

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 30 de setiembre de 2023 y diciembre y setiembre 2022
(En colones sin céntimos)

ACTIVO	NOTA	set-2023	dic-2022	set-2022
Disponibilidades	3.7.1	¢8,353,044,795	¢929,423,330	¢5,227,534,774
Efectivo		0	0	0
Depósitos a la vista en el BCCR		930,085,750	31,136,495	510,216,797
Depósitos a la vista en Entidades financieras del país		7,422,959,045	898,286,835	4,717,317,977
Inversiones en instrumentos financieros	3.2	8,562,719,706	15,523,816,406	18,680,338,482
Al costo amortizado	3.7.2	8,500,000,000	15,300,000,000	18,550,000,000
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros		62,719,706	223,816,406	130,338,482
Cartera de Créditos	3.3	177,450,291,894	167,786,962,264	156,103,197,823
Créditos vigentes	3.7.3	180,491,012,873	170,717,482,879	159,071,224,444
(Ingresos Diferidos Cartera de Crédito)	3.3.1	-1,753,349,849	-1,632,894,282	-1,505,595,960
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	3.7.3	1,180,224,580	1,146,680,926	930,703,380
(Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito)	3.3.1 - 3.3.2 y 3.7.3	-2,467,595,710	-2,444,307,259	-2,393,134,041
Cuentas y comisiones por cobrar	3.7.4	184,281,797	262,717,698	308,917,330
Comisiones por cobrar		185,423,658	267,894,977	302,435,522
Otras cuentas por cobrar		24,598,141	14,442,618	14,258,312
Productos por cobrar		645,351	289,430	169,486
(Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar)		-26,385,353	-19,909,327	-7,945,990
Bienes mantenidos para la venta	3.7.5	21,008	21,008	21,008
Bienes Inmuebles adquiridos en recuperación de créditos		11,821,829	11,821,829	12,282,754
Propiedades, Mobiliario y Equipo fuera de uso		21,008	21,008	21,008
(Estimación por deterioro y por disposición legal o Prudencial)		-11,821,829	-11,821,829	-12,282,754
Participaciones en el capital de otras empresas	3.7.6	0	166,665,545	170,788,697
Participación en Fideicomisos y Otros vehículos de propósito especial del país		0	166,665,545	170,788,697
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	3.7.7	2,724,107,018	2,797,994,382	2,798,074,666
Otros Activos	3.7.8	1,378,532,194	978,996,195	253,377,982
Activos Intangibles		1,357,185,361	952,468,856	234,096,972
Otros Activos Restringidos		444,392	444,392	444,392
Otros activos		20,902,441	26,082,947	18,836,618
TOTAL DE ACTIVO		¢198,652,998,412	¢188,446,596,828	¢183,542,250,762

Sigue.....

...viene

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 30 de setiembre de 2023 y diciembre y setiembre 2022
(En colones sin céntimos)

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	NOTA	set-2023	dic-2022	set-2022
<u>PASIVO</u>				
Obligaciones con el público	3.7.9	¢0	¢0	¢0
Obligaciones con entidades financieras	3.7.10	66,507,384,936	63,335,188,015	60,490,059,844
Obligaciones con Entidades Financieras a plazo		65,883,780,711	62,515,178,279	60,165,271,742
Cargos por pagar por obligaciones con Entidades Financieras y No financieras		623,604,225	820,009,736	324,788,102
Otras cuentas por pagar y provisiones	3.7.11	872,316,231	726,804,409	846,173,646
Cuentas y comisiones por pagar diversas		804,802,658	689,432,772	812,863,735
Provisiones		67,513,573	37,371,637	33,309,911
Otros pasivos	3.7.12	0	0	0
Operaciones pendientes de imputación		0	0	0
TOTAL DE PASIVO		67,379,701,167	64,061,992,424	61,336,233,490
<u>PATRIMONIO</u>				
Capital social	3.7.13	109,971,360,861	109,971,360,861	92,634,519,267
Capital pagado		101,046,219,159	101,046,219,159	83,709,377,565
Capital donado		8,925,141,702	8,925,141,702	8,925,141,702
Ajustes al patrimonio		2,643,495,287	2,643,495,287	2,643,495,287
Superavit por revaluación propiedad Inmobiliarias	3.7.14	2,643,495,287	2,643,495,287	2,643,495,287
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	3.7.15	11,769,748,257	5,158,723,582	22,495,565,176
Resultado del periodo	3.7.16	6,888,692,840	6,611,024,674	4,432,437,542
TOTAL DEL PATRIMONIO		131,273,297,245	124,384,604,404	122,206,017,272
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		¢198,652,998,412	¢188,446,596,828	¢183,542,250,762
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	3.7.29	¢1,642,807,654,475	¢1,618,900,643,343	¢1,603,509,693,591

Las Notas adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Lic. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

Céd. 3-007-078890

Banco Hipotecario de la Vivienda
Atención: Superintendencia General
de Entidades Financieras

Registro Profesional: 14702
Contador: DURAN RODRIGUEZ JOSE
PABLO

Estado de Situación Financiera

2023-10-20 14:43:39 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: y5Soo7NC
<https://timbres.contador.co.cr>

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Para el período de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2023 y 2022
(En colones sin céntimos)

				<u>Trimestre terminado al 30 de</u>	
	NOTA	set-2023	set-2022	set-2023	set-2022
Ingresos Financieros					
Por disponibilidades		¢427,706,128	¢100,530,223	¢147,966,504	¢49,793,136
Por inversiones en instrumentos financieros	3.7.21	573,302,077	368,525,431	112,801,715	147,999,231
Por cartera de créditos	3.7.22	11,230,184,270	6,168,658,380	3,694,785,916	2,486,854,044
Por ganancia por diferencial cambiario y UD (neto)	3.7.23	178,828	76,271	21,379	178,498
Total de Ingresos Financieros		12,231,371,303	6,637,790,305	3,955,575,514	2,684,824,909
Gastos Financieros					
Por Obligaciones con entidades financieras	3.7.17	4,538,165,154	1,605,528,541	1,602,687,065	599,997,872
Por pérdidas por diferencial cambiario y UD (neto)	3.7.23	0	0	0	0
Total de Gastos Financieros		4,538,165,154	1,605,528,541	1,602,687,065	599,997,872
Gastos por estimación de deterioro de Activos	3.7.24	99,720,991	48,985,264	32,626,167	23,031,997
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones	3.7.25	69,956,515	58,651,995	20,830,507	17,775,447
RESULTADO FINANCIERO		7,663,441,673	5,041,928,495	2,341,092,789	2,079,570,487
Otros ingresos de Operación					
Por bienes mantenidos para la venta	3.7.26	0	1,859,651	0	1,859,651
Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas	3.7.27	15,011,883	45,338,202	0	5,823,831
Por otros ingresos operativos	3.7.28	2,854,481,693	2,867,172,796	744,682,546	1,032,194,243
Total Otros Ingresos de Operación		¢2,869,493,576	¢2,914,370,649	¢744,682,546	¢1,039,877,725

Sigue....

...viene

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
 Para el período de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2023 y 2022
 (En colones sin céntimos)

	NOTA	Trimestre terminado al 30 de			
		set-2023	set-2022	set-2023	set-2022
Otros Gastos de Operación					
Por comisiones por servicios		¢12,339,686	¢16,192,200	¢2,039,187	¢5,185,367
Por bienes mantenidos para la venta		26,880,720	16,843,830	7,270,511	4,736,457
Por pérdida por participaciones de capital en otras empresas		2,812,707	12,088,700	0	8,242,931
Por provisiones	3.7.11	33,342,365	5,641,647	19,567,035	3,848,174
Por cambios y arbitrajes de divisas		0	18,200	0	0
Por otros gastos operativos		43,954,143	13,388,763	41,945,734	12,400,895
Total Otros Gastos de Operación		119,329,621	64,173,340	70,822,467	34,413,824
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		10,413,605,628	7,892,125,804	3,014,952,868	3,085,034,388
Gastos de Administración					
Por gastos de personal		2,796,108,497	2,714,990,976	913,248,494	896,366,613
Por otros gastos de Administración		709,361,205	729,727,178	269,915,346	273,829,468
Total Gastos Administrativos	3.7.18	3,505,469,702	3,444,718,154	1,183,163,840	1,170,196,081
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		6,908,135,926	4,447,407,650	1,831,789,028	1,914,838,307
Participaciones sobre la Utilidad	3.7.19	19,443,086	14,970,108	2,578,608	5,011,612
Disminución de participaciones sobre la Utilidad	3.7.20	0	0	0	0
RESULTADO DEL PERIODO		¢6,888,692,840	¢4,432,437,542	¢1,829,210,420	¢1,909,826,695

Las Notas adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Lic. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

Céd. 3-007-078890

Banco Hipotecario de la Vivienda
Atención: Superintendencia General
de Entidades Financieras

Registro Profesional: 14702
Contador: DURAN RODRIGUEZ JOSE
PABLO

Estado de Resultados Integral

2023-10-20 14:43:40 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: y5Soo7NC
<https://timbres.contador.co.cr>

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Para el período de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2023 y 2022
 (En colones sin céntimos)

	NOTA	set-2023	set-2022
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período	3.7.16	¢6,888,692,840	¢4,432,437,542
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Ganancias o pérdidas por diferencial cambiario, netas		-178,828	-76,271
Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos		23,288,451	-10,326,284
Pérdidas por otras estimaciones		6,476,026	-1,200,098
Gastos por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos		81,709,708	26,716,958
Depreciaciones y amortizaciones		232,343,997	234,514,753
Subtotal		7,232,332,194	4,682,066,600
Variación en los activos (aumento), o disminución			
Créditos y avances de efectivo		-9,773,529,994	-2,516,698,256
Bienes realizables		0	1,859,651
Productos por cobrar		127,553,046	-332,111,960
Otros activos		-500,588,685	-35,311,508
Subtotal		-10,146,565,633	-2,882,262,073
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)			
Obligaciones a la vista y a plazo		3,368,237,021	6,274,278,663
Otras cuentas por pagar y provisiones		63,802,114	-164,279,339
Productos por pagar		-196,405,511	-48,461,057
Otros pasivos		120,455,567	64,340,535
Subtotal		3,356,089,191	6,125,878,802
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		441,855,752	7,925,683,329
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión			
Aumento en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociar)		-13,900,000,000	-19,490,095,220
Disminución en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para		18,500,000,000	19,590,095,220
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo		14,555,928	-137,109,059
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		166,665,545	-19,749,502
Otras actividades de inversión		544,240	523,286
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		4,781,765,713	-56,335,275
Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año		5,223,621,465	7,869,348,054
Efectivo y equivalentes al inicio del año		6,129,423,330	5,408,186,720
Efectivo y equivalentes al final del año	3.1	¢11,353,044,795	¢13,277,534,774

Las Notas adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Lic. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

Céd. 3-007-078890
Banco Hipotecario de la Vivienda
Atención: Superintendencia General
de Entidades Financieras
Registro Profesional: 14702
Contador: DURAN RODRIGUEZ JOSE
PABLO
Estado de Flujos de Efectivo
2023-10-20 14:43:41 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: ySSoo7NC
<https://timbres.contador.co.cr>

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 Para el período de nueve meses terminados el 30 de setiembre de 2023 y 2022
 (En colones sin céntimos)

Descripción	NOTA	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	¢22,495,565,176	¢117,773,579,730
Resultado del Periodo 2022	3.7.16	0	0	0	4,432,437,542	4,432,437,542
Saldo al 30 de setiembre de 2022	3.7.13-3.7.14-3.7.15	¢92,634,519,267	¢0	¢2,643,495,287	¢26,928,002,718	¢122,206,017,272
Saldo inicial al 01 de enero de 2023		¢109,971,360,861	¢0	¢2,643,495,287	¢11,769,748,257	¢124,384,604,405
Resultado del Periodo 2023	3.7.16	0	0	0	6,888,692,840	6,888,692,840
Saldo al 30 de setiembre de 2023	3.7.13-3.7.14-3.7.15	¢109,971,360,861	¢0	¢2,643,495,287	¢18,658,441,097	¢131,273,297,245

Las Notas adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Lic. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

Céd. 3-007-078890

Banco Hipotecario de la Vivienda
Atención: Superintendencia General
de Entidades Financieras

Registro Profesional: 14702
Contador: DURAN RODRIGUEZ JOSE
PABLO

Estado de Cambios en el Patrimonio

2023-10-20 14:43:40 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: y5Soo7NC
<https://timbres.contador.co.cr>

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA (BANHVI)

Notas a los Estados Financieros

Al 30 de setiembre de 2023 y diciembre y setiembre 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 30 de setiembre de 2023 el número de empleados es de 131.
Al 31 de diciembre de 2022 el número de empleados es de 129.
Al 30 de setiembre de 2022 el número de empleados es de 126.

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 avales, garantías, reporto o reporto tripartito (recompra), llamadas a margen, operaciones a plazo compromiso de venta, u otro tipo de compromisos, así como los instrumentos financieros con plazo vencido, provenientes de las cuentas integrantes de este grupo.

Para efectos de valuación de los instrumentos financieros que se registren en esta cuenta, debe hacerse acorde con lo dispuesto en la 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 30 de setiembre 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 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 de 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”.

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 Fideicometido – 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 30 de setiembre de 2023 en ¢ 542.35 tipo de cambio de venta y para diciembre y setiembre 2022 en ¢ 601.99 y ¢ 632.72 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 inadmisibles, por falta de interés actual”.

Administrativamente el Área de Recursos Humanos realizó una estimación preliminar al 30 de setiembre de 2023 considerando todos los extremos laborales de ¢209,620,126 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 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 de 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 04/12/2018 al 30/06/2023.

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%).”

TRANSITORIOXXII 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% 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 2023-.

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 traslado 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 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 2022:

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Disponibilidades en Caja y Bancos	¢8,353,044,795	¢929,423,330	¢5,227,534,774
Inversiones en Instrumentos Financieros (a)	3,000,000,000	5,200,000,000	8,050,000,000
Total	¢11,353,044,795	¢6,129,423,330	¢13,277,534,774

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 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 2022; las Inversiones cuyo emisor es del país, la composición corresponde a:

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Inversiones en Instrumentos Financieros	¢8,500,000,000	¢15,300,000,000	¢18,550,000,000
Productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	62,719,706	223,816,406	130,338,482
Total	¢8,562,719,706	¢15,523,816,406	¢18,680,338,482

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 30 de setiembre 2023, según la Unidad de Tesorería mediante oficio BANHVI-UTC-OF-068-2023 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)
 - Plazo de Inversión (vida esperada del instrumento):
 - Vencimiento a marzo - 2024 – BCR
 - Vencimiento a febrero - 2024 - BNCR
 - Comportamiento histórico de “default” - impago - en las operaciones con estos Emisores:
 - Cero eventos - BCR
 - Cero eventos - BNCR
 - 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 30 de setiembre 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:

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Créditos vigentes	¢180,491,012,873	¢170,717,482,879	¢159,071,224,444
Cuentas y productos por cobrar asociados a Cartera de crédito	1,180,224,580	1,146,680,926	930,703,380
Ingresos Diferidos Cartera de Crédito (a)	-1,753,349,849	-1,632,894,282	-1,505,595,960
Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito	-2,467,595,710	-2,444,307,259	-2,393,134,041
Total	¢177,450,291,894	¢167,786,962,264	¢156,103,197,823

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 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 2022:

Saldo al final de diciembre 2022	¢2,444,307,259
+ Aumento contra el gasto del año	82,218,290
- Reversión contra ingresos	-58,929,839
Saldo al final de setiembre 2023	¢2,467,595,710
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
Saldo al final de diciembre 2021	¢2,403,460,324
+ Aumento contra el gasto del año	43,787,371
- Reversión contra ingresos	-54,113,654
Saldo al final de setiembre 2022	¢2,393,134,041

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 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 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

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Cesión Hipotecaria	¢172,577,833,195	¢147,241,689,309	¢147,422,202,844
Títulos Valores	1,927,950,854	2,027,324,936	2,060,163,573
Pagarés	5,985,228,824	21,448,468,634	9,588,858,027
Total	¢180,491,012,873	¢170,717,482,879	¢159,071,224,444

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

	set-2023	dic-2022	set-2022
Al día	¢180,491,012,873	¢170,717,482,879	¢159,071,224,444
Total	¢180,491,012,873	¢170,717,482,879	¢159,071,224,444

3.3.4.4 Concentración en deudores individuales

Saldos al 30 de setiembre 2023

Rango	Saldo	N. Clientes
de ¢1 hasta ¢5,498,568,043	¢9,720,458,462	4
De 5,498,568,044 hasta 10,997,136,087	6,669,692,309	1
De 10,997,136,088 hasta 16,495,704,131	36,075,682,968	3
De 16,495,704,132 hasta 21,994,272,175	80,590,939,885	4
De 21,994,272,176 hasta 27,492,840,219	47,434,239,249	2
Total	¢180,491,012,873	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

Saldos al 30 de setiembre 2022

Rango	Saldo	N. Clientes
de ¢1 hasta ¢4,631,725,963	¢8,272,633,884	4
De 4,631,725,964 hasta 9,263,451,927	15,864,738,469	2
De 9,263,451,928 hasta 13,895,177,891	25,258,938,798	2
De 13,895,177,892 hasta 18,526,903,855	31,158,678,876	2
De 18,526,903,856 hasta 23,158,629,819	78,516,234,417	4
Total	¢159,071,224,444	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 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 2022, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	¢85,750	¢136,495	¢216,797
Depósitos en Garantía	444,392	444,392	444,392
Total	¢530,142	¢580,887	¢661,189

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 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 2022, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

	T.C.	<u>set-2023</u>	T.C.	<u>dic-2022</u>	T.C.	<u>set-2022</u>
Activos Monetarios:						
Depósitos en Encaje Mínimo Legal	542.35	\$0	601.99	\$0	632.72	\$0
Depósitos en Cuenta Corriente	542.35	3,455	601.99	3,455	632.72	3,421
Total Activos Monetarios		\$3,455		\$3,455		\$3,421
Pasivos Monetarios:						
Otras cuentas y comisiones por pagar ME	542.35	6,454	601.99	6,454	632.72	6,419
Total Pasivos Monetarios		\$6,454		\$6,454		\$6,419
Posición Neta en Moneda Extranjera		-\$2,998		-\$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 setiembre 2023	¢0	0
Depósitos con el Público a diciembre 2022	¢0	0
Depósitos con el Público a setiembre 2022	¢0	0
<u>Obligaciones con Entidades Financieras</u>	<u>Saldo</u>	<u>Clientes</u>
Depósitos con Entidades Financieras a setiembre 2023	¢65,883,780,711	4
Depósitos con Entidades Financieras a diciembre 2022	¢62,515,178,279	5
Depósitos con Entidades Financieras a setiembre 2022	¢60,165,271,742	4

3.7 Composición de los rubros de los Estados Financieros

3.7.1 Disponibilidades

El detalle de disponibilidades en Bancos al 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 2022 es el siguiente:

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Moneda nacional:			
Caja	¢0	¢0	¢0
Banco Central de Costa Rica - Encaje Mínimo Legal (a)	85,750	136,495	216,798
Banco Central de Costa Rica - Cuenta Corriente (ICL) (b)	930,000,000	31,000,000	510,000,000
Banco de Costa Rica	7,421,083,047	896,205,181	4,715,152,058
Banco Nacional de Costa Rica	2,016	1,598	1,598
Moneda extranjera:			
Banco de Costa Rica - Cuenta Corriente (c)	1,873,982	2,080,056	2,164,320
Total	¢8,353,044,795	¢929,423,330	¢5,227,534,774

Notas:

- (a) Al 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 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 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 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% a partir del 01 de enero de 2019.

- (c) Al 30 de setiembre 2023 y diciembre 2022 existen fondos depositados en la Cuenta Corriente en el Banco de Costa Rica que equivale a un monto de \$ 3,455 y setiembre 2022 los montos depositados corresponden a \$ 3,421 (ver Nota 3.5).

3.7.2 Inversiones en Instrumentos Financieros

La composición de las inversiones en Instrumentos Financieros del Banco al 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 2022, en colones y en dólares, se detalla en el cuadro siguiente:

Inversiones Sector Público al 30 de setiembre 2023

Colones:	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Costo Amortizado	BNCR	CDP - E	5.86%	Oct - Nov 2023 Ene - Mar 2024	¢6,800,000,000
	BNCR	CDP - E	5.57%	Dic 2023 - Feb 2024	1,700,000,000
Total al 30 de setiembre 2023					¢8,500,000,000

Inversiones Sector Público al 31 de diciembre 2022

Colones:	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
	BCR	CDP - E	8.11%	Feb - Mar - Abr - May - Jun 2023	¢7,100,000,000
Costo Amortizado	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

Inversiones Sector Público al 30 de setiembre 2022

Colones:	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
	BCR	CDP - E	4.26%	Oct -Nov - Dic 2022 - Feb 2023	¢9,700,000,000
Costo Amortizado	BPDC	CDP - E	6.41%	Oct - Nov - Dic 2022 - Ene - Feb - Mar 2023	7,950,000,000
	BNCR	CDP - E	7.44%	Feb 2023	900,000,000
Total al 30 de setiembre 2022					¢18,550,000,000

3.7.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito neta de estimaciones al 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 2022 se compone de la siguiente forma:

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Créditos vigentes	¢180,491,012,873	¢170,717,482,879	¢159,071,224,444
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Principal)	-2,459,907,211	-2,436,481,878	-2,386,469,348
Total	¢178,031,105,662	¢168,281,001,001	¢156,684,755,096

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:

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Productos por cobrar	¢1,180,224,580	¢1,146,680,926	¢930,703,380
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Productos)	-7,688,499	-7,825,381	-6,664,694
Total	¢1,172,536,081	¢1,138,855,545	¢924,038,686

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo, al 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 2022:

Cartera de Crédito al 30 de setiembre 2023:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	¢177,467,834,361	¢1,157,076,186	¢178,624,910,547
B	2,074,844,511	15,852,982	2,090,697,493
C	948,334,001	7,295,412	955,629,413
Total	¢180,491,012,873	¢1,180,224,580	¢181,671,237,453

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

Cartera de Crédito al 30 de setiembre 2022:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
A	¢157,903,347,384	¢921,991,320	¢158,825,338,704
B	82,150,904	503,174	82,654,078
C	1,085,726,156	8,208,886	1,093,935,042
Total	¢159,071,224,444	¢930,703,380	¢160,001,927,824

3.7.4 Cuentas y comisiones por cobrar

Al 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 2022, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Cuentas por cobrar por partes relacionadas (a)	¢185,423,658	¢267,894,977	¢302,435,522
Otras cuentas por cobrar (b)	24,598,141	14,442,618	14,258,312
Productos por cobrar (c)	645,351	289,430	169,486
Estimación de cuentas y comisiones por cobrar	-26,385,353	-19,909,327	-7,945,990
Total	¢184,281,797	¢262,717,698	¢308,917,330

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 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 al mes de junio de 2023 por un monto de ¢ 73,381. Al 30 de setiembre de 2023 se está a la espera de la decisión administrativa en relación con una posible gestión judicial al respecto.

Además, se registra la Cuenta por Cobrar en el mes de Junio 2023 al Ministerio de Hacienda por ¢10,266,448, lo anterior debido a que en periodos 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 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.

- (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 segundo semestre del 2023, 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	17,502,702
- Reversión contra ingresos	-11,026,676
Saldo al final de setiembre 2023	¢26,385,353
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
Saldo al final de diciembre 2021	¢7,286,437
+ Aumento contra el gasto del año	5,197,894
- Reversión contra ingresos	-4,538,341
Saldo al final de setiembre 2022	¢7,945,990

3.7.5 Bienes mantenidos para la venta

Al 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 2022, la cuenta de bienes mantenidos para la venta presenta la siguiente composición:

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Bienes y Valores adquiridos en recuperación de créditos	11,821,829	11,821,829	12,282,754
Propiedades, mobiliario y equipo fuera de uso	21,008	21,008	21,008
Estimación por deterioro y disposición legal o prudencial	-11,821,829	-11,821,829	-12,282,754
Total	¢21,008	¢21,008	¢21,008

El movimiento de los Bienes mantenidos para la venta en recuperación de créditos durante el periodo terminado al 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 2022, es el siguiente:

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Saldo al inicio del periodo	¢11,821,829	¢14,142,405	¢14,142,405
- Venta de Activos	0	-2,320,576	-1,859,651
Saldo al final del periodo	¢11,821,829	¢11,821,829	¢12,282,754

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 setiembre 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
Saldo al final de diciembre 2021	¢14,142,405
- Venta de Activos	-1,859,651
Saldo al final de setiembre 2022	¢12,282,754

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 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 2022, son los siguientes:

Fiduciario	Fideicomiso número	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Mutual Cartago	010-2002	¢0	¢26,484,219	¢27,371,724
Mutual Cartago - Coovivienda Unificado	01-2017	0	95,887,929	97,756,923
Mutual Cartago -Viviendacoop-BANHVI		0	44,293,397	45,660,050
Total		0	166,665,545	170,788,697

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

	<u>Vida útil estimada</u>	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Terrenos		¢12,629,240	¢12,629,240	¢12,629,240
Revaluación de Terrenos		495,616,203	495,616,203	495,616,203
Edificios e Instalaciones	115 años	306,499,259	306,499,259	306,499,259
Revaluación de Edificios e Instalaciones	115 años	3,547,759,817	3,547,759,817	3,547,759,817
Equipos y Mobiliario	10 años	483,265,092	484,629,485	479,787,392
Equipos de Computación	5 años	690,016,850	703,208,385	671,421,746
Vehículos	10 años	192,845,501	192,845,501	192,845,501
Sub-total		¢5,728,631,962	¢5,743,187,890	¢5,706,559,158
Menos:				
Depreciación acumulada de Propiedades Mobiliario y Equipos		-3,004,524,944	-2,945,193,508	-2,908,484,492
Total		¢2,724,107,018	¢2,797,994,382	¢2,798,074,666

El movimiento de la depreciación acumulada de Propiedades, Equipos y Mobiliario, durante el periodo al 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 2022, se presenta a continuación:

Saldo al final de diciembre 2022	¢2,945,193,508
+ Aumento contra el gasto	107,187,560
- Activos trasladados en Desuso	-47,855,824
+/- Ajustes varios	-300
Saldo al final de setiembre 2023	¢3,004,524,944
Saldo al final de diciembre 2021	¢2,794,769,516
+ Aumento contra el gasto	150,423,992
- Activos trasladados en Desuso	0
Saldo al final de diciembre 2022	¢2,945,193,508
Saldo al final de diciembre 2021	¢2,794,769,516
+ Aumento contra el gasto	113,714,976
- Activos trasladados en Desuso	0
Saldo al final de setiembre 2022	¢2,908,484,492

3.7.8 Otros Activos

Al 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 2022, el detalle de otros activos es el siguiente:

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Gastos pagados por anticipado (a)	¢11,715,806	¢15,585,213	¢7,903,305
Bienes Diversos (b)	9,186,635	10,497,734	10,933,313
Activos Intangibles (c)	1,357,185,361	952,468,856	234,096,972
Otros Activos Restringidos (d)	444,392	444,392	444,392
Total	¢1,378,532,194	¢978,996,195	¢253,377,982

Notas:

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

Al 30 de setiembre 2023, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle: Impuesto al ruedo por ¢ 450,294, Pólizas de Seguros pagados por anticipado ¢ 4,723,405 y Otros Gastos pagados por anticipación ¢ 6,542,107.

Al 31 de diciembre 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.

Al 30 de setiembre de 2022, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle: Impuesto al ruedo por ¢ 441,346, Pólizas de Seguros pagados por anticipado ¢ 4,777,271, Gastos diversos pagados por anticipado ¢ 2,684,688.

(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 30 de setiembre 2023, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle; inventario de materiales y suministros por ¢ 7,101,088 y en Valor de origen de obras de arte ¢ 2,085,547.

En el mes de junio 2023 se procede con el registro contable definitivo de la exclusión de Inventario de materiales y suministros por ¢3,012 por concepto de retiro de artículos debido al estado de deterioro y obsolescencia en que se encontraban o sin posibilidad de uso en el BANHVI, según Oficio DAD-OF-258-2022 del 22 de setiembre 2022 y autorización de la Gerencia General según oficio GG-OF-0441- 2023 del 05 de mayo 2023.

Al 31 de diciembre 2022, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle; inventario de materiales y suministros por ¢ 8,412,188 y en Valor de origen de obras de arte ¢ 2,085,547.

Al 30 de setiembre de 2022, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle; inventario de materiales y suministros por ¢ 8,847,766 y en Valor de origen de obras de arte ¢ 2,085,547.

En el mes de setiembre 2022 se procede con el registro contable de ¢11,959,546.02 por concepto de retiro de artículos debido al estado de deterioro y obsolescencia en que se encontraban o sin posibilidad de uso en el BANHVI, esto con el fin de no sobrevalorar el saldo contable de Inventario de Suministros del BANHVI, considerando además lo que establece la NIC 2 Inventarios para el reconocimiento como gasto:

“El importe de cualquier rebaja de valor, hasta alcanzar el valor neto realizable, así como todas las demás pérdidas en los inventarios, será reconocido en el periodo en que ocurra la rebaja o la pérdida”.

El registro contable se realiza considerando además la solicitud realizada por parte de la Dirección Administrativa a la Gerencia General según Oficio DAD-OF-258-2022 del 22 de setiembre 2022 para proceder con la exclusión según listado realizado por la Dirección Administrativa.

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

Al 30 de setiembre 2023, el Banco tiene contabilizado un total de ¢ 454,991,354 en el valor del origen del software, ¢ 1,348,725,863 en Costo de desarrollo de software por la entidad, y una amortización acumulada por ¢ 446,531,856.

Al 31 de diciembre 2022, el Banco tiene contabilizado un total de ¢ 409,877,795 en el valor del origen del software, además para el periodo

2022 ¢ 816,110,356 en Costo de desarrollo de software por la entidad, y una amortización acumulada por ¢ 273,519,294.

El incremento de un periodo a otro corresponde al registro realizado en diciembre 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.

Al 30 de setiembre de 2022, el Banco tiene contabilizado un total de ¢ 251,829,434 en el valor del origen del software, además para el periodo 2022 ¢ 199,098,703 en Costo de desarrollo de software por la entidad, y una amortización acumulada por ¢ 216,831,165.

- (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 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 2022, son las siguientes de acuerdo con el número de clientes y monto acumulado:

Al 30 de setiembre 2023

Captaciones a plazo	¢0
Total	¢0

Al 31 de diciembre 2022

Captaciones a plazo	¢0
Total	¢0

Al 30 de setiembre 2022

Captaciones a plazo	¢0
Total	¢0

3.7.10 Obligaciones con Entidades

Al 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 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 30 de setiembre 2023		Clientes
Obligaciones con Entidades Financieras	¢65,883,780,711	4
Cargos por pagar con Entidades	623,604,225	
Total	¢66,507,384,936	
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 30 de setiembre 2022		Clientes
Obligaciones con Entidades Financieras	¢60,165,271,742	4
Cargos por pagar con Entidades	324,788,102	
Total	¢60,490,059,844	

Al 30 de setiembre 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 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%.

Al 30 de setiembre de 2022 dentro de las Obligaciones con Entidades Financieras, los diferentes Certificados de Depósito las tasas de interés varían entre el 2.42% al 10.22%.

3.7.11 Cuentas por Pagar y Provisiones

Al detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 2022, se presenta a continuación:

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Acreedores por adquisicion de bienes y servicios (a)	¢5,952,016	¢0	¢0
Aportaciones patronales por pagar (b)	92,078,764	101,616,812	88,668,095
Retenciones por orden judicial (c)	579,917	942,437	1,036,519
Impuestos retenidos por pagar (d)	130,565,701	120,143,660	64,009,051
Aportaciones laborales retenidas por pagar (e)	38,518,142	36,855,782	35,817,647
Remuneraciones por pagar (f)	4,810,664	0	9,443,156
Participación de la Comisión Nacional de Emergencias (g)	19,443,086	19,604,816	14,970,108
Vacaciones acumuladas por pagar (h)	144,512,704	167,636,981	171,325,437
Aguinaldo acumulado por pagar (i)	186,586,454	31,475,095	182,270,517
Cuentas Por Pagar Bienes Adjudicados (j)	8,589,555	8,589,555	8,589,555
Otras cuentas y comisiones por pagar (k)	173,165,655	202,567,634	236,733,650
Provisiones para obligaciones patronales (l)	67,513,573	37,371,637	33,309,911
Total	¢872,316,231	¢726,804,409	¢846,173,646

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 setiembre 2023 y diciembre y setiembre 2022.
- (c) Corresponde a la retención a empleados por orden judicial, sobre los salarios pagados a los empleados en los periodos a setiembre 2023 y diciembre y setiembre 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 setiembre 2023 y diciembre y setiembre 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 de 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 setiembre 2023 y diciembre y setiembre 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 setiembre 2023, a diciembre y setiembre 2022. Para 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% 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 la cuenta por pagar “Otros acreedores varios MN”, “Cuentas por pagar al FOSUVI” producto de la dación en pago de Activos de Vivierendacoop por adelanto de proyectos, activos que fueron trasladados en Fideicomiso a Mutual Cartago y que se encuentra pendiente de cancelación, así como lo correspondiente al acumulado para el pago del “Salario Escolar” a los empleados del Banco, conforme los términos de Ley.

La disminución al cierre del periodo 2023, corresponde principalmente al siguiente factor:

1. Se procede a reclasificar el saldo de la cuenta por pagar al FOSUVI al 31 de diciembre de 2022 por ¢76,632,868 a cuentas 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 (anteriormente 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.

Para la partida de la cuenta por pagar “Otros acreedores varios ME”, esta cuenta está compuesta por un saldo de ¢ 3,500,197 equivalente a \$ 6,454 correspondiente al concepto de Garantías de Participación en setiembre 2023.

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Moneda nacional:			
Salario Escolar	¢144,905,189	¢182,379,722	¢139,736,463
Otros Acreedores Varios MN	24,760,269	16,302,814	16,302,813
Cuentas A Pagar Al Fosuvi (k.1)	0	0	76,632,868
Moneda extranjera:			
Otros Acreedores Varios ME	3,500,197	3,885,098	4,061,506
Total	¢173,165,655	¢202,567,634	¢236,733,650

Notas:

(k.1) Se procede a reclasificar el saldo de la cuenta por pagar al FOSUVI al 31 de diciembre de 2022 por ¢76,632,868 a cuentas 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 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 2022, la provisión se calcula en estricto apego a la legislación laboral vigente.

3.7.12 Otros Pasivos

El detalle de otros pasivos al 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 2022 se presenta a continuación:

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Operaciones pendientes de imputación	¢0	¢0	¢0
Total	¢0	¢0	¢0

3.7.13 Capital Social

Al 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 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:

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Capital pagado	¢101,046,219,159	¢101,046,219,159	¢83,709,377,565
Capital donado	8,925,141,702	8,925,141,702	8,925,141,702
Total	¢109,971,360,861	¢109,971,360,861	¢92,634,519,267

3.7.14 Ajustes al Patrimonio

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

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Superavit por revaluacion de Terreno	¢495,616,203	¢495,616,203	¢495,616,203
Superavit por revaluacion de Edificios e intalaciones	2,147,879,084	2,147,879,084	2,147,879,084
Total	¢2,643,495,287	¢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.

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	¢11,769,748,257	¢5,158,723,582	¢22,495,565,176
Total	¢11,769,748,257	¢5,158,723,582	¢22,495,565,176

3.7.16 Resultados del Periodo

El detalle de los resultados del periodo al 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 2022 es el siguiente:

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Resultados del periodo	¢6,888,692,840	¢6,611,024,674	¢4,432,437,542
Total	¢6,888,692,840	¢6,611,024,674	¢4,432,437,542

3.7.17 Gastos financieros con Entidades Financieras

El detalle de gastos financieros al 30 de setiembre 2023 y 2022, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2023 y 2022 es el siguiente:

Fiduciario	<u>Nueve meses terminados al 30 de</u>		<u>Trimestre terminado al 30 de</u>	
	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>
Por obligaciones con Entidades Financieras	¢4,538,165,154	¢1,605,528,541	¢1,602,687,065	¢599,997,872
Total	¢4,538,165,154	¢1,605,528,541	¢1,602,687,065	¢599,997,872

3.7.18 Gastos de Administración

El detalle de gastos de administración al 30 de setiembre 2023 y 2022, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2023 y 2022 es el siguiente:

	Nueve meses terminados al 30 de		Trimestre terminado al 30 de	
	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>
Gastos de Personal (a)	¢2,796,108,497	¢2,714,990,976	¢913,248,494	¢896,366,613
Gastos de Servicios Externos	276,469,900	299,181,578	115,072,456	120,950,971
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	46,007,250	58,682,769	17,322,490	20,259,248
Gastos de Infraestructura	196,390,894	237,498,437	69,412,578	83,451,489
Gastos Generales	190,493,161	134,364,394	68,107,822	49,167,760
Total	¢3,505,469,702	¢3,444,718,154	¢1,183,163,840	¢1,170,196,081

Nota:

(a) El rubro de gastos de personal al 30 de setiembre 2023 y 2022, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2023 y 2022 es el siguiente:

	Nueve meses terminados al 30 de		Trimestre terminado al 30 de	
	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	¢1,763,959,655	¢1,710,342,190	¢585,876,877	¢570,967,739
Remuneraciones a directores y fiscales (a.1)	57,224,895	73,365,250	7,126,910	22,848,035
Tiempo extraordinario	0	2,059,352	0	1,319,659
Décimo tercer sueldo	159,336,827	154,965,445	52,890,042	51,663,252
Vacaciones (a.2)	35,751,444	29,112,833	10,256,618	3,902,736
Preaviso y Cesantía	97,966,991	95,308,574	29,689,261	28,655,751
Cargas sociales patronales	481,261,047	464,896,431	159,749,115	154,989,787
Vestimenta	184,787	103,976	67,989	25,410
Capacitación	8,778,678	3,558,969	6,119,584	2,643,009
Seguros para el personal	3,683,441	3,872,203	1,227,814	1,290,734
Salario escolar	147,025,831	142,992,199	48,803,547	47,671,543
Fondo de capitalización laboral	28,680,648	27,893,800	9,520,214	9,299,392
Otros gastos de personal	12,254,253	6,519,754	1,920,523	1,089,566
Total	¢2,796,108,497	¢2,714,990,976	¢913,248,494	¢896,366,613

(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 setiembre 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% 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 setiembre 2023 un monto de ¢ 648,102,855 y para el periodo 2022 corresponde a ¢ 499,003,587. 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).

	<u>Nueve meses terminados al 30 de</u>		<u>Trimestre terminado al 30 de</u>	
	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>
Impuesto y participaciones sobre la Utilidad	¢19,443,086	¢14,970,108	¢2,578,608	¢5,011,612
Total	¢19,443,086	¢14,970,108	¢2,578,608	¢5,011,612

3.7.20 Disminución de participaciones sobre la Utilidad

Para el periodo al 30 de setiembre 2023 y 2022, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2023 y 2022, no se presentan registros por disminución del aporte a la Comisión Nacional de Emergencias.

	<u>Nueve meses terminados al 30 de</u>		<u>Trimestre terminado al 30 de</u>	
	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>
Disminución de participaciones sobre la Utilidad	¢0	¢0	¢0	¢0
Total	¢0	¢0	¢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 30 de setiembre 2023 y 2022, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2023 y 2022, se muestra a continuación:

	<u>Nueve meses terminados al 30 de</u>		<u>Trimestre terminado al 30 de</u>	
	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>
Productos por inversiones al Costo Amortizado	¢573,302,077	¢368,525,431	¢112,801,715	¢147,999,231
Total	¢573,302,077	¢368,525,431	¢112,801,715	¢147,999,231

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 30 de setiembre 2023 y 2022, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2023 y 2022, es la siguiente:

	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>
Ingresos por créditos vigentes	¢11,230,184,270	¢6,168,658,380	¢3,694,785,916	¢2,486,854,044
Total	¢11,230,184,270	¢6,168,658,380	¢3,694,785,916	¢2,486,854,044

3.7.23 Ganancias o Pérdidas por diferencial cambiario

Al 30 de setiembre 2023 y 2022, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2023 y 2022, las ganancias o pérdidas netas por Diferencial Cambiario y UD, se componen de la siguiente manera:

	<u>Nueve meses terminados al 30</u>		<u>Trimestre terminado al 30</u>	
	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>
Ganancias por diferencial cambiario y UD	¢544,240	¢523,286	¢64,446	¢464,532
Pérdidas por diferencial cambiario y UD	-365,412	-447,015	-43,067	-286,033
Total Ganancias o Pérdidas Netas	¢178,828	¢76,271	¢21,379	¢178,498

3.7.24 Gasto por estimación de deterioro de activos

Al 30 de setiembre 2023 y 2022, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2023 y 2022, los gastos por estimación de deterioro de activos se componen de la siguiente manera:

	<u>Nueve meses terminados al 30 de</u>		<u>Trimestre terminado al 30 de</u>	
	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>
Gasto por estimación de Deterioro de Activos	¢99,720,991	¢48,985,264	¢32,626,167	¢23,031,997
Total	¢99,720,991	¢48,985,264	¢32,626,167	¢23,031,997

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 de 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”.

3.7.25 Ingreso por recuperación de activos y disminución de estimaciones

Al 30 de setiembre 2023 y 2022, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2023 y 2022, la disminución de estimaciones se compone de la siguiente manera:

	<u>Nueve meses terminados al 30 de</u>		<u>Trimestre terminado al 30 de</u>	
	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>
Disminución de estimación de Cartera de Créditos	¢69,956,515	¢58,651,995	¢20,830,507	¢17,775,447
Total	¢69,956,515	¢58,651,995	¢20,830,507	¢17,775,447

3.7.26 Ingresos por Bienes mantenidos para la venta

Al 30 de setiembre 2023 y 2022, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2023 y 2022, los ingresos por Bienes mantenidos para la venta se componen de la siguiente manera:

	<u>Nueve meses terminados al 30 de</u>		<u>Trimestre terminado al 30 de</u>	
	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>
Ingreso por Bienes mantenidos para la venta	¢0	¢1,859,651	¢0	¢1,859,651
Total	¢0	¢1,859,651	¢0	¢1,859,651

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 30 de setiembre 2023 y 2022, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2023 y 2022, es el siguiente:

Fiduciario	N° de Fideicomiso	Nueve meses terminados al 30 de		Trimestre terminado al 30 de	
		set-2023	set-2022	set-2023	set-2022
Mutual Cartago (a)	010-2002	¢171,511	¢0	¢0	¢0
Coovivienda Unificado 01-2017 (b)	01-2017	11,898,580	37,030,241	0	5,823,831
Mutual Cartago Vivendacoop-BANHVI (c)		2,941,792	8,307,961	0	0
Total		¢15,011,883	¢45,338,202	¢0	¢5,823,831

Notas:

- (a) Para el período a setiembre 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.

Para el período a setiembre 2022 no se presentan registros por este concepto.

- (b) Para el período a setiembre 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 2023 por ¢ 2,867,954 y al registro de ingreso por adjudicación en marzo 2023 por ¢ 6,209,455 y la venta en mayo 2023 por ¢ 2,608,244 afectando las cuentas de resultados.

Para el período a setiembre 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 2022.

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

Para el período a setiembre 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 2022 y la recuperación de activos y disminución de estimaciones por ¢ 3,691,727 en junio 2022.

3.7.28 Otros ingresos operativos diversos

El detalle de los ingresos operativos diversos al 30 de setiembre 2023 y 2022, así como el trimestre terminado al 30 de setiembre 2023 y 2022, es el siguiente:

	<u>Nueve meses terminados al 30 de</u>		<u>Trimestre terminado al 30 de</u>	
	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>
Disminución de provisiones (a)	¢3,200,429	¢23,305,709	¢0	¢0
Comisión por colocación de FOSUVI (b)	2,751,369,509	2,727,940,634	728,749,429	1,018,575,129
Ingresos diversos fideicomisos (c)	32,842,504	66,115,216	0	3,643,956
Otros Ingresos (d)	67,069,251	49,811,237	15,933,116	9,975,157
Total	¢2,854,481,693	¢2,867,172,796	¢744,682,546	¢1,032,194,243

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) Para el periodo 2023 se presenta un aumento en comparación con el periodo 2022, principalmente por el registro de ajuste por disminución de la cuenta por pagar de vacaciones, el depósito por arreglo de pago extrajudicial de una operación de crédito recibida en el finiquito del Fideicomiso N°001-2010 administrado por Grupo Mutual para suspender el proceso ejecutivo hipotecario interpuesto por el BANHVI contra el deudor, 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 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 2022, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Garantías recibidas en poder de la entidad (a)	¢9,250,000,000	¢37,788,116,168	¢26,313,755,243
Líneas de crédito pendiente de utilización (b)	42,625,027,688	46,191,628,790	41,408,808,428
Cuentas Liquidadas (c)	1,534,476,021	1,534,476,021	1,534,476,021
Productos por cobrar en Suspense (d)	926,568	926,568	926,568
Documentos de respaldo en poder de terceros (e)	399,403,240	424,495,943	451,085,153
Garantías otorgadas por BANHVI (Ley N° 7052) (f)	1,157,385,187,379	1,135,292,753,734	1,142,088,966,958
Otras Cuentas de Registro (g)	431,612,633,579	397,668,246,119	391,711,675,220
Total	¢1,642,807,654,475	¢1,618,900,643,343	¢1,603,509,693,591

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%, 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 Vivierendacoop 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 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 2022 esta partida se compone de los siguientes rubros:

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Créditos liquidados	¢110,504,458	¢110,504,458	¢110,504,458
Otras cuentas por cobrar liquidadas	1,419,720,829	1,419,720,829	1,419,720,829
Inversiones liquidadas	4,250,734	4,250,734	4,250,734
Total	¢1,534,476,021	¢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:

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Seguros contratados	¢19,308,275	¢12,323,652	¢18,942,941
Garantías en contratos de Descuento de Hipotecas (g.1)	207,965,375,784	179,028,995,307	176,326,558,959
Activos Recursos Fondo de Garantías (g.2)	51,349,046,677	47,886,749,638	46,940,057,334
Activos de recursos Fosuvi (g.3)	146,975,527,595	143,777,149,004	143,493,711,508
Acreencias Banco Federado	226,339,065	226,339,065	226,339,065
Amortizaciones pendientes	1,169,510,600	1,186,044,601	1,270,991,198
Macroproceso Fonavi (g.4)	884,079,371	1,289,389,766	811,426,886
Macroproceso Fosuvi (g.5)	3,311,875,016	4,533,352,941	2,866,456,340
Sentencia de Coovivienda	1,345,678,343	1,345,678,343	1,345,678,343
Valores en custodia (g.6)	15,781,391,810	15,798,521,547	15,903,521,547
Aplicaciones Normativa SUGEF 30-18 RIF (g.7)	1,545,837,123	1,545,837,123	1,469,204,255
Otras cuentas de orden	1,038,663,920	1,037,865,132	1,038,786,844
Total	¢431,612,633,579	¢397,668,246,119	¢391,711,675,220

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 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 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:

ESTADO DE SITUACION

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Activo			
Disponibilidades	¢15,446,824,113	¢5,162,949,750	¢91,821,716
Inversiones en instrumentos financieros	35,902,222,564	42,723,799,888	46,848,235,618
Total Activo	¢51,349,046,677	¢47,886,749,638	¢46,940,057,334
Pasivo			
Otras cuentas por pagar y provisiones	31,403,084,688	30,250,298,583	29,839,428,756
Total Pasivo	31,403,084,688	30,250,298,583	29,839,428,756
Patrimonio			
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	17,636,451,056	15,866,427,668	15,866,427,668
Resultado del periodo	2,309,510,933	1,770,023,387	1,234,200,910
Total Patrimonio	19,945,961,988	17,636,451,055	17,100,628,578
Total Pasivo y Patrimonio	¢51,349,046,677	¢47,886,749,638	¢46,940,057,334
Cuentas de Orden	¢2,554,049,292,379	¢2,501,019,493,734	¢2,511,874,196,959

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	<u>Nueve meses terminados al 30 de</u>		<u>Trimestre terminado al 30 de</u>	
	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>
Ingresos financieros	¢2,309,512,593	¢1,234,206,331	¢820,349,898	¢428,169,058
Resultado Financiero Bruto	2,309,512,593	1,234,206,331	820,349,898	428,169,058
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	0	0	0	0
Gasto por estimación de deterioro de activos	0	0	0	0
Resultado Financiero Neto	2,309,512,593	1,234,206,331	820,349,898	428,169,058
Ingresos operativos diversos	0	0	0	0
Gastos operativos diversos	-1,660	-5,421	-1,094	-645
Resultado Operativo Bruto	2,309,510,933	1,234,200,910	820,348,804	428,168,413
Resultado Neto del Periodo	¢2,309,510,933	¢1,234,200,910	¢820,348,804	¢428,168,413

(g.3) Al 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 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>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Activo			
Disponibilidades	¢2,292,990,649	¢1,247,106,859	¢1,310,392,605
Inversiones en instrumentos financieros	27,830,404,961	26,622,907,302	25,210,685,555
Cartera de crédito	37,625,643,564	37,298,558,720	39,014,896,016
Créditos Vigentes	36,843,484,710	37,076,251,054	32,632,731,174
Créditos Vencidos	17,712,556,701	21,854,741,526	24,015,382,566
(Estimación por deterioro de cartera de créditos)	-16,930,397,847	-21,632,433,861	-17,633,217,724
Otros Activos	79,226,488,421	78,608,576,123	77,957,737,332
Total Activo	¢146,975,527,595	¢143,777,149,004	¢143,493,711,508
Pasivo			
Otras cuentas por pagar y provisiones	9,359,901,967	7,965,344,659	8,566,812,173
Otras retenciones a Terceros	1,111,564,469	1,052,441,216	883,013,309
Comisiones por pagar con partes relacionadas	185,423,658	267,894,976	302,435,522
BFV Pendiente de Pago	894,251,814	865,554,263	880,095,361
Otros Acreedores Varios	7,168,662,026	5,779,454,204	6,501,267,981
Cuentas por Pagar por Instrumentos Financieros	0	0	0
Otros Pasivos	0	0	0
Total Pasivo	9,359,901,967	7,965,344,659	8,566,812,173
Patrimonio			
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	135,811,804,344	135,966,888,965	135,966,888,965
Resultado del periodo	1,803,821,284	-155,084,620	-1,039,989,630
Total Patrimonio	137,615,625,628	135,811,804,345	134,926,899,335
Total Pasivo y Patrimonio	¢146,975,527,595	¢143,777,149,004	¢143,493,711,508
Cuentas de Orden	¢1,681,311,767,784	¢1,608,025,461,244	¢1,586,867,844,995

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	<u>Nueve meses terminados al 30 de</u>		<u>Trimestre terminado al 30 de</u>	
	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>	<u>set-2023</u>	<u>set-2022</u>
Ingresos financieros	¢1,671,110,041	¢641,299,305	¢516,784,865	¢264,352,832
Resultado Financiero Bruto	1,671,110,041	641,299,305	516,784,865	264,352,832
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	6,527,700,835	4,190,454,734	5,707,070,011	4,144,484,946
Gasto por estimación de deterioro de activos	-1,825,664,823	-9,910,215,376	-594,030,098	-2,653,532,514
Resultado Financiero Neto	6,373,146,053	-5,078,461,337	5,629,824,778	1,755,305,264
Ingresos operativos diversos	477,540,883	675,054,887	268,915,946	217,368,270
Gastos operativos diversos	-5,129,126,883	-5,295,428,653	-1,624,504,861	-1,584,761,652
Ingresos por recursos de Bono Familiar de Vivienda	72,438,677,984	72,584,344,114	24,121,776,250	24,340,791,614
Rendimiento Administración temporal de recursos	439,436,021	83,399,549	178,372,377	49,229,588
Transferencia de capital por Bono Familiar de Vivienda	-72,795,852,774	-64,008,898,190	-19,190,468,205	-23,013,345,544
Resultado Operativo Bruto	1,803,821,284	-1,039,989,630	9,383,916,284	1,764,587,540
Resultado Neto del Periodo	¢1,803,821,284	¢1,039,989,630	¢9,383,916,284	¢1,764,587,540

(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 setiembre 2023 corresponde al 21.07% y para setiembre 2022 corresponde al 22.06%, 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		21.07%				
Mes de Registro		Setiembre 2023		Acumulado 2023		
		TOTAL		FONAVI	Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real		4,195,954,386.97		884,079,370.69	784,672,004.98	99,407,365.71
Gastos Operativos		78,351,179.94	100%	16,508,440.15	15,842,873.29	665,566.86
Comisiones por Giros y Transferencias		1,054,671.50	1%	222,217.22	199,402.41	22,814.81
Provisiones para Obligaciones Patronales		33,342,365.20	43%	7,025,171.04	6,414,044.85	611,126.19
Otros gastos operativos		43,954,143.24	56%	9,261,051.89	9,229,426.03	31,625.86
Gastos de Administración		3,505,469,701.03	100%	738,595,599.82	653,601,815.37	84,993,784.45
Gastos de Personal		2,796,108,496.60	80%	589,134,583.48	524,514,178.05	64,620,405.43
Gastos por Servicios Externos		276,469,900.20	8%	58,251,666.45	48,327,750.05	9,923,916.40
Gastos de Movilidad y Comunicaciones		46,007,249.74	1%	9,693,637.41	8,562,337.61	1,131,299.80
Gastos de Infraestructura		196,390,893.50	6%	41,379,176.59	37,384,780.97	3,994,395.62
Gastos Generales		190,493,160.99	5%	40,136,535.90	34,812,768.69	5,323,767.21
Activos Fijos e Intangibles		612,133,506.00	100%	128,975,330.72	115,227,316.32	13,748,014.40
Activo Fijo		34,404,440.12	6%	7,248,948.15	6,852,800.28	396,147.87
Software y Licencias		577,729,065.88	94%	121,726,382.58	108,374,516.04	13,351,866.54
Ingreso Réditos Contable Real				784,672,004.98		
Resultado Neto Real				-99,407,365.71		

Detalle de Asignación de Costo Real del Macroproceso FONAVI

Datos Contables Reales - en colones -

Costo Macroproceso FONAVI	22.06%					
Mes de Registro	Setiembre 2022		Acumulado 2022			
	TOTAL		FONAVI		Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real	3,677,883,226.11		811,426,885.95		724,953,155.80	86,473,730.14
Gastos Operativos	20,323,539.74	100%	4,483,847.24		1,687,282.02	2,796,565.22
Comisiones por Giros y Transferencias	1,293,130.50	6%	285,294.77		258,990.73	26,304.04
Provisiones para Obligaciones Patronales	5,641,647.00	28%	1,244,679.01		1,145,430.03	99,248.98
Otros gastos operativos	13,388,762.24	66%	2,953,873.46		282,861.26	2,671,012.20
Gastos de Administración	3,444,718,153.94	100%	759,985,228.68		679,545,864.65	80,439,364.02
Gastos de Personal	2,714,990,976.01	79%	598,990,380.50		532,761,123.39	66,229,257.11
Gastos por Servicios Externos	299,181,578.20	9%	66,006,439.41		61,726,869.39	4,279,570.02
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	58,682,769.06	2%	12,946,788.58		11,490,905.89	1,455,882.69
Gastos de Infraestructura	237,498,437.08	7%	52,397,698.72		47,042,886.13	5,354,812.59
Gastos Generales	134,364,393.59	4%	29,643,921.45		26,524,079.85	3,119,841.60
Activos Fijos e Intangibles	212,841,532.43	100%	46,957,810.03		43,720,009.13	3,237,800.90
Activo Fijo	137,109,058.59	64%	30,249,458.62		27,011,657.71	3,237,800.91
Software y Licencias	75,732,473.84	36%	16,708,351.42		16,708,351.42	(0.00)
Ingreso Réditos Contable Real			927,021,992.01			
Resultado Neto Real			115,595,106.06			

(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 setiembre 2023 corresponde al 78.93 % y para setiembre 2022 corresponde al 77.94% 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	78.93%				
Mes de Registro	Setiembre 2023	Acumulado 2023			
		TOTAL	FOSUVI	Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real		4,195,954,386.97	3,311,875,016.28	2,939,482,240.43	372,392,775.85
Gastos Operativos		78,351,179.94	100%	61,842,739.79	59,349,440.76
Comisiones por Giros y Transferencias		1,054,671.50	1%	832,454.28	746,987.09
Provisiones para Obligaciones Patronales		33,342,365.20	43%	26,317,194.16	24,027,836.86
Otros gastos operativos		43,954,143.24	56%	34,693,091.35	34,574,616.81
Gastos de Administración		3,505,469,701.03	100%	2,766,874,101.21	2,448,476,454.37
Gastos de Personal		2,796,108,496.60	80%	2,206,973,913.12	1,964,897,564.11
Gastos por Servicios Externos		276,469,900.20	8%	218,218,233.75	181,041,966.69
Gastos de Movilidad y Comunicaciones		46,007,249.74	1%	36,313,612.33	32,075,617.83
Gastos de Infraestructura		196,390,893.50	6%	155,011,716.91	140,048,197.26
Gastos Generales		190,493,160.99	5%	150,356,625.09	130,413,108.48
Activos Fijos e Intangibles		612,133,506.00	100%	483,158,175.28	431,656,345.30
Activo Fijo		34,404,440.12	6%	27,155,491.97	25,671,471.14
Software y Licencias		577,729,065.88	94%	456,002,683.30	405,984,874.16
Ingreso Comisión 4% Contable Real				2,779,366,382.40	
Resultado Neto Real				-532,508,633.88	

Detalle de Asignación de Costo Real del Macroproceso FOSUVI
Datos Contables Reales - en colones -

Costo Macroproceso FOSUVI	77.94%				
Mes de Registro	Setiembre 2022	Acumulado 2022			
		TOTAL	FOSUVI	Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real		3,677,883,226.11	2,866,456,340.16	2,560,978,204.93	305,478,135.24
Gastos Operativos		20,323,539.74	100%	15,839,692.50	5,960,512.71
Comisiones por Giros y Transferencias		1,293,130.50	6%	1,007,835.73	914,913.77
Provisiones para Obligaciones Patronales		5,641,647.00	28%	4,396,967.99	4,046,359.86
Otros gastos operativos		13,388,762.24	66%	10,434,888.78	999,239.08
Gastos de Administración		3,444,718,153.94	100%	2,684,732,925.26	2,400,571,864.11
Gastos de Personal		2,714,990,976.01	79%	2,116,000,595.51	1,882,038,328.26
Gastos por Servicios Externos		299,181,578.20	9%	233,175,138.79	218,057,078.45
Gastos de Movilidad y Comunicaciones		58,682,769.06	2%	45,735,980.48	40,592,911.84
Gastos de Infraestructura		237,498,437.08	7%	185,100,738.36	166,184,263.24
Gastos Generales		134,364,393.59	4%	104,720,472.14	93,699,282.32
Activos Fijos e Intangibles		212,841,532.43	100%	165,883,722.40	154,445,828.11
Activo Fijo		137,109,058.59	64%	106,859,599.97	95,421,705.69
Software y Licencias		75,732,473.84	36%	59,024,122.42	59,024,122.42
Ingreso Comisión 4% Contable Real				2,654,366,673.62	
Resultado Neto Real				-212,089,666.54	

(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

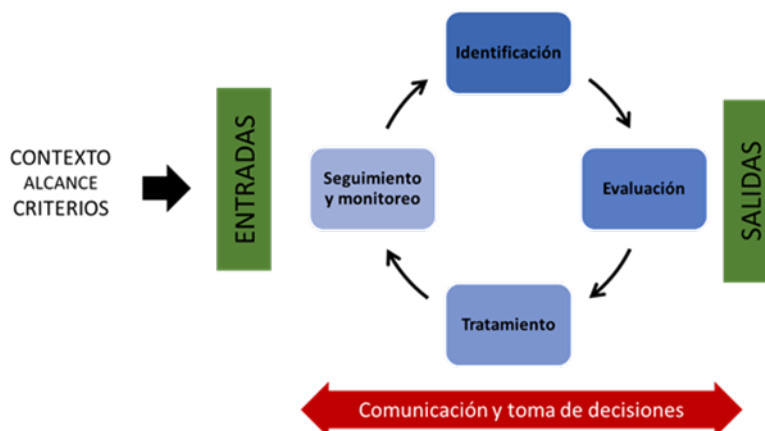
De acuerdo con la naturaleza de las operaciones que ejecuta el BANHVI, se han definido como relevantes los siguientes riesgos, los cuales son evaluados, controlados y monitoreados de manera permanente:

- 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:

Proceso de gestión de riesgos



Al 30 de setiembre 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 30 de setiembre 2023 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

		Activos 2023						Total
		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	
Inversiones	¢	1,014,088,750	3,058,619,306	4,626,806,731	0	0	0	8,699,514,787
Cartera de créditos		179,917,887,604	0	0	0	0	0	179,917,887,604
Total Activos	¢	180,931,976,354	3,058,619,306	4,626,806,731	0	0	0	188,617,402,391
		Pasivos 2023						Total
		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	
Otras Obligaciones Financieras		3,686,706,547	5,117,034,961	23,113,578,868	22,240,566,927	16,109,298,805	0	70,267,186,108
Total Pasivos	¢	3,686,706,547	5,117,034,961	23,113,578,868	22,240,566,927	16,109,298,805	0	70,267,186,108
Activos - Vencimiento Pasivos	¢	177,245,269,807	-2,058,415,655	-18,486,772,137	-22,240,566,927	-16,109,298,805	0	118,350,216,283

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

		Activos 2022						Total
		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	
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						Total
		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	
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

c) Al 30 de setiembre de 2022 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

		Activos 2022						Total
		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	
Inversiones	¢	3,953,343,875	7,274,258,164	7,720,795,417	0	0	0	18,948,397,456
Cartera de créditos		158,496,331,865	0	0	0	0	0	158,496,331,865
Total Activos	¢	162,449,675,740	7,274,258,164	7,720,795,417	0	0	0	177,444,729,321
		Pasivos 2022						Total
		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	
Otras Obligaciones Financieras		2,029,999,940	4,508,354,471	24,879,204,385	31,396,723,452	0	0	62,814,282,248
Total Pasivos	¢	2,029,999,940	4,508,354,471	24,879,204,385	31,396,723,452	0	0	62,814,282,248
Activos - Vencimiento Pasivos	¢	160,419,675,800	2,765,903,693	-17,158,408,968	-31,396,723,452	0	0	114,630,447,073

3.10 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 30 de setiembre de 2023, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

		Vencimiento activos							
	A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Partidas Venc. más de 30 días	Total
Disponibilidades	¢ 8,352,959,045	0	0	0	0	0	0	0	8,352,959,045
Cuenta de Encaje con el BCCR	0	4,621	5,662	1	28,377	31,595	15,494	0	85,750
Inversiones	0	1,012,210,250	2,021,223,083	1,010,144,750	4,519,141,623	0	0	0	8,562,719,706
Cartera de crédito	0	2,339,584,945	1,202,057,464	1,217,409,979	3,556,390,718	7,318,368,585	164,284,075,913	0	179,917,887,604
Total Vencimiento Activos	¢ 8,352,959,045	3,351,799,816	3,223,286,209	2,227,554,730	8,075,560,718	7,318,400,180	164,284,091,407	0	196,833,652,105
		Vencimiento pasivos							
	A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Partidas Venc. más de 30 días	Total
Obligaciones con Entidades Financieras	¢ 0	3,550,757,851	4,350,765,581	773,390	21,802,367,824	24,274,957,503	11,904,158,562	0	65,883,780,711
Otras Obligaciones Financieras	0	113,312,094	319,609,800	26,052,582	81,350,864	83,278,885	0	0	623,604,225
Total Vencimiento Pasivos	¢ 0	3,664,069,945	4,670,375,381	26,825,972	21,883,718,688	24,358,236,388	11,904,158,562	0	66,507,384,936

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	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 Financieras	¢	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	63,335,188,015

c) Al 30 de setiembre 2022, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

Vencimiento activos								
	A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Partidas Venc. más de 30 días
Disponibilidades	¢ 5,227,317,974	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Encaje con el BCCR	0	7,207	9,189	5,405	39,637	108,515	46,844	0
Inversiones	0	3,945,153,393	4,192,897,660	3,029,610,086	7,512,677,343	0	0	0
Cartera de crédito	0	2,193,203,494	1,238,917,355	1,201,445,241	3,525,194,968	6,741,411,608	143,596,159,198	0
Total Vencimiento Activos	¢ 5,227,317,974	6,138,364,094	5,431,824,204	4,231,060,732	11,037,911,948	6,741,520,123	143,596,206,042	0
Vencimiento pasivos								
	A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Partidas Venc. más de 30 días
Obligaciones con Entidades Financieras	¢ 0	2,000,031,041	2,550,031,154	1,500,031,268	11,000,094,492	30,115,083,787	13,000,000,000	0
Otras Obligaciones Financieras	0	26,666,613	129,626,826	95,957,528	39,680,706	32,856,429	0	0
Total Vencimiento Pasivos	¢ 0	2,026,697,654	2,679,657,980	1,595,988,796	11,039,775,198	30,147,940,216	13,000,000,000	0

3.11 Saldos y transacciones con partes relacionadas

3.11.1 Cuentas por cobrar con partes relacionadas (FOSUVI)

Al 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 2022 esta partida se compone de los siguientes rubros:

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Cuenta por cobrar - Comisión FOSUVI, sobre formalización de BFV	¢185,423,658	¢267,894,976	¢302,435,521
Total	¢185,423,658	¢267,894,976	¢302,435,521

3.11.2 Cuentas por pagar con partes relacionadas

Al 30 de setiembre 2023 y diciembre y setiembre 2022 esta partida se compone de los siguientes rubros:

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Cuenta por pagar de FONAVI a FOSUVI por activos Viviendacoop recibidos en dación de pago.	¢0	¢0	¢76,632,868
Total	¢0	¢0	¢76,632,868

Al cierre del 2022, se procede a reclasificar el saldo de la cuenta por pagar al FOSUVI al 31 de diciembre de 2022 por ¢76,632,868 a cuentas 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

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Cuenta por pagar - Aporte de Cuenta General al Fondo de Garantías	¢0	¢0	¢0
Total	¢0	¢0	¢0

Para el cierre del periodo 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 202, así como los cambios en la metodología de cálculo del traslado de réditos FONAVI a Cuenta General.

3.11.3 Detalle de Remuneraciones a Personal Clave

	<u>set-2023</u>	<u>dic-2022</u>	<u>set-2022</u>
Remuneraciones al Personal Clave (Gerencia General y Subgerencias)	¢149,071,130	¢143,466,763	¢109,427,683
Dietas pagadas al Personal Clave (Junta Directiva)	57,224,895	104,178,655	73,365,250
Total	¢206,296,025	¢247,645,418	¢182,792,933

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 fideicomitados o administrados.

Nota 5 Contingencias por litigios

Al 30 de setiembre de 2023, según la Asesoría Legal del Banco, mediante oficio BANHVI-AL-OF-129-2023, 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	23,000,000
Conocimiento	13	1,071,189,417
Información Posesoria	1	1,000,000
Monitoreo	2	340,607,606
Ordinario	3	2,000,000
Ordinario Agrario	2	3,000,000
Medida Cautelar	1	0
Totales	24	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
Cobro Judicial	1	0
Civil de hacienda	3	3,000
Totales	4	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	11	15,000,000
Contencioso Administrativo	1	210,000,000
Totales	12	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 ¢ 2,979 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
Ejecución hipotecaria	0	0
Información Posesoria	1	1,000,000
Monitoreo	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.

Al 30 de setiembre 2022, según la Asesoría Legal del Banco, mediante oficio AL-OF-123-2022, 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	691,189,417
Ejecución de sentencia	1	0
Medida Cautelar	1	0
Ejecución hipotecaria	0	0
Información Posesoria	1	1,000,000
Monitoreo	2	340,607,606
Ordinario	4	1,452,000,000
Ordinario Agrario	1	3,000,000
Proceso Laboral	1	0
Totales	25	2,507,797,023

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
Civil de hacienda	3	3,000
Totales	4	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
Conocimiento	1	700,000,000
Contencioso Administrativo	1	210,000,000
Totales	12	925,000,000

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 corresponden a un proceso judicial de funcionarios y exfuncionarios en contra del Banco, sobre el cual la Dirección Administrativa hizo una estimación global superior a los ¢ 2,929 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.

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 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.