

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de marzo de 2025 y diciembre y marzo 2024
(En colones sin céntimos)

ACTIVO	NOTA	mar-2025	dic-2024	mar-2024
Disponibilidades	3.7.1	¢7,485,903,526	¢15,116,993,380	¢8,094,797,544
Depósitos a la vista en el BCCR		854,022,225	1,097,512,269	34,752,438
Depósitos a la vista en Entidades financieras del país		6,631,881,301	13,992,821,741	8,060,045,106
Cuentas y productos por cobrar asociados a Disponibilidades		0	26,659,370	0
Inversiones en instrumentos financieros	3.2	8,934,626,384	7,787,668,468	8,757,677,482
Al costo amortizado	3.7.2	8,900,000,000	7,700,000,000	8,700,000,000
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros		34,626,384	87,668,468	57,677,482
Cartera de Créditos	3.3	199,843,758,039	199,944,816,716	180,069,628,328
Créditos vigentes	3.7.3	203,755,277,494	203,957,277,623	183,809,069,081
(Ingresos Diferidos Cartera de Crédito)	3.3.1	-1,725,168,379	-1,776,263,672	-1,794,224,337
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	3.7.3	1,032,545,607	993,684,947	1,085,186,174
(Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito)	3.3.1 - 3.3.2 y 3.7.3	-3,218,896,683	-3,229,882,182	-3,030,402,590
Cuentas y comisiones por cobrar	3.7.4	448,697,896	553,341,649	278,103,802
Comisiones por cobrar		457,854,996	564,634,335	283,572,400
Otras cuentas por cobrar		14,331,693	14,331,693	14,538,683
Productos por cobrar		1,847,126	1,687,739	883,935
(Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar)		-25,335,919	-27,312,118	-20,891,216
Bienes mantenidos para la venta	3.7.5	21,011	21,011	21,008
Bienes Inmuebles adquiridos en recuperación de créditos		0	11,821,829	11,821,829
Propiedades, Mobiliario y Equipo fuera de uso		21,011	21,011	21,008
(Estimación por deterioro y por disposición legal o Prudencial)		0	-11,821,829	-11,821,829
Propiedades, mobiliario y equipo (neto)	3.7.6	2,722,809,935	2,750,463,441	2,842,237,214
Otros Activos	3.7.7	3,554,454,074	3,265,267,681	1,702,226,224
Activos Intangibles		3,544,691,923	3,255,321,675	1,676,395,019
Otros Activos Restringidos		444,392	444,392	444,392
Otros activos		9,317,759	9,501,614	25,386,813
TOTAL DE ACTIVO		¢222,990,270,865	¢229,418,572,346	¢201,744,691,602

Sigue.....

...viene

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de marzo de 2025 y diciembre y marzo 2024
(En colones sin céntimos)

<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	NOTA	mar-2025	dic-2024	mar-2024
<u>PASIVO</u>				
Obligaciones con el público	3.7.8	¢0	¢0	¢0
Obligaciones con entidades financieras	3.7.9	79,487,463,248	87,997,260,784	66,346,316,840
Obligaciones con Entidades Financieras a plazo		78,589,330,661	87,183,580,012	65,429,116,065
Otras obligaciones con entidades		-88,082,192	-94,246,575	0
Cargos por pagar por obligaciones con Entidades Financieras y No financieras		986,214,779	907,927,347	917,200,775
Otras cuentas por pagar y provisiones	3.7.10	640,407,668	823,321,782	560,421,369
Cuentas y comisiones por pagar diversas		519,059,357	673,728,534	495,133,565
Provisiones		121,348,311	149,593,248	65,287,804
Otros pasivos	3.7.11	0	0	0
Operaciones pendientes de imputación		0	0	0
TOTAL DE PASIVO		80,127,870,916	88,820,582,566	66,906,738,209
<u>PATRIMONIO</u>				
Capital social	3.7.12	109,971,360,862	109,971,360,862	109,971,360,862
Capital pagado		101,046,219,160	101,046,219,160	101,046,219,160
Capital donado		8,925,141,702	8,925,141,702	8,925,141,702
Ajustes al patrimonio		2,643,495,287	2,643,495,287	2,643,495,287
Superavit por revaluación propiedad Inmobiliarias	3.7.13	2,643,495,287	2,643,495,287	2,643,495,287
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	3.7.14	27,983,133,631	20,623,643,887	20,623,643,887
Resultado del período	3.7.15	2,264,410,169	7,359,489,744	1,599,453,357
TOTAL DEL PATRIMONIO		142,862,399,949	140,597,989,780	134,837,953,393
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		¢222,990,270,865	¢229,418,572,346	¢201,744,691,602
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	3.7.26	¢1,842,209,305,462	¢1,830,524,934,480	¢1,732,007,769,570

Las Notas adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Lic. Mauricio González Zumbado
Auditor Interno a.i.

Céd. 3007078890

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Atención: Administración del Banco
Hipotecario de la Vivienda

Registro Profesional: 14702

Contador: DURAN RODRIGUEZ JOSE
PABLO

Estado de Situación Financiera

2025-04-07 10:56:50 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: bynf6C1I
<https://timbres.contador.co.cr>

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
Para el período de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024
(En colones sin céntimos)

	NOTA	mar-2025	mar-2024
Ingresos Financieros			
Por disponibilidades		¢62,937,184	¢91,161,307
Por inversiones en instrumentos financieros	3.7.19	79,547,867	141,461,274
Por cartera de créditos	3.7.20	3,193,174,268	3,370,168,535
Por ganancia por diferencial cambiario y UD (neto)	3.7.21	38,849	60,809
Total de Ingresos Financieros		3,335,698,168	3,602,851,925
Gastos Financieros			
Por Obligaciones con entidades financieras	3.7.16	1,221,165,701	1,338,148,778
Total de Gastos Financieros		1,221,165,701	1,338,148,778
Gastos por estimación de deterioro de Activos	3.7.22	67,055,205	569,299,176
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones	3.7.23	80,016,903	29,152,466
RESULTADO FINANCIERO		2,127,494,165	1,724,556,437
Otros ingresos de Operación			
Por bienes mantenidos para la venta	3.7.24	0	0
Por otros ingresos operativos	3.7.25	1,492,788,946	1,115,297,980
Total Otros Ingresos de Operación		¢1,492,788,946	¢1,115,297,980

Sigue....

...viene

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
 Para el período de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024
 (En colones sin céntimos)

	NOTA	mar-2025	mar-2024
Otros Gastos de Operación			
Por comisiones por servicios		¢623,605	¢568,208
Por bienes mantenidos para la venta		16,970,096	11,642,334
Por provisiones	3.7.10	116,599,381	8,609,908
Por otros gastos operativos		15,537	927,710
Total Otros Gastos de Operación		134,208,619	21,748,160
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		3,486,074,492	2,818,106,257
Gastos de Administración			
Por gastos de personal		947,275,215	989,622,893
Por otros gastos de Administración		247,047,375	226,183,630
Total Gastos Administrativos	3.7.17	1,194,322,590	1,215,806,523
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		2,291,751,902	1,602,299,734
Participaciones sobre la Utilidad	3.7.18	27,341,733	2,846,377
RESULTADO DEL PERIODO		¢2,264,410,169	¢1,599,453,357

Las Notas adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Lic. Mauricio González Zumbado
Auditor Interno a.i.

Céd. 3007078890

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Atención: Administración del Banco
Hipotecario de la Vivienda

Registro Profesional: 14702

Contador: DURAN RODRIGUEZ JOSE
PABLO

Estado de Resultados Integral

2025-04-07 10:56:50 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: bynf6C1I
<https://timbres.contador.co.cr>

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Para el período de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025 y 2024
(En colones sin céntimos)

	NOTA	mar-2025	mar-2024
Flujo de efectivo de las actividades de operación			
Resultados del período	3.7.15	¢2,264,410,169	¢1,599,453,357
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos			
Ganancias o pérdidas por diferencial cambiario, netas		-38,849	-60,809
Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos		-10,985,499	551,967,054
Pérdidas por otras estimaciones		-13,798,028	-11,820,344
Gastos por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos		4,697,597	40,107,240
Depreciaciones y amortizaciones		108,792,239	97,537,791
Subtotal		2,353,077,629	2,277,184,289
Variación en los activos (aumento), o disminución			
Créditos y avances de efectivo		202,000,129	727,806,534
Bienes realizables		11,821,829	0
Productos por cobrar		14,181,425	127,356,818
Otros activos		-248,349,383	22,876,702
Subtotal		-20,346,000	878,040,054
Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)			
Obligaciones a la vista y a plazo		-8,588,098,950	-7,052,437,898
Otras cuentas por pagar y provisiones		-187,558,879	-192,592,419
Productos por pagar		78,287,431	-116,956,224
Otros pasivos		-51,095,294	-3,820,450
Subtotal		-8,748,465,692	-7,365,806,991
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		-6,415,734,063	-4,210,582,648
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión			
Aumento en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociar)		-5,300,000,000	-4,800,000,000
Disminución en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para		2,600,000,000	5,200,000,000
Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo		-15,355,791	-219,785
Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión		-2,715,355,791	399,780,215
Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año		-9,131,089,854	-3,810,802,433
Efectivo y equivalentes al inicio del año		20,616,993,380	14,705,599,977
Efectivo y equivalentes al final del año	3.1	¢11,485,903,526	¢10,894,797,544

Las Notas adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Lic. Mauricio González Zumbado
Auditor Interno a.i.

Céd. 3007078890

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Atención: Administración del Banco
Hipotecario de la Vivienda

Registro Profesional: 14702

Contador: DURAN RODRIGUEZ JOSE
PABLO

Estado de Flujos de Efectivo

2025-04-07 10:56:52 -0000



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: bynf6C1I
<https://timbres.contador.co.cr>

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
 Para el período de tres meses terminados el 31 de marzo 2025 y 2024
 (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 2024		¢109,971,360,862	¢0	¢2,643,495,287	¢20,623,643,887	¢133,238,500,036
Resultado del Periodo 2024	3.7.15	0	0	0	1,599,453,357	1,599,453,357
Saldo al 31 de marzo de 2024	3.7.12-3.7.13-3.7.14	¢109,971,360,862	¢0	¢2,643,495,287	¢22,223,097,244	¢134,837,953,393
Saldo inicial al 01 de enero de 2025		¢109,971,360,862	¢0	¢2,643,495,287	¢27,983,133,631	¢140,597,989,780
Resultado del Periodo 2025	3.7.15	0	0	0	2,264,410,169	¢2,264,410,169
Saldo al 31 de marzo de 2025	3.7.12-3.7.13-3.7.14	¢109,971,360,862	¢0	¢2,643,495,287	¢30,247,543,800	¢142,862,399,949

Las Notas adjuntas son parte Integral de los Estados Financieros

Lic. Dagoberto Hidalgo Cortés
Gerente General

José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Lic. Mauricio González Zumbado
Auditor Interno a.i.

Céd. 3007078890

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Atención: Administración del Banco
Hipotecario de la Vivienda

Registro Profesional: 14702

Contador: DURAN RODRIGUEZ JOSE
PABLO

Estado de Cambios en el Patrimonio

2025-04-07 10:56:51 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: bynf6C1I
<https://timbres.contador.co.cr>

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA (BANHVI)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024
(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 marzo de 2025 el número de empleados es de 137.

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

Al 31 de marzo de 2024 el número de empleados es de 126.

Número de cajeros automáticos: ninguno.

Número de sucursales y agencias: ninguno.

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

2.1 Base de preparación

Declaración de cumplimiento

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

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

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

NIC 1 Presentación de estados financieros

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

NIC 7 Estados de flujos de efectivo

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

NIC 8 Estimaciones contables

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

NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo

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

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

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

NIC 34 Información Financiera Intermedia

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

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

La NIIF 5 establece que los Activos No Corrientes clasificados como disponibles para la venta se registren al menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta, descontados a su valor presente, en tanto que el Acuerdo CONASSIF 6-18 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 marzo de 2025 y 2024 se valúa de conformidad con las disposiciones establecidas en el acuerdo CONASSIF 14-21 Reglamento sobre el Cálculo de Estimaciones Crediticias y sus actualizaciones, 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.

Para los periodos de 2025 y 2024, la determinación y el registro de estimaciones contracíclicas se realiza en aplicación del artículo 5 del Acuerdo SUGEF 19-16 Reglamento para la determinación y el registro de estimaciones contracíclicas, 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

Para el periodo 2025 esta partida considera mobiliario y equipo fuera de uso. Estos bienes no deben ser revaluados ni depreciados contablemente.

Para el periodo 2024 en este grupo se registran los activos propiedad de la entidad cuyo destino es su realización o venta, 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, los cuales 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 Fideicomitado y posteriormente, se ajusta conforme la variación del valor del patrimonio Fideicometido -Método de Participación-.

Para el período a marzo de 2025 no existen contratos de Fideicomisos administrados por el Banco, por lo que no se contabilizan ingresos por participaciones en el capital de otras empresas.

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 de 2025 y 2024, 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 marzo de 2025 en ¢ 504.21 y para diciembre y marzo de 2024 en ¢ 512.73 y ¢ 506.60 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 El pago de las anualidades 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 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 el periodo a marzo de 2025 el área de Recursos Humanos establece pendiente de pago el reconocimiento de diferencias materiales por el cálculo sobre las anualidades pagadas en agosto de 2024, calculados con corte a marzo de 2023, dicho reconocimiento corresponde al período comprendido entre marzo de 2023 y agosto de 2024; administrativamente, se encuentra en proceso de revisión y cálculo, toda vez que se espera la realización del pago al personal 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 Obligación por Vacaciones pendientes de disfrutar por el personal

La Obligación por vacaciones del personal se reconoce conforme se cumple el periodo para su acreditación según el Código de Trabajo.

Es política del Banco que los funcionarios disfruten de sus vacaciones, habiéndose emitido al cierre del periodo 2024 disposiciones específicas para disminuir la acumulación, la cual se mantiene en implementación, sin embargo, con el fin de mantener el reconocimiento de la obligación por el 100% de los días disponibles a la fecha, actualmente se considera el cálculo a partir de la metodología aplicada por la Dirección Administrativa, equivalente al 50%. Dicha metodología se mantiene

vigente, sin embargo, se encuentra en proceso de actualización en el presente 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 marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024:

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Disponibilidades en Caja y Bancos	¢7,485,903,526	¢15,116,993,380	¢8,094,797,544
Inversiones en Instrumentos Financieros (a)	4,000,000,000	5,500,000,000	2,800,000,000
Total	¢11,485,903,526	¢20,616,993,380	¢10,894,797,544

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 marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024; las Inversiones cuyo emisor es del país, la composición corresponde a:

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Inversiones en Instrumentos Financieros	¢8,900,000,000	¢7,700,000,000	¢8,700,000,000
Productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	34,626,384	87,668,468	57,677,482
Total	¢8,934,626,384	¢7,787,668,468	¢8,757,677,482

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

El Banco no mantiene Inversiones cuyo emisor sea del exterior.

Pérdida Esperada en Instrumentos Financieros según NIIF 9

Al 31 de marzo de 2025, mediante oficio BANHVI-UTC-OF-030-2025, 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)
- Plazo de Inversión (vida esperada del instrumento):
 - Vencimiento a agosto - 2025 - BCR
 - Vencimiento a agosto - 2025 - BNCR
- Comportamiento histórico de “default” - impago - en las operaciones con estos Emisores:
 - Cero eventos - BCR
 - Cero eventos - BNCR
- Categoría de Riesgo de Calificaciones de Emisiones por parte de Agencias Calificadoras.

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

El entorno actual de evaluación al 31 de marzo de 2025 supone la incorporación de las variables de análisis, no obstante, el análisis periódico considera la expectativa y atención al desarrollo de los eventos nacionales y al conocimiento de información, obtenida como parte del análisis o recibida de parte de los Emisores, Reguladores y otras fuentes para su consideración.

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

3.3 Cartera de crédito

3.3.1 Cartera de crédito originada por la entidad y comprada

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

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Créditos vigentes	¢203,755,277,494	¢203,957,277,623	¢183,809,069,081
Cuentas y productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito	1,032,545,607	993,684,947	1,085,186,174
Ingresos Diferidos Cartera de Crédito (a)	-1,725,168,379	-1,776,263,672	-1,794,224,337
Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito	-3,218,896,683	-3,229,882,182	-3,030,402,590
Total	¢199,843,758,039	¢199,944,816,716	¢180,069,628,328

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 marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024:

Saldo al final de diciembre 2024	¢3,229,882,182
+ Aumento contra el gasto del año	66,073,436
- Reversión contra ingresos	-77,058,935
Saldo al final de marzo 2025	¢3,218,896,683
 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 2023	 ¢2,478,435,536
+ Aumento contra el gasto del año	569,180,537
- Reversión contra ingresos	-17,213,483
Saldo al final de marzo 2024	¢3,030,402,590

3.3.3 Intereses no reconocidos en el estado de resultados

Se mantiene intereses acumulados por cobrar en cuentas de orden "Productos en Suspense" al 31 de marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024 por ¢ 926,568, correspondiente a registros en periodos previos al año 2015. Se complementa en la Nota 3.7.26.

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

3.3.4.1 Concentración de la cuenta por tipo de garantía

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Cesión Hipotecaria	¢159,459,653,395	¢148,738,202,588	¢171,521,759,125
Títulos Valores	1,692,916,071	1,734,950,415	1,854,708,117
Pagarés	42,602,708,028	53,484,124,620	10,432,601,839
Total	¢203,755,277,494	¢203,957,277,623	¢183,809,069,081

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

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Al día	¢203,755,277,494	¢203,957,277,623	¢183,809,069,081
Total	¢203,755,277,494	¢203,957,277,623	¢183,809,069,081

3.3.4.4 Concentración en deudores individuales

Saldos al 31 de marzo 2025

<u>Rango</u>	<u>Saldo</u>	<u>N° Clientes</u>
de ¢1 hasta ¢5,498,568,043	¢7,450,736,174	3
De 5,498,568,044 hasta 10,997,136,087	7,635,620,740	1
De 10,997,136,088 hasta 16,495,704,131	12,479,907,796	1
De 16,495,704,132 hasta 21,994,272,175	80,473,922,278	4
De 21,994,272,176 hasta 27,492,840,219	95,715,090,506	4
Total	¢203,755,277,494	13

Saldos al 31 de diciembre 2024

<u>Rango</u>	<u>Saldo</u>	<u>N° Clientes</u>
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 marzo 2024

<u>Rango</u>	<u>Saldo</u>	<u>N° Clientes</u>
de ¢1 hasta ¢5,498,568,043	¢9,369,408,108	4
De 5,498,568,044 hasta 10,997,136,087	17,825,037,893	2
De 10,997,136,088 hasta 16,495,704,131	23,935,882,506	2
De 16,495,704,132 hasta 21,994,272,175	60,450,637,651	3
De 21,994,272,176 hasta 27,492,840,219	72,228,102,923	3
Total	¢183,809,069,081	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 marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024, sujetos a restricciones se detallan a continuación:

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Encaje Mínimo Legal (BCCR)	¢22,225	¢12,269	¢152,438
Depósitos en Garantía	444,392	444,392	444,392
Total	¢466,617	¢456,661	¢596,830

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 marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024, la posición neta en moneda extranjera es la siguiente (en dólares americanos):

	T.C.	<u>mar-2025</u>	T.C.	<u>dic-2024</u>	T.C.	<u>mar-2024</u>
Activos Monetarios:						
Depósitos en Encaje Mínimo Legal	504.21	\$0	512.73	\$0	506.60	\$0
Depósitos en Cuenta Corriente	504.21	1,641	512.73	1,641	506.60	3,455
Total Activos Monetarios		\$1,641		\$1,641		\$3,455
Pasivos Monetarios:						
Otras cuentas y comisiones por pagar ME	504.21	6,201	512.73	6,201	506.60	6,454
Total Pasivos Monetarios		\$6,201		\$6,201		\$6,454
Posición Neta en Moneda Extranjera		-\$4,560		-\$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:

<u>Obligaciones con el Público</u>	<u>Saldo</u>	<u>Cientes</u>
Depósitos con el Público a marzo 2025	¢0	0
Depósitos con el Público a diciembre 2024	¢0	0
Depósitos con el Público a marzo 2024	¢0	0

<u>Obligaciones con Entidades Financieras</u>	<u>Saldo</u>	<u>Cientes</u>
Depósitos con Entidades Financieras a marzo 2025	¢78,589,330,661	5
Depósitos con Entidades Financieras a diciembre 2024	¢87,183,580,012	4
Depósitos con Entidades Financieras a marzo 2024	¢65,429,116,065	3

3.7 Composición de los rubros de los Estados Financieros

3.7.1 Disponibilidades

El detalle de disponibilidades en Bancos al 31 de marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024 es el siguiente:

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Moneda nacional:			
Banco Central de Costa Rica - Encaje Mínimo Legal (a)	¢22,225	¢12,269	¢152,438
Banco Central de Costa Rica - Cuenta Corriente (ICL) (b)	854,000,000	1,097,500,000	34,600,000
Banco de Costa Rica	6,631,041,765	13,991,978,224	8,058,292,635
Banco Nacional de Costa Rica	12,081	2,081	2,016
Moneda extranjera:			
Banco de Costa Rica - Cuenta Corriente (c)	827,455	841,436	1,750,455
Productos por cobrar asociados a disponibilidades			
Depositos a la vista entidades Financieras (d)	0	26,659,370	0
Total	¢7,485,903,526	¢15,116,993,380	¢8,094,797,544

Notas:

(a) Al 31 de marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024, 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 marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024 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 marzo de 2025 y diciembre de 2024 existen fondos depositados en la Cuenta Corriente en el Banco de Costa Rica que equivale a un monto de \$ 1,641 para ambos periodos y para marzo de 2024 un monto de \$ 3,455. (Ver Nota 3.5).
- (d) Al cierre de 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 marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024 en colones, se detalla en el cuadro siguiente:

Inversiones Sector Público al 31 de marzo 2025

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Colones:					
Costo Amortizado	BCR	CDP - E	3.74%	Mayo - Jun - Jul - Agos 2025	¢7,800,000,000
	BNCR	CDP - E	3.73%	Jul - Agos 2025	1,100,000,000
Total al 31 de marzo 2025					<u>¢8,900,000,000</u>

Inversiones Sector Público al 31 de diciembre 2024

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Colones:					
Costo Amortizado	BCR	CDP - E	4.04%	Ene - Feb - Mar 2025	¢6,000,000,000
	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					<u>¢7,700,000,000</u>

Inversiones Sector Público al 31 de marzo 2024

	Intermediario	Instrumento	Tasa	Vencimiento	Costo
Colones:					
Costo Amortizado	BCR	CDP - E	4.61%	Abr - Mayo - Jun - Jul - Agos 2024	8,700,000,000
Total al 31 de marzo 2024					<u>¢8,700,000,000</u>

3.7.3 Cartera de crédito

La cartera de crédito neta de estimaciones al 31 de marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024 se compone de la siguiente forma:

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Créditos vigentes	¢203,755,277,494	¢203,957,277,623	¢183,809,069,081
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Principal)	-3,216,903,503	-3,227,797,305	-3,028,919,023
Total	<u>¢200,538,373,991</u>	<u>¢200,729,480,318</u>	<u>¢180,780,150,058</u>

El aumento de estimación entre el periodo de 2025 y 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:

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Productos por cobrar	¢1,032,545,607	¢993,684,947	¢1,085,186,174
Estimación por deterioro e Incobrabilidad de créditos (Productos)	-1,993,180	-2,084,877	-1,483,567
Total	<u>¢1,030,552,427</u>	<u>¢991,600,070</u>	<u>¢1,083,702,607</u>

La siguiente es la clasificación de la cartera de crédito de acuerdo con su categoría de riesgo, al 31 de marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024:

Cartera de Crédito al 31 de marzo 2025:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
1	¢201,136,917,898	¢1,016,127,409	¢202,153,045,307
2	1,909,660,419	11,974,662	1,921,635,081
4	708,699,177	4,443,536	713,142,713
Total	¢203,755,277,494	¢1,032,545,607	¢204,787,823,101

Cartera de Crédito al 31 de diciembre 2024:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
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 marzo 2024:

<u>Categoría de Riesgo</u>	<u>Saldo principal</u>	<u>Productos por Cobrar</u>	<u>Total</u>
1	¢180,911,803,751	¢1,064,677,291	¢181,976,481,042
2	2,024,300,647	14,305,908	2,038,606,555
4	872,964,683	6,202,975	879,167,658
Total	¢183,809,069,081	¢1,085,186,174	¢184,894,255,255

El aumento a marzo de 2025, en la cartera de crédito Categoría de Riesgo 1, corresponde 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 marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024, el detalle de esta cuenta se compone de la siguiente forma:

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Cuentas por cobrar por partes relacionadas (a)	¢457,854,996	¢564,634,335	¢283,572,400
Otras cuentas por cobrar (b)	14,331,693	14,331,693	14,538,683
Productos por cobrar (c)	1,847,126	1,687,739	883,935
Estimación de cuentas y comisiones por cobrar (d)	-25,335,919	-27,312,118	-20,891,216
Total	¢448,697,896	¢553,341,649	¢278,103,802

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 marzo de 2025 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. Con fecha del 20 de enero de 2025 mediante oficio BANHVI-DAD-OF-007-2025 la Dirección Administrativa gestiona ante la Gerencia General la autorización de tramitar la incobrabilidad de la cuenta, considerando lo recomendado por la Asesoría Legal según análisis del costo beneficio de gestionar judicialmente dicho caso. Al 31 de marzo de 2025 se está a la espera de la respuesta por parte de la Gerencia General del Banco.

- (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 2024	¢27,312,118
+ Aumento contra el gasto del año	981,769
- Reversión contra ingresos	-2,957,968
Saldo al final de marzo 2025	¢25,335,919
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 2023	¢32,711,559
+ Aumento contra el gasto del año	118,640
- Reversión contra ingresos	-11,938,983
Saldo al final de marzo 2024	¢20,891,216

3.7.5 Bienes mantenidos para la venta

Al 31 de marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024, la cuenta de bienes mantenidos para la venta presenta la siguiente composición:

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Bienes y Valores adquiridos en recuperación de créditos	¢0	¢11,821,829	11,821,829
Propiedades, mobiliario y equipo fuera de uso	21,011	21,011	21,008
Estimación por deterioro y disposición legal o prudencial	0	-11,821,829	-11,821,829
Total	¢21,011	¢21,011	¢21,008

El movimiento de los Bienes mantenidos para la venta en recuperación de créditos durante el periodo terminado al 31 de marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024 es el siguiente:

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Saldo al inicio del periodo	¢11,821,829	¢11,821,829	¢11,821,829
- Reclasificación de Activos	-11,821,829	0	0
Saldo al final del periodo	¢0	¢11,821,829	¢11,821,829

Para marzo de 2025 la disminución de los activos corresponde a la reclasificación de bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos, según el análisis realizado en cumplimiento de la normativa vigente Acuerdo CONASSIF 6-18

Reglamento de Información Financiera, artículo 16 para la adopción de NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas.

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 2024	¢11,821,829
- Reclasificación de Activos	<u>-11,821,829</u>
Saldo al final de marzo 2025	¢0
Saldo al final de diciembre 2023	¢11,821,829
- Reclasificación de Activos	<u>0</u>
Saldo al final de diciembre 2024	¢11,821,829
Saldo al final de diciembre 2023	¢11,821,829
- Reclasificación de Activos	<u>0</u>
Saldo al final de marzo 2024	¢11,821,829

3.7.6 Propiedades, mobiliario y equipo

Al 31 de marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024, los activos del Banco, Propiedades, Equipos y Mobiliario se detallan de la siguiente forma:

	<u>Vida útil estimada</u>	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Terrenos		¢12,629,240	¢12,629,240	¢12,629,240
Revaluación de Terrenos		495,616,203	495,616,203	495,616,203
Edificios e Instalaciones	115 años	306,499,259	306,499,259	306,499,259
Revaluación de Edificios e Instalaciones	115 años	3,547,759,817	3,547,759,817	3,547,759,817
Equipos y Mobiliario	10 años	585,691,620	570,335,830	561,953,303
Equipos de Computación	5 años	848,281,684	848,281,683	813,171,066
Vehículos	10 años	0	0	192,845,501
Sub-total		¢5,796,477,823	¢5,781,122,032	¢5,930,474,389
Menos:				
Depreciación acumulada de Propiedades				
Mobiliario y Equipos		<u>-3,073,667,888</u>	<u>-3,030,658,591</u>	<u>-3,088,237,175</u>
Total		¢2,722,809,935	¢2,750,463,441	¢2,842,237,214

Al cierre del periodo 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 marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024, se presenta a continuación:

Saldo al final de diciembre 2024	¢3,030,658,591
+ Aumento contra el gasto	43,009,297
- Activos Retirados	0
Saldo al final de marzo 2025	¢3,073,667,888
Saldo al final de diciembre 2023	¢3,041,498,255
+ Aumento contra el gasto	182,005,827
- Activos Retirados	-192,845,491
Saldo al final de diciembre 2024	¢3,030,658,591
Saldo al final de diciembre 2023	¢3,041,498,255
+ Aumento contra el gasto	46,738,920
- Activos Retirados	0
Saldo al final de marzo 2024	¢3,088,237,175

3.7.7 Otros Activos

Al 31 de marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024, el detalle de otros activos es el siguiente:

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Gastos pagados por anticipado MN (a)	¢234,412	¢98,984	¢13,976,188
Bienes Diversos (b)	9,083,347	9,402,630	11,410,625
Activos Intangibles (c)	3,544,691,923	3,255,321,675	1,676,395,019
Otros Activos Restringidos (d)	444,392	444,392	444,392
Otros Activos Disponibles para la venta fuera alcance NIIF 5 (e)	0	0	0
Total	¢3,554,454,074	¢3,265,267,681	¢1,702,226,224

Notas:

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

Al 31 de marzo de 2025 corresponde a Otros Gastos pagados por anticipado ¢ 234,412; para el periodo 2025 no existen registros relacionados de Pólizas de Seguros pagados por anticipado debido al proceso de recepción de las facturas del proveedor relacionadas con la licitación correspondiente, sin embargo, administrativamente se está en proceso del trámite requerido ante la entidad aseguradora.

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 marzo de 2024, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle: Impuesto al ruedo por ¢ 840,922, Pólizas de Seguros pagados por anticipado ¢ 12,361,585 y Otros Gastos pagados por anticipación ¢ 773,681.

- (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 marzo de 2025, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle; inventario de materiales y suministros por ¢ 6,997,800 y en Valor de origen de obras de arte ¢ 2,085,547.

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 marzo de 2024, el Banco tiene contabilizado el siguiente detalle; inventario de materiales y suministros por ¢ 9,325,078 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 marzo de 2025, el Banco tiene contabilizado en el Valor del origen del software un total de ¢ 775,930,005, Costo de desarrollo de software por la entidad por ¢ 3,600,983,392 y una amortización acumulada por ¢ 832,221,474.

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 marzo de 2024, el Banco tiene contabilizado un total de ¢ 549,613,858 en el valor del origen del software, Costo de desarrollo de software por la entidad por ¢ 1,714,237,174 y una amortización acumulada por ¢ 587,456,013.

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

- (e) Al 31 de marzo de 2025, el Banco tiene registrado Otros Activos Disponibles para la venta fuera del alcance de NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas, corresponden a bienes inmuebles adquiridos en recuperación de créditos según el siguiente detalle: Bienes recibidos en dación de pago por ¢ 9,904,479, Bienes adjudicados por remate judicial por un monto de ¢ 1,917,350 y una amortización acumulada por ¢ 11,821,829; en cumplimiento del artículo 16 de la normativa vigente Acuerdo CONASSIF 6-18 Reglamento de Información Financiera.

3.7.8 Obligaciones con el Público

Las obligaciones con el público al 31 de marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024 son las siguientes de acuerdo con el número de clientes y monto acumulado:

Al 31 de marzo 2025		Clientes
Captaciones a plazo	₡0	0
Total	₡0	
Al 31 de diciembre 2024		
Captaciones a plazo	₡0	0
Total	₡0	
Al 31 de marzo 2024		
Captaciones a plazo	₡0	0
Total	₡0	

3.7.9 Obligaciones con Entidades

Al 31 de marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024, la cuenta de Obligaciones con Entidades Financieras se detalla a continuación de acuerdo con el número de clientes y monto acumulado:

Al 31 de marzo 2025		Clientes
Captaciones a plazo de Entidades Financieras	₡69,520,000,000	5
Préstamos de Entidades Financieras	9,069,330,661	
Comisiones diferidas por Cartera de Crédito Propia	-88,082,192	
Cargos por pagar con Entidades	986,214,779	
Total	₡79,487,463,248	
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 marzo 2024		
Obligaciones con Entidades Financieras	₡65,429,116,065	3
Préstamos de Entidades Financieras	0	
Comisiones diferidas por Cartera de Crédito Propia	0	
Cargos por pagar con Entidades	917,200,775	
Total	₡66,346,316,840	

Al 31 de marzo de 2025 dentro de las Obligaciones con Entidades Financieras, los diferentes Certificados de Depósito las tasas de interés varían entre el 4.35% al 5.32%.

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 marzo de 2024 dentro de las Obligaciones con Entidades Financieras, los diferentes Certificados de Depósito las tasas de interés varían entre el 4.95% al 11.55%.

3.7.10 Cuentas por Pagar y Provisiones

El detalle de otras cuentas por pagar y provisiones al 31 de marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024, se presenta a continuación:

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Acreedores por adquisicion de bienes y servicios (a)	¢7,850,262	¢2,669,610	¢0
Aportaciones patronales por pagar (b)	86,969,185	132,262,531	64,999,077
Retenciones por orden judicial (c)	517,979	0	0
Impuestos retenidos por pagar (d)	41,838,336	28,502,918	97,830,519
Aportaciones laborales retenidas por pagar (e)	43,843,929	29,629,417	20,133,871
Remuneraciones por pagar (f)	5,030,760	0	712,691
Participación de la Comisión Nacional de Emergencias (g)	27,341,733	40,139,196	2,846,377
Vacaciones acumuladas por pagar (h)	131,407,477	148,720,101	134,887,846
Aguinaldo acumulado por pagar (i)	88,701,045	35,082,718	84,945,156
Cuentas Por Pagar Bienes Adjudicados (j)	8,056,083	8,056,083	8,589,555
Otras cuentas y comisiones por pagar (k)	77,502,568	248,665,960	80,188,473
Provisiones para obligaciones patronales (l)	121,348,311	149,593,248	65,287,804
Total	¢640,407,668	¢823,321,782	¢560,421,369

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 marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024.
- (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 los periodos de 2024.
- (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 marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024. 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 a empleados del Banco en las planillas de marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024, 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 diciembre de 2024 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 por la cuenta por pagar “Otros acreedores varios MN”.

La partida de la cuenta por pagar “Otros acreedores varios ME”, tiene un saldo de ¢ 3,126,546 equivalente a \$ 6,201 correspondiente al concepto de Garantías de Participación al cierre de marzo de 2025.

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Moneda nacional:			
Salario Escolar	¢50,174,095	¢214,071,800	¢50,858,729
Otros Acreedores Varios MN	24,201,927	31,414,783	26,060,269
Moneda extranjera:			
Otros Acreedores Varios ME	3,126,546	3,179,377	3,269,475
Total	¢77,502,568	¢248,665,960	¢80,188,473

- (I) Corresponde a la provisión de Auxilio de Cesantía del Personal ante una posible conclusión de la relación obrero – patronal al 31 de marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024, la provisión se calcula en estricto apego a la legislación laboral vigente.

3.7.11 Otros Pasivos

El detalle de otros pasivos al 31 de marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024 se presenta a continuación:

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Operaciones pendientes de imputación	¢0	¢0	¢0
Total	¢0	¢0	¢0

3.7.12 Capital Social

Al 31 de marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024, el patrimonio del Banco está formado por el traspaso del patrimonio de la Caja Central de Ahorro y Préstamo del Banco Crédito Agrícola de Cartago, por un aporte inicial del Estado, de mil millones de colones y por las asignaciones de capital posteriores que el Estado, organismos internacionales y la capitalización de utilidades acumuladas. A continuación, se presenta los rubros que componen esta partida:

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Capital pagado	¢101,046,219,160	¢101,046,219,160	¢101,046,219,160
Capital donado	8,925,141,702	8,925,141,702	8,925,141,702
Total	¢109,971,360,862	¢109,971,360,862	¢109,971,360,862

3.7.13 Ajustes al Patrimonio

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

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Superavit por revaluacion de Terreno	¢495,616,203	¢495,616,203	¢495,616,203
Superavit por revaluacion de Edificios e intalaciones	2,147,879,084	2,147,879,084	2,147,879,084
Total	¢2,643,495,287	¢2,643,495,287	¢2,643,495,287

3.7.14 Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores

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

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Resultados Acumulados de Ejercicios Anteriores	¢27,983,133,631	¢20,623,643,887	¢20,623,643,887
Total	¢27,983,133,631	¢20,623,643,887	¢20,623,643,887

3.7.15 Resultados del Periodo

El detalle de los resultados del periodo al 31 de marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024 es el siguiente:

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Resultados del periodo	¢2,264,410,169	¢7,359,489,744	¢1,599,453,357
Total	¢2,264,410,169	¢7,359,489,744	¢1,599,453,357

3.7.16 Gastos financieros con Entidades Financieras

El detalle de gastos financieros al 31 de marzo de 2025 y 2024 es el siguiente:

Fiduciario	<u>Tres meses terminados al 31 de</u>	
	<u>mar-2025</u>	<u>mar-2024</u>
Por obligaciones con Entidades Financieras	¢1,221,165,701	¢1,338,148,778
Total	¢1,221,165,701	¢1,338,148,778

3.7.17 Gastos de Administración

El detalle de gastos de administración al 31 de marzo de 2025 y 2024 es el siguiente:

	<u>Tres meses terminados al 31 de</u>	
	<u>mar-2025</u>	<u>mar-2024</u>
Gastos de Personal (a)	¢947,275,215	¢989,622,893
Gastos de Servicios Externos	87,266,366	77,194,093
Gastos de Movilidad y Comunicaciones	11,783,093	18,047,815
Gastos de Infraestructura	78,428,657	75,574,369
Gastos Generales	69,569,259	55,367,353
Total	¢1,194,322,590	¢1,215,806,523

Nota:

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

	Tres meses terminados al 31 de	
	<u>mar-2025</u>	<u>mar-2024</u>
Sueldos y bonificaciones de personal permanente	¢601,627,695	¢607,598,968
Remuneraciones a directores y fiscales (a.1)	15,092,280	34,376,860
Tiempo extraordinario	4,212,338	4,708,778
Décimo tercer sueldo	54,692,216	55,276,089
Vacaciones (a.2)	919,559	14,678,068
Preaviso y Cesantía	39,692,406	39,720,859
Cargas sociales patronales	165,192,403	166,955,928
Refrigerio	101,770	353,806
Vestimenta	0	76,309
Capacitación	2,442,195	1,700,381
Seguros para el personal	0	1,375,476
Salario escolar	50,466,478	51,005,238
Fondo de capitalización laboral	9,844,605	9,949,702
Otros gastos de personal	2,991,270	1,846,431
Total	<u>¢947,275,215</u>	<u>¢989,622,893</u>

(a.1) Para el periodo 2025 se presenta una disminución en el reconocimiento de las remuneraciones a directores y fiscales ya que el devengo de las dietas se realiza en base a la asistencia de las sesiones realizadas, lo anterior considerando que en el periodo 2024 hubo mayor participación por parte de los miembros de Junta Directiva.

(a.2) Para marzo de 2025 la variación del gasto de vacaciones corresponde principalmente a una disminución de los días pendientes de disfrutar en comparación con el período 2024.

3.7.18 Participación sobre la utilidad

Con base en el artículo 46 de la Ley N°8488 denominada Ley Nacional de Emergencias y Prevención del Riesgo, el Banco Hipotecario de la Vivienda debe provisionar un 3% sobre las utilidades del Banco provenientes de la fuente de Fondos Cuenta General las cuales representaron al cierre de marzo de 2025 un monto de ¢ 911,391,083 y al cierre de marzo de 2024 un monto de ¢ 94,879,239. 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.

	Tres meses terminados al 31 de	
	<u>mar-2025</u>	<u>mar-2024</u>
Impuesto y participaciones sobre la Utilidad	¢27,341,733	¢2,846,377
Total	<u>¢27,341,733</u>	<u>¢2,846,377</u>

3.7.19 Ingresos Financieros por Inversiones en Instrumentos financieros

La composición de los ingresos financieros por inversiones en instrumentos financieros registrados al 31 de marzo de 2025 y 2024, se muestra a continuación:

	<u>Tres meses terminados al 31 de</u>	
	<u>mar-2025</u>	<u>mar-2024</u>
Productos por inversiones al Costo Amortizado	¢79,547,867	¢141,461,274
Total	¢79,547,867	¢141,461,274

La disminución en el periodo 2025 corresponde una menor tasa de rendimiento en las nuevas inversiones con los emisores (Banco de Costa Rica y Banco Nacional de Costa Rica) al que presentaban las inversiones que se han cancelado por vencimiento.

3.7.20 Ingresos por Cartera de Créditos

La composición de los ingresos por cartera de créditos al 31 de marzo de 2025 y 2024, es la siguiente:

	<u>Tres meses terminados al 31 de</u>	
	<u>mar-2025</u>	<u>mar-2024</u>
Ingresos por créditos vigentes	¢3,193,174,268	¢3,370,168,535
Total	¢3,193,174,268	¢3,370,168,535

3.7.21 Ganancias o Pérdidas por diferencial cambiario

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, las ganancias o pérdidas netas por Diferencial Cambiario y UD, se componen de la siguiente manera:

	<u>Tres meses terminados al 31 de</u>	
	<u>mar-2025</u>	<u>mar-2024</u>
Ganancias por diferencial cambiario y UD	¢52,831	¢130,882
Pérdidas por diferencial cambiario y UD	-13,982	-70,073
Total	¢38,849	¢60,809

3.7.22 Gasto por estimación de deterioro de activos

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, los gastos por estimación de deterioro de activos se componen de la siguiente manera:

	<u>Tres meses terminados al 31 de</u>	
	<u>mar-2025</u>	<u>mar-2024</u>
Gasto por estimación de Deterioro de Activos	¢67,055,205	¢569,299,176
Total	¢67,055,205	¢569,299,176

El reconocimiento del gasto por estimación de deterioro de activos corresponde al movimiento de las estimaciones asociadas a la Cartera de Crédito. Según Acuerdo SUGEF 19-16 Reglamento para la determinación y el registro de estimaciones contracíclicas.

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 marzo de 2025 la determinación y el registro de estimaciones contracíclicas se realiza en aplicación del artículo 5 del Acuerdo SUGEF 19-16 Reglamento para la determinación y el registro de estimaciones contracíclicas, 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.”

3.7.23 Ingreso por recuperación de activos y disminución de estimaciones

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, la disminución de estimaciones se compone de la siguiente manera:

	<u>Tres meses terminados al 31 de</u>	
	<u>mar-2025</u>	<u>mar-2024</u>
Disminución de estimación de Cartera de Créditos	\$80,016,903	\$29,152,466
Total	\$80,016,903	\$29,152,466

3.7.24 Ingresos por Bienes mantenidos para la venta

Al 31 de marzo de 2025 y 2024, los ingresos por Bienes mantenidos para la venta se componen de la siguiente manera:

	<u>Tres meses terminados al 31 de</u>	
	<u>mar-2025</u>	<u>mar-2024</u>
Ingreso por Bienes mantenidos para la venta	\$0	\$0
Total	\$0	\$0

Para el periodo a marzo de 2025 y el primer semestre del periodo 2024 no existen registros de ingresos por la venta de bienes, para el segundo semestre se da la venta de siete vehículos durante el mes de agosto de 2024, los cuales fueron retirados en el mes de junio de 2024.

3.7.25 Otros ingresos operativos diversos

El detalle de los ingresos operativos diversos al 31 de marzo de 2025 y 2024, es el siguiente:

	Tres meses terminados al 31 de	
	<u>mar-2025</u>	<u>mar-2024</u>
Disminución de provisiones (a)	¢140,263,744	¢1,445,202
Comisión por colocación de FOSUVI (b)	1,330,008,118	926,196,208
Otros Ingresos (c)	22,517,084	187,656,570
Total	<u>¢1,492,788,946</u>	<u>¢1,115,297,980</u>

Notas:

- (a) El incremento en la cuenta de Ingreso por disminución de provisiones corresponde al ajuste en la provisión del monto de Cesantía según la información mensual que remite el Área de Recursos Humanos.
- (b) Corresponde a la Comisión sobre sumas desembolsadas por colocación del Bono Familiar de Vivienda que realiza el Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI) y que el Banco la utiliza para cubrir parte de los gastos administrativos en los que incurre por dicha gestión.
- (c) Al cierre de marzo de 2025, corresponde principalmente al registro de ingresos sobre el ajuste por disminución de la cuenta por pagar de vacaciones por ¢ 13,934,207, así como a la recuperación de activos por la venta de bienes adjudicados y el ingreso por devolución de impuestos municipales. Para el periodo 2024 corresponde principalmente a la recuperación de activos 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 correspondió al Banco continuar con la recuperación en forma directa.

3.7.26 Cuentas de Orden

Al 31 de marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024, la composición de las cuentas de orden se detalla a continuación:

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Garantías recibidas en poder de la entidad (a)	¢48,256,307,353	¢60,664,384,118	¢14,425,000,000
Líneas de crédito pendiente de utilización (b)	68,701,249,617	70,070,525,373	48,512,339,876
Cuentas Liquidadas (c)	1,534,476,021	1,534,476,021	1,534,476,021
Productos por cobrar en Suspense (d)	926,568	926,568	926,568
Documentos de respaldo en poder de terceros (e)	382,921,374	384,635,040	398,521,159
Garantías otorgadas por BANHVI (Ley N° 7052) (f)	1,259,587,026,427	1,249,638,217,741	1,209,322,827,352
Otras Cuentas de Registro (g)	463,746,398,102	448,231,769,619	457,813,678,594
Total	<u>¢1,842,209,305,462</u>	<u>¢1,830,524,934,480</u>	<u>¢1,732,007,769,570</u>

Notas:

- (a) Obedece a las garantías recibidas presentadas por las Entidades Autorizadas en calidad de garantía sobre préstamos desembolsados por el Banco.
- (b) Corresponde a los montos no utilizados sobre líneas de crédito o créditos formalizados, en el cual no existe un cumplimiento contractual e ineludible de girar los recursos.
- (c) La partida de cuentas liquidadas se compone de operaciones, originadas en periodos anteriores al año 2001 y que debido a su difícil recuperación han sido estimadas y aplicadas contra dicha estimación en un 100%, lo que a la postre, ha incidido en el traslado a esta partida. Está compuesta principalmente de cuentas por cobrar al Ministerio de Hacienda por las liquidaciones de las operaciones de Vivierendacoop y Mutual Guanacaste con entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, según Acuerdo 16, Artículo 10, Sesión 80-2017 del 06 de noviembre de 2017.

Al 31 de marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024 esta partida se compone de los siguientes rubros:

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Créditos liquidados	¢110,504,458	¢110,504,458	¢110,504,458
Otras cuentas por cobrar liquidadas	1,419,720,829	1,419,720,829	1,419,720,829
Inversiones liquidadas	4,250,734	4,250,734	4,250,734
Total	¢1,534,476,021	¢1,534,476,021	¢1,534,476,021

- (d) Corresponde principalmente a Productos en suspenso (Intereses no reconocidos) de operaciones de tarjetas de crédito recibidas en dación de pago por parte de Coovivienda R.L hacia el Banco, actualmente se encuentran en cobro judicial.
- (e) Corresponde a las garantías electrónicas rendidas por los procesos de compra en SICOP por parte del Área Administrativa.
- (f) Corresponde al monto total de Títulos Valores y cuentas de Ahorro emitidos por Mutual Cartago y Grupo Mutual Alajuela la Vivienda sobre las cuales el Banco otorga garantía de pago conforme los términos de la Ley, con garantía subsidiaria e ilimitada del Estado.
- (g) La partida de Otras Cuentas de Registro está compuesta por los conceptos que a continuación se detalla:

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Seguros contratados (g.1)	¢0	¢0	¢16,956,021
Garantías en contratos de Descuento de Hipotecas (g.2)	194,387,408,066	181,090,351,864	205,222,233,604
Activos Recursos Fondo de Garantías (g.3)	57,036,517,304	56,152,520,800	53,418,101,085
Activos de recursos Fosuvi (g.4)	208,012,710,809	200,349,712,940	178,493,241,336
Amortizaciones pendientes (g.5)	0	0	1,221,704,291
Macroproceso Fonavi (g.6)	577,807,410	2,937,696,065	458,770,315
Macroproceso Fosuvi (g.7)	1,104,262,684	5,073,722,754	836,843,365
Valores en custodia (g.8)	263,275,642	263,275,642	15,781,391,809
Aplicaciones Normativa SUGEF 30-18 RIF (g.9)	1,545,837,123	1,545,837,123	1,545,837,123
Otras cuentas de orden	818,579,064	818,652,431	818,599,645
Total	¢463,746,398,102	¢448,231,769,619	¢457,813,678,594

Notas:

- (g.1) Para el periodo 2025 no existen registros relacionados con los seguros contratados debido al proceso de recepción de las facturas del proveedor relacionadas con la licitación correspondiente, sin embargo, la Dirección administrativa está en proceso del trámite requerido ante la entidad aseguradora.
- (g.2) Para los periodos 2025 y 2024, esta partida está conformada únicamente por los contratos de Descuento de Hipotecas de operaciones de crédito constituidas con Entidades Autorizadas.
- (g.3) Al 31 de marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024 corresponde al Total de Activos del Fondo de Garantías, administrado por el Banco, según el siguiente detalle del Estado de Situación y el Estado de Resultados Integral:

ESTADO DE SITUACION

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Activo			
Disponibilidades	¢4,940,809,590	¢5,358,393,572	¢10,818,922,761
Cuentas por Cobrar Asociados a Disponibilidades	0	12,942,434	0
Inversiones en instrumentos financieros	52,095,707,714	50,781,184,794	42,599,178,324
Total Activo	¢57,036,517,304	¢56,152,520,800	¢53,418,101,085
Pasivo			
Otras cuentas por pagar y provisiones	33,480,703,435	33,135,749,502	32,121,826,636
Total Pasivo	33,480,703,435	33,135,749,502	32,121,826,636
Patrimonio			
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	23,016,771,299	20,645,888,223	20,645,888,223
Resultado del periodo	539,042,570	2,370,883,075	650,386,226
Total Patrimonio	23,555,813,869	23,016,771,298	21,296,274,449
Total Pasivo y Patrimonio	¢57,036,517,304	¢56,152,520,800	¢53,418,101,085
Cuentas de Orden	¢2,768,807,846,186	¢2,758,550,764,083	¢2,657,878,545,352

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	<u>Tres meses terminados al 31 de</u>	
	<u>mar-2025</u>	<u>mar-2024</u>
Ingresos financieros	¢539,042,570	¢650,386,226
Gastos Financieros	0	0
Resultado Financiero Bruto	539,042,570	650,386,226
Ingresos operativos diversos	0	0
Gastos operativos diversos	0	0
Resultado Operativo Bruto	539,042,570	650,386,226
Resultado Neto del Periodo	¢539,042,570	¢650,386,226

(g.4) Al 31 de marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024, corresponde al Total de Activos del Fondo de Subsidios para la Vivienda – FOSUVI administrado por el Banco, según el siguiente detalle del Estado de Situación y el Estado de Resultados Integral:

ESTADO DE SITUACION

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Activo			
Disponibilidades	¢3,096,927,779	¢2,895,159,873	¢2,857,749,621
Inversiones en instrumentos financieros	30,944,084,675	30,672,400,583	28,940,990,926
Cuentas y comisiones por cobrar	0	15,426,900	0
Otros Activos	173,971,698,355	166,766,725,584	146,694,500,789
Total Activo	¢208,012,710,809	¢200,349,712,940	¢178,493,241,336
Pasivo			
Otras cuentas por pagar y provisiones	7,632,786,098	9,129,887,839	7,551,534,587
Otras retenciones a Terceros	401,255,782	607,396,755	911,912,665
Comisiones por pagar con partes relacionadas	457,854,996	564,634,336	283,572,400
BFV Pendiente de Pago	823,869,382	895,310,406	862,130,378
Otros Acreedores Varios	5,949,805,938	7,062,546,342	5,493,919,144
Otros Pasivos	0	4,876,064	6,429,600
Total Pasivo	7,632,786,098	9,134,763,903	7,557,964,187
Patrimonio			
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	191,214,949,037	149,337,080,387	149,337,080,387
Resultado del periodo	9,164,975,674	41,877,868,650	21,598,196,762
Total Patrimonio	200,379,924,711	191,214,949,037	170,935,277,149
Total Pasivo y Patrimonio	¢208,012,710,809	¢200,349,712,940	¢178,493,241,336
Cuentas de Orden	¢1,863,621,898,305	¢1,833,473,804,452	¢1,735,242,396,015

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

	Tres meses terminados al 31 de	
	<u>mar-2025</u>	<u>mar-2024</u>
Ingresos financieros	¢359,461,772	¢427,163,601
Resultado Financiero Bruto	359,461,772	427,163,601
Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones	0	144,993,696
Gasto por estimación de deterioro de activos	-15,426,900	0
Resultado Financiero Neto	344,034,872	572,157,297
Ingresos operativos diversos	58,826,318	15,398,151,416
Gastos operativos diversos	-1,963,622,124	-2,661,560,587
Ingresos por recursos de Bono Familiar de Vivienda	38,034,757,808	33,172,756,700
Rendimiento Administración temporal de recursos	131,925,593	164,541,481
Transferencia de capital por Bono Familiar de Vivienda	-27,440,946,793	-25,047,849,545
Resultado Operativo Bruto	9,164,975,674	21,598,196,762
Resultado Neto del Periodo	¢9,164,975,674	¢21,598,196,762

- (g.5) 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.6) 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 marzo de 2025 corresponde al 34.35% y para marzo de 2024 corresponde al 35.41%, de Costo del Macroproceso FONAVI según última estimación de costo vigente y montos presupuestarios actualizados.

Detalle de Asignación de Costo Real del Macroproceso

Datos Contables Reales - en colones -

Costo Macroproceso FONAVI	34.35%				
Mes de Registro	Marzo 2025	Acumulado 2025			
		TOTAL	FONAVI	Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real		1,682,070,093.69	577,807,409.69	414,966,570.60	162,840,839.09
Gastos Operativos		117,238,522.96 100%	40,272,571.00	31,376,354.80	8,896,216.20
Comisiones por Giros y Transferencias		623,605.29 1%	214,214.47	140,704.11	73,510.36
Provisiones para Obligaciones Patronales		116,599,380.74 99%	40,053,019.44	31,230,326.57	8,822,692.87
Otros gastos operativos		15,536.93 0%	5,337.09	5,324.12	12.97
Gastos de Administración		1,194,322,589.84 100%	410,261,406.20	270,623,146.81	139,638,259.39
Gastos de Personal		947,275,215.07 79%	325,398,234.20	217,486,256.05	107,911,978.15
Gastos por Servicios Externos		87,266,365.96 7%	29,976,844.04	18,133,990.25	11,842,853.79
Gastos de Movilidad y Comunicaciones		11,783,093.01 1%	4,047,606.86	2,957,906.83	1,089,700.03
Gastos de Infraestructura		78,428,656.64 7%	26,941,005.08	15,866,837.46	11,074,167.62
Gastos Generales		69,569,259.16 6%	23,897,716.02	16,178,156.22	7,719,559.80
Activos Fijos e Intangibles		370,508,980.89 100%	127,273,432.49	112,967,068.99	14,306,363.50
Activo Fijo		15,355,790.70 4%	5,274,863.21	1,632,221.74	3,642,641.47
Software y Licencias		355,153,190.19 96%	121,998,569.28	111,334,847.25	10,663,722.03
Ingreso Réditos Contable Real			667,039,840.39		
Resultado Neto Real			89,232,430.70		

Detalle de Asignación de Costo Real del Macroproceso FONAVI

Datos Contables Reales - en colones -

Costo Macroproceso FONAVI	35.41%				
Mes de Registro	Marzo 2024	Acumulado 2024			
		Total	FONAVI	Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real		1,295,613,679.85	458,770,314.68	300,511,224.57	158,259,090.11
Gastos Operativos		9,929,677.45 100%	3,516,049.05	3,434,261.73	81,787.32
Comisiones por Giros y Transferencias		392,060.00 4%	138,826.48	90,124.62	48,701.86
Provisiones para Obligaciones Patronales		8,609,908.52 87%	3,048,725.48	3,048,725.48	0.00
Otros gastos operativos		927,708.93 9%	328,497.09	295,411.63	33,085.46
Gastos de Administración		1,215,806,523.18 100%	430,511,000.23	287,328,793.23	143,182,207.00
Gastos de Personal		989,622,892.84 81%	350,420,509.62	243,065,463.33	107,355,046.29
Gastos por Servicios Externos		77,194,093.18 6%	27,334,041.75	12,767,828.91	14,566,212.84
Gastos de Movilidad y Comunicaciones		18,047,815.35 1%	6,390,641.02	4,644,385.79	1,746,255.23
Gastos de Infraestructura		75,574,369.00 6%	26,760,505.53	13,869,278.11	12,891,227.42
Gastos Generales		55,367,352.81 5%	19,605,302.31	12,981,837.09	6,623,465.22
Activos Fijos e Intangibles		69,877,479.22 100%	24,743,265.40	9,748,169.61	14,995,095.79
Activo Fijo		219,785.00 0%	77,824.77	77,824.77	0.00
Software y Licencias		69,657,694.22 100%	24,665,440.63	9,670,344.84	14,995,095.79
Ingreso Réditos Contable Real			274,962,024.52		
Resultado Neto Real			-183,808,290.16		

(g.7) 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 marzo de 2025 corresponde al 65.65% y para marzo de 2024 corresponde al 64.59% 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	65.65%				
Mes de Registro	Marzo 2025	Acumulado 2025			
		TOTAL	FOSUVI	Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real		1,682,070,093.69	1,104,262,684.00	795,845,825.04	308,416,858.96
Gastos Operativos		117,238,522.96	100%	76,965,951.96	60,175,307.46
Comisiones por Giros y Transferencias		623,605.29	1%	409,390.82	269,850.14
Provisiones para Obligaciones Patronales		116,599,380.74	99%	76,546,361.30	59,895,246.44
Otros gastos operativos		15,536.93	0%	10,199.84	10,210.88
Gastos de Administración		1,194,322,589.84	100%	784,061,183.64	519,016,028.78
Gastos de Personal		947,275,215.07	79%	621,876,980.87	417,107,162.70
Gastos por Servicios Externos		87,266,365.96	7%	57,289,521.92	34,778,368.81
Gastos de Movilidad y Comunicaciones		11,783,093.01	1%	7,735,486.15	5,672,837.21
Gastos de Infraestructura		78,428,656.64	7%	51,487,651.56	30,430,297.87
Gastos Generales		69,569,259.16	6%	45,671,543.14	31,027,362.19
Activos Fijos e Intangibles		370,508,980.89	100%	243,235,548.40	216,654,488.80
Activo Fijo		15,355,790.70	4%	10,080,927.49	3,130,365.06
Software y Licencias		355,153,190.19	96%	233,154,620.91	213,524,123.74
Ingreso Comisión 4% Contable Real				1,330,008,117.85	
Resultado Neto Real				225,745,433.85	

Detalle de Asignación de Costo Real del Macroproceso FOSUVI

Datos Contables Reales - en colones -

Costo Macroproceso FOSUVI	64.59%				
Mes de Registro	Marzo 2024	Acumulado 2024			
		Total	FOSUVI	Saldo Contable	Ajuste Contable
Egreso Contable Real		1,295,613,679.85	836,843,365.17	548,162,809.13	288,680,556.04
Gastos Operativos		9,929,677.45	100%	6,413,628.40	6,264,440.06
Comisiones por Giros y Transferencias		392,060.00	4%	253,233.52	164,396.38
Provisiones para Obligaciones Patronales		8,609,908.52	87%	5,561,183.04	5,561,183.04
Otros gastos operativos		927,708.93	9%	599,211.84	538,860.64
Gastos de Administración		1,215,806,523.18	100%	785,295,522.95	524,116,723.67
Gastos de Personal		989,622,892.84	81%	639,202,383.22	443,375,941.69
Gastos por Servicios Externos		77,194,093.18	6%	49,860,051.43	23,289,808.80
Gastos de Movilidad y Comunicaciones		18,047,815.35	1%	11,657,174.33	8,471,828.52
Gastos de Infraestructura		75,574,369.00	6%	48,813,863.47	25,298,963.34
Gastos Generales		55,367,352.81	5%	35,762,050.50	23,680,181.32
Activos Fijos e Intangibles		69,877,479.22	100%	45,134,213.82	17,781,645.40
Activo Fijo		219,785.00	0%	141,960.23	141,960.23
Software y Licencias		69,657,694.22	100%	44,992,253.59	17,639,685.17
Ingreso Comisión 4% Contable Real				926,196,207.84	
Resultado Neto Real				89,352,842.67	

(g.8) Corresponde a pagarés de respaldo transitorio o permanente de créditos formalizados.

(g.9) 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

La Administración Integral de Riesgos constituye un enfoque estratégico fundamental para el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), basado en un conjunto de políticas, y metodologías que definen las directrices esenciales para la gestión de los diversos tipos de riesgos.

La formalización y establecimiento de políticas claras de Administración Integral de Riesgos tiene como objetivo principal una administración eficiente que minimice los impactos adversos derivados de los riesgos inherentes a las operaciones del BANHVI. De esta forma, se facilita la toma de decisiones, garantizando que las exposiciones se mantengan dentro de los límites y criterios establecidos por el Banco, asegurando la estabilidad y la sostenibilidad a largo plazo.

El BANHVI considera que la Gestión Integral de Riesgos es un componente clave de sus operaciones, desempeñando un papel crucial en la identificación, evaluación, monitoreo y mitigación de los riesgos relevantes. Dado que la gestión de riesgos es un proceso transversal, todas las áreas del Banco, directa o indirectamente, están involucradas en la implementación de este enfoque. Esta colaboración permite que la estructura organizacional esté alineada y responda de manera efectiva a los desafíos y oportunidades del entorno financiero.

B. GESTIÓN DE RIESGOS DE LIQUIDEZ Y MERCADO

Los indicadores establecidos para el seguimiento del riesgo de crédito se han mantenido dentro de los niveles establecidos en la declaración del apetito de riesgo institucional.

A nivel de concentración por sector económico, el sector cooperativo es el que representa la mayor proporción de los saldos de cartera de crédito, seguido de los bancos y por último las mutuales. Por otra parte, la recuperación de cartera durante estos primeros meses se mantiene en el 100% dando lo anterior indicadores de morosidad del 0%.

1. RIESGO DE LIQUIDEZ

1.1 Calce de Plazos

Los indicadores de calce de plazos (a un mes y tres meses) consolidados por moneda¹ se mantuvieron dentro de los niveles establecidos en la Declaración de Apetito al Riesgo Institucional² durante los primeros meses del año 2025, garantizando la estabilidad y suficiencia de recursos para cumplir con las obligaciones financieras del Banco.

1.2 Índice de Cobertura de Liquidez

El riesgo de liquidez es monitoreado además de manera diaria, conforme a lo establecido en el Reglamento sobre Administración de Riesgo de Liquidez, utilizando el Indicador de Cobertura de Liquidez (ICL). Durante el periodo, el ICL se mantuvo consistentemente por encima del umbral del 100%³, lo que demuestra la capacidad del BANHVI para cumplir con sus obligaciones de mayor exigibilidad utilizando sus activos más líquidos a 30 días. En general, el BANHVI continúa manteniendo una posición sólida de liquidez, garantizando que se cumplen sus compromisos financieros con eficiencia y sin riesgos significativos de iliquidez.

1.3 Activos y Pasivos

En lo que respecta a los activos, las principales cuentas que impactan la liquidez siguen siendo las disponibilidades, las inversiones y la cartera de créditos vigente. En estas cuentas no se identifican niveles de riesgo relevantes en las proyecciones realizadas para el primer trimestre de 2025. Según las proyecciones reportadas por FONAVI, se prevé una recuperación eficiente y oportuna en los próximos meses.

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 a marzo 2025, los valores diarios del indicador de cobertura de liquidez en colones, atendiendo diariamente el valor mínimo del 100% según lo establecido en el Acuerdo SUGEF 17-13.

3.10 Vencimiento de Activos y Pasivos

a) Al 31 de marzo de 2025, el vencimiento de los activos y pasivos en colones y dólares más significativos es el siguiente:

Vencimiento activos								
	A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Partidas Venc. más de 30 días
Disponibilidades	¢ 7,485,881,301	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Encaje con el BCCR	0	901	2,599	266	7,771	8,783	1,905	0
Inversiones	0	0	4,019,697,050	802,971,600	4,111,957,734	0	0	0
Cartera de crédito	0	2,540,666,555	1,482,847,479	1,491,521,796	4,519,992,283	9,245,326,763	183,782,299,846	0
Total Vencimiento Activos	¢ 7,485,881,301	2,540,667,456	5,502,547,128	2,294,493,662	8,631,957,788	9,245,335,546	183,782,301,751	0
Vencimiento pasivos								
	A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Partidas Venc. más de 30 días
Obligaciones con Entidades Financieras	¢ 0	3,188,158,511	9,190,679,774	940,178,982	27,477,970,356	31,056,667,224	6,735,675,814	0
Otras Obligaciones Financieras	0	176,032,632	145,975,897	38,938,690	404,925,754	220,341,806	0	0
Total Vencimiento Pasivos	¢ 0	3,364,191,143	9,336,655,671	979,117,672	27,882,896,110	31,277,009,030	6,735,675,814	0

b) 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

c) Al 31 de marzo 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
Disponibilidades	¢ 8,094,645,106	0	0	0	0	0	0	0
Cuenta de Encaje con el BCCR	0	2	11,651	7,271	37,632	95,882	0	0
Inversiones	0	1,224,105,150	1,621,902,044	2,306,944,571	3,604,725,717	0	0	0
Cartera de crédito	0	2,295,634,601	1,248,901,501	1,263,426,545	3,834,223,437	7,870,203,688	166,587,641,146	0
Total Vencimiento Activos	¢ 8,094,645,106	3,519,739,753	2,870,815,196	3,570,378,387	7,438,986,786	7,870,299,570	166,587,641,146	0
Vencimiento pasivos								
	A la Vista	De 1 a 30 días	De 31 a 60 días	De 61 a 90 días	De 91 a 180 días	De 181 a 365 días	Más de 365 días	Partidas Venc. más de 30 días
Obligaciones con Entidades Financieras	¢ 0	805,431	5,000,813,646	3,120,821,945	16,152,516,481	41,154,158,562	0	0
Otras Obligaciones Financieras	0	69,958,180	276,763,752	27,474,727	335,278,334	207,725,782	0	0
Total Vencimiento Pasivos	¢ 0	70,763,611	5,277,577,398	3,148,296,672	16,487,794,815	41,361,884,344	0	0

2 SENSIBILIDAD A RIESGOS DE MERCADO (TASAS Y CAMBIARIO)

2.1 Riesgo de Tasa

Durante el primer trimestre 2025 el indicador asociado a la medición del riesgo de tasa de interés (exposición de la utilidad financiera por variaciones en las tasas de interés) presentó mejoras ubicándose dentro de los niveles de apetito, debido a que se ajusta el cálculo considerando el “Resultado neto de la utilidad financiera del periodo” (respecto al “Resultado neto del período del Banco”), el cual es el que se afecta por las variaciones en la tasa de interés.

Por otra parte, se incorpora dentro de los indicadores de seguimiento al riesgo el “Riesgo por tasa de interés (CAMELS)”, el cual se mantiene en niveles de apetito establecidos.

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 marzo de 2025 la exposición al riesgo por tasa de interés del Banco es el siguiente:

		Activos 2025						
		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	¢	0	4,846,550,628	4,165,551,806	0	0	0	9,012,102,434
Cartera de créditos		203,062,654,723	0	0	0	0	0	203,062,654,723
Total Activos	¢	203,062,654,723	4,846,550,628	4,165,551,806	0	0	0	212,074,757,157
		Pasivos 2025						
Otras Obligaciones Financieras		12,286,694,673	10,108,088,565	27,891,832,855	30,969,977,298	0	0	81,256,593,391
Total Pasivos	¢	12,286,694,673	10,108,088,565	27,891,832,855	30,969,977,298	0	0	81,256,593,391
Activos - Vencimiento Pasivos	¢	190,775,960,050	-5,261,537,937	-23,726,281,049	-30,969,977,298	0	0	130,818,163,766

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

		Activos 2024						Total
		Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	
Inversiones	¢	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						Total
		Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	
Otras Obligaciones Financieras		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

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

		Activos 2024						Total
		Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	
Inversiones	¢	1,227,536,175	3,960,911,708	3,654,326,050	0	0	0	8,842,773,933
Cartera de créditos		183,100,030,918	0	0	0	0	0	183,100,030,918
Total Activos	¢	184,327,567,093	3,960,911,708	3,654,326,050	0	0	0	191,942,804,851
		Pasivos 2024						Total
		Hasta 1 mes	De 1 a 3 meses	De 3 a 6 meses	Hasta 1 año	De 1 a 2 Años	Más de 2 años	
Otras Obligaciones Financieras		94,749,795	8,816,369,148	17,277,533,068	42,869,203,459		0	69,057,855,470
Total Pasivos	¢	94,749,795	8,816,369,148	17,277,533,068	42,869,203,459	0	0	69,057,855,470
Activos - Vencimiento Pasivos	¢	184,232,817,298	-4,855,457,440	-13,623,207,018	-42,869,203,459	0	0	122,884,949,381

C. GESTIÓN DE RIESGO DE CAPITAL Y RIESGO DE INGRESOS

La Suficiencia Patrimonial del BANHVI presentó variaciones para este periodo debido a los cambios normativos aplicables a partir de enero de este año por parte de la SUGEF en cuanto a los requerimientos de Capital Base en este indicador. Pese a los cambios normativos, la Suficiencia Patrimonial refleja una sólida base financiera que asegura la estabilidad del Banco y su capacidad para cumplir con sus obligaciones a largo plazo.

Respecto a la cobertura del gasto administrativo con los ingresos provenientes por réditos del FONAVI y comisiones del FOSUVI los indicadores se encuentran dentro del nivel de apetito establecido para cada uno de estos.

D. CONCLUSIONES GENERALES

1. El Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) mantiene una posición financiera sólida y estable, respaldada por un enfoque integral de gestión de riesgos que abarca todos los aspectos clave de sus operaciones. En particular, el Indicador de Suficiencia Patrimonial (ISP), uno de los principales indicadores clave, continua en niveles muy superiores a los límites regulatorios establecidos pese a los recientes cambios en la evaluación de la calidad del capital base a partir de 2025.
2. Gestión Eficiente de la Liquidez: Los indicadores de riesgo de liquidez, como el calce de plazos y el índice de cobertura de liquidez, han mostrado resultados positivos, indicando que el Banco sigue gestionando eficientemente sus recursos líquidos. A pesar de los desafíos que podrían presentarse en un entorno económico volátil, el BANHVI ha logrado mantener un adecuado nivel de activos líquidos para cumplir con sus obligaciones a corto plazo, lo que subraya su capacidad para manejar riesgos de iliquidez de manera efectiva.
3. Diversificación y Control en el Riesgo de Ingresos y Tasas de Interés: La gestión del riesgo de ingresos y el riesgo por tasas de interés ha sido eficiente, con indicadores de cobertura del gasto administrativo por ingresos del FONAVI y las comisiones del FOSUVI superando los umbrales establecidos. Además, el riesgo por variaciones en las tasas de interés, una vez realizados los ajustes en el indicador mencionados anteriormente, se mantiene dentro de los niveles de apetito establecidos pese a las reducciones en las tasas de interés observadas.

3.11 Saldos y transacciones con partes relacionadas

3.11.1 Cuentas por cobrar con partes relacionadas (FOSUVI)

Al 31 de marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024 esta partida se compone de los siguientes rubros:

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Cuenta por cobrar - Comisión FOSUVI, sobre formalización de BFV	¢457,854,996	¢564,634,336	¢283,572,400
Total	¢457,854,996	¢564,634,336	¢283,572,400

3.11.2 Cuentas por pagar con partes relacionadas

Al 31 de marzo de 2025 y diciembre y marzo de 2024 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.

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Cuenta por pagar - Aporte de Cuenta General al Fondo de Garantías	¢0	¢0	¢0
Total	¢0	¢0	¢0

3.11.3 Detalle de Remuneraciones a Personal Clave

	<u>mar-2025</u>	<u>dic-2024</u>	<u>mar-2024</u>
Remuneraciones al Personal Clave (Gerencia General y Subgerencias)	¢67,191,928	¢217,969,675	¢62,923,363
Dietas pagadas al Personal Clave (Junta Directiva)	14,253,820	119,480,550	32,280,710
Total	¢81,445,748	¢337,450,225	¢95,204,073

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 marzo de 2025, según la Asesoría Legal del Banco, mediante el oficio BANHVI-AL-OF-0032-2025 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	1	20,000,000
Conocimiento	11	1,061,189,417
Información Posesoria	1	1,000,000
Monitorio	2	340,607,606
Ordinario	1	0
Ordinario Agrario	4	65,944,339
Totales	20	1,488,741,362

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	2	2,000
Ejecución de Sentencia	2	1,242,000
Totales	4	1,244,000

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	13	15,000,000
Ordinario Civil	2	60,000,000
Ordinario Civil Casación	2	255,000,000
Demanda Penal	1	111,521,115
Totales	18	441,521,115

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	1	0
Ejecutivo Hipotecario	6	0
Totales	8	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 ¢ 3,108 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 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 BAHVI

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 los casos por tipo de proceso, según la información de cada expediente.

Procesos a favor del BAHVI

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 los casos por tipo de proceso, según la información de cada expediente.

Dentro de los procesos Ordinarios en contra del Banco, se encuentran los Expedientes, N°17-001156-0166-LA, N°19-001768-0173-LA, N°19-001747-1178-LA y N°18-000604-0166-LA correspondientes a procesos judiciales de funcionarios y exfuncionarios en contra del Banco, sobre el cual la Dirección Administrativa hizo una estimación global superior a los ¢ 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 marzo de 2024, según la Asesoría Legal del Banco, mediante el oficio BAHVI-AL-OF-045-2024, existen una serie de asuntos en trámite judicial en contra del BAHVI, así como otros a favor y que se encuentran en trámite judicial de acuerdo con el siguiente detalle:

Procesos en contra del BANHVI

Tipo Proceso	Cantidad de casos	Monto estimado de la demanda ¹
Abreviado	2	23,000,000
Conocimiento	13	1,071,189,417
Información Posesoria	1	1,000,000
Medida Cautelar	1	0
Monitorio	2	340,607,606
Ordinario	3	2,000,000
Ordinario Agrario	2	3,000,000
Totales	24	1,440,797,023

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

Procesos a favor del BANHVI

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

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

Asimismo, existen otros procesos legales coordinados por la Dirección Administrativa 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 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 ⁴
Agrario	1	0
Ordinario	1	0
Ejecutivo Hipotecario	7	0
Totales	9	0

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

Dentro de los procesos Ordinarios en contra del Banco, se encuentran los Expedientes, N°17-001156-0166-LA, N°19-001768-0173-LA, N°19-001747-1178-LA y N°18-000604-0166-LA correspondientes a procesos judiciales de funcionarios y exfuncionarios en contra del Banco, sobre el cual la Dirección Administrativa hizo una estimación global superior a los ¢ 3,031 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 entró 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