con Entidades	1.034.156.999	
Total	¢73.515.640.888	

Al 31 de diciembre 2022

Obligaciones con Entidades Financieras	¢62.515.178.279	5
Cargos por pagar con Entidades	820.009.736	
Total	¢63.335.188.015	

Al 31 de diciembre de 2023 dentro de las Obligaciones con Entidades Financieras, los diferentes Certificados de Depósito las tasas de interés varían entre el 4.95% al 11.55%.

Al 31 de diciembre de 2022 dentro de las Obligaciones con Entidades Financieras, los diferentes Certificados de Depósito las tasas de interés varían entre el 2.65% al 10.86%.

3.7.11 Cuentas por Pagar y Provisiones

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

	2023	2022
Acreeedores por adquisición de bienes y servicios (a)	¢0	¢0
Aportaciones patronales por pagar (b)	99.769.183	101.616.812
Retenciones por orden judicial (c)	0	942.437
Impuestos retenidos por pagar (d)	100.513.427	120.143.660
Aportaciones laborales retenidas por pagar (e)	19.811.398	36.855.782
Remuneraciones por pagar (f)	0	0
Participación de la Comisión Nacional de Emergencias (g)	42.371.894	19.604.816
Vacaciones acumuladas por pagar (h)	140.078.312	167.636.981
Aguinaldo acumulado por pagar (i)	30.827.223	31.475.095
Cuentas Por Pagar Bienes Adjudicados (j)	8.589.555	8.589.555
Otras cuentas y comisiones por pagar (k)	212.953.342	202.567.634
Provisiones para obligaciones patronales (l)	58.123.098	37.371.637
Total	¢713.037.432	¢726.804.409

Notas:

- (a) Corresponde a la cuenta por pagar con los proveedores del Banco, por la operativa de adquisición de los diferentes servicios y suministros, lo normal de esta partida es que se mantenga en cero, generalmente el Banco trata de cancelar siempre dentro del mismo mes lo que da origen a esta partida.
- (b) Corresponde al gasto por cargas patronales, calculado sobre los salarios pagados a los empleados en los periodos a diciembre de 2023 y 2022.
- (c) Corresponde a la retención a empleados por orden judicial, sobre los salarios pagados a los empleados en los periodos a diciembre de 2023 y 2022.

- (d) 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 de 2023 y 2022. También contempla la retención del 7.00% del Impuesto sobre la Renta por las captaciones en moneda nacional, según el artículo 31 ter Tarifa del Impuesto de la Ley N° 9635 Fortalecimiento a las Finanzas Públicas, aplicable a partir del 01 de julio de 2019. Adicionalmente contempla los recursos por concepto de retención del 2.00% del Impuesto sobre la Renta que FOSUVI traslada a Cuenta General. La retención del 2.00% se aplica sobre el traslado de recursos que realiza FOSUVI por concepto de pago de Bono de Vivienda a Empresas Constructoras y Profesionales que brindan sus servicios en el desarrollo de proyectos habitacionales que tienen a cargo, lo anterior según el artículo 23 Retención en la Fuente, inciso g, Tarifa del Impuesto de la Ley N° 7092 Ley de Impuesto sobre la Renta.
- (e) Corresponde a deducciones aplicadas en planillas en diciembre de 2023 y 2022, a empleados del Banco, por conceptos de préstamos, fondos de pensiones, aportaciones a la CCSS y otros.
- (f) Corresponde al registro de las dietas por pagar a miembros de Junta Directiva en diciembre de 2023 y 2022. Para ambos periodos en el mes de diciembre no hay montos por pagar por este concepto.
- (g) Corresponde a la Obligación que se genera por el aporte del 3.00% del aporte a la Comisión Nacional de Emergencias, únicamente sobre las utilidades de la fuente de recursos del Banco denominada “Cuenta General”, de acuerdo con las disposiciones emitidas en la Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, Ley 8488 Art. 46.
- (h) Corresponde a la cuenta por pagar del cálculo suministrado por el Área de Recursos Humanos del 50.00% de las Vacaciones Acumuladas de los funcionarios de la Institución.
- (i) Corresponde al acumulado del décimo tercer mes, el cual se cancela conforme a la ley, durante el mes de diciembre de cada año.
- (j) Corresponde al registro por finiquito total del Fideicomiso GM Alajuela – La Vivienda 01-2003 (CEV1113) por ₡ 2,222,341 y del finiquito parcial Fideicomiso GM Alajuela – La Vivienda 001-2010 por ₡ 6,367,214 de las obligaciones por la ganancia en venta de bienes adjudicados, de acuerdo con lo que establece la Normativa SUGEF 6-05 Reglamento sobre la distribución de utilidades por la venta de bienes adjudicados.
- (k) Corresponde a obligaciones diversas, en que incurre el Banco. Esta cuenta está compuesta principalmente por lo correspondiente al acumulado para el pago del “Salario Escolar” a los empleados del Banco, conforme los términos de Ley y la cuenta por pagar “Otros acreedores varios MN”.

Para la partida de la cuenta por pagar “Otros acreedores varios ME”, esta cuenta está compuesta por un saldo de ¢ 3,400,357 equivalente a \$ 6,454 correspondiente al concepto de Garantías de Participación en diciembre de 2023.

	2023	2022
Moneda nacional:		
Salario Escolar	¢184.252.716	¢182.379.722
Otros Acreedores Varios MN	25.300.269	16.302.814
Moneda extranjera:		
Otros Acreedores Varios ME	3.400.357	3.885.098
Total	¢212.953.342	¢202.567.634

Notas:

(k.1) Al cierre del periodo 2022, la cuenta por pagar “Cuentas por pagar al FOSUVI” por ¢ 76,632,868 producto de la dación en pago de Activos de Viviendacoop por adelanto de proyectos, activos que fueron trasladados en Fideicomiso a Mutual Cartago y que se encontraban pendientes de cancelación, se reclasifican a la cuenta de orden 819-99-100-0800 Aplicaciones normativa SUGEF 30-18 RIF, según oficio BANHVI-DFC-001-2023 del 03 de enero de 2023, correspondiente al análisis realizado por el Departamento Financiero Contable sobre aplicación de criterio de reconocimiento de partidas de Cuentas por Cobrar de FOSUVI con antigüedad elevada, como activos según el marco normativo contable Acuerdo CONASSIF 6-18 (antes SUGEF 30-18), adopción de Normas internacionales de información financiera (NIIF), conforme la atención de condición de Carta de Gerencia de la Auditoría Externa 2021-2022.

(l) Corresponde a la provisión de Auxilio de Cesantía del Personal ante una posible conclusión de la relación obrero – patronal al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la provisión se calcula en estricto apego a la legislación laboral vigente.

3.7.12 Otros Pasivos

El detalle de otros pasivos al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se presenta a continuación:

	2023	2022
Operaciones pendientes de imputación	¢0	¢0
Total	¢0	¢0

3.7.13 Capital Social

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 y por las asignaciones de capital posteriores que el Estado, organismos internacionales y la capitalización de utilidades acumuladas. A continuación, se presenta los rubros que componen esta partida:

	2023	2022
Capital pagado	¢101.046.219.160	¢101.046.219.160
Capital donado	8.925.141.702	8.925.141.702
Total	¢109.971.360.862	¢109.971.360.862

3.7.14 Ajustes al Patrimonio

Corresponde a saldos acumulados de Superávit por Revaluación de Activos - Inmuebles:

	2023	2022
Superávit por revaluación de Terreno	¢495.616.203	¢495.616.203
Superávit por revaluación de Edificios e instalaciones	2.147.879.084	2.147.879.084
Total	¢2.643.495.287	¢2.643.495.287

3.7.15 Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores

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

	2023	2022
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	¢11.769.748.256	¢5.158.723.582
Total	¢11.769.748.256	¢5.158.723.582

3.7.16 Resultados del Periodo

El detalle de los resultados del periodo al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	2023	2022
Resultados del periodo	¢8.853.895.631	¢6.611.024.674
Total	¢8.853.895.631	¢6.611.024.674

3.7.17 Gastos financieros con Entidades Financieras

El detalle de gastos financieros al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

Fiduciario	Doce meses terminados al 31 de	
	2023	2022
Por obligaciones con Entidades Financieras	¢5.929.322.046	¢2.643.106.376
Total	¢5.929.322.046	¢2.643.106.376

3.7.18 Gastos de Administración

El detalle de gastos de administración al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Doce meses terminados al 31 de	
	2023	2022
Gastos de Personal (a)	¢3.729.369.004	¢3.642.763.293
Gastos de Servicios Externos	506.349.299	476.846.096
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	65.454.095	78.233.185
Gastos de Infraestructura	319.894.423	344.004.757
Gastos Generales	312.903.715	222.293.821
Total	¢4.933.970.536	¢4.764.141.152

Nota:

(a) El rubro de gastos de personal al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

	Doce meses terminados al 31 de	
	2023	2022
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	¢2.328.526.113	¢2.280.365.090
Remuneraciones a directores y fiscales (a.1)	88.038.300	104.178.655
Tiempo extraordinario	2.225.591	2.699.095
Décimo tercer sueldo	210.503.987	206.692.675
Vacaciones (a.2)	63.211.835	52.007.427
Preaviso y Cesantía	126.547.034	123.478.108
Cargas sociales patronales	635.806.366	620.078.151
Vestimenta	245.901	126.316
Capacitación	20.783.120	7.231.608
Seguros para el personal	4.911.254	5.162.938
Salario escolar	194.239.612	190.722.777
Fondo de capitalización laboral	37.890.742	37.204.707
Otros gastos de personal	16.439.149	12.815.746
Total	¢3.729.369.004	¢3.642.763.293

- (a.1) Para el periodo 2023 se presenta una disminución en el pago de remuneraciones a directores y fiscales ya que el pago de dietas se realiza en base a la asistencia de las sesiones realizadas.
- (a.2) Para diciembre 2023 y 2022 el ajuste en el saldo contable de vacaciones se realiza en base al cálculo suministrado por el Área de Recursos Humanos del 50.00% de gasto por vacaciones, sobre el resultado final estimado por pagar de vacaciones según el total de días de vacaciones pendientes de disfrutar a la fecha.

3.7.19 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 provisionar un 3.00% sobre las utilidades del Banco provenientes de la fuente de Fondos Cuenta General las cuales representaron para el periodo a diciembre de 2023 un monto de ¢ 1,412,396,467 y para el periodo 2022 corresponde a ¢ 653,493,847.

El traslado de los recursos a la Comisión Nacional de Emergencias se realiza durante los tres primeros meses siguientes al cierre anual del periodo de acumulación (léase adicional y relacionado la nota 3.7.20).

	Doce meses terminados al 31 de	
	2023	2022
Impuesto y participaciones sobre la Utilidad	¢42.371.894	¢19.604.816
Total	¢42.371.894	¢19.604.816

3.7.20 Disminución de participaciones sobre la Utilidad

Para el periodo al 31 de diciembre de 2023 y 2022, no se presentan registros por disminución del aporte a la Comisión Nacional de Emergencias.

	Doce meses terminados al 31 de	
	dic-2023	dic-2022
Disminución de participaciones sobre la Utilidad	¢0	¢0
Total	¢0	¢0

3.7.21 Ingresos Financieros por Inversiones en Instrumentos financieros

La composición de los ingresos financieros por inversiones en instrumentos financieros registrados al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se muestra a continuación:

	Doce meses terminados al 31 de	
	2023	2022
Productos por inversiones costo amortizado	¢704.078.166	¢639.605.394
Total	¢704.078.166	¢639.605.394

El aumento en el periodo 2023 corresponde una mejor tasa de rendimiento en las nuevas inversiones con los emisores (Banco de Costa Rica, Banco Nacional de Costa Rica y Banco Popular de Desarrollo Comunal) al que presentaban las inversiones que se han cancelado por vencimiento.

3.7.22 Ingresos por Cartera de Créditos

La composición de los ingresos por cartera de créditos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es la siguiente:

	2023	2022
Ingresos por créditos vigentes	¢14.703.008.196	¢9.431.932.332
Total	¢14.703.008.196	¢9.431.932.332

3.7.23 Ganancias o Pérdidas por diferencial cambiario

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las ganancias o pérdidas netas por Diferencial Cambiario y UD, se componen de la siguiente manera:

	Doce meses terminados al 31 de	
	2023	2022
Ganancias por diferencial cambiario y UD	¢644.080	¢763.393
Pérdidas por diferencial cambiario y UD	-418.866	-594.980
Total Ganancias o Pérdidas Netas	¢225.214	¢168.413

3.7.24 Gasto por estimación de deterioro de activos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los gastos por estimación de deterioro de activos se componen de la siguiente manera:

	Doce meses terminados al 31 de	
	2023	2022
Gasto por estimación de Deterioro de Activos	¢136.577.372	¢122.277.328
Total	¢136.577.372	¢122.277.328

El reconocimiento del gasto por estimación de deterioro de activos corresponde al movimiento de las estimaciones asociadas a la Cartera de Crédito. Para el periodo 2022, las resoluciones emitidas por parte de la SUGEF para el cálculo de estimación para Cartera de Crédito que tienen afectación en la disminución de los registros contables por estimación de deterioro de activos establecen lo siguiente:

Mediante resolución SGF 0902-2020 del 16 de marzo de 2020, la SUGEF establece lo siguiente:

“Disminuir de 2,5% a 0,0% el porcentaje mínimo de acumulación establecido en el Transitorio II del Acuerdo SUGEF 19-16 Reglamento para la determinación y el registro de estimaciones contra cíclicas, que se aplica sobre el resultado positivo de la diferencia entre el saldo de las cuentas 500 “Ingresos” menos 400 “Gastos” más 450 “Impuestos y participaciones sobre la utilidad” de cada mes, el cual se destina para la conformación de la estimación contra cíclica.”

Asimismo, al cierre del periodo 2021 el Acuerdo SUGEF 19-16 Reglamento para la determinación y el registro de estimaciones contracíclicas en su Transitorio II determinaba lo siguiente:

“A partir de la vigencia de esta modificación y hasta el 31 de diciembre 2022, inclusive, se suspende la acumulación y la desacumulación de estimaciones contracíclicas.”

Para el mes de enero 2023 entra en vigencia el Transitorio IV del Acuerdo SUGEF 19-16 Reglamento para la determinación y el registro de estimaciones contracíclicas en el cual se establece lo siguiente:

“Sobre la acumulación de estimación contracíclica: A partir del primero de enero de 2023, cada entidad debe registrar de forma mensual el gasto por componente contracíclico equivalente a un mínimo del 7% del resultado positivo de la diferencia entre el saldo de las cuentas 500 “Ingresos” menos 400 “Gastos” más 450 “Impuestos y participaciones sobre la utilidad” de cada mes, hasta que el saldo de la cuenta analítica “139.02.M.02 (Componente contracíclico)” alcance el monto correspondiente a Pccit, según el artículo 4 de este reglamento. Una vez alcanzado dicho nivel la entidad continuará registrando la estimación contracíclica según lo estipulado en este Reglamento”.

“Sobre el uso de estimación contracíclica: A partir del primero de enero de 2023 y hasta el 31 de diciembre de 2023, inclusive, la reclasificación total o parcial del saldo registrado en las cuentas 139.02.M.02 (Componente contra cíclico) y cuenta 139.52.M.03 (Componente contra cíclico para créditos contingentes), únicamente deberá efectuarse, en la misma cuantía, hacia la cuenta 139.01 (Estimación específica para cartera de créditos); quedando la magnitud de esta reclasificación determinada únicamente por incrementos en estimaciones específicas por concepto de deudores recalificados a las categorías de riesgo C1, C2, D y E según los artículos 10 y 11 del Acuerdo SUGEF 1-05 y a las categorías 4, 5 y 6 según la Sección 2 del ANEXO 3”.

Durante el segundo semestre del 2023, el ente supervisor, derogó los Transitorios II, III, y IV y adicionó el Transitorio V del Acuerdo SUGEF 19-16 Reglamento para la determinación y el registro de estimaciones contracíclicas, en el cual se establece lo siguiente:

“A partir del primero de enero de 2023 y hasta el 31 de diciembre de 2023, cada entidad debe registrar de forma mensual el gasto por componente contracíclico equivalente a un mínimo del 7% del resultado positivo de la diferencia entre el saldo de las cuentas 500 “Ingresos” menos 400 “Gastos” más 450 “Impuestos y participaciones sobre la utilidad” de cada mes, hasta que el saldo de la cuenta analítica “139.02.M.02 (Componente

contracíclico)” alcance el monto correspondiente a Pccit según el artículo 4 de este reglamento.

Con fecha de corte al 31 de agosto de 2023 la entidad deberá reclasificar el saldo de la cuenta 139.02.M.04 (Componente Genérico para Cartera de Créditos - Transitorio) hacia la cuenta 139.02.M.02 (Componente contracíclico). Dicho movimiento contable será por el saldo total de la cuenta 139.02.M.04, o hasta por el monto necesario para completar el monto de Pccit.

La entidad que complete el monto de Pccit continuará registrando la estimación contracíclica según lo establecido en el Artículo 5 de este Reglamento. El saldo que permanezca en la cuenta 139.02.M.04 después de efectuar los movimientos anteriores debe usarse únicamente para cubrir futuros requerimientos de estimaciones contracíclicas”

Al cierre de diciembre de 2023 el BANHVI mantiene registrados saldos excedentes de estimación contracíclica sobre el requerimiento Pccit; según lo establecido en la normativa.

3.7.25 Ingreso por recuperación de activos y disminución de estimaciones

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la disminución de estimaciones se compone de la siguiente manera:

	Doce meses terminados al 31 de	
	2023	2022
Disminución de estimación de Cartera de Créditos	¢89.646.863	¢68.807.504
Total	¢89.646.863	¢68.807.504

3.7.26 Ingresos por Bienes mantenidos para la venta

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los ingresos por Bienes mantenidos para la venta se componen de la siguiente manera:

	Doce meses terminados al 31 de	
	2023	2022
Ingreso por Bienes mantenidos para la venta	¢0	¢2.320.576
Total	¢0	¢2.320.576

3.7.27 Ingresos por participaciones en el capital de otras empresas

El detalle de los ingresos por participaciones en el capital de otras empresas al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

Fiduciario	N° de Fideicomiso	Doce meses terminados al 31 de	
		2023	2022
Mutual Cartago (a)	010-2002	¢171.511	¢80.767
Coovivienda Unificado 01-2017 (b)	01-2017	11.898.580	40.437.989
Mutual Cartago Vivierendacoop-BANHVI (c)		2.941.792	8.469.506
Total		¢15.011.883	¢48.988.262

Notas:

(a) Para el período a diciembre de 2023 los registros de ingresos por ajuste del método de participación corresponden principalmente por ingresos de interés sobre inversiones en el Fideicomiso Mutual Cartago 010-2002.

(b) Para el período a diciembre de 2023 los registros contables de ingresos por ajuste del método de participación corresponden principalmente a la venta de bienes disponibles para la venta en febrero de 2023 por ¢ 2,867,954 y al registro de ingreso por adjudicación en marzo de 2023 por ¢ 6,209,455 y la venta en mayo de 2023 por ¢ 2,608,244 afectando las cuentas de resultados.

Para el período a diciembre de 2022 los registros contables se deben principalmente a la liquidación en el Fideicomiso Coovivienda Unificado 01-2017 de una operación que se encontraba registrada en Cuentas de Orden Castigadas y su posterior registro como Bienes Inmuebles Adquiridos en Recuperación de Créditos por ¢ 29,327,947.00 afectando las cuentas de resultados en mayo de 2022.

(c) Para el período a diciembre de 2023 los registros contables ingresos por ajuste del método de participación corresponden principalmente a la venta de bienes disponibles para la venta en febrero de 2023 por ¢ 2,707,649.

Para el período a diciembre de 2022 se muestra principalmente el ingreso de ajuste del método de participación por la venta de un bien adjudicado por ¢ 3,329,296 en marzo de 2022 y la recuperación de activos y disminución de estimaciones por ¢ 3,691,727 en junio de 2022.

3.7.28 Otros ingresos operativos diversos

El detalle de los ingresos operativos diversos al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es el siguiente:

	Doce meses terminados al 31 de	
	2023	2022
Disminución de provisiones (a)	¢17.570.775	¢24.529.846
Comisión por colocación de FOSUVI (b)	3.844.608.260	3.677.162.486
Ingresos diversos fideicomisos (c)	32.842.504	66.115.215
Otros Ingresos (d)	97.539.480	135.418.367
Total	¢3.992.561.019	¢3.903.225.914

Notas:

- (a) Corresponde al registro por ajuste en la provisión del monto de Cesantía según la información mensual que remite el Área de Recursos Humanos.
- (b) 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.
- (c) Corresponde al registro de ingresos por la venta de lotes del Fideicomiso N° 001-2010 pero que debido al finiquito del contrato del Fideicomiso N° 001-2010 administrado por Grupo Mutual Alajuela la Vivienda no presenta saldo en la cuenta de activo de Participaciones, por lo tanto, no corresponde el registro en la partida de Ingreso por Participación en el Capital de Otras Empresas.
- (d) Corresponde al registro de ingresos del ajuste por disminución de la cuenta por pagar de vacaciones, así como la recuperación de activos por la venta de un bien adjudicado que pertenecía al Fideicomiso 010-2002 administrado hasta el mes de junio 2023 por Mutual Cartago.

3.7.29 Cuentas de Orden

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	2023	2022
Garantías recibidas en poder de la entidad (a)	¢11.090.000.000	¢37.788.116.168
Líneas de crédito pendiente de utilización (b)	46.500.023.903	46.191.628.790
Cuentas Liquidadas (c)	1.534.476.021	1.534.476.021
Productos por cobrar en Suspense (d)	926.568	926.568

	2023	2022
Documentos de respaldo en poder de terceros (e)	386.729.316	424.495.943
Garantías otorgadas por BANHVI (Ley N° 7052) (f)	1.165.414.970.911	1.135.292.753.734
Otras Cuentas de Registro (g)	447.117.889.295	397.668.246.119
Total	¢1.672.045.016.014	¢1.618.900.643.343

Notas:

- (a) Obedece a las garantías recibidas presentadas por las Entidades Autorizadas en calidad de garantía sobre préstamos desembolsados por el Banco.
- (b) Corresponde a 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.
- (c) La partida de cuentas liquidadas 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 100.00%, lo que a la postre, ha incidido en el traslado a esta partida. Está compuesta principalmente de cuentas por cobrar al Ministerio de Hacienda por las liquidaciones de las operaciones de Vivendacoop y Mutual Guanacaste con entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, según Acuerdo 16, Artículo 10, Sesión 80-2017 del 06 de noviembre de 2017.

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

	2023	2022
Créditos liquidados	¢110.504.458	¢110.504.458
Otras cuentas por cobrar liquidadas	1.419.720.829	1.419.720.829
Inversiones liquidadas	4.250.734	4.250.734
Total	¢1.534.476.021	¢1.534.476.021

- (d) 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.
- (e) Corresponde a las garantías electrónicas rendidas por los procesos de compra en SICOP por parte del Área Administrativa.
- (f) Corresponde al monto total de Títulos Valores y cuentas de Ahorro emitidos por Mutual Cartago 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) La partida de Otras Cuentas de Registro está compuesta por los conceptos que a continuación se detalla:

	2023	2022
Seguros contratados	¢10.024.868	¢12.323.652
Garantías en contratos de descuento de Hipotecas (g.1)	209.255.144.609	179.028.995.307
Activos Recursos Fondo de Garantías (g.2)	52.439.125.423	47.886.749.638
Activos de recursos Fosuvi (g.3)	158.019.032.968	143.777.149.004
Acreencias Banco Federado	226.339.065	226.339.065
Amortizaciones pendientes	1.233.032.743	1.186.044.601
Macroproceso Fonavi (g.4)	2.196.518.629	1.289.389.766
Macroproceso Fosuvi (g.5)	4.026.789.839	4.533.352.941
Sentencia de Coovivienda	1.345.678.343	1.345.678.343
Valores en custodia (g.6)	15.781.391.809	15.798.521.547
Aplicaciones Normativa SUGEF 30-18 RIF (g.7)	1.545.837.123	1.545.837.123
Otras cuentas de orden	1.038.973.876	1.037.865.132
Total	¢447.117.889.295	¢397.668.246.119

Notas:

(g.1) Para lo periodos 2023 y 2022, esta partida está conformada únicamente por los contratos de Descuento de Hipotecas de operaciones de crédito constituidas con Entidades Autorizadas.

(g.2) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 corresponde al Total de Activos del Fondo de Garantías, administrado por el Banco, según el siguiente detalle del Estado de Situación y el Estado de Resultados Integral:

	2023	2022
Activo		
Disponibilidades	¢6.019.345	¢5.162.949.750
Inversiones en instrumentos financieros	52.433.106.078	42.723.799.888
Total Activo	¢52.439.125.423	¢47.886.749.638
Pasivo		
Otras cuentas por pagar y provisiones	31.793.237.199	30.250.298.583
Total Pasivo	31.793.237.199	30.250.298.583
Patrimonio		
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	17.636.451.056	15.866.427.668
Resultado del periodo	3.009.437.168	1.770.023.387
Total Patrimonio	20.645.888.224	17.636.451.055
Total Pasivo y Patrimonio	¢52.439.125.423	¢47.886.749.638
Cuentas de Orden	¢2.567.574.215.911	¢2.501.019.493.734

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2023</u>	<u>dic-2022</u>
Ingresos financieros	¢3,009,440,431	¢1,770,028,808
Resultado Financiero Bruto	3,009,440,431	1,770,028,808
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	0	0
Gasto por estimación de deterioro de activos	0	0
Resultado Financiero Neto	3,009,440,431	1,770,028,808
Ingresos operativos diversos	0	0
Gastos operativos diversos	-3,263	-5,421
Resultado Operativo Bruto	3,009,437,168	1,770,023,387
Resultado Neto del Periodo	¢3,009,437,168	¢1,770,023,387

(g.3) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, corresponde al Total de Activos del Fondo de Subsidios para la Vivienda – FOSUVI -, administrado por el Banco, según el siguiente detalle del Estado de Situación y el Estado de Resultados Integral:

ESTADO DE SITUACION

	<u>dic-2023</u>	<u>dic-2022</u>
Activo		
Disponibilidades	¢2,560,645,041	¢1,247,106,859
Inversiones en instrumentos financieros	28,580,264,650	26,622,907,302
Cartera de crédito	41,496,506,604	37,298,558,720
Créditos Vigentes	39,466,929,071	37,076,251,054
Créditos Vencidos	17,385,064,436	21,854,741,526
(Estimación por deterioro de cartera de créditos)	-15,355,486,903	-21,632,433,860
Otros Activos	85,381,616,673	78,608,576,123
Total Activo	¢158,019,032,968	¢143,777,149,004
Pasivo		
Otras cuentas por pagar y provisiones	8,681,952,582	7,965,344,659
Otras retenciones a Terceros	930,145,423	1,052,441,216
Comisiones por pagar con partes relacionadas	367,406,187	267,894,976
BFV Pendiente de Pago	883,163,537	865,554,263
Otros Acreedores Varios	6,501,237,435	5,779,454,204
Otros Pasivos	0	0
Total Pasivo	8,681,952,582	7,965,344,659
Patrimonio		
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	135,811,804,344	135,966,888,965
Resultado del periodo	13,525,276,042	-155,084,620
Total Patrimonio	149,337,080,386	135,811,804,345
Total Pasivo y Patrimonio	¢158,019,032,968	¢143,777,149,004
Cuentas de Orden	¢1,709,226,458,197	¢1,608,025,461,244

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	<u>Doce meses terminados al 31 de</u>	
	<u>dic-2023</u>	<u>dic-2022</u>
Ingresos financieros	¢2,120,702,721	¢1,069,102,537
Resultado Financiero Bruto	2,120,702,721	1,069,102,537
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	8,759,884,606	4,190,968,348
Gasto por estimación de deterioro de activos	-2,482,937,650	-13,909,945,125
Resultado Financiero Neto	8,397,649,677	-8,649,874,240
Ingresos operativos diversos	655,087,060	793,353,052
Gastos operativos diversos	-8,623,638,177	-6,716,815,282
Ingresos por recursos de Bono Familiar de Vivienda	108,362,817,610	99,098,356,730
Rendimiento Administración temporal de recursos	540,894,038	193,833,863
Transferencia de capital por Bono Familiar de Vivienda	-95,807,534,166	-84,873,938,742
Resultado Operativo Bruto	13,525,276,042	-155,084,620
Resultado Neto del Periodo	¢13,525,276,042	-¢155,084,620

(g.4) Corresponde al registro de la estimación del Costo Mensual del Macroproceso FONAVI, a partir del movimiento mensual de Gastos Operativos, Gastos de Administración, Activo Fijo y Software y Licencias de la Cuenta General, aplicando un porcentaje el cual para el periodo a diciembre de 2023 corresponde al 35.30% y para diciembre de 2022 corresponde al 22.14%, de Costo del Macroproceso FONAVI según última estimación de costo vigente y montos presupuestarios actualizados.

Detalle de Asignación de Costo Real del Macroproceso FONAVI

Datos Contables Reales - en colones -

Costo Macroproceso FONAVI	35.30%				
Mes de Registro	Diciembre 2023	Acumulado 2023			
		TOTAL	FONAVI	Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real		6,223,308,467.41	2,196,518,628.80	1,122,565,907.96	1,073,952,720.84
Gastos Operativos		85,105,664.03 100%	30,038,070.17	17,871,712.60	12,166,357.57
Comisiones por Giros y Transferencias		1,469,074.15 2%	518,510.17	279,814.64	238,695.53
Provisiones para Obligaciones Patronales		38,852,027.07 46%	13,712,834.85	8,186,724.83	5,526,110.02
Otros gastos operativos		44,784,562.81 53%	15,806,725.15	9,405,173.13	6,401,552.02
Gastos de Administración		4,933,970,535.22 100%	1,741,446,410.91	930,289,293.34	811,157,117.57
Gastos de Personal		3,729,369,003.54 76%	1,316,281,931.53	723,260,115.36	593,021,816.17
Gastos por Servicios Externos		506,349,299.41 10%	178,716,140.24	80,697,888.27	98,018,251.97
Gastos de Movilidad y Comunicaciones		65,454,094.46 1%	23,102,042.68	12,370,721.48	10,731,321.20
Gastos de Infraestructura		319,894,422.83 6%	112,906,834.47	54,958,367.50	57,948,466.97
Gastos Generales		312,903,714.98 6%	110,439,462.00	59,002,200.73	51,437,261.27
Activos Fijos e Intangibles		1,204,232,268.16 100%	425,034,147.72	174,404,902.02	250,629,245.70
Activo Fijo		236,027,081.53 20%	83,305,830.68	7,750,578.44	75,555,252.24
Software y Licencias		968,205,186.63 80%	341,728,317.03	166,654,323.58	175,073,993.45
Ingreso Réditos Contable Real			1,842,076,926.85		
Resultado Neto Real			-354,441,701.95		

Detalle de Asignación de Costo Real del Macroproceso FONAVI

Datos Contables Reales - en colones -

Costo Macroproceso FONAVI	22.14%				
Mes de Registro	Diciembre 2022	Acumulado 2022			
		TOTAL	FONAVI	Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real		5,822,742,707.19	1,289,389,766.04	1,025,203,946.00	264,185,820.04
Gastos Operativos		34,071,277.68 100%	7,544,753.21	5,791,228.08	1,753,525.13
Comisiones por Giros y Transferencias		1,692,476.50 5%	374,782.47	342,206.15	32,576.32
Provisiones para Obligaciones Patronales		10,927,509.44 32%	2,419,790.73	2,419,618.40	172.33
Otros gastos operativos		21,451,291.74 63%	4,750,180.01	3,029,403.53	1,720,776.48
Gastos de Administración		4,764,141,152.29 100%	1,054,972,743.03	938,724,127.96	116,248,615.06
Gastos de Personal		3,642,763,292.82 76%	806,654,517.65	735,403,442.71	71,251,074.94
Gastos por Servicios Externos		476,846,096.34 10%	105,592,932.32	83,304,965.26	22,287,967.06
Gastos de Movilidad y Comunicaciones		78,233,185.33 2%	17,323,978.34	15,569,436.95	1,754,541.39
Gastos de Infraestructura		344,004,757.46 7%	76,176,509.26	63,385,364.51	12,791,144.75
Gastos Generales		222,293,820.34 5%	49,224,805.46	41,060,918.53	8,163,886.93
Activos Fijos e Intangibles		1,024,530,277.22 100%	226,872,269.80	80,688,589.96	146,183,679.85
Activo Fijo		173,737,789.59 17%	38,472,544.49	37,494,273.67	978,270.82
Software y Licencias		850,792,487.63 83%	188,399,725.31	43,194,316.29	145,205,409.02
Ingreso Réditos Contable Real			1,181,197,939.09		
Resultado Neto Real			-108,191,826.95		

(g.5) Corresponde al 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 porcentaje para el periodo a diciembre de 2023 corresponde al 64.70% y para diciembre de 2022 corresponde al 77.86% de Costo del Macroproceso FOSUVI según última estimación de costo vigente y montos presupuestarios actualizados.

Detalle de Asignación de Costo Real del Macroproceso FOSUVI

Datos Contables Reales - en colones -

Costo Macroproceso FOSUVI	64.70%				
Mes de Registro	Diciembre 2023	Acumulado 2023			
		TOTAL	FOSUVI	Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real		6,223,308,467.41	4,026,789,838.61	4,204,834,478.16	-178,044,639.55
Gastos Operativos		85,105,664.03 100%	55,067,593.86	66,942,700.47	-11,875,106.61
Comisiones por Giros y Transferencias		1,469,074.15 2%	950,563.98	1,048,111.51	-97,547.53
Provisiones para Obligaciones Patronales		38,852,027.07 46%	25,139,192.22	30,665,302.24	-5,526,110.02
Otros gastos operativos		44,784,562.81 53%	28,977,837.66	35,229,286.72	-6,251,449.06
Gastos de Administración		4,933,970,535.22 100%	3,192,524,124.31	3,484,617,221.61	-292,093,097.30
Gastos de Personal		3,729,369,003.54 76%	2,413,087,072.01	2,709,140,771.29	-296,053,699.28
Gastos por Servicios Externos		506,349,299.41 10%	327,633,159.17	302,272,909.33	25,360,249.84
Gastos de Movilidad y Comunicaciones		65,454,094.46 1%	42,352,051.78	46,337,445.14	-3,985,393.36
Gastos de Infraestructura		319,894,422.83 6%	206,987,588.36	205,859,483.96	1,128,104.40
Gastos Generales		312,903,714.98 6%	202,464,252.98	221,006,611.89	-18,542,358.91
Activos Fijos e Intangibles		1,204,232,268.16 100%	779,198,120.44	653,274,556.08	125,923,564.36
Activo Fijo		236,027,081.53 20%	152,721,250.85	29,031,613.43	123,689,637.42
Software y Licencias		968,205,186.63 80%	626,476,869.60	624,242,942.65	2,233,926.95
Ingreso Comisión 4% Contable Real			3,844,608,259.87		
Resultado Neto Real			-182,181,578.74		

Detalle de Asignación de Costo Real del Macroproceso FOSUVI

Datos Contables Reales - en colones -

Costo Macroproceso FOSUVI	77.86%				
Mes de Registro	Diciembre 2022				
	Acumulado 2022				
	TOTAL		FOSUVI	Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real	5,822,742,707.19		4,533,352,941.15	3,604,834,330.41	928,518,610.74
Gastos Operativos	34,071,277.68	100%	26,526,524.47	20,363,185.19	6,163,339.28
Comisiones por Giros y Transferencias	1,692,476.50	5%	1,317,694.03	1,203,269.35	114,424.68
Provisiones para Obligaciones Patronales	10,927,509.44	32%	8,507,718.71	8,507,891.04	-172.33
Otros gastos operativos	21,451,291.74	63%	16,701,111.73	10,652,024.80	6,049,086.93
Gastos de Administración	4,764,141,152.29	100%	3,709,168,409.26	3,300,752,963.81	408,415,445.45
Gastos de Personal	3,642,763,292.82	76%	2,836,108,775.17	2,585,834,347.69	250,274,427.48
Gastos por Servicios Externos	476,846,096.34	10%	371,253,164.02	292,917,911.45	78,335,252.57
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	78,233,185.33	2%	60,909,206.99	54,745,439.72	6,163,767.27
Gastos de Infraestructura	344,004,757.46	7%	267,828,248.20	222,876,373.95	44,951,874.25
Gastos Generales	222,293,820.34	5%	173,069,014.88	144,378,891.00	28,690,123.88
Activos Fijos e Intangibles	1,024,530,277.22	100%	797,658,007.42	283,718,181.41	513,939,826.01
Activo Fijo	173,737,789.59	17%	135,265,245.10	131,837,811.81	3,427,433.29
Software y Licencias	850,792,487.63	83%	662,392,762.32	151,880,369.60	510,512,392.72
Ingreso Comisión 4% Contable Real			3,603,588,525.70		
Resultado Neto Real			-929,764,415.45		

(g.6) Corresponde a pagarés de respaldo transitorio o permanente de créditos formalizados.

(g.7) Comprende el monto de ajustes aplicados producto del proceso de adopción normativa del Acuerdo CONASSIF 6-18 Reglamento de Información Financiera (RIF), vigente a partir del 01 de enero de 2020 y que requirió la valoración previa de la normativa vigente, determinándose ajustes aplicables de previo y durante su implementación a partir del año 2020.

3.8 Otras concentraciones de activos y pasivos

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

3.9 Proceso de Administración Integral de Riesgos

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.

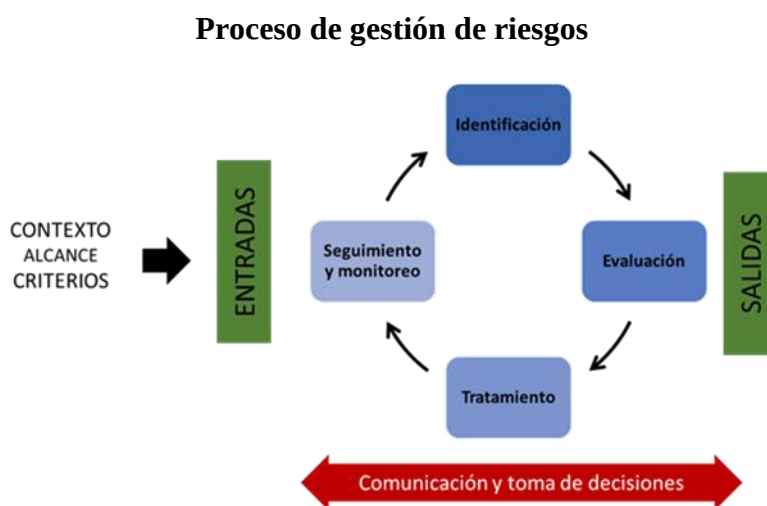
En línea con lo establecido en la NIIF 7 sobre revelación de información de instrumentos financieros, como parte de los resultados que se detallan a continuación se menciona de manera particular los riesgos asociados a los instrumentos financieros que mantiene vigentes el Banco.

B. GESTIÓN DE RIESGOS

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

- Riesgo de Capital
- Riesgo de Crédito
- Riesgo de Liquidez
- Riesgo de Ingresos
- Riesgo de Tasa de Interés
- Riesgo Operativo
- Riesgo Reputacional
- Riesgo Legal
- Riesgo de Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo
- Riesgo de Cumplimiento
- Riesgo estratégico

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



Al 31 de diciembre del año 2023 y manteniendo la condición reportada de manera detallada en el informe anual 2022 sobre la gestión institucional de riesgos publicada en la página web del BANHVI en marzo 2023, que se puede consultada en el sitio https://www.banhvi.fi.cr/transparencia/informes_institucionales/informes_riesgos.aspx,

La gestión institucional estuvo focalizada en mantener la estabilidad económica y la gestión de la reputación institucional, a las puertas de un nuevo periodo estratégico y en un contexto en el que se enfrentaron amenazas en relación con la disponibilidad de recursos para el cumplimiento de los objetivos institucionales definidos por ley, así como nuevos eventos mundiales y sus consecuentes efectos en la economía local.

La gestión de riesgos en el Banco continúa cobrando mayor relevancia desde los niveles jerárquicos superiores, los cuales han liderado gestiones para modelar un esquema de gestión basado en riesgos. De esta forma, los riesgos estratégicos, reputacional, de crédito, de tecnologías de información, de proyectos y de cumplimiento, ocuparon la mayor parte de los esfuerzos realizados, lo que resultó en el diseño o mejoramiento de los esquemas de gestión y reorientación de los alcances.

El monitoreo de los eventos ya conocidos, los seguimientos de las métricas disponibles, la ejecución de programas de capacitación en diversos riesgos, evaluaciones específicas de riesgos y ejercicios de prueba son parte de las acciones ejecutadas para gestionar los riesgos a los que se enfrentó el BANHVI. En complemento, se continúan realizando e implementando tareas para fortalecer la gestión de los riesgos institucionales, resaltándose el diseño, adaptación y aplicación de metodologías o esquemas para la orientación de la gestión del riesgo de crédito, de proyectos, de cumplimiento y de prevención de los delitos de legitimación de capitales; las mejoras continuas a los flujos de información hacia los niveles de toma de decisión, la continuidad del negocio, y la profundización de la gestión de los riesgos operativos, con particular énfasis en los de tecnologías de información, incluyendo lo relacionado con la seguridad de la información.

Todo lo anterior se ve reflejado en resultados concretos que aportan a la implementación de los ejes estratégicos definidos para el periodo 2023-2026; asimismo se resaltan las adecuaciones al Apetito de Riesgo Institucional, la información que se genera y reporta de manera periódica a los entes de supervisión, y los resultados de las evaluaciones de control independientes aplicadas al proceso de gestión de riesgos, en las cuales se han concluido positivamente sobre la razonabilidad de la efectividad, oportunidad y adecuación del proceso de Administración Integral de Riesgos del BANHVI.

El dinamismo del entorno y las expectativas estratégicas para los años futuros, demandan un alineamiento continuo y natural del proceso de gestión de riesgos a los demás procesos institucionales, lo que implica un involucramiento de todos los que participan en la consecución de los objetivos institucionales.

a) Al 31 de diciembre de 2023 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

		Activos 2023						
		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	€	1.035.000.875	11.163.259.406	2.049.262.175	0	0	0	14.247.522.456
Cartera de créditos		183.888.263.562	0	0	0	0	0	183.888.263.562
Total Activos	€	184.923.264.437	11.163.259.406	2.049.262.175	0	0	0	198.135.786.018
		Pasivos 2023						
Otras Obligaciones Financieras		2.092.249.955	21.084.703.763	8.778.650.673	32.539.384.806	12.231.043.514	0	76.726.032.711
Total Pasivos	€	2.092.249.955	21.084.703.763	8.778.650.673	32.539.384.806	12.231.043.514	0	76.726.032.711
Activos - Vencimiento Pasivos	€	182.831.014.482	-9.921.444.357	-6.729.388.498	-32.539.384.806	-12.231.043.514	0	121.409.753.307

b) Al 31 de diciembre de 2022 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

		Activos 2022						
		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	€	1.531.931.250	6.805.149.317	7.516.644.558	0	0	0	15.853.725.125
Cartera de créditos		170.231.269.523	0	0	0	0	0	170.231.269.523
Total Activos	€	171.763.200.773	6.805.149.317	7.516.644.558	0	0	0	186.084.994.648
		Pasivos 2022						
Otras Obligaciones Financieras		98.831.367	24.988.641.832	21.991.031.609	18.418.011.076	0	0	65.496.515.884
Total Pasivos	€	98.831.367	24.988.641.832	21.991.031.609	18.418.011.076	0	0	65.496.515.884
Activos - Vencimiento Pasivos	€	171.664.369.406	-18.183.492.515	-14.474.387.051	-18.418.011.076	0	0	120.588.478.764

3.10 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 31 de diciembre de 2023, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

		Vencimiento de 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	Partidas Venc. más de 30 días	Total
Disponibilidades	₡	7.005.402.346	0	0	0	0	0	0	0	7.005.402.346
Cuenta de Encaje con el BCCR		0	5.455	15.817	38.175	22.147	83.586	32.451	0	197.631
Inversiones		0	1.032.293.625	6.718.359.292	4.357.761.372	2.012.373.450	0	0	0	14.120.787.739
Cartera de crédito		0	2.371.702.306	1.210.060.726	1.224.788.680	3.718.950.986	7.642.779.105	167.719.981.759	0	183.888.263.562
Total Vencimiento Activos	₡	7.005.402.346	3.404.001.386	7.928.435.835	5.582.588.227	5.731.346.583	7.642.862.691	167.720.014.210	0	205.014.651.278
		Vencimiento de 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	Partidas Venc. más de 30 días	Total
Obligaciones con Entidades Financieras	₡	0	2.000.781.279	5.800.789.248	14.000.797.298	8.122.441.021	30.655.110.755	11.901.564.288	0	72.481.483.889
Otras Obligaciones Financieras		0	69.224.969	347.978.500	317.830.359	22.999.830	276.123.341	0	0	1.034.156.999
Total Vencimiento Pasivos	₡	0	2.070.006.248	6.148.767.748	14.318.627.657	8.145.440.851	30.931.234.096	11.901.564.288	0	73.515.640.888

b) Al 31 de diciembre de 2022, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

		Vencimiento activos							Total
		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	
Disponibilidades	¢	929.286.834	0	0	0	0	0	0	929.286.834
Cuenta de Encaje con el BCCR		0	0	2.183	21.834	31.201	52.893	28.384	136.495
Inversiones		0	1.526.773.125	3.771.988.718	2.950.135.300	7.274.919.263	0	0	15.523.816.406
Cartera de crédito		0	2.323.886.590	1.231.437.653	1.247.892.006	3.583.019.799	6.890.919.737	154.954.113.739	170.231.269.524
Total Vencimiento Activos	¢	929.286.834	3.850.659.715	5.003.428.555	4.198.049.141	10.857.970.261	6.890.972.630	154.954.142.124	0 186.684.509.260
		Vencimiento pasivos							Total
		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	
Obligaciones con Entidades	¢	0	1.000.031.382	31.497	10.000.031.613	14.290.083.787	24.225.000.000	13.000.000.000	62.515.178.279
Otras Obligaciones Financieras		0	84.178.624	81.827.199	405.279.783	43.554.627	205.169.503	0	820.009.736
Total Vencimiento Pasivos	¢	0	1.084.210.007	81.858.697	10.405.311.395	14.333.638.414	24.430.169.504	13.000.000.000	0 63.335.188.015

3.11 Saldos y transacciones con partes relacionadas

3.11.1 Cuentas por cobrar con partes relacionadas (FOSUVI)

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

	2023	2022
Cuenta por cobrar - Comisión FOSUVI, sobre formalización de BFV	¢367.406.187	¢267.894.976
Total	¢367.406.187	¢267.894.976

3.11.2 Cuentas por pagar con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se muestra saldo en la partida del Aporte al Fondo de Garantías, debido a una menor generación de utilidades por parte de Cuenta General; asociado directamente al traslado de recursos de Inversiones en Instrumentos Financieros hacia el FONAVI, ordenado por la Contraloría General de la República y aplicado en noviembre 2022, así como los cambios en la metodología de cálculo del traslado de réditos FONAVI a Cuenta General.

	dic-2023	dic-2022
Cuenta por pagar - Aporte de Cuenta General al Fondo de Garantías	¢0	¢0
Total	¢0	¢0

3.11.3 Detalle de Remuneraciones a Personal Clave

	2023	2022
Remuneraciones al Personal Clave (Gerencia General y Subgerencias)	¢209.102.425	¢143.466.763
Dietas pagadas al Personal Clave (Junta Directiva)	90.134.450	104.178.655
Total	¢299.236.875	¢247.645.418

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 fideicomitidos o administrados.

Nota 5 Contingencias por litigios

Al 31 de diciembre de 2023, según la Asesoría Legal del Banco, mediante oficio BANHVI-AL-OF-006-2024, existen una serie de asuntos en trámite judicial en contra del BANHVI, así como otros a favor y que se encuentran en trámite judicial de acuerdo con el siguiente detalle:

Procesos en contra del BANHVI

Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda ¹
Abreviado	2	23,000,000
Conocimiento	14	1,071,189,417
Medida Cautelar	1	0
Información Posesoria	1	1,000,000
Monitorio	2	340,607,606
Ordinario	3	2,000,000
Ordinario Agrario	2	3,000,000
Totales	25	1,440,797,023

¹ Corresponde a la sumatoria total de los casos por tipo de proceso, según la información de cada expediente.

Procesos a favor del BANHVI

Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda ²
Civil de hacienda	3	3,000
Totales	3	3,000

² Corresponde a la sumatoria total de lo casos por tipo de proceso, según la información de cada expediente.

Asimismo, existen otros procesos legales coordinados por la Dirección Administrativa y la Dirección Fonavi por medio de Abogados externos según el siguiente detalle:

Procesos en contra del BANHVI

Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda ³
Ordinario	11	15,000,000
Contencioso Administrativo	1	210,000,000
Ordinario Civil	2	60,000,000
Ordinario Civil Casación	2	255,000,000
Demanda Penal	1	111,521,115
Totales	17	651,521,115

³ Corresponde a la sumatoria total de lo casos por tipo de proceso, según la información de cada expediente.

Procesos a favor del BANHVI

Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda ⁴
Ejecutivo Hipotecario	7	0
Ordinario	1	0
Agrario	1	0
Totales	9	0

⁴ Corresponde a la sumatoria total de lo casos por tipo de proceso, según la información de cada expediente.

Dentro de los procesos Ordinarios en contra del Banco, se encuentran los Expedientes, N°17-001156-0166-LA, N°19-001768-0173-LA, N°19-001747-1178-LA y N°18-000604-0166-LA correspondientes a procesos judiciales de funcionarios y exfuncionarios en contra del Banco, sobre el cual la Dirección Administrativa hizo una estimación global superior a los ¢ 3,013 millones, bajo un supuesto de eventual fallo a favor de los denunciantes y no corresponde a una suma determinada así en los reclamos presentados, por lo que, la determinación de estas sumas no corresponde a expectativas o estimaciones de probabilidad de ejecución, sino, referencias globales informativas, considerando supuestos generales, sin considerarse con grados de certeza que determinen expectativas razonables para sus demandantes, aspectos que únicamente serán determinados – en caso de resolverse – por las vías judiciales competentes.

En virtud de lo anterior, expresamente estos datos tienen un carácter estrictamente informativo como referencia global, no como expectativa o estimación posible.

Al 31 de diciembre de 2022, según la Asesoría Legal del Banco, mediante oficio AL-OF-004-2023, existen una serie de asuntos en trámite judicial en contra del BANHVI, así como otros a favor y que se encuentran en trámite judicial de acuerdo con el siguiente detalle:

Procesos en contra del BANHVI		
Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda ¹
Abreviado	2	20,000,000
Agrario	0	0
Conocimiento	12	711,189,417
Ejecución de sentencia	1	0
Medida Cautelar	1	0
Información Posesoria	1	1,000,000
Monitorio	2	340,607,606
Ordinario	4	1,452,000,000
Ordinario Agrario	1	3,000,000
Proceso Laboral	1	0
Totales	25	2,527,797,023

¹ Corresponde a la sumatoria total de los casos por tipo de proceso, según la información de cada expediente.

Procesos a favor del BANHVI		
Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda ²
Cobro Judicial	1	0
Conocimiento	1	0
Civil de hacienda	3	3,000
Totales	5	3,000

² Corresponde a la sumatoria total de los casos por tipo de proceso, según la información de cada expediente.

Asimismo, existen otros procesos legales coordinados por la Dirección Administrativa por medio de Abogados externos según el siguiente detalle:

Procesos en contra del BANHVI		
Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda ³
Ordinario	10	15,000,000
Contencioso Administrativo	1	210,000,000
Totales	11	225,000,000

³ Corresponde a la sumatoria total de los casos por tipo de proceso, según la información de cada expediente.

Dentro de los procesos Ordinarios en contra del Banco, se encuentran los Expedientes, N°17-001156-0166-LA, N°19-001768-0173-LA, N°19-001747-1178-LA y N°18-000604-0166-LA correspondientes a procesos judiciales de funcionarios y exfuncionarios en contra del Banco, sobre el cual la Dirección Administrativa hizo una estimación global superior a los ¢ 2,900 millones, bajo un supuesto de eventual fallo a favor de los denunciantes y no corresponde a una suma determinada así en los reclamos presentados, por lo que, la determinación de estas sumas no corresponde a expectativas o estimaciones de probabilidad de ejecución, sino, referencias globales informativas, considerando supuestos generales, sin considerarse con grados de certeza que determinen expectativas razonables para sus demandantes, aspectos que únicamente serán determinados – en caso de resolverse – por las vías judiciales competentes. La variación con respecto al período de diciembre 2021 corresponde a un recálculo en la metodología en función de los criterios actualizados de la Dirección Administrativa.

En virtud de lo anterior, expresamente estos datos tienen un carácter estrictamente informativo como referencia global, no como expectativa o estimación posible.

Nota 6 Hechos Significativos, Transacciones y Normativa emitida para futura aplicación

1. Mediante oficio N° 22428 (DFOE-CIU-0552) del 15 de diciembre 2021 del Área de Fiscalización para el Desarrollo de las Ciudades de la División de Fiscalización Operativa y Evaluativa, la Contraloría General de la República se comunica el resultado de la valoración del traslado temporal de recursos entre fuentes de fondos internas (Cuenta General a FONAVI), refiriéndose la improcedencia de tal traslado junto con el reconocimiento de intereses asociados.

En el mes de Setiembre de 2022 se recibe de la Contraloría General de la República (CGR) el informe DFOE-CIU-0444 del 02/09/2022, en el cual se giran una serie de “órdenes” cuya implementación fue debidamente atendida al 31 de diciembre de 2022 en relación con la el cese del traslado temporal y devolución de los intereses reconocidos, la determinación del origen de los recursos que componen el superávit presupuestario de la Cuenta General, la identificación de las necesidades de recursos para la operación institucional con cargo a este superávit, la devolución de los eventuales excesos sobre los recursos de superávit mantenidos y la implementación de controles respecto al uso exclusivo de los recursos

trasladados por FONAVI y FOSUVI a la Cuenta General para cubrir Gastos Administrativos.

Todas estas disposiciones fueron atendidas y comunicadas al ente Contralor al cierre del año 2022.

En el mes de marzo 2023, mediante oficio DFOE-CIU-0129 (03869) comunica la Contraloría General de la República la reiteración de la orden 4.1 y 4.2 contenida en el DFOE-CIU-ORD-00001-2022 por considerar que no se ha dado cumplimiento conforme el requerimiento establecido por el ente Contralor, aspecto que implicó el traslado adicional de ¢ 7.186 millones el día 26 de abril de 2023.

2. A partir del 01 de enero del 2025 entrará en vigencia plena la modificación al Acuerdo SUGEF 3-06 Reglamento sobre la Suficiencia Patrimonial de Entidades Financieras, estableciéndose la remisión periódica de informes de impacto durante la transición hasta el inicio de la vigencia de la normativa así:

Informes de impacto a remitir a la SUGEF durante el periodo transición hacia la vigencia efectiva de las modificaciones	
Año	Fechas de corte
2022	Al 30 de junio de 2022 Al 31 de diciembre de 2022
2023	Al 30 de junio de 2023 Al 31 de diciembre de 2023
2024	Al 31 de marzo de 2024 Al 30 de junio de 2024 Al 30 de setiembre de 2024 Al 31 de diciembre de 2024

3. A partir del 01 de enero del 2024 entrará en vigencia el Acuerdo CONASSIF 14-21 Reglamento sobre cálculo de estimaciones crediticias, el cual deroga el Acuerdo SUGEF 1-05 Reglamento para la Calificación de Deudores y que establece la metodología estándar de clasificación de deudores y cálculo del monto mínimo de estimaciones crediticias que las entidades deben mantener registrados contablemente al cierre de cada mes, en línea con la adopción de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, en lo que respecta al cálculo de Pérdidas Crediticias Esperadas para la cartera de crédito.
4. A partir del 01 de enero de 2023 entró en vigencia el Acuerdo SUGEF 24-22 Reglamento para juzgar la Situación económica-financiera de las entidades fiscalizadas el cual deroga el Acuerdo 24-00, modificando de manera relevante el modelo de evaluación de las Entidades Supervisadas mediante la adopción de un modelo de evaluación de gestión basada en riesgos con valoraciones cualitativas principalmente, en términos de “desempeño”, sobre aspectos referidos a:
 - Calidad del gobierno corporativo.
 - Calidad de la gestión de riesgos.
 - Situación económica financiera (bajo un modelo más de gestión que cualitativo).
 - Calidad del ambiente de cumplimiento legal y regulatorio.

- Calidad y suficiencia de capital.
5. A partir del 01 de enero de 2024 entrará en vigor la modificación al Reglamento de Información Financiera, Acuerdo CONASSIF 6-18, Artículo 16. NIIF 5 – Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas, que establece aplicaciones específicas en relación con el reconocimiento inicial y medición posterior de las operaciones presentadas en la cuenta contable 151 ‘Bienes y Valores Adquiridos en Recuperación de Créditos’ y su retiro o reclasificación a la cuenta 188 ‘Otros activos disponibles para la venta fuera del alcance de NIIF 5’, conforme el procedimiento establecido en la Normativa y con plazo de aplicación al 31 de diciembre de 2024.

**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 2023 y hemos emitido nuestro dictamen sobre esos estados financieros con fecha 15 de febrero del 2024.

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 8 de setiembre de 2023 y 15 de febrero del 2024, 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.

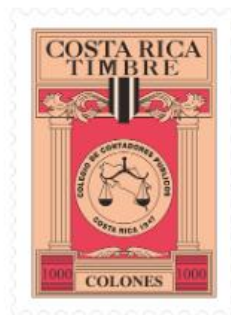
Este informe es únicamente para conocimiento e información de la Superintendencia General de Entidades Financieras, de la Gerencia General y la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda.

DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS

Lic. Iván Brenes Pereira
Contador Público Autorizado N° 5173
Póliza de Fidelidad N° 0116 FIG 7
Vence el 30 de setiembre de 2024.

San José, Costa Rica, 15 de febrero de 2024

Nombre del CPA: IVAN
BRENES PEREIRA
Carné: 5173
Cédula: 303530965
Nombre del Cliente:
BANCO HIPOTECARIO DE LA
VIVIENDA
Identificación del cliente:
3007078890
Dirigido a:
BANCO HIPOTECARIO DE LA
VIVIENDA
Fecha:
21-02-2024 02:58:43 PM
Tipo de trabajo:
Informe de Auditoría
Timbre de €1000 de la Ley
6663 adherido y cancelado en
el original.



Código de Timbre: CPA-1000-9547