

Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)

**Carta de Gerencia
CG 2-2025**

Al 31 de diciembre del 2025

San José, 17 de febrero del 2026

A la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)

Estimados señores:

Según nuestro contrato de servicios, efectuamos la segunda visita de auditoría externa, con fecha de corte al 31 de diciembre del 2025, a los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda (en adelante el Banco) y con base en el examen efectuado, notamos ciertos aspectos referentes al sistema de control interno y procedimientos de contabilidad; los cuales sometemos a consideración de ustedes en esta carta de gerencia CG2-2025.

Considerando el carácter de pruebas selectivas en que se basa nuestro examen, ustedes pueden apreciar que se debe confiar en métodos adecuados de comprobación y de control interno, como principal protección contra posibles irregularidades que un examen basado en pruebas selectivas puede no revelar, si es que existiesen. Las observaciones no van dirigidas a funcionarios en particular, sino únicamente tienden a fortalecer el sistema de control interno y los procedimientos de contabilidad.

Agradecemos una vez más la colaboración brindada por los funcionarios y colaboradores del Banco Hipotecario de la Vivienda, y estamos en la mejor disposición de ampliar o aclarar el informe adjunto en una sesión conjunta de trabajo.

DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS

Lic. Iván Brenes Pereira
Contador Público Autorizado N° 5173
Póliza de Fidelidad N° 0116FID000501714
Vence el 30 de setiembre de 2026.

Nombre del CPA: IVÁN
BRENES PEREIRA
Carné: 5173
Cédula: 30530965
Nombre del Cliente:
Banco Hipotecario de la
Vivienda Banco Hipotecario de
la Vivienda
Identificación del cliente:
3007078890
Dirigido a:
Banco Hipotecario de la
Vivienda
Fecha:
20-02-2026 01:19:01 PM
Tipo de trabajo:
Carta a la Gerencia
Timbre de \$25 de la Ley 6663
adherido y cancelado en el
original.



Código de Timbre: CPA-25-635420

TRABAJO REALIZADO Y CONCLUSIONES

A continuación, presentamos los procedimientos de evaluación de riesgo, control interno y pruebas sustantivas de auditoría, aplicadas durante nuestra visita al Banco Hipotecario de la Vivienda, así como los resultados obtenidos:

a) Procedimientos generales

- Evaluamos el cumplimiento de políticas, procedimientos y normativa aplicable tanto externa como interna, en las diferentes áreas auditadas y dimos lectura al informe de actualización de políticas institucionales.

Lectura de actas de la Junta Directiva

- Realizamos la lectura de actas de la Junta Directiva, correspondiente al período comprendido de julio a diciembre del 2025.

Lectura de minutas de Cumplimiento Planeamiento Estratégico Institucional

- Realizamos la lectura de las, minutas realizado por la Unidad de Planificación Institucional relacionado a desempeño de los indicadores estratégicos y demás.

Lectura de actas de Comités de Inversiones y de Comité de Crédito

- Realizamos la lectura de actas de los comités de inversiones y crédito, correspondiente al período comprendido de julio a diciembre del 2025.

Lectura de actas de Comité de Riesgos

- Realizamos la lectura de actas del comité de riesgos para identificar los principales acuerdos tomados durante el período sujeto a revisión.

Informes de Unidad de Riesgos

- Obtuvimos y dimos lectura a los informes de la Unidad de Riesgos para el segundo semestre del 2025.

Lectura de Informe de Oficial de Cumplimiento y actas Comité de Cumplimiento

- Realizamos la lectura de actas e informes del comité de cumplimiento e informes del Oficial de Cumplimiento para identificar los principales acuerdos tomados durante el período sujeto a revisión.

Lectura de correspondencia de órganos de supervisión

- Solicitamos la correspondencia enviada y recibida con la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y Contraloría General de la República (CGR) por el período correspondiente de julio a diciembre del 2025.

Lectura de informes de auditoría interna

- Realizamos la lectura de los informes de auditoría interna para determinar hechos relevantes que se deban de tomar en cuenta en el alcance de la auditoría.

Resultado de la revisión:

Cabe destacar que durante la revisión las actas foliadas del periodo 2025 aún no están disponibles. El 27 de octubre de 2025, la asesoría legal del BANHVI emitió el oficio BANHVI-AL-OF-0131-2025, dictaminando que no existe obligación de imprimir las actas y que el soporte digital es plenamente válido para la Junta Directiva y comités. El 17 de noviembre de 2025, la auditoría interna, mediante el oficio BANHVI-AI-OF-180-2025, trasladó formalmente estos criterios a la Secretaría de la Junta Directiva, recordando que el reglamento interno del banco ya faculta el uso de libros digitales. El 20 de enero de 2026, finalmente, la Secretaría de la Junta Directiva emitió el oficio BANHVI-JD-OF-0015-2026, solicitando a la auditoría interna determinar los mecanismos técnicos para la apertura, sellado y firma de los libros en formato digital.

COMENTARIO DE LA ADMINISTRACIÓN:

Estado Actual: Informa la Secretaría de Junta Directiva que las actas se encuentran en proceso de firma por parte de la Auditoría Interna, proceso que no ha concluido el periodo 2025. Se espera alcanzar la actualización correspondiente considerando que se está elaborando un procedimiento para eliminar los libros foliados en físico y que se pueda digitalizar todo el proceso.

b) Disponibilidades

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de los saldos de un periodo a otro de las partidas de disponibilidades al 31 de diciembre del 2025.
- Revisamos las conciliaciones bancarias con corte, al 31 de diciembre o del 2025, para lo cual, se realizaron los siguientes procedimientos:
 - ✓ Comprobamos los procedimientos de control interno dentro de la documentación que respalda cada una de las conciliaciones al 31 de diciembre del 2025.
 - ✓ Dimos seguimiento al saldo en bancos contra el estado de cuenta bancario al 31 de diciembre del 2025.

- ✓ Verificamos el saldo en el reporte de libros con el saldo del mayor general al 31 de diciembre del 2025.
 - ✓ Verificamos la antigüedad de las partidas pendientes de conciliación al 31 de diciembre del 2025.
 - ✓ Verificamos el tipo de cambio del dólar utilizado en las conciliaciones para las cuentas en moneda extranjera, con el fin de determinar la razonabilidad del saldo convertido a colones.
- Verificamos la realización de arqueos de caja chica y el control interno aplicado sobre estos durante los meses de julio a diciembre del 2025.
 - Realizamos confirmación de saldos bancarios con las distintas entidades bancarias con la que el BANHVI tiene relación comercial.

Resultado de la revisión:

Determinamos la existencia, presentación, valuación, integridad de los saldos registrados como efectivo de cuentas bancarias, determinamos un nivel de riesgo bajo.

c) Inversiones en Instrumentos Financieros

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de los saldos de un periodo a otro de las partidas de inversiones al 31 de diciembre del 2025.
- Cotejamos el saldo del registro auxiliar de las inversiones contra el saldo contable, al 31 de diciembre del 2025, con el fin de verificar su exactitud.
- Verificamos la integridad de saldos del registro auxiliar de las inversiones contra los estados de cuenta emitidos por las diversas entidades financieras que custodian las inversiones al 31 de diciembre del 2025.
- Realizamos un recálculo de los intereses por cobrar de las inversiones al 31 de diciembre del 2025 y verificamos su razonabilidad contra el saldo revelado en el estado de situación financiera.
- Realizamos un memorándum del modelo de pérdida esperada de las inversiones según NIIF 9, al 31 de diciembre del 2025 incluido en el Anexo 1 de los oficios remitidos de parte de la Unidad de tesorería y custodia.
- Solicitamos confirmación de saldos a los distintos Puestos de bolsa de las entidades financieras con la que el BANHVI tiene relación comercial.

Resultado de la revisión:

Como resultado de los procedimientos de auditoría aplicados a la cuenta de inversiones, determinamos que los saldos se mantienen debidamente conciliados y se encuentren clasificadas de acuerdo al modelo de negocio seguido por la entidad, además están evaluados posteriormente de conformidad con su clasificación de las Normas Internacionales de Información Financiera, no existen aspectos relevantes que ameriten ser comunicados a la administración, por lo que concluimos que la cuenta presenta un riesgo bajo.

d) Cartera de Créditos

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de los saldos de un periodo a otro de las partidas de cartera de crédito al 31 de diciembre del 2025.
- Cotejamos el registro auxiliar con el saldo contable, al 31 de diciembre del 2025 para verificar la integridad y control de los saldos y deudores.
- Recalculamos los intereses por cobrar de la cartera de crédito y los cotejamos con el saldo revelado en el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2025.
- Verificamos la antigüedad de saldos de la cartera al 31 de diciembre del 2025.
- Verificamos el cumplimiento de la metodología del acuerdo CONASSIF 14-21 con respecto a segmentación y categorías de calificación.
- Realizamos el recálculo de las estimaciones normativas, según lo establece la Normativa CONASSIF 14-21 y SUGEF 19-16 para estimaciones contracíclicas.
- Solicitamos confirmación de saldos de las operaciones vigentes que tiene las distintas instituciones bancarias con el BANHVI
- Verificamos la integridad y exactitud de las comisiones diferidas por cartera de crédito al 31 de diciembre del 2025.
- Solicitamos y verificamos los adendum de las líneas de crédito otorgadas entre julio y diciembre del 2025.
- Solicitamos y dimos lectura a los informes de gestión trimestrales de FONAVI por el periodo 2025.

Resultado de la revisión:

En relación con las estimaciones de la cartera, determinamos que los cálculos son razonables, dado

al resultado entre los saldos recalculados por la auditoría y los saldos presentados en el registro auxiliar.

En conclusión, los saldos de la cartera y sus estimaciones se presentan, registran y valoran de acuerdo con la normativa y presentan niveles de riesgo bajo. El Banco aplica adecuadamente los cálculos de las estimaciones establecidas en la normativa.

e) Propiedades, Mobiliario y Equipo

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de los saldos de un periodo a otro de las partidas de propiedad, planta y equipo al 31 de diciembre del 2025.
- Cotejamos el registro auxiliar de las partidas de propiedad, planta y equipo y sus depreciaciones acumuladas con el saldo contable al 31 de diciembre del 2025.
- Verificamos el movimiento de la depreciación acumulada de Propiedades, Equipos y Mobiliario, durante el periodo al 31 de diciembre de 2025
- Verificamos una muestra de adiciones y retiros del segundo semestre 2025.

Resultado de la revisión:

Determinamos la existencia, presentación e integridad de los saldos registrados como Propiedad, Planta y Equipo y un nivel de riesgo bajo.

f) Otros activos

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de los saldos de un periodo a otro de las partidas de otros activos al 31 de diciembre del 2025.
- Cotejamos el registro auxiliar de software con el saldo contable registrado al 31 de diciembre del 2025.
- Verificamos el movimiento de la amortización acumulada de los activos intangibles y verificamos su razonabilidad contra el saldo contable registrado al 31 de diciembre del 2025.
- Indagamos sobre el avance de implementación del nuevo software del BANHVI al 31 de diciembre del 2025 y dimos lectura al Informe de Avance del Proyecto.

Resultado de la revisión:

Determinamos la existencia, presentación e integridad de los saldos registrados como activos intangibles y un nivel de riesgo bajo.

g) Obligaciones con Entidades:

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de los saldos de un periodo a otro de las partidas de documentos por pagar al 31 de diciembre del 2025.
- Cotejamos el saldo registrado en el registro auxiliar de macrotítulos CDP y anotaciones en cuenta con el saldo revelado en el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2025.
- Efectuamos un recálculo de los intereses por pagar de las obligaciones con entidades y lo cotejamos con el saldo revelado en el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2025.
- Realizamos un recálculo del gasto por intereses de las obligaciones financieras, y lo cotejamos con el saldo con el saldo contable registrado al 31 de diciembre del 2025.
- Solicitamos la confirmación de los certificados de depósito a plazo, al 31 de diciembre del 2025.

Resultado de la revisión:

Determinamos que la cuenta presenta un nivel de riesgo bajo y se da una adecuada presentación, revelación e integridad de los saldos registrados.

h) Otras cuentas por Pagar y Provisiones

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de los saldos de un periodo a otro de las provisiones y contingencias al 31 de diciembre del 2025.
- Realizamos la lectura de los informes de litigios llevados por los asesores legales del Banco al 31 de diciembre del 2025.

Resultado de la revisión:

Determinamos la presentación, valuación e integridad de los saldos registrados como otras cuentas por pagar y provisiones, determinamos un nivel de riesgo bajo.

i) Patrimonio

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de los saldos de un periodo a otro de las partidas de patrimonio al 31 de diciembre del 2025.
- Revisamos la ficha CAMELS al 31 de diciembre del 2025, para validar el comportamiento de estos indicadores.
- Solicitamos y revisamos el coeficiente de suficiencia patrimonial al 31 de diciembre del 2025.

- Verificamos la integridad y exactitud del estado de cambios en el patrimonio al 31 de diciembre del 2025.
- Realizamos un memorándum sobre el proceso de revaluación, ajuste por devaluación y validación Contable (NIC 16) de las Oficinas Centrales del BANHVI.

Resultado de la revisión:

Con base en los procedimientos realizados determinamos que la entidad presenta indicadores de capital que se sitúan significativamente por encima de los umbrales de "Normalidad" exigidos por la regulación vigente, la institución demuestra una sólida capacidad; el riesgo de la cuenta es bajo.

j) Ingresos

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de los saldos de un periodo a otro de las partidas de ingresos al 31 de diciembre del 2025.
- Recalculamos el saldo de los intereses ganados de las inversiones y lo cotejamos con el saldo revelado en el estado de resultados al 31 de diciembre del 2025.
- Recalculamos el saldo de los intereses ganados de la cartera de crédito y lo cotejamos con el saldo revelado en el estado de resultados al 31 de diciembre del 2025.
- Realizamos un recálculo de las comisiones por colocación FOSUVI al 31 de diciembre del 2025 y lo cotejamos con el saldo revelado en el estado de resultados.
- Verificamos la conciliación de réditos de Fonavi a Cuenta General al 31 de diciembre del 2025 y sus respectivas cuentas en el estado de resultados por medio de un recálculo del porcentaje establecido.

Resultado de la revisión:

Determinamos la existencia, exactitud, valuación, corte, presentación y revelación de los saldos registrados como ingresos, determinamos un nivel de riesgo bajo.

k) Gastos

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de los saldos de un periodo a otro de las partidas de gastos al 31 de diciembre del 2025.
- Realizamos una revisión de planillas y los gastos relacionados, mediante la comparación de los saldos del balance con los montos reportados a la CCSS. Además del recálculo de los gastos por cargas sociales, aguinaldos, salario escolar y las respectivas provisiones con el saldo acumulado al 31 de diciembre del 2025.

- Solicitamos el detalle actual de los días de vacaciones acumulados que presentan los funcionarios del Banco y verificamos los funcionarios que presentan una cantidad significativa de días acumulados y los que presentan días negativos.

Resultado de la revisión:

Determinamos la existencia, exactitud, valuación, corte, presentación y revelación de los saldos registrados como gastos, se determina un nivel de riesgo bajo.

Al efectuar el seguimiento de las observaciones presentadas en visitas pasadas y con respecto al saldo considerable de vacaciones a favor determinamos un plan de acción de disfrute de vacaciones efectivo y una disminución considerable en el saldo pendiente de vacaciones de los distintos funcionarios para el periodo 2025 como se aprecia a continuación:

Disponibles Positivos

Nombre	Ingreso	Diciembre 2025	Diciembre 2024
1- Castro Miranda Carlos	16-mar-1989	465,0	503,5
2- Durán Rodríguez José Pablo	13-jul-1992	371,0	397,0
3- Zúñiga Barrientos Alejandro	09-jul-1997	123,0	151,0
4- Castillo Araya Cinthia	02-nov-1998	161,0	167,0
5- López Pacheco David	01-feb-1999	167,0	238,5
6- Fernández Chavarría Ana Julia	05-mar-2001	112,0	115,0
7- Vega Medrano José Bernal	01-ago-2003	182,0	219,0

l) Otras Cuentas de orden

- Realizamos cédulas sumarias comparativas, con el fin de determinar las variaciones de los saldos de un periodo a otro de las cuentas de orden al 31 de diciembre del 2025.
- Indagamos sobre la composición de las cuentas de orden y cotejamos el registro auxiliar de las cuentas de orden más significativas con los saldos revelados en el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2025.

Resultado de la revisión:

Conforme a los procedimientos realizados no se identifican devianaciones que deban ser informadas, por lo cual consideramos que esta cuenta presenta un nivel de riesgo bajo.

m) Resumen de áreas evaluadas al 31 de diciembre del 2025:

Resumen de áreas evaluadas		
Área	Resultado	Riesgo de la cuenta contable
Procedimientos generales	Sin asuntos que informar	Bajo
Disponibilidades	Sin asuntos que informar	Bajo
Inversiones	Sin asuntos que informar	Bajo
Cartera de crédito	Sin asuntos que informar	Bajo
Cuentas por cobrar	Sin asuntos que informar	Bajo
Propiedad, planta y equipo	Sin asuntos que informar	Bajo
Otros activos	Sin asuntos que informar	Bajo
Obligaciones con entidades	Sin asuntos que informar	Bajo
Cuentas por pagar, provisiones y otros pasivos	Sin asuntos que informar	Bajo
Patrimonio	Sin asuntos que informar	Bajo
Ingresos	Sin asuntos que informar	Bajo
Gastos	Sin asuntos que informar	Bajo
Cuentas de orden	Sin asuntos que informar	Bajo

Fin del documento.