BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En colones sin céntimos)

ACTIVO	NOTA	dic-2024	dic-2023
Disponibilidades	3.7.1	**¢15,116,993,380**	**¢7,005,599,977**
Depósitos a la vista en el BCCR		1,097,512,269	526,197,631
Depósitos a la vista en Entidades financieras del país		13,992,821,741	6,479,402,346
Cuentas y productos por cobrar asociados a Disponibilidades		26,659,370	0
Inversiones en instrumentos financieros	3.2	**7,787,668,468**	**14,120,787,739**
Al costo amortizado	3.7.2	7,700,000,000	14,000,000,000
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros		87,668,468	120,787,739
Cartera de Créditos	3.3	**199,944,816,716**	**181,409,828,027**
Créditos vigentes	3.7.3	203,957,277,623	184,536,875,616
(Ingresos Diferidos Cartera de Crédito)	3.3.1	-1,776,263,672	-1,798,044,788
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	3.7.3	993,684,947	1,149,432,735
(Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito)	3.3.1 - 3.3.2 y 3.7.3	-3,229,882,182	-2,478,435,536
Cuentas y comisiones por cobrar	3.7.4	**553,341,649**	**360,058,063**
Comisiones por cobrar		564,634,335	367,406,186
Otras cuentas por cobrar		14,331,693	24,598,141
Productos por cobrar		1,687,739	765,295
(Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar		-27,312,118	-32,711,559
Bienes mantenidos para la venta	3.7.5	**21,011**	**21,008**
Bienes Inmuebles adquiridos en recuperación de créditos		11,821,829	11,821,829
Propiedades, Mobiliario y Equipo fuera de uso		21,011	21,008
(Estimación por deterioro y por disposición legal o Prudencial)		-11,821,829	-11,821,829
Participaciones en el capital de otras empresas	3.7.6	**0**	**0**
Participación en Fideicomisos y Otros vehículos de propósito especial del país		0	0
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	3.7.7	**2,750,463,441**	**2,888,756,349**
Otros Activos	3.7.8	**3,265,267,681**	**1,682,127,192**
Activos Intangibles		3,255,321,675	1,657,536,196
Otros Activos Restringidos		444,392	444,392
Otros activos		9,501,614	24,146,604
TOTAL DE ACTIVO		**¢229,418,572,346**	**¢207,467,178,355**

Sigue.....

...viene

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En colones sin céntimos)

PASIVO Y PATRIMONIO	NOTA	dic-2024	dic-2023
PASIVO			
Obligaciones con el público	3.7.9	**¢0**	**¢0**
Obligaciones con entidades financieras	3.7.10	**87,997,260,784**	**73,515,640,888**
Obligaciones con Entidades Financieras a plazo		87,183,580,012	72,481,483,889
Otras obligaciones con entidades		-94,246,575	0
Cargos por pagar por obligaciones con Entidades Financieras y No financieras		907,927,347	1,034,156,999
Otras cuentas por pagar y provisiones	3.7.11	**823,321,782**	**713,037,431**
Cuentas y comisiones por pagar diversas		673,728,534	654,914,333
Provisiones		149,593,248	58,123,098
Otros pasivos	3.7.12	**0**	**0**
Operaciones pendientes de imputación		0	0
TOTAL DE PASIVO		**88,820,582,566**	**74,228,678,319**
PATRIMONIO			
Capital social	3.7.13	**109,971,360,862**	**109,971,360,862**
Capital pagado		101,046,219,160	101,046,219,160
Capital donado		8,925,141,702	8,925,141,702
Ajustes al patrimonio	3.7.14	**2,643,495,287**	**2,643,495,287**
Superavit por revaluación propiedad Inmobiliarias		2,643,495,287	2,643,495,287
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	3.7.15	**20,623,643,887**	**11,769,748,256**
Resultado del período	3.7.16	**7,359,489,744**	**8,853,895,631**
TOTAL DEL PATRIMONIO		**140,597,989,780**	**133,238,500,036**
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		**¢229,418,572,346**	**¢207,467,178,355**
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	3.7.28	**¢1,830,524,934,480**	**¢1,672,045,016,014**

Las Notas adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

DAGOBERTO HIDALGO CORTES (FIRMA)
Firmado digitalmente por DAGOBERTO HIDALGO CORTES (FIRMA)
Fecha: 2025.01.24 13:14:37 -06'00'

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

JOSE PABLO DURAN RODRIGUEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por JOSE PABLO DURAN RODRIGUEZ (FIRMA)
Fecha: 2025.01.24 09:30:07 -06'00'

José Pablo Durán Rodríguez
Contador

GUSTAVO FLORES OVIEDO (FIRMA)
Firmado digitalmente por GUSTAVO FLORES OVIEDO (FIRMA)
Fecha: 2025.01.24 14:06:45 -06'00'

Lic. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

Céd. 3007078890
BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
Atención: BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
Registro Profesional: 14702
Contador: DURAN RODRIGUEZ JOSE PABLO
Estado de Situación Financiera
2025-01-13 18:11:26 -0600

CONTADOR PRIVADO INCORPORADO
DURAN RODRIGUEZ JOSE PABLO
CPI No. 14702
COSTA RICA

COLEGIO DE CONTADORES PRIVADOS DE COSTA RICA
TIMBRE ¢300

TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: oOXJ2HwN
https://timbres.contador.co.cr

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Para el período de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En colones sin céntimos)

	NOTA	dic-2024	dic-2023
Ingresos Financieros			
Por disponibilidades		¢349,703,281	¢520,136,886
Por inversiones en instrumentos financieros	3.7.20	405,063,309	704,078,166
Por cartera de créditos	3.7.21	12,777,175,800	14,703,008,196
Por ganancia por diferencial cambiario y UD (neto)	3.7.22	38,665	225,214
Total de Ingresos Financieros		**13,531,981,055**	**15,927,448,462**
Gastos Financieros			
Por Obligaciones con entidades financieras	3.7.17	4,778,302,596	5,929,322,046
Total de Gastos Financieros		**4,778,302,596**	**5,929,322,046**
Gastos por estimación de deterioro de Activos	3.7.23	**1,026,485,831**	**136,577,372**
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones	3.7.24	**280,438,626**	**89,646,863**
RESULTADO FINANCIERO		**8,007,631,254**	**9,951,195,907**
Otros ingresos de Operación			
Por bienes mantenidos para la venta	3.7.25	39,183,649	0
Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas	3.7.26	0	15,011,883
Por otros ingresos operativos	3.7.27	5,566,425,029	3,992,561,019
Total Otros Ingresos de Operación		**¢5,605,608,678**	**¢4,007,572,902**

Sigue....

...viene

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Para el período de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En colones sin céntimos)

	NOTA	dic-2024	dic-2023
Otros Gastos de Operación			
Por comisiones por servicios		¢2,394,759	¢13,027,549
Por bienes mantenidos para la venta		73,278,267	29,053,903
Por pérdida por participaciones de capital en otras empresas		0	2,812,707
Por provisiones	3.7.11	106,482,749	38,852,027
Por otros gastos operativos		2,303,692	44,784,562
Total Otros Gastos de Operación		**184,459,467**	**128,530,748**
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		**13,428,780,465**	**13,830,238,061**
Gastos de Administración			
Por gastos de personal		4,773,141,898	3,729,369,004
Por otros gastos de Administración		1,256,009,627	1,204,601,532
Total Gastos Administrativos	3.7.18	**6,029,151,525**	**4,933,970,536**
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		**7,399,628,940**	**8,896,267,525**
Participaciones sobre la Utilidad	3.7.19	40,139,196	42,371,894
RESULTADO DEL PERIODO		**¢7,359,489,744**	**¢8,853,895,631**
OTROS RESULTADOS INTEGRALES, NETO de IMPUESTO			
Superávit por revaluación de propiedades inmobiliarias	3.7.14	0	0
OTROS RESULTADOS INTEGRALES DEL PERIODO, NETO DE IMPUESTO		**0**	**0**
RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO		**¢7,359,489,744**	**¢8,853,895,631**

Las Notas adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

DAGOBERTO HIDALGO CORTES (FIRMA)
Firmado digitalmente por DAGOBERTO HIDALGO CORTES (FIRMA)
Fecha: 2025.01.24 13:15:17 -06'00'

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

JOSE PABLO DURAN RODRIGUEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por JOSE PABLO DURAN RODRIGUEZ (FIRMA)
Fecha: 2025.01.24 09:30:39 -06'00'

José Pablo Durán Rodríguez
Contador

GUSTAVO FLORES OVIEDO (FIRMA)
Firmado digitalmente por GUSTAVO FLORES OVIEDO (FIRMA)
Fecha: 2025.01.24 14:07:57 -06'00'

Lic. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

Céd. 3007078890
BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
Atención: BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
Registro Profesional: 14702
Contador: DURAN RODRIGUEZ JOSE PABLO
Estado de Resultados Integral
2025-01-13 18:11:26 -0600

CONTADOR PRIVADO INCORPORADO
DURAN RODRIGUEZ JOSE PABLO
CPI No. 14702
COSTA RICA

COLEGIO DE CONTADORES PRIVADOS DE COSTA RICA
TIMBRE ¢300

TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: oOXJ2HwN
https://timbres.contador.co.cr

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Para el período de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(En colones sin céntimos)

	NOTA	dic-2024	dic-2023
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período	3.7.16	¢7,359,489,744	¢8,853,895,631
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Ganancias o pérdidas por diferencial cambiario, netas		-38,665	-225,214
Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos		751,446,646	34,128,277
Pérdidas por otras estimaciones		-5,399,441	12,802,233
Gastos por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos		124,412,684	72,319,233
Depreciaciones y amortizaciones		218,941,726	359,442,592
Subtotal		**8,448,852,694**	**9,332,362,752**
Variación en los activos (aumento), o disminución			
Créditos y avances de efectivo		-19,420,402,008	-13,819,392,736
Bienes realizables		-3	0
Productos por cobrar		188,867,058	100,276,858
Otros activos		-2,000,806,025	-1,076,411,441
Subtotal		**-21,232,340,978**	**-14,795,527,319**
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)			
Obligaciones a la vista y a plazo		14,607,616,730	9,965,886,745
Otras cuentas por pagar y provisiones		-14,128,333	-86,086,211
Productos por pagar		-126,229,651	214,147,263
Otros pasivos		-21,781,114	165,150,505
Subtotal		**14,445,477,632**	**10,259,098,302**
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		**1,661,989,348**	**4,795,933,735**
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión			
Aumento en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociar)		-17,900,000,000	-18,700,000,000
Disminución en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para		22,000,000,000	22,500,000,000
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo		149,132,571	-187,066,713
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		0	166,665,545
Otras actividades de inversión		271,484	644,080
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		**4,249,404,055**	**3,780,242,912**
Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año		**5,911,393,403**	**8,576,176,647**
Efectivo y equivalentes al inicio del año		**14,705,599,977**	**6,129,423,330**
Efectivo y equivalentes al final del año	3.1	**¢20,616,993,380**	**¢14,705,599,977**

Las Notas adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

DAGOBERTO HIDALGO CORTES (FIRMA)
Firmado digitalmente por DAGOBERTO HIDALGO CORTES (FIRMA)
Fecha: 2025.01.24 13:15:00 -06'00'

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

JOSE PABLO DURAN RODRIGUEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por JOSE PABLO DURAN RODRIGUEZ (FIRMA)
Fecha: 2025.01.24 09:30:57 -06'00'

José Pablo Durán Rodríguez
Contador

GUSTAVO FLORES OVIEDO (FIRMA)
Firmado digitalmente por GUSTAVO FLORES OVIEDO (FIRMA)
Fecha: 2025.01.24 14:09:03 -06'00'

Lic. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

Céd. 3007078890
BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
Atención: BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
Registro Profesional: 14702
Contador: DURAN RODRIGUEZ JOSE PABLO
Estado de Flujos de Efectivo
2025-01-13 18:11:28 -0600

CONTADOR PRIVADO INCORPORADO
DURAN RODRIGUEZ JOSE PABLO
CPI No. 14702
COSTA RICA

COLEGIO DE CONTADORES PRIVADOS DE COSTA RICA
TIMBRE ¢300

TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: oOXJ2HwN
https://timbres.contador.co.cr

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Para el período de doce meses terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023
(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 2023		**¢109,971,360,862**	**¢0**	**¢2,643,495,287**	**¢11,769,748,256**	**¢124,384,604,405**
Resultado del Periodo 2023	3.7.16	0	0	0	8,853,895,631	**8,853,895,631**
Saldo al 31 de diciembre de 2023	3.7.13-3.7.14-3.7.15	**¢109,971,360,862**	**¢0**	**¢2,643,495,287**	**¢20,623,643,887**	**¢133,238,500,036**
Saldo inicial al 01 de enero de 2024		**¢109,971,360,862**	**¢0**	**¢2,643,495,287**	**¢20,623,643,887**	**¢133,238,500,036**
Resultado del Periodo 2024	3.7.16	0	0	0	7,359,489,744	**7,359,489,744**
Saldo al 31 de diciembre de 2024	3.7.13-3.7.14-3.7.15	**¢109,971,360,862**	**¢0**	**¢2,643,495,287**	**¢27,983,133,631**	**¢140,597,989,780**

Las Notas adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

DAGOBERTO HIDALGO CORTES (FIRMA)
Firmado digitalmente por DAGOBERTO HIDALGO CORTES (FIRMA)
Fecha: 2025.01.24 13:15:33 -06'00'

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

JOSE PABLO DURAN RODRIGUEZ (FIRMA)
Firmado digitalmente por JOSE PABLO DURAN RODRIGUEZ (FIRMA)
Fecha: 2025.01.24 09:31:14 -06'00'

José Pablo Durán Rodríguez
Contador

GUSTAVO FLORES OVIEDO (FIRMA)
Firmado digitalmente por GUSTAVO FLORES OVIEDO (FIRMA)
Fecha: 2025.01.24 14:09:55 -06'00'

Lic. Gustavo Flores Oviedo
Auditor Interno

Céd. 3007078890
BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
Atención: BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
Registro Profesional: 14702
Contador: DURAN RODRIGUEZ JOSE PABLO
Estado de Cambios en el Patrimonio
2025-01-13 18:11:27 -0600

CONTADOR PRIVADO INCORPORADO
DURAN RODRIGUEZ JOSE PABLO
CPI No. 14702
COSTA RICA

TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: oOXJ2HwN
https://timbres.contador.co.cr

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023
(en colones sin céntimos**)**

Nota 1 Información general y operaciones

El Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), domiciliado en San José, Costa Rica, fue creado como Ente Rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), como una entidad de derecho público, de carácter no estatal, con personería jurídica, con patrimonio propio y autonomía administrativa, según Ley número 7052 del 13 de noviembre de 1986. El BANHVI es una entidad de interés público y tiene como principal objetivo fomentar el ahorro y la inversión nacional y extranjera, con el fin de obtener recursos para la solución de problemas habitacionales, realizando operaciones de intermediación financiera a través del FONAVI (Fondo Nacional de Vivienda), captando recursos del mercado financiero nacional y junto con los recursos propios generando operaciones de crédito con Entidades Autorizadas (Bancos, Cooperativas, Mutuales y otras Entidades Privadas), en condiciones de plazo y costo que promueven su canalización hacia soluciones habitacionales y como Administrador de los recursos del FOSUVI (Fondo de Subsidios para la Vivienda), recaudando los recursos provenientes del Estado y otros Entes de Gobierno, para su asignación y canalización mediante la donación a nombre de beneficiarios en condiciones socioeconómicas calificadas que requieren una solución habitacional.

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

Sus operaciones son ejecutadas conforme a las disposiciones del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y la Contraloría General de la República (CGR).

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

Al 31 de diciembre de 2024 el número de empleados es de 131.
Al 31 de diciembre de 2023 el número de empleados es de 127.

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 hasta el 31 de diciembre de 2023 requería para estos Activos una estimación a razón de un veinticuatroavo mensual hasta alcanzar el 100% de su valor contable. A partir del periodo 2024 se incorporan cambios normativos en relación con el reconocimiento inicial, medición posterior y presentación a nivel de los estados financieros, diferentes a los establecidos en las NIIF.

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 31 de diciembre de 2023 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.

A partir del 01 de enero de 2024 entra a regir el acuerdo CONASSIF 14-21 Reglamento sobre el Cálculo de Estimaciones Crediticias, con el propósito de avanzar hacia la adopción en el Sistema Financiero Nacional de las Normas Internacionales de Información Financiera con sus textos más recientes, emitidos por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), lo anterior para favorecer la comparabilidad y la lectura de la información financiera.

La entidad debe calificar los créditos clasificados en los segmentos de acuerdo con los parámetros de: morosidad de la operación, determinada al cierre del mes en curso y el nivel de comportamiento de pago histórico del deudor. Lo anterior, según el siguiente cuadro:

ETAPAS	CATEGORÍAS	MOROSIDAD DE LA OPERACIÓN	CPH	CAPACIDAD DE PAGO
Etapa 1	1	Al día.	Nivel 1	Nivel 1
	2	Hasta 30 días.	Nivel 1 o Nivel 2	Nivel 1 o Nivel 2
Etapa 2	3	Hasta 60 días.	Nivel 1 o Nivel 2	Nivel 1 o Nivel 2
	4	Hasta 90 días.	Nivel 1 o Nivel 2 o Nivel 3	Nivel 1 o Nivel 2 o Nivel 3
Etapa 3	5	Hasta 120 días.	Nivel 1 o Nivel 2 o Nivel 3	Nivel 1 o Nivel 2 o Nivel 3 o Nivel 4
	6	Hasta 150 días.	Nivel 1 o Nivel 2 o Nivel 3	Nivel 1 o Nivel 2 o Nivel 3 o Nivel 4
	7	Hasta 180 días.	Nivel 1 o Nivel 2 o Nivel 3	Nivel 1 o Nivel 2 o Nivel 3 o Nivel 4
	8	Más de 181 días.		

Las ocho categorías de riesgo señaladas en el cuadro anterior se asocian con las tres etapas de clasificación consistentes con la Norma Internacional de Información Financiera 9 (NIIF 9), Instrumentos Financieros.

En el caso del cálculo de la estimación específica de cada operación crediticia, se aplica según lo que establece el artículo 15 del reglamento:

"La entidad debe calcular el monto de la estimación específica de cada operación crediticia, multiplicando la exposición en caso de incumplimiento (EADR) regulatoria calculada según el Artículo 16 de este Reglamento, por la pérdida en caso de incumplimiento (LGDR) regulatoria calculada según el Artículo 20 de este Reglamento y por la tasa de incumplimiento (TI) regulatoria, por segmento y categoría de riesgo, indicada en el siguiente cuadro":

SEGMENTO	CATEGORÍAS							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Créditos revolutivos de consumo	2%	7.5%	15%	30%	50%	70%	100%	100%
Préstamos de consumo	1%	3.5%	7.5%	15%	25%	50%	75%	100%
Préstamos vehiculares	0.5%	3.5%	7.5%	15%	25%	50%	75%	100%
Créditos de vivienda	0.5%	3.5%	7.5%	15%	25%	50%	75%	100%
Créditos Empresarial 1	0.5%	2.0%	7.5%	15%	25%	50%	75%	100%
Créditos Empresarial 2	1%	2.0%	7.5%	15%	25%	50%	75%	100%
Créditos Empresarial 3	1%	3.5%	7.5%	15%	25%	50%	75%	100%

Según lo establecido en el Reglamento sobre el Cálculo de Estimaciones Crediticias, la totalidad de la cartera de crédito del BANHVI, cuyos deudores corresponden a personas jurídicas, se clasifican en el segmento Empresarial 1.

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

"A partir del primero de enero de 2023 y hasta el 31 de diciembre de 2023, cada entidad debe registrar de forma mensual el gasto por componente contracíclico

equivalente a un mínimo del 7% del resultado positivo de la diferencia entre el saldo de las cuentas 500 "Ingresos" menos 400 "Gastos" más 450 "Impuestos y participaciones sobre la utilidad" de cada mes, hasta que el saldo de la cuenta analítica "139.02.M.02 (Componente contracíclico)" alcance el monto correspondiente a Pccit según el artículo 4 de este reglamento".

Al cierre del periodo 2023 el BANHVI mantuvo registrados saldos excedentes de estimación contracíclica sobre el requerimiento *Pccit*; según lo establecido en la normativa.

Para el periodo 2024, según el Reglamento, aplica el Artículo 5, el cual menciona:

"La entidad debe mantener registrado al cierre de cada mes, un monto de estimación contracíclica que como mínimo sea igual al monto Pccit resultante en el artículo cuatro de este reglamento. La entidad puede registrar montos adicionales, siempre que el propósito sea el de atenuar periodos de recesión económica y cuente con el sustento técnico razonable".

Según NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar, el riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación. En cumplimiento con la normativa vigente sobre la gestión de riesgos emitida por el ente supervisor, se evalúa la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que el Banco se ha expuesto, así como la forma de gestionar dichos riesgos (ver nota 3.9).

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, aplicable hasta el 31 de diciembre de 2023, momento a partir del cual se inicia el periodo de transición para la aplicación de los cambios normativos vigentes a partir del periodo 2024.

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

En esta partida se contabilizan los fideicomisos constituidos con Entidades Autorizadas cuyo fin es la recuperación y liquidación de los bienes fideicomitidos, originados en la dación de pago de activos recibidos de Entidades Autorizadas que fueron liquidadas y que mantenían obligaciones con el Banco.

Estos fideicomisos se valúan inicialmente de acuerdo con el importe del patrimonio Fideicomitido y posteriormente, se ajusta conforme la variación del valor del patrimonio Fideicometido – Método de Participación -.

En el mes de julio de 2023 se procedió con el finiquito de los contratos de los Fideicomisos de Administración de Activos provenientes de Coovivienda, Viviendacoop y Mutual Guanacaste, los cuales eran administrados por Mutual Cartago una vez cumplido el fin para el 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 los periodos 2024 y 2023, la determinación de la vida útil se establece de la siguiente manera de acuerdo con el procedimiento institucional PA-GAQ-GME-PR03 Asignación de activos:

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

2.2.9 Transacciones en moneda extranjera

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

La paridad del colón con el dólar de los Estados Unidos de América se determina conforme el régimen de flotación administrada, pudiendo intervenir el Banco Central

de Costa Rica cuando las condiciones financieras y macroeconómicas así lo ameriten, el tipo de cambio se estableció al 31 de diciembre de 2024 y 2023 en ¢ 512.73 y ¢ 526.88 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% 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% 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 de 2018 y hasta marzo de 2023, con la entrada en vigor de la Ley N°9635 Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, se eliminó la retribución por antigüedad y se sustituyó por un reconocimiento anual por desempeño. Sin embargo, posterior a continuas consultas ante la Procuraduría General de la República (PGR) sobre el criterio técnico-jurídico con respecto a la aplicación de la Ley N°9635, título III al Banco, la Junta Directiva del BANHVI, mediante Acuerdo 2, sesión 15-2023 del 06 de marzo de 2023, resolvió que el pago de las anualidades rige a partir del año 2022 en adelante de acuerdo con los porcentajes 1.94% y 2.54% establecidos en la ley; por lo que en el mes de junio de 2023 se realizó el pago por retroactivo de las anualidades correspondientes del período 2022. Asimismo, el área de Recursos Humanos, con base en el dictamen PGR-C-086-2024 del 7 de mayo de 2024 y el criterio de departamento de Asesoría Legal procede en el mes de agosto de 2024 con el pago de las anualidades pendientes de los periodos 2019,2020 y 2021.

Para diciembre de 2024 el área de Recursos Humanos establece pendiente de pago la suma de ¢7,157,395 correspondiente al reconocimiento de anualidades pagadas en agosto de 2024 por la diferencia de los años 2019 al 2022 calculados con corte a marzo de 2023 siendo lo correcto realizar el cálculo a abril de 2023 lo anterior con base en la fecha de publicación de las disposiciones del reconocimiento de las anualidades en el Banco en el Diario oficial La Gaceta; administrativamente, se realizó una estimación preliminar al 31 de diciembre de 2024 sobre los extremos laborales del posible impacto económico, siendo estimaciones generales internas informativas, toda vez que se espera la realización del pago en el periodo 2025.

2.2.13 Impuesto sobre la Renta

El artículo 38 de la Ley 7052 del 13 de noviembre de 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 de 2019 con la entrada en vigor de la Ley N°9635 Fortalecimiento de las Finanzas Públicas según el artículo 31 ter – Tarifa del Impuesto indica las siguientes modificaciones:

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

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

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

2.2.14 Valuación de otras cuentas por cobrar

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

Días Mora	Porcentaje de estimación
igual o menor a 30 días	2.00%
igual o menor a 60 días	10.00%
igual o menor a 90 días	50.00%
igual o menor a 120 días	75.00%
más de 120 días	100.00%

2.2.15 Arrendamientos

Los arrendamientos que mantiene el Banco son considerados como contratos de servicio, conforme las condiciones de estos y la normativa aplicable. Los contratos son cancelables y no tienen contingencias que deban ser reveladas en los Estados Financieros.

2.2.16 Costos por intereses

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

2.2.17 Valuación de activos intangibles

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

2.2.18 Acumulación de vacaciones

Las vacaciones se acumulan cuando son devengadas por los empleados. Es política del Banco, que los funcionarios disfruten de sus vacaciones, sin embargo, con el fin de mantener una estimación de la cuenta por pagar, se calcula un 50% 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 2025.

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 31 de diciembre de 2024 y 2023:

	dic-2024	dic-2023
Disponibilidades en Caja y Bancos	¢15,116,993,380	¢7,005,599,977
Inversiones en Instrumentos Financieros (a)	5,500,000,000	7,700,000,000
Total	**¢20,616,993,380**	**¢14,705,599,977**

Nota:

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

3.2 Inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones se clasifican de acuerdo con lo dispuesto en la NIIF 9 Instrumentos financieros – activos financieros, como Inversiones al costo amortizado al 31 de diciembre de 2024 y 2023; las Inversiones cuyo emisor es del país, la composición corresponde a:

	dic-2024	dic-2023
Inversiones en Instrumentos Financieros	¢7,700,000,000	¢14,000,000,000
Productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	87,668,468	120,787,739
Total	**¢7,787,668,468**	**¢14,120,787,739**

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

El Banco no mantiene Inversiones cuyo emisor sea del exterior.

Pérdida Esperada en Instrumentos Financieros según NIIF 9

Al 31 de diciembre de 2024, mediante oficio BANHVI-UTC-OF-003-2025, la Unidad de Tesorería realiza la aplicación del cálculo de la Pérdida Esperada para Instrumentos Financieros en Inversiones de las fuentes de fondos Cuenta General y FONAVI, conforme el requerimiento normativo establecido en el Acuerdo CONASSIF 6-18 y en aplicación de la NIIF 9, considerando los lineamientos Normativos y la valoración realizada a esa fecha, particularmente:

a) Características de los Instrumentos Financieros de Inversión

- Naturaleza del Emisor:
  - Banco de Costa Rica – BCR (Público Estatal)
  - Banco Nacional de Costa Rica – BNCR (Público Estatal)
  - Banco Popular y Desarrollo Comunal – BPDC (Público no Estatal)

- Plazo de Inversión (vida esperada del instrumento):
  - Vencimiento a marzo - 2025 – BCR
  - Vencimiento a febrero - 2025 – BNCR
  - Vencimiento a febrero - 2025 – BPDC

- Comportamiento histórico de “default” - impago - en las operaciones con estos Emisores:
  - Cero eventos – BCR
  - Cero eventos - BNCR
  - Cero eventos - BPDC

- Categoría de Riesgo de Calificaciones de Emisiones por parte de Agencias Calificadoras.

b) Información de los Emisores en torno a acciones tomadas en aspectos de solvencia y liquidez, así como en su gestión de riesgos, así como el resultado de la Ficha CAMELS y Suficiencia Patrimonial suministrada por los emisores.

El entorno actual de evaluación al 31 de diciembre de 2024 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:

	dic-2024	dic-2023
Créditos vigentes	¢203,957,277,623	¢184,536,875,616
Cuentas y productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	993,684,947	1,149,432,735
Ingresos Diferidos Cartera de Crédito (a)	-1,776,263,672	-1,798,044,788
Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito	-3,229,882,182	-2,478,435,536
Total	**¢199,944,816,716**	**¢181,409,828,027**

Nota:

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

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

No existe Cartera de Crédito comprada.

3.3.2 Estimación para créditos incobrables

El cuadro que se presenta a continuación muestra la variación en las estimaciones relacionadas con riesgos de crédito, al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Saldo al final de diciembre 2023	**¢2,478,435,536**
+ Aumento contra el gasto del año	1,011,175,252
- Reversión contra ingresos	-259,728,606
Saldo al final de diciembre 2024	**¢3,229,882,182**
Saldo al final de diciembre 2022	**¢2,444,307,259**
+ Aumento contra el gasto del año	111,937,558
- Reversión contra ingresos	-77,809,281
Saldo al final de diciembre 2023	**¢2,478,435,536**

3.3.3 Intereses no reconocidos en el estado de resultados

Se mantiene intereses acumulados por cobrar en cuentas de orden “Productos en Suspenso” al 31 de diciembre de 2024 y 2023 por ¢ 926,568, correspondiente a registros en periodos previos al año 2015. Se complementa 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

	dic-2024	dic-2023
Cesión Hipotecaria	¢148,738,202,588	¢175,044,949,454
Títulos Valores	1,734,950,415	1,891,926,162
Pagarés	53,484,124,620	7,600,000,000
Total	**¢203,957,277,623**	**¢184,536,875,616**

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

	dic-2024	dic-2023
Al día	¢203,957,277,623	¢184,536,875,616
Total	**¢203,957,277,623**	**¢184,536,875,616**

3.3.4.4 Concentración en deudores individuales

Saldos al 31 de diciembre 2024

Rango	Saldo	N° Clientes
de ¢1 hasta ¢5,498,568,043	¢7,611,965,959	3
De 5,498,568,044 hasta 10,997,136,087	6,736,680,798	1
De 10,997,136,088 hasta 16,495,704,131	12,716,406,532	1
De 16,495,704,132 hasta 21,994,272,175	57,037,295,473	3
De 21,994,272,176 hasta 27,492,840,219	119,854,928,861	5
Total	**¢203,957,277,623**	**13**

Saldos al 31 de diciembre 2023

Rango	Saldo	N° Clientes
de ¢1 hasta ¢5,498,568,043	¢9,547,781,044	4
De 5,498,568,044 hasta 10,997,136,087	7,093,678,914	1
De 10,997,136,088 hasta 16,495,704,131	35,423,600,014	3
De 16,495,704,132 hasta 21,994,272,175	61,757,891,266	3
De 21,994,272,176 hasta 27,492,840,219	70,713,924,378	3
Total	**¢184,536,875,616**	**14**

3.3.4.5 Préstamos sin acumulación de Intereses

No existen préstamos sin acumulación de Intereses.

3.3.4.6 Préstamos en proceso de Cobro Judicial

El Banco no tiene préstamos en proceso de Cobro Judicial.

3.4 Activos cedidos en garantía o sujetos a restricciones

Los saldos de los activos del Banco al 31 de diciembre de 2024 y 2023, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

	dic-2024	dic-2023
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	¢12,269	¢197,631
Depósitos en Garantía	444,392	444,392
Total	**¢456,661**	**¢642,023**

3.5 Posición monetaria en moneda extranjera

Los activos y las obligaciones con entidades financieras son valorados al tipo de cambio establecido por el Banco Central de Costa Rica para efectos de revelación de Estados Financieros del Banco. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

	T.C.	dic-2024	T.C.	dic-2023
Activos Monetarios:				
Depósitos en Encaje Mínimo Legal	512.73	$0	526.88	$0
Depósitos en Cuenta Corriente	512.73	1,641	526.88	3,455
Total Activos Monetarios		**$1,641**		**$3,455**
Pasivos Monetarios:				
Otras cuentas y comisiones por pagar ME	512.73	6,201	526.88	6,454
Total Pasivos Monetarios		**$6,201**		**$6,454**
Posición Neta en Moneda Extranjera		**-$4,560**		**-$2,999**

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:

Obligaciones con el Público	Saldo	Clientes
Depósitos con el Público a diciembre 2024	¢0	0
Depósitos con el Público a diciembre 2023	¢0	0

Obligaciones con Entidades Financieras	Saldo	Clientes
Depósitos con Entidades Financieras a diciembre 2024	¢87,183,580,012	4
Depósitos con Entidades Financieras a diciembre 2023	¢72,481,483,889	4

3.7 Composición de los rubros de los Estados Financieros

3.7.1 Disponibilidades

El detalle de disponibilidades en Bancos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	dic-2024	dic-2023
Moneda nacional:		
Banco Central de Costa Rica - Encaje Mínimo Legal (a)	¢12,269	¢197,631
Banco Central de Costa Rica - Cuenta Corriente (ICL) (b)	1,097,500,000	526,000,000
Banco de Costa Rica	13,991,978,224	6,477,579,801
Banco Nacional de Costa Rica	2,081	2,016
Moneda extranjera:		
Banco de Costa Rica - Cuenta Corriente (c)	841,436	1,820,529
Productos por cobrar asociados a disponibilidades		
Depositos a la vista entidades Financieras (d)	26,659,370	0
Total	**¢15,116,993,380**	**¢7,005,599,977**

Notas:

(a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, existen fondos depositados en el Banco Central de Costa Rica, para cubrir el Encaje Mínimo Legal. Según la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, el Banco está sujeto a constituir el encaje mínimo legal, calculado sobre el monto total de las captaciones.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el porcentaje requerido para las captaciones en colones es del 15% (rige a partir del 16 de julio de 2022) para las captaciones en dólares corresponde al 15%.

De acuerdo al oficio JD-6121/08 del Banco Central de Costa Rica con fecha 07 de junio 2023, se indica lo siguiente en el Transitorio: Referente al Literal A (artículos 62 y 63 de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, Ley 7558) del Capítulo I, del Título III: *"Las cooperativas de ahorro y crédito supervisadas por la SUGEF estarán obligadas a cumplir con el requerimiento del encaje mínimo legal, para operaciones en moneda nacional y moneda extranjera, a partir del 1° de abril del 2024, con la siguiente gradualidad":*

A partir del	Tasa de EML
1° de abril, 2024	1,5%
1° de octubre, 2024	3,0%
1° de abril, 2025	4,5%
1° de octubre, 2025	6,0%
1° de abril, 2026	7,5%
1° de octubre, 2026	9,0%
1° de abril, 2027	10,5%
1° de octubre, 2027	12,0%
1° de abril, 2028	13,5%
1° de octubre, 2028	15,0%

(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 31 de diciembre de 2024 existen fondos depositados en la Cuenta Corriente en el Banco de Costa Rica que equivale a un monto de $ 1,641 y para diciembre de 2023 un monto de $ 3,455. (Ver Nota 3.5).

(d) Para diciembre de 2024 se registran los productos devengados y pendientes de cobro ante el Banco de Costa Rica asociados a los fondos disponibles en las cuentas bancarias Platino.

3.7.2 Inversiones en Instrumentos Financieros

La composición de las inversiones en Instrumentos Financieros del Banco al 31 de diciembre de 2024 y 2023 en colones, se detalla en el cuadro siguiente:

Inversiones Sector Público al 31 de diciembre 2024

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Colones:					
	BCR	CDP - E	4.04%	Ene - Feb - Mar 2025	¢6,000,000,000
Costo Amotizado	BPDC	CDP - E	4.31%	Feb 2025	1,000,000,000
	BNCR	CDP - E	3.90%	Feb 2025	700,000,000
Total al 31 de diciembre 2024					**¢7,700,000,000**

Inversiones Sector Público al 31 de diciembre 2023

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Colones:					
	BCR	CDP - E	4.87%	Ene - Feb - Mar Abr - May 2024	¢11,800,000,000
Costo Amotizado	BPDC	CDP - E	5.30%	Mar 2024	1,200,000,000
	BNCR	CDP - E	4.98%	Feb - Mar 2024	1,000,000,000
Total al 31 de diciembre 2023					**¢14,000,000,000**

3.7.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito neta de estimaciones al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se compone de la siguiente forma:

	dic-2024	dic-2023
Créditos vigentes	¢203,957,277,623	¢184,536,875,616
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos **(Principal)**	-3,227,797,305	-2,471,039,242
Total	**¢200,729,480,318**	**¢182,065,836,374**

El aumento de estimación de diciembre 2023 a diciembre 2024 corresponde particularmente al efecto del cambio normativo aplicado a partir del 01 de enero de 2024 con la entrada en vigor del Acuerdo SUGEF 19-16 Reglamento para la determinación y registro de estimaciones contracíclicas. (Ver nota 3.7.23.)

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:

	dic-2024	dic-2023
Productos por cobrar	¢993,684,947	¢1,149,432,735
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos **(Productos)**	-2,084,877	-7,396,294
Total	**¢991,600,070**	**¢1,142,036,441**

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo, al 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Cartera de Crédito al 31 de diciembre 2024:

Categoría de Riesgo	Saldo principal	Productos por Cobrar	Total
1	¢201,266,270,746	¢976,603,126	¢202,242,873,872
2	1,939,732,457	12,306,907	1,952,039,364
4	751,274,420	4,774,914	756,049,334
Total	**¢203,957,277,623**	**¢993,684,947**	**¢204,950,962,570**

Cartera de Crédito al 31 de diciembre 2023:

Categoría de Riesgo	Saldo principal	Productos por Cobrar	Total
A	¢181,575,589,726	¢1,127,651,293	¢182,703,241,019
B	2,050,083,654	15,050,297	2,065,133,951
C	911,202,236	6,731,145	917,933,381
Total	**¢184,536,875,616**	**¢1,149,432,735**	**¢185,686,308,351**

Al 31 de diciembre de 2024 se presenta un aumento en la cartera de crédito Categoría de Riesgo 1, correspondiente al traslado de la acreencia operativa financiera de la entidad Cooperservidores R.L. a la entidad Banco Popular y Desarrollo Comunal durante el mes de agosto de 2024.

3.7.4 Cuentas y comisiones por cobrar

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

	dic-2024	dic-2023
Cuentas por cobrar por partes relacionadas (a)	¢564,634,335	¢367,406,186
Otras cuentas por cobrar (b)	14,331,693	24,598,141
Productos por cobrar (c)	1,687,739	765,295
Estimación de cuentas y comisiones por cobrar (d)	-27,312,118	-32,711,559
Total	**¢553,341,649**	**¢360,058,063**

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% y al 7% 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 de 2020 a la señora María Grace Cruz López por aplicación de sentencia 382-2020 del 19 de mayo de 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 2024 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 de 2022, donde se condena a la empresa EGH Noventa y Cinco S.A. al pago correspondiente a las costas legales del proceso judicial.

También se registra la Cuenta por Cobrar al exfuncionario Luis Diego Solís Gómez originada en salario de la segunda quincena de diciembre de 2022, cancelado el 22 de diciembre de 2022 y sobre el cual, el exfuncionario presentó su renuncia a partir del 24 de diciembre de 2022, quedando un saldo al descubierto pendiente de recuperar por ¢ 73,381. Al 31 de diciembre de 2024 se está a la espera de la gestión administrativa ante la Gerencia General, en relación con una posible gestión judicial al respecto.

(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 de 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 de 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".*

De acuerdo con lo indicado por el Departamento de Asesoría Legal: "*el proceso ha concluido, desde el punto de vista del fallo y de los recursos legales para gestionar algún cambio en el fallo, razón por la cual, únicamente se está en la fase de ejecución de las acciones establecidas por el juzgado, donde la obligación de la empresa tiene la limitación de que no existen bienes a su nombre para hacer efectiva la recuperación. Informalmente a indicado no tener recursos para pagar lo adeudado, pero nunca ha emitido oficios señalando que no va a pagar, por el contrario, la última indicación a la Subgerencia fue que estaba tratando de buscar recursos para pagar lo adeudado y así se le permitiera seguir siendo desarrollador – constructor."*

(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 2023	**¢32,711,559**
+ Aumento contra el gasto del año	15,310,579
- Reversión contra ingresos	-20,710,020
Saldo al final de diciembre 2024	**¢27,312,118**
Saldo al final de diciembre 2022	**¢19,909,327**
+ Aumento contra el gasto del año	24,639,815
- Reversión contra ingresos	-11,837,583
Saldo al final de diciembre 2023	**¢32,711,559**

3.7.5 Bienes mantenidos para la venta

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cuenta de bienes mantenidos para la venta presenta la siguiente composición:

	dic-2024	dic-2023
Bienes y Valores adquiridos en recuperación de créditos	¢11,821,829	¢11,821,829
Propiedades, mobiliario y equipo fuera de uso	21,011	21,008
Estimación por deterioro y disposición legal o prudencial	-11,821,829	-11,821,829
Total	**¢21,011**	**¢21,008**

El movimiento de los Bienes mantenidos para la venta en recuperación de créditos durante el periodo terminado al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	dic-2024	dic-2023
Saldo al inicio del periodo	¢11,821,829	¢11,821,829
- Venta de Activos	0	0
Saldo al final del perido	**¢11,821,829**	**¢11,821,829**

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

Saldo al final de diciembre 2023	**¢11,821,829**
- Venta de Activos	0
Saldo al final de diciembre 2024	**¢11,821,829**
Saldo al final de diciembre 2022	**¢11,821,829**
- Venta de Activos	0
Saldo al final de diciembre 2023	**¢11,821,829**

3.7.6 Participaciones en el capital de otras empresas

Los fideicomisos administrados por las Entidades Autorizadas, registrados en la cuenta de participaciones en el capital de otras empresas al 31 de diciembre de 2024 y 2023, son los siguientes:

Fiduciario	Fideicomiso número	dic-2024	dic-2023
Mutual Cartago	010-2002	¢0	¢0
Mutual Cartago - Coovivienda Unificado	01-2017	0	0
Mutual Cartago -Viviendacoop-BANHVI		0	0
Total		**¢0**	**¢0**

En el mes de julio de 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, por tanto, para el período 2024 no se presentan registros correspondientes a este tipo de Fideicomisos.

3.7.7 Propiedades, mobiliario y equipo

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los activos del Banco, Propiedades, Equipos y Mobiliario se detallan de la siguiente forma:

	Vida útil estimada	dic-2024	dic-2023
Terrenos		¢12,629,240	¢12,629,240
Revaluación de Terrenos		495,616,203	495,616,203
Edificios e Instalaciones	115 años	306,499,259	306,499,259
Revaluación de Edificios e Instalaciones	115 años	3,547,759,817	3,547,759,817
Equipos y Mobiliario	10 años	570,335,830	561,733,518
Equipos de Computación	5 años	848,281,683	813,171,066
Vehículos	10 años	0	192,845,501
Sub-total		**¢5,781,122,032**	**¢5,930,254,604**
Menos:			
Depreciación acumulada de Propiedades Mobiliario y Equipos		-3,030,658,591	-3,041,498,255
Total		**¢2,750,463,441**	**¢2,888,756,349**

En el mes de junio de 2024 según comunicación de la Dirección Administrativa se procede con la reclasificación de la flotilla de vehículos por ¢ 192,845,501 y el monto de depreciación acumulada por ¢ 192,845,491 a la cuenta de Bienes en desuso. Lo anterior, debido a la contratación del renting de la nueva flotilla vehicular para el Banco.

El movimiento de la depreciación acumulada de Propiedades, Equipos y Mobiliario, durante el periodo al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presenta a continuación:

Saldo al final de diciembre 2023	**¢3,041,498,255**
+ Aumento contra el gasto	182,005,827
- Activos Retirados	-192,845,491
+/- Ajustes varios	0
Saldo al final de diciembre 2024	**¢3,030,658,591**
Saldo al final de diciembre 2022	**¢2,945,193,508**
+ Aumento contra el gasto	144,160,871
- Activos Retirados	-47,855,824
+/- Ajustes varios	-300
Saldo al final de diciembre 2023	**¢3,041,498,255**

3.7.8 Otros Activos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el detalle de otros activos es el siguiente:

	dic-2024	dic-2023
Gastos pagados por anticipado MN (a)	¢98,984	¢13,926,613
Bienes Diversos (b)	9,402,630	10,219,991
Activos Intangibles (c)	3,255,321,675	1,657,536,196
Otros Activos Restringidos (d)	444,392	444,392
Total	**¢3,265,267,681**	**¢1,682,127,192**

Notas:

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

Al 31 de diciembre de 2024, corresponde a Otros Gastos pagados por anticipado ¢ 98,984; la disminución se refiere a la aplicación total de los Seguros pagados por anticipado.

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle; inventario de materiales y suministros por ¢ 7,317,083 y en Valor de origen de obras de arte ¢ 2,085,547.

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

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

Al 31 de diciembre de 2024, el Banco tiene contabilizado en el Valor del origen del software un total de ¢ 764,766,247, Costo de desarrollo de software por la entidad por ¢ 3,256,993,960 y una amortización acumulada por ¢ 766,438,532.

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

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

3.7.9. Obligaciones con el Público

Las obligaciones con el público al 31 de diciembre de 2024 y 2023 son las siguientes de acuerdo con el número de clientes y monto acumulado:

Al 31 de diciembre 2024	
Captaciones a plazo	¢0
Total	**¢0**
Al 31 de diciembre 2023	
Captaciones a plazo	¢0
Total	**¢0**

3.7.10 Obligaciones con Entidades

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la cuenta de Obligaciones con Entidades Financieras se detalla a continuación de acuerdo con el número de clientes y monto acumulado:

Al 31 de diciembre 2024		**Clientes**
Captaciones a plazo de Entidades Financieras	¢77,551,406,378	4
Préstamos de Entidades Financieras	9,632,173,634	
Comisiones diferidas por Cartera de Crédito Propia	-94,246,575	
Cargos por pagar con Entidades	907,927,347	
Total	**¢87,997,260,784**	
Al 31 de diciembre 2023		
Captaciones a plazo de Entidades Financieras	¢72,481,483,889	4
Préstamos de Entidades Financieras	0	
Comisiones diferidas por Cartera de Crédito Propia	0	
Cargos por pagar con Entidades	1,034,156,999	
Total	**¢73,515,640,888**	

Al 31 de diciembre de 2024 dentro de las Obligaciones con Entidades Financieras, los diferentes Certificados de Depósito las tasas de interés varían entre el 4.35% al 11.55%.

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

3.7.11 Cuentas por Pagar y Provisiones

El detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se presenta a continuación:

	dic-2024	dic-2023
Acredores por adquisicion de bienes y servicios (a)	¢2,669,610	¢0
Aportaciones patronales por pagar (b)	132,262,531	99,769,183
Retenciones por orden judicial (c)	0	0
Impuestos retenidos por pagar (d)	28,502,918	100,513,427
Aportaciones laborales retenidas por pagar (e)	29,629,417	19,811,398
Remuneraciones por pagar (f)	0	0
Participación de la Comisión Nacional de Emergencias (g)	40,139,196	42,371,894
Vacaciones acumuladas por pagar (h)	148,720,101	140,078,311
Aguinaldo acumulado por pagar (i)	35,082,718	30,827,223
Cuentas Por Pagar Bienes Adjudicados (j)	8,056,083	8,589,555
Otras cuentas y comisiones por pagar (k)	248,665,960	212,953,342
Provisiones para obligaciones patronales (l)	149,593,248	58,123,098
Total	**¢823,321,782**	**¢713,037,431**

Notas:

(a) Corresponde a la cuenta por pagar con los proveedores del Banco, por la operativa de adquisición de los diferentes servicios y suministros, lo normal de esta partida es que se mantenga en cero, generalmente el Banco trata de cancelar siempre dentro del mismo mes lo que da origen a esta partida.

(b) Corresponde al gasto por cargas patronales, calculado sobre los salarios pagados a los empleados en los periodos a diciembre de 2024 y diciembre de 2023.

(c) Corresponde a la retención a empleados por orden judicial, sobre los salarios pagados a los empleados; dichas retenciones fueron acreditadas a las instancias judiciales correspondientes en diciembre de 2024 y diciembre de 2023.

(d) Corresponde a retención del 2% Impuesto sobre la Renta, según decreto D-1882, así como el Impuesto sobre la Renta aplicado a los salarios de los empleados del Banco y a las dietas pagadas a los miembros de Junta Directiva en diciembre de 2024 y diciembre de 2023. También contempla la retención del 7% 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 la retención del 2% Impuesto sobre la Renta que FOSUVI traslada a Cuenta General, aplicado sobre los recursos trasladados por concepto de pago de Bono de Vivienda a Empresas Constructoras y Profesionales que brindan sus servicios en el desarrollo de proyectos habitacionales que tienen a cargo, lo anterior según el artículo 23 Retención en la Fuente, inciso g, Tarifa del Impuesto de la Ley N°7092 Ley de Impuesto sobre la Renta.

(e) Corresponde a deducciones aplicadas en planillas en diciembre de 2024 y diciembre de 2023, 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, para ambos periodos de diciembre de 2024 y diciembre de 2023 dichas obligaciones fueron liquidadas.

(g) Corresponde a la Obligación que se genera por el aporte del 3% 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 lo correspondiente al acumulado para el pago del “Salario Escolar” a los empleados del Banco, conforme los términos de Ley y la cuenta por pagar “Otros acreedores varios MN”.

La partida de la cuenta por pagar “Otros acreedores varios ME”, está compuesta por un saldo de ¢ 3,179,377 equivalente a $ 6,201 correspondiente al concepto de Garantías de Participación al cierre de diciembre de 2024.

	dic-2024	dic-2023
Moneda nacional:		
Salario Escolar	¢214,071,800	¢184,252,716
Otros Acreedores Varios MN	31,414,783	25,300,269
Moneda extranjera:		
Otros Acreedores Varios ME	3,179,377	3,400,357
Total	**¢248,665,960**	**¢212,953,342**

(l) Corresponde a la provisión de Auxilio de Cesantía del Personal ante una posible conclusión de la relación obrero – patronal al 31 de diciembre de 2024 y diciembre de 2023, la provisión se calcula en estricto apego a la legislación laboral vigente.

3.7.12 Otros Pasivos

El detalle de otros pasivos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se presenta a continuación:

	dic-2024	dic-2023
Operaciones pendientes de imputación	¢0	¢0
Total	**¢0**	**¢0**

3.7.13 Capital Social

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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:

	dic-2024	dic-2023
Capital pagado	¢101,046,219,160	¢101,046,219,160
Capital donado	8,925,141,702	8,925,141,702
Total	**¢109,971,360,862**	**¢109,971,360,862**

3.7.14 Ajustes al Patrimonio

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

	dic-2024	dic-2023
Superavit por revaluacion de Terreno	¢495,616,203	¢495,616,203
Superavit por revaluacion de Edificios e intalaciones	2,147,879,084	2,147,879,084
Total	**¢2,643,495,287**	**¢2,643,495,287**

3.7.15 Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores

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

	dic-2024	dic-2023
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	¢20,623,643,887	¢11,769,748,256
Total	**¢20,623,643,887**	**¢11,769,748,256**

3.7.16 Resultados del Periodo

El detalle de los resultados del periodo al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	dic-2024	dic-2023
Resultados del periodo	¢7,359,489,744	¢8,853,895,631
Total	**¢7,359,489,744**	**¢8,853,895,631**

3.7.17 Gastos financieros con Entidades Financieras

El detalle de gastos financieros al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Doce meses terminados al 31 de	
Fiduciario	**dic-2024**	**dic-2023**
Por obligaciones con Entidades Financieras	¢4,778,302,596	¢5,929,322,046
Total	**¢4,778,302,596**	**¢5,929,322,046**

3.7.18 Gastos de Administración

El detalle de gastos de administración al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Doce meses terminados al 31 de	
	dic-2024	**dic-2023**
Gastos de Personal (a)	¢4,773,141,898	¢3,729,369,004
Gastos de Servicios Externos	539,525,582	506,349,299
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	62,327,831	65,454,095
Gastos de Infraestructura	373,890,695	319,894,423
Gastos Generales	280,265,519	312,903,715
Total	**¢6,029,151,525**	**¢4,933,970,536**

Nota:

(a) El rubro de gastos de personal para ambos periodos es el siguiente:

	Doce meses terminados al 31 de	
	dic-2024	dic-2023
Sueldos y bonificaciones de personal permanente (a.1)	¢3,004,470,187	¢2,328,526,113
Remuneraciones a directores y fiscales (a.2)	121,576,700	88,038,300
Tiempo extraordinario	21,081,084	2,225,591
Décimo tercer sueldo (a.1)	272,745,323	210,503,987
Vacaciones (a.3)	42,659,987	63,211,835
Preaviso y Cesantía	159,761,953	126,547,034
Cargas sociales patronales (a.1)	823,800,105	635,806,366
Refrigerio	547,400	0
Vestimenta	108,198	245,901
Capacitación	10,455,170	20,783,120
Seguros para el personal	5,222,959	4,911,254
Salario escolar (a.1)	251,671,940	194,239,612
Fondo de capitalización laboral	49,094,184	37,890,742
Otros gastos de personal	9,946,708	16,439,149
Total	**¢4,773,141,898**	**¢3,729,369,004**

(a.1) El aumento para el mes de diciembre de 2024 corresponde principalmente al reconocimiento y pago de anualidades retroactivas del periodo 2019 al 2023, tanto para funcionarios como exfuncionarios y que se mantenía pendiente de valoración de su procedencia por parte de la Dirección Administrativa.

(a.2) Para el periodo 2024 se presenta un aumento 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, lo anterior considerando que en el periodo 2023 hubo menor participación por parte de los miembros de Junta Directiva.

(a.3) Para diciembre de 2024 la variación del gasto de vacaciones corresponde principalmente a una disminución de los días pendientes de disfrutar en comparación con el período 2023.

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% sobre las utilidades del Banco provenientes de la fuente de Fondos Cuenta General las cuales representaron al cierre de diciembre de 2024 un monto de ¢ 1,337,973,231 y al cierre de diciembre de 2023 un monto de ¢ 1,412,396,467. 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.

	Doce meses terminados al 31 de	
	dic-2024	dic-2023
Impuesto y participaciones sobre la Utilidad	¢40,139,196	¢42,371,894
Total	**¢40,139,196**	**¢42,371,894**

3.7.20 Ingresos Financieros por Inversiones en Instrumentos financieros

La composición de los ingresos financieros por inversiones en instrumentos financieros registrados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se muestra a continuación:

	Doce meses terminados al 31 de	
	dic-2024	dic-2023
Productos por inversiones al Costo Amortizado	¢405,063,309	¢704,078,166
Total	**¢405,063,309**	**¢704,078,166**

La disminución en el periodo 2024 corresponde una menor 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.

3.7.21 Ingresos por Cartera de Créditos

La composición de los ingresos por cartera de créditos al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es la siguiente:

	Doce meses terminados al 31 de	
	dic-2024	dic-2023
Ingresos por créditos vigentes	¢12,777,175,800	¢14,703,008,196
Total	**¢12,777,175,800**	**¢14,703,008,196**

3.7.22 Ganancias o Pérdidas por diferencial cambiario

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, las ganancias o pérdidas netas por Diferencial Cambiario y UD, se componen de la siguiente manera:

	Doce meses terminados al 31 de	
	dic-2024	dic-2023
Ganancias por diferencial cambiario y UD	¢271,483	¢644,080
Pérdidas por diferencial cambiario y UD	-232,818	-418,866
Total	**¢38,665**	**¢225,214**

3.7.23 Gasto por estimación de deterioro de activos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los gastos por estimación de deterioro de activos se componen de la siguiente manera:

	Doce meses terminados al 31 de	
	dic-2024	dic-2023
Gasto por estimación de Deterioro de Activos	¢1,026,485,831	¢136,577,372
Total	**¢1,026,485,831**	**¢136,577,372**

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 2023, las resoluciones emitidas por parte de la SUGEF para el cálculo de estimación para Cartera de Crédito tienen afectación en la disminución de los registros contables por estimación de deterioro de activos.

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

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

Al cierre del periodo 2023 el BANHVI mantuvo registrados saldos excedentes de estimación contracíclica sobre el requerimiento *Pccit*; según lo establecido en la normativa.

Para el periodo 2024, la aplicación de la disposición transitoria SGF-1931-2023 tiene afectación en el aumento de los registros contables por estimación de deterioro de activos, principalmente el reconocimiento del gasto del componente contracíclico por ¢550,823,804 en enero de 2024.

Al cierre de diciembre de 2024, según el Reglamento se aplica el Artículo 5, el cual menciona:

"La entidad debe mantener registrado al cierre de cada mes, un monto de estimación contracíclica que como mínimo sea igual al monto Pccit resultante en el artículo cuatro de este reglamento. La entidad puede registrar montos adicionales, siempre que el propósito sea el de atenuar periodos de recesión económica y cuente con el sustento técnico razonable."

3.7.24 Ingreso por recuperación de activos y disminución de estimaciones

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la disminución de estimaciones se compone de la siguiente manera:

	Doce meses terminados al 31 de	
	dic-2024	dic-2023
Disminución de estimación de Cartera de Créditos	¢280,438,626	¢89,646,863
Total	**¢280,438,626**	**¢89,646,863**

3.7.25 Ingresos por Bienes mantenidos para la venta

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los ingresos por Bienes mantenidos para la venta se componen de la siguiente manera:

	Doce meses terminados al 31 de	
	dic-2024	dic-2023
Ingreso por Bienes mantenidos para la venta	¢39,183,649	¢0
Total	**¢39,183,649**	**¢0**

Para el periodo 2024 se registra el ingreso por la venta de siete vehículos durante el mes de agosto de 2024, los cuales fueron retirados en el mes de junio de 2024.

3.7.26 Ingresos por participaciones en el capital de otras empresas

El detalle de los ingresos por participaciones en el capital de otras empresas al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

		Doce meses terminados al 31 de	
Fiduciario	**N° de Fideicomiso**	dic-2024	dic-2023
Mutual Cartago (a)	010-2002	¢0	¢171,511
Coovivienda Unificado 01-2017 (b)	01-2017	0	11,898,580
Mutual Cartago Viviendacoop-BANHVI (c)		0	2,941,792
Total		**¢0**	**¢15,011,883**

Notas:

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

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

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

Para el período a diciembre de 2024 no existen registros contables de ingresos por participaciones en el capital de otras empresas, debido al finiquito de los contratos de los Fideicomisos de Administración Coovivienda, Viviendacoop y Mutual Guanacaste en julio de 2023, los cuales eran administrados por Mutual Cartago.

3.7.27 Otros ingresos operativos diversos

El detalle de los ingresos operativos diversos al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es el siguiente:

	Doce meses terminados al 31 de	
	dic-2024	**dic-2023**
Disminución de provisiones (a)	¢493,533,048	¢17,570,775
Comisión por colocación de FOSUVI (b)	4,849,429,796	3,844,608,260
Ingresos diversos fideicomisos (c)	0	32,842,504
Otros Ingresos (d)	223,462,185	97,539,480
Total	**¢5,566,425,029**	**¢3,992,561,019**

Notas:

(a) El incremento en la cuenta de Ingreso por disminución de provisiones corresponde al retiro de la provisión por el pago de anualidades pendientes de los períodos 2019 al 2023 por un monto de ¢ 478,520,450, realizado en el mes de agosto 2024; dicha provisión se registró al cierre del mes de junio de 2024.

(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 administrado por Grupo Mutual Alajuela la Vivienda, debido al finiquito del contrato del fideicomiso, no presenta saldo en la cuenta de activo de Participaciones para el periodo 2024, por lo tanto, no corresponde el registro en la partida de Ingreso por Participación en el Capital de Otras Empresas.

(d) Corresponde principalmente a la recuperación de activos por la venta de bienes adjudicados, que se compone principalmente del Fideicomiso 01-2010 por ¢ 172,342,109 el cual era administrado por Grupo Mutual Alajuela la Vivienda y del Fideicomiso 010-2002 por ¢ 3,340,500 el cual era administrado por Mutual Cartago; sin embargo, con el finiquito de los mismos, le corresponde al Banco continuar con la recuperación en forma directa.

3.7.28 Cuentas de Orden

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	dic-2024	dic-2023
Garantías recibidas en poder de la entidad (a)	¢60,664,384,118	¢11,090,000,000
Líneas de crédito pendiente de utilización (b)	70,070,525,373	46,500,023,903
Cuentas Liquidadas (c)	1,534,476,021	1,534,476,021
Productos por cobrar en Suspenso (d)	926,568	926,568
Documentos de respaldo en poder de terceros (e)	384,635,040	386,729,316
Garantías otorgadas por BANHVI (Ley N° 7052) (f)	1,249,638,217,741	1,165,414,970,911
Otras Cuentas de Registro (g)	448,231,769,619	447,117,889,295
Total	**¢1,830,524,934,480**	**¢1,672,045,016,014**

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 Viviendacoop y Mutual Guanacaste con entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, según Acuerdo 16, Artículo 10, Sesión 80-2017 del 06 de noviembre de 2017.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 esta partida se compone de los siguientes rubros:

	dic-2024	dic-2023
Créditos liquidados	¢110,504,458	¢110,504,458
Otras cuentas por cobrar liquidadas	1,419,720,829	1,419,720,829
Inversiones liquidadas	4,250,734	4,250,734
Total	**¢1,534,476,021**	**¢1,534,476,021**

(d) Corresponde principalmente a Productos en suspenso (Intereses no reconocidos) de operaciones de tarjetas de crédito recibidas en dación de pago por parte de Coovivienda R.L hacia el Banco, actualmente se encuentran en cobro judicial.

(e) Corresponde a las garantías electrónicas rendidas por los procesos de compra en SICOP por parte del Área Administrativa.

(f) Corresponde al monto total de Títulos Valores y cuentas de Ahorro emitidos por Mutual Cartago y Grupo Mutual Alajuela la Vivienda sobre las cuales el Banco otorga garantía de pago conforme los términos de la Ley, con garantía subsidiaria e ilimitada del Estado.

(g) La partida de Otras Cuentas de Registro está compuesta por los conceptos que a continuación se detalla:

	dic-2024	dic-2023
Seguros contratados	¢0	¢10,024,868
Garantías en contratos de Descuento de Hipotecas (g.1)	181,090,351,864	209,255,144,609
Activos Recursos Fondo de Garantías (g.2)	56,152,520,800	52,439,125,423
Activos de recursos Fosuvi (g.3)	200,349,712,940	158,019,032,968
Acreencias Banco Federado (g.4)	0	226,339,065
Amortizaciones pendientes (g.4)	0	1,233,032,743
Macroproceso Fonavi (g.5)	2,937,696,065	2,196,518,629
Macroproceso Fosuvi (g.6)	5,073,722,754	4,026,789,839
Sentencia de Coovivienda (g.4)	0	1,345,678,343
Valores en custodia (g.7)	263,275,642	15,781,391,809
Aplicaciones Normativa SUGEF 30-18 RIF (g.8)	1,545,837,123	1,545,837,123
Otras cuentas de orden	818,652,431	1,038,973,876
Total	**¢448,231,769,619**	**¢447,117,889,295**

Notas:

(g.1) Para los periodos 2024 y 2023, esta partida está conformada únicamente por los contratos de Descuento de Hipotecas de operaciones de crédito constituidas con Entidades Autorizadas.

(g.2) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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

	dic-2024	dic-2023
Activo		
Disponibilidades	¢5,358,393,572	¢6,019,345
Cuentas por Cobrar Asociados a Disponibilidades	12,942,434	0
Inversiones en instrumentos financieros	50,781,184,794	52,433,106,078
Total Activo	**¢56,152,520,800**	**¢52,439,125,423**
Pasivo		
Otras cuentas por pagar y provisiones	33,135,749,502	31,793,237,199
Total Pasivo	**33,135,749,502**	**31,793,237,199**
Patrimonio		
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	20,645,888,223	17,636,451,056
Resultado del periodo	2,370,883,075	3,009,437,168
Total Patrimonio	**23,016,771,298**	**20,645,888,224**
Total Pasivo y Patrimonio	**¢56,152,520,800**	**¢52,439,125,423**
Cuentas de Orden	¢2,758,550,764,083	¢2,567,574,215,911

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	Doce meses terminados al 31 de	
	dic-2024	dic-2023
Ingresos financieros	¢2,370,889,367	¢3,009,440,431
Resultado Financiero Bruto	**2,370,889,367**	**3,009,440,431**
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	0	0
Gasto por estimación de deterioro de activos	0	0
Resultado Financiero Neto	**2,370,889,367**	**3,009,440,431**
Gastos operativos diversos	-6,292	-3,263
Resultado Operativo Bruto	**2,370,883,075**	**3,009,437,168**
Resultado Neto del Periodo	**¢2,370,883,075**	**¢3,009,437,168**

(g.3) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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

	dic-2024	dic-2023
Activo		
Disponibilidades	**¢2,895,159,873**	**¢2,560,645,041**
Inversiones en instrumentos financieros	**30,672,400,583**	**28,580,264,650**
Cartera de crédito	**0**	**41,496,506,604**
Créditos Vigentes	0	39,466,929,071
Créditos Vencidos	0	17,385,064,436
(Estimación por deterioro de cartera de créditos)	0	-15,355,486,903
Cuentas y comisiones por cobrar	**15,426,900**	**0**
Otros Activos	**166,766,725,584**	**85,381,616,673**
Total Activo	**¢200,349,712,940**	**¢158,019,032,968**
Pasivo		
Otras cuentas por pagar y provisiones	**9,129,887,839**	**8,681,952,582**
Otras retenciones a Terceros	607,396,755	930,145,423
Comisiones por pagar con partes relacionadas	564,634,336	367,406,187
BFV Pendiente de Pago	895,310,406	883,163,537
Otros Acreedores Varios	7,062,546,342	6,501,237,435
Otros Pasivos	**4,876,064**	**0**
Total Pasivo	**9,134,763,903**	**8,681,952,582**
Patrimonio		
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	149,337,080,387	135,811,804,344
Resultado del periodo	41,877,868,650	13,525,276,042
Total Patrimonio	**191,214,949,037**	**149,337,080,386**
Total Pasivo y Patrimonio	**¢200,349,712,940**	**¢158,019,032,968**
Cuentas de Orden	¢1,833,473,804,452	¢1,709,226,458,197

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	Doce meses terminados al 31 de	
	dic-2024	**dic-2023**
Ingresos financieros	¢1,589,033,622	¢2,120,702,721
Resultado Financiero Bruto	**1,589,033,622**	**2,120,702,721**
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	144,993,697	8,759,884,606
Gasto por estimación de deterioro de activos	-1,714,100	-2,482,937,650
Resultado Financiero Neto	**1,732,313,219**	**8,397,649,677**
Ingresos operativos diversos	15,759,504,531	655,087,060
Gastos operativos diversos	-9,678,360,999	-8,623,638,177
Ingresos por recursos de Bono Familiar de Vivienda	141,109,248,748	108,362,817,610
Rendimiento Administración temporal de recursos	539,810,656	540,894,038
Transferencia de capital por Bono Familiar de Vivienda	-107,584,647,505	-95,807,534,166
Resultado Operativo Bruto	**41,877,868,650**	**13,525,276,042**
Resultado Neto del Periodo	**¢41,877,868,650**	**¢13,525,276,042**

(g.4) Corresponde al cierre de cuentas contables con saldo a marzo de 2024 como parte de la salida a producción del ERP OPTIMUS-SAP, en el cual se definen ajustes tanto en el catálogo contable como los procesos de registro fuera de Balance que a la fecha no se consideran en la nueva plataforma. Los cambios se realizan con el fin de reflejar aquellas transacciones que corresponde incorporar en los registros contables.

(g.5) 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 fuente de fondos Cuenta General, aplicando un porcentaje el cual para el periodo a diciembre de 2024 corresponde al 36.67% y para diciembre de 2023 corresponde al 35.30%, 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	**36.67%**				
Mes de Registro	**Diciembre 2024**	**Acumulado 2024**			
		TOTAL		**FONAVI**	**Saldo Contable**	**Ajuste Contable**
Egreso Contable Real		**8,011,418,818.91**		**2,937,696,065.14**	**2,607,285,769.84**	**330,410,295.30**
Gastos Operativos		**111,181,199.63**	**100%**	**40,768,880.03**	**40,460,298.62**	**308,581.41**
Comisiones por Giros y Transferencias		2,394,759.37	2%	878,130.99	801,905.37	76,225.62
Provisiones para Obligaciones Patronales		106,482,748.77	96%	39,046,011.59	39,043,840.33	2,171.26
Otros gastos operativos		2,303,691.49	2%	844,737.44	614,552.92	230,184.52
Gastos de Administración		**6,028,957,820.43**	**100%**	**2,210,750,188.74**	**2,037,873,822.13**	**172,876,366.61**
Gastos de Personal		4,772,948,193.29	79%	1,750,185,759.04	1,631,592,692.92	118,593,066.12
Gastos por Servicios Externos		539,525,582.29	9%	197,837,888.14	173,840,462.20	23,997,425.94
Gastos de Movilidad y Comunicaciones		62,327,830.74	1%	22,854,905.89	21,063,566.67	1,791,339.22
Gastos de Infraestructura		373,890,694.90	6%	137,101,460.81	121,415,181.54	15,686,279.27
Gastos Generales		280,265,519.21	5%	102,770,174.87	89,961,918.80	12,808,256.07
Activos Fijos e Intangibles		**1,871,279,798.85**	**100%**	**686,176,996.37**	**528,951,649.09**	**157,225,347.28**
Activo Fijo		43,712,929.36	2%	16,029,033.49	16,028,142.16	891.33
Software y Licencias		1,827,566,869.49	98%	670,147,962.88	512,923,506.93	157,224,455.95
Ingreso Réditos Contable Real				**1,405,898,209.51**		
Resultado Neto Real				**-1,531,797,855.63**		

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

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

(g.6) Corresponde al registro de forma separada de la estimación del Costo Mensual del Macroproceso FOSUVI, a partir del movimiento mensual de Gastos Operativos, Gastos de Administración, Activo Fijo y Software y Licencias de la Cuenta General, aplicando un porcentaje para el periodo a diciembre de 2024 corresponde al 63.33% y para diciembre de 2023 corresponde al 64.70% 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	**63.33%**				
Mes de Registro	**Diciembre 2024**	**Acumulado 2024**			
		TOTAL		**FOSUVI**	**Saldo Contable**	**Ajuste Contable**
Egreso Contable Real		**8,011,418,818.91**		**5,073,722,753.77**	**4,503,463,409.30**	**570,259,344.47**
Gastos Operativos		**111,181,199.63**	**100%**	**70,412,319.60**	**69,885,501.81**	**526,817.79**
Comisiones por Giros y Transferencias		2,394,759.37	2%	1,516,628.38	1,385,099.98	131,528.40
Provisiones para Obligaciones Patronales		106,482,748.77	96%	67,436,737.18	67,438,908.44	-2,171.26
Otros gastos operativos		2,303,691.49	2%	1,458,954.05	1,061,493.39	397,460.66
Gastos de Administración		**6,028,957,820.43**	**100%**	**3,818,207,631.69**	**3,519,940,275.39**	**298,267,356.30**
Gastos de Personal		4,772,948,193.29	79%	3,022,762,434.25	2,818,186,666.15	204,575,768.10
Gastos por Servicios Externos		539,525,582.29	9%	341,687,694.15	300,267,876.13	41,419,818.02
Gastos de Movilidad y Comunicaciones		62,327,830.74	1%	39,472,924.85	36,382,280.33	3,090,644.52
Gastos de Infraestructura		373,890,694.90	6%	236,789,234.09	209,715,725.72	27,073,508.37
Gastos Generales		280,265,519.21	5%	177,495,344.34	155,387,727.06	22,107,617.28
Activos Fijos e Intangibles		**1,871,279,798.85**	**100%**	**1,185,102,802.48**	**913,637,632.10**	**271,465,170.38**
Activo Fijo		43,712,929.36	2%	27,683,895.87	27,684,787.20	-891.33
Software y Licencias		1,827,566,869.49	98%	1,157,418,906.61	885,952,844.90	271,466,061.71
Ingreso Comisión 4% Contable Real				**4,849,429,796.33**		
Resultado Neto Real				**-224,292,957.44**		

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

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

(g.7) Corresponde a pagarés de respaldo transitorio o permanente de créditos formalizados.

(g.8) 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 por medio del Proceso de Administración Integral de Riesgos, el cual está orientado a la gestión de los riesgos que puedan impactar los resultados y el patrimonio institucional, cuenta con políticas, procedimientos y metodologías de riesgos formalmente establecidos y aprobados para dar seguimiento a los principales indicadores de riesgo establecidos, cuyos resultados se presentan en forma periódica al Comité de Riesgos y a la Junta Directiva.

B. GESTIÓN DE RIESGOS DE LIQUIDEZ Y MERCADO

1. RIESGO DE LIQUIDEZ

1.1 Calce de Plazos

Los indicadores de calce de plazos (a un mes y tres meses) consolidados por moneda[1] se mantuvieron dentro de los niveles establecidos en la Declaración de Apetito al Riesgo Institucional[2] durante el periodo 2024.

1.2 Índice de Cobertura de Liquidez

El riesgo de liquidez se mide, según lo dispuesto en la normativa según el Reglamento sobre administración de riesgo de Liquidez, diariamente por medio del indicador de cobertura de liquidez (ICL).

Tomando como base la información reportada para el periodo 2024, el indicador se mantuvo por encima del parámetro del 100%[3], con lo que se evidencia la capacidad de la entidad de atender sus obligaciones de mayor exigibilidad con sus activos de mayor liquidez a 30 días. Los días durante el periodo en los que no se alcanzó el límite mínimo establecido se debieron a la imposibilidad de disminuir la reserva que se mantiene en la cuenta del Banco Central de Costa Rica (BCCR) por tratarse de días en fin de semana o bien porque no se registraban vencimientos de obligaciones financieras a 30 días para esos días particularmente.

[1] No se separa por moneda debido a la baja exposición del Banco al uso de otras monedas (dólar estadounidense u otro) para sus transacciones habituales.
[2] Límite de Apetito del BANHVI: 1v a un mes y 0.85v a tres meses
[3] Según Reporte del ICL mensual de FONAVI en el informe mensual de Proyección de Indicadores de Liquidez, los valores diarios reportados durante el año se mantuvieron por encima del 100%.

1.3 Activos y Pasivos

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

3.10 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 31 de diciembre de 2024, 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	¢	15,116,981,111	0	0	0	0	0	0	0	**15,116,981,111**
Cuenta de Encaje con el BCCR		0	589	2,194	1,047	1,874	5,533	1,032	0	**12,269**
Inversiones		0	408,826,494	5,159,424,243	2,219,417,731	0	0	0	0	**7,787,668,468**
Cartera de crédito		0	2,351,307,849	1,473,332,187	1,479,136,641	4,412,061,422	8,954,826,849	184,504,033,950	0	**203,174,698,898**
Total Vencimiento Activos	¢	**15,116,981,111**	**2,760,134,932**	**6,632,758,624**	**3,698,555,419**	**4,412,063,296**	**8,954,832,382**	**184,504,034,982**	**0**	**226,079,360,746**

		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	4,185,743,036	15,586,452,314	7,441,591,332	13,318,071,903	39,314,672,979	7,337,048,448	0	**87,183,580,012**
Otras Obligaciones Financieras		0	145,631,288	199,146,061	245,165,474	58,828,958	259,155,567	0	0	**907,927,348**
Total Vencimiento Pasivos	¢	**0**	**4,331,374,324**	**15,785,598,375**	**7,686,756,806**	**13,376,900,861**	**39,573,828,546**	**7,337,048,448**	**0**	**88,091,507,360**

b) Al 31 de diciembre 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	¢	7,005,402,346	0	0	0	0	0	0	0	**7,005,402,346**
Cuenta de Encaje con el BCCR		0	5,455	15,817	38,175	22,147	83,586	32,451	0	**197,631**
Inversiones		0	1,032,293,625	6,718,359,292	4,357,761,372	2,012,373,450	0	0	0	**14,120,787,739**
Cartera de crédito		0	2,371,702,306	1,210,060,726	1,224,788,680	3,718,950,986	7,642,779,105	167,719,981,759	0	**183,888,263,562**
Total Vencimiento Activos	¢	**7,005,402,346**	**3,404,001,386**	**7,928,435,835**	**5,582,588,227**	**5,731,346,583**	**7,642,862,691**	**167,720,014,210**	**0**	**205,014,651,278**

		Vencimiento pasivos								
		A la Vista	**De 1 a 30 días**	**De 31 a 60 días**	**De 61 a 90 días**	**De 91 a 180 días**	**De 181 a 365 días**	**Más de 365 días**	**Partidas Venc. más de 30 días**	**Total**
Obligaciones con Entidades Financieras	¢	0	2,000,781,279	5,800,789,248	14,000,797,298	8,122,441,021	30,655,110,755	11,901,564,288	0	**72,481,483,889**
Otras Obligaciones Financieras		0	69,224,969	347,978,500	317,830,359	22,999,830	276,123,341	0	0	**1,034,156,999**
Total Vencimiento Pasivos	¢	**0**	**2,070,006,248**	**6,148,767,748**	**14,318,627,657**	**8,145,440,851**	**30,931,234,096**	**11,901,564,288**	**0**	**73,515,640,888**

2 SENSIBILIDAD A RIESGOS DE MERCADO (TASAS Y CAMBIARIO)

2.1 Riesgo de Tasa

Para este caso, el indicador “Exposición de la utilidad financiera por variaciones en las tasas de interés”, refleja la exposición del margen financiero del Banco ante variaciones en la tasa de interés. Este indicador se ha mantenido a lo largo del periodo fuera de los límites de apetito establecidos, lo cual obedece a la reducción en las tasas de interés de mercado, que afectan de manera más significativa los ingresos financieros del Banco que los egresos financieros y una reducción en el saldo de la cartera de crédito durante la primera mitad del año, generado por una baja demanda de crédito y de solicitud de nuevos desembolsos por parte de las entidades autorizadas, lo que generó una reducción en las utilidades acumuladas de doce meses.

2.2 Riesgo Cambiario

La posición activa en moneda extranjera que el Banco mantiene es para atender concretamente los pagos de bienes y servicios que se requieran, sin embargo, no representa montos que pudieran comprometer el patrimonio de la institución por riesgo cambiario, razón por la cual el impacto que puede tener el Banco ante variaciones en el tipo de cambio es muy reducido.

a) Al 31 de diciembre de 2024 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

		Activos 2024						
		Hasta 1 mes	**De 1 a 3 meses**	**De 3 a 6 meses**	**Hasta 1 año**	**De 1 a 2 Años**	**Más de 2 años**	**Total**
Inversiones	¢	409,453,228	7,421,353,612	0	0	0	0	7,830,806,840
Cartera de créditos		203,174,698,898	0	0	0	0	0	203,174,698,898
Total Activos	¢	**203,584,152,126**	**7,421,353,612**	**0**	**0**	**0**	**0**	**211,005,505,738**
		Pasivos 2024						
Otras Obligaciones Financieras		13,822,404,133	23,504,734,440	13,211,934,410	39,465,122,700	0	0	90,004,195,683
Total Pasivos	¢	**13,822,404,133**	**23,504,734,440**	**13,211,934,410**	**39,465,122,700**	**0**	**0**	**90,004,195,683**
Activos - Vencimiento Pasivos	¢	**189,761,747,993**	**-16,083,380,828**	**-13,211,934,410**	**-39,465,122,700**	**0**	**0**	**121,001,310,055**

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

		Activos 2023						
		Hasta 1 mes	**De 1 a 3 meses**	**De 3 a 6 meses**	**Hasta 1 año**	**De 1 a 2 Años**	**Más de 2 años**	**Total**
Inversiones	¢	1,035,000,875	11,163,259,406	2,049,262,175	0	0	0	14,247,522,456
Cartera de créditos		183,888,263,562	0	0	0	0	0	183,888,263,562
Total Activos	¢	**184,923,264,437**	**11,163,259,406**	**2,049,262,175**	**0**	**0**	**0**	**198,135,786,018**
		Pasivos 2023						
Otras Obligaciones Financieras		2,092,249,955	21,084,703,763	8,778,650,673	32,539,384,806	12,231,043,514	0	76,726,032,711
Total Pasivos	¢	**2,092,249,955**	**21,084,703,763**	**8,778,650,673**	**32,539,384,806**	**12,231,043,514**	**0**	**76,726,032,711**
Activos - Vencimiento Pasivos	¢	**182,831,014,482**	**-9,921,444,357**	**-6,729,388,498**	**-32,539,384,806**	**-12,231,043,514**	**0**	**121,409,753,307**

3 RIESGO DE CRÉDITO

La concentración de la cartera de crédito del Banco tanto a nivel de deudor como por sector se mantiene dentro de los niveles establecidos en la declaración del apetito de riesgo institucional, siendo el sector cooperativo el que representa mayor proporción de los saldos de la cartera.

Durante el año se presentaron una serie de movimientos en el saldo de cartera de diferentes deudores, entre los principales se puede mencionar: La cartera del Banco Popular presentó un aumento durante el mes de agosto debido a la adquisición de la cartera de Coopeservidores. Por otra parte, Coopenae y Scotiabank realizaron desembolsos a lo largo del periodo que representaron un incremento del 98% y 39% respectivamente, en sus saldos de crédito.

Por otra parte, en el seguimiento mensual de indicadores e información financiera de las entidades deudoras realizado la Dirección FONAVI con base en la información publicada en el sitio web de la SUGEF, no se observan cambios en los principales indicadores financieros de las Entidades deudoras del BANHVI que representen a la actualidad situaciones de riesgo significativas que destacar.

C. CONCLUSIONES GENERALES

1. Durante el periodo 2024, los indicadores establecidos por el banco para el seguimiento de los riesgos financieros se han mantenido en su mayoría dentro de los márgenes de normalidad a excepción del indicador de riesgo de tasa de interés y el indicador de riesgo de ingresos en lo que respecta a la cobertura del gasto administrativo de FOSUVI.

2. El indicador de “Exposición de la utilidad financiera por variaciones en las tasas de interés” ha presentado niveles fuera de apetito a lo largo del año. Actualmente, el indicador se encuentra en revisión y será presentado al Comité de Riesgos los resultados para su análisis y elaboración de los planes de acción correspondientes para su atención. Como se indicó anteriormente, las razones por las cuales el indicador ha mantenido el comportamiento observado son propias del dinamismo del mercado y apetito de crédito por parte de las Entidades Autorizadas.

3. De acuerdo con los saldos diarios mostrados durante el mes, el Indicador de Cobertura de Liquidez se reporta dentro de los parámetros establecidos por la normativa regulatoria.

4. Respecto a la cartera de crédito, durante el periodo los indicadores de apetito de riesgo establecidos (concentración del portafolio) se encuentran dentro de los niveles esperados.

3.11 Saldos y transacciones con partes relacionadas

3.11.1 Cuentas por cobrar con partes relacionadas (FOSUVI)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 esta partida se compone de los siguientes rubros:

	dic-2024	dic-2023
Cuenta por cobrar - Comisión FOSUVI, sobre formalización de BFV	¢564,634,336	¢367,406,187
Total	**¢564,634,336**	**¢367,406,187**

3.11.2 Cuentas por pagar con partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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, así como los cambios en la metodología de cálculo del traslado de réditos FONAVI a Cuenta General.

	dic-2024	dic-2023
Cuenta por pagar - Aporte de Cuenta General al Fondo de Garantías	¢0	¢0
Total	**¢0**	**¢0**

3.11.3 Detalle de Remuneraciones a Personal Clave

	dic-2024	dic-2023
Remuneraciones al Personal Clave (Gerencia General y Subgerencias)	¢217,969,675	¢209,102,425
Dietas pagadas al Personal Clave (Junta Directiva)	119,480,550	90,134,450
Total	**¢337,450,225**	**¢299,236,875**

Nota 4 Fideicomisos y Comisiones de Confianza

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

Nota 5 Contingencias por litigios

Al 31 de diciembre de 2024, según la Asesoría Legal del Banco, mediante el oficio BANHVI-AL-OF-002-2025 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
Amparo de Legalidad	3	0
Conocimiento	12	1,071,189,417
Ejecución de Sentencia	1	1,084,500
Información Posesoria	1	1,000,000
Monitorio	2	340,607,606
Ordinario	6	612,000,000
Ordinario Agrario	1	3,000,000
Totales	**28**	**2,051,881,523**

[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]
Ordinario	1	41,217,785
Totales	**1**	**41,217,785**

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

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

Procesos en contra del BANHVI

Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda [3]
Ordinario	12	15,000,000
Contencioso Administrativo	1	210,000,000
Ordinario Civil	2	60,000,000
Ordinario Civil Casación	2	255,000,000
Demanda Penal	1	111,521,115
Totales	**18**	**651,521,115**

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

Procesos a favor del BANHVI

Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda [4]
Agrario	1	0
Ordinario	2	0
Ejecutivo Hipotecario	7	0
Totales	**10**	**0**

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

Dentro de los procesos Ordinarios en contra del Banco, se encuentran los Expedientes, N°17-001156-0166-LA, N°19-001768-0173-LA, N°19-001747-1178-LA y N°18-000604-0166-LA correspondientes a procesos judiciales de funcionarios y exfuncionarios en contra del Banco, sobre el cual la Dirección Administrativa hizo una estimación global superior a los ¢ 3,088 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 2023, según la Asesoría Legal del Banco, mediante oficio BANHVI-AL-OF-006-2024, existen una serie de asuntos en trámite judicial en contra del BANHVI, así como otros a favor y que se encuentran en trámite judicial de acuerdo con el siguiente detalle:

Procesos en contra del BANHVI

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

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

Procesos a favor del BANHVI

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

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

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

Procesos en contra del BANHVI

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

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

Procesos a favor del BANHVI

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

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

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

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

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

1. A partir del 01 de enero de 2023 entró en vigor 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.

2. A partir del 01 de enero de 2024 entró a regir el Acuerdo CONASSIF 14-21 Reglamento sobre el 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.

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

4. A partir del 01 de enero de 2025 entrará en vigor 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