



Banco Hipotecario de la Vivienda

MEMORIA
2007



ÍNDICE

Presentación	4
Estructura de la Organización	6
Organigrama	8
Mensaje de la Presidencia de Junta Directiva	9
Mensaje de la Gerencia General	13
Entrega de Bonos de Vivienda	17
1. Bonos de vivienda otorgados durante el periodo	19
2. Bonos de vivienda otorgados según estrato de ingreso	20
3. Bonos de vivienda otorgados según zona geográfica	22
4. Bonos de vivienda otorgados según propósito	23
5. Bonos de vivienda otorgados por provincia	25
6. Bonos de vivienda otorgados por modalidad	26
7. Bonos de vivienda otorgados a mujeres jefas de hogar	28
8. Proyectos aprobados	28
9. Bonos emitidos y formalizados por entidad autorizada	31
Intermediación Financiera	33
1. Crédito a las entidades autorizadas	34
2. Captaciones	37
3. Administración del fondo de garantías	37
4. Administración de fideicomisos	38



PRESENTACIÓN

Durante el 2007 el Banco Hipotecario de la Vivienda consolidó su filosofía de trabajo, renovó su compromiso con la sociedad costarricense, en especial con las familias con menos oportunidades y fortaleció sus valores y principios de transparencia, rendición de cuentas y ética en la gestión.

Regido por estos principios, el BANHVI hizo un uso responsable de los recursos que administra y logró en este periodo convertir en realidad el sueño de tener casa propia a 12.808 familias de escasos recursos económicos lo que significó una inversión en bonos de vivienda de ₡49.942 millones.

Dentro de los sectores más favorecidos con esta inversión social, destacan madres jefas de hogar, familias afectadas por emergencias, las que viven en precarios y en extrema necesidad, familias de los territorios indígenas del país, casos especiales de adultos mayores y personas con discapacidad.

El éxito logrado durante el año en la asignación justa y equitativa de los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda fue posible gracias al trabajo tesonero y con gran sentido social del grupo de entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, que en el 2007 llegó a 17 con la incorporación de Coopeacosta y el Bac San José.

El Programa de Erradicación de Tugurios arrancó con fuerza con la construcción del proyecto Villa Flor en Puntarenas y con el inicio de la construcción de los proyectos La Angosta en La Guácima y El Futuro en San Rafael de Alajuela

así como con la adquisición de viviendas terminadas en los proyectos Mata-buey en Nicoya y el Cacao en Nandayure.

En cuanto a la atención de las familias de clase media, durante el 2007 se entregaron los proyectos Pradera Silvestre y Dulce Nombre de Jesús en Heredia, así como las primeras etapas de los residenciales Árbol de Plata en Heredia y Las Aralias en Guácimo, todos proyectos construidos bajo el programa Ahorro Bono Crédito.

Como parte de la gestión institucional, durante el 2007 adicionalmente se mantuvo un buen ritmo en la colocación de créditos por parte del Fondo Nacional de Vivienda, se contuvo el gasto administrativo mediante una estrategia de austeridad, acciones que contribuyeron con el mantenimiento de una buena salud financiera –así reflejada en los Estados Financieros - y se inició un proceso de reorganización que mejorará la gestión cualitativa.

Al cumplir sus 21 años de existencia, el BANHVI es una institución consolidada, apegada a los principios de transparencia, ética y rendición de cuentas, que ha logrado con su trabajo que una cuarta parte de las familias costarricenses tengan casa propia y una mejor calidad de vida.

En congruencia con estos principios y de conformidad con el artículo 33 de la Ley 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y sus reformas, el Banco Hipotecario de la Vivienda presenta su Memoria Institucional 2007 que expone el trabajo realizado durante el año.

Niños de la comunidad
indígena de Shiroles en
Talamanca, Limón.



ESTRUCTURA DE LA ORGANIZACIÓN

Junta Directiva

Fernando Zumbado Jiménez	Presidente
Miguel Ángel Murillo Monge	Vicepresidente
María Estela Segura Flores	Directora
Yessenia Calderón Solano	Directora
María de los A. Alfaro Murillo	Directora
Rolando Vargas Baldares	Director
Roberto Thompson Chacón	Director
David López Pacheco	Jefe Secretaría de Junta Directiva

Dirección Superior

Ennio Rodríguez Céspedes	Gerente General
Juan de Dios Rojas Cascante	Subgerente General
Carlos Castro Miranda	Asistente de Gerencia
Rodolfo Hernández Sibaja	Auditor Interno

Directores de Área

Margoth Campos Barrantes	Directora Administrativa Financiera
Tricia Hernández Brenes	Directora Fondo Nacional de Vivienda
Marta Camacho Murillo	Directora Fondo de Subsidios para la Vivienda
Alejandro Bejarano Castillo	Director Supervisión de Entidades

Unidades asesoras

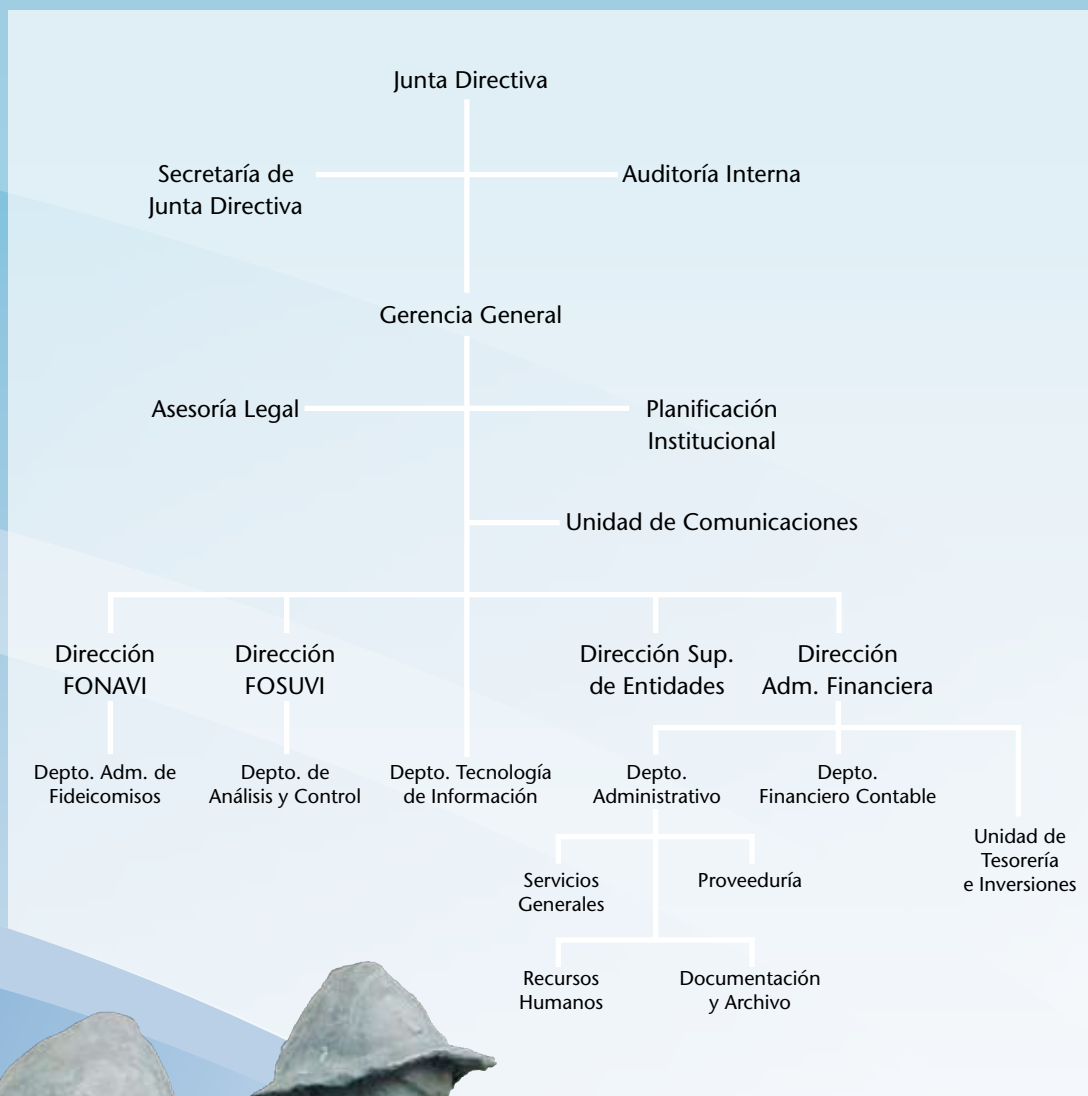
Rodolfo Mora Villalobos	Jefe, Asesoría Legal
Magaly Longhan Moya	Jefa, Unidad de Planificación Institucional
Ronald Espinoza Ávila	Jefe, Unidad de Comunicaciones
Mauricio Chávez Cruz	Jefe, Tecnología de Información

Departamentos

José Pablo Durán Rodríguez	Jefe, Departamento Financiero Contable
Alexis Solano Montero	Jefe, Departamento de Análisis y Control
Marcela Pérez Valerín	Jefa, Departamento Administración de Fideicomisos

Autoridades institucionales entregan casas a jefas de hogar en Sarapiquí, Heredia.





NUESTRO COMPROMISO POR UN PAÍS MÁS IGUALITARIO

Fernando Zumbado Jiménez

Presidente de Junta Directiva

La emisión de 12.808 Bonos Familiares de Vivienda, un fuerte arranque del plan de erradicación de tugurios y el saneamiento de las finanzas del BANHVI, que cerró el año con un saldo en su cartera de crédito de ¢35.556 millones -un incremento del 51.9% en relación

Doña Gabriela Hidalgo recibe de manos del Presidente de Junta Directiva Fernando Zumbado el bono de vivienda para construir su casa en Pérez Zeledón.



con el 2006-, son logros relevantes que llevan a señalar al 2007 como un periodo muy bueno para el ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (S.F.N.V.).

Casos de familias pobres que vivían en precarios, madres jefas de hogar que habitaban en tugurios o bajo puentes, adultos mayores en extrema pobreza, indígenas y personas con discapacidad, forman parte de las familias que ya viven en una vivienda digna, gracias a la acción de este banco público. Igualmente, durante el 2007, el Banco Hipotecario de la Vivienda cumplió eficientemente con el mandato legal de proveer de recursos permanentes y de bajo costo para la financiación de programas habitacionales de las entidades autorizadas del SFNV.

Pero, más allá de los bonos de vivienda y de los créditos otorgados, durante esta Administración hemos escogido el camino de contribuir a que miles de familias que viven en pobreza extrema o habitan en asentamientos en precario puedan mejorar sus condiciones de vida a partir de un proceso de intervención integral, que incluye vivienda, educación, mejora en sus ingresos, salud y seguridad, entre otros beneficios.

Nuestro reto principal, como rectores del sector social y como país, para los años que vienen es cambiar las prácticas actuales en las que la arquitectura de los proyectos de vivienda se caracteriza por la desolación de los vecindarios, su monotonía y falta de color, las áreas verdes quedan abandonadas al tráfico, consumo de drogas y la inseguridad que ahí se vive. Todo esto es un mensaje de falta de esperanza para la gente, una reafirmación de la exclusión de que son víctimas.

Y eso es lo que debemos cambiar con construcciones de edificios públicos bellos, que satisfagan necesidades y traigan alegría. Hemos sido avaros con nosotros mismos, pensando que este tipo de inversiones constituyen un lujo para un país como el nuestro.

Sin embargo, creo que el país por su crecimiento y mejora en los índices macroeconómicos se encuentra en el momento justo para que no abandonemos a



miles de familias, que pueden tener casa propia, pero cuyos hijos asisten a escuelas con serias limitaciones y no tienen espacios para la recreación. Es la hora de pensar en grande, de hacer obra bella, símbolo de la esperanza y de nuestro compromiso con un país más igualitario, construyendo las mejores escuelas y colegios en los barrios populares, gimnasios bien equipados, teatros para llevar con más facilidad muestras de la riqueza cultural de nuestro país y de otras latitudes.

Hemos empezado este trabajo asignando recursos del presupuesto nacional para lo que hemos llamado Bono Comunal, modalidad que permite al BANHVI asignar presupuesto a una comunidad para mejoras o construcción de obras de infraestructura como calles, aceras, alumbrado público, acueducto y parques infantiles, entre otros. En el 2007 arrancamos con ₡3.000 millones y para el 2008 presupuestamos ₡20.000 millones, lo que, combinado con las ayudas del programa de transferencias monetarias condicionadas “Avancemos”, marca el inicio de este cambio.

Una manera práctica de realizar este propósito podría ser conjugar las inversiones de diversas instituciones públicas en un diseño común; las del BANHVI, IMAS, la CCSS, el INS, los bancos del Estado y el INA, por ejemplo. El diseño contemplaría precisamente las áreas que buscarían propósitos más amplios de la comunidad, lugares de encuentro para las familias y de esparcimiento para personas de diversas edades.

De hoy en adelante, cuando construyamos infraestructura pública para los pobres, hagamos el esfuerzo de construir para incluir, conscientes de que el tiempo es ahora.

Finalmente, el mayor reto para la sociedad costarricense consiste en la superación del ciclo político de la política social, de tal forma que sea posible continuar en la siguiente administración con los programas y proyectos que han demostrado su impacto positivo.

El Presidente Óscar Arias entrega un bono de vivienda a Liliana Leiva y sus hijos en Pérez Zeledón.





TRABAJO ÉTICO, TRANSPARENTE Y CON RESULTADOS CONCRETOS

Dr. Ennio Rodríguez Céspedes

Gerente General

Si hubiese que señalar los rasgos más sobresalientes de la labor del BANHVI en los últimos dos años, en los que entramos en una etapa de consolidación de los procesos de calidad y mejora continua, diría que el 2006 fue un año de transformaciones para instaurar

Jackeline Angulo y su hijo reciben el bono de vivienda de manos del Gerente del BANHVI en Santa Cruz, Guanacaste.



de forma contundente políticas de transparencia, rendición de cuentas y manejo ético de todo el trabajo y el 2007 el año del despegue definitivo de los programas de vivienda social financiados con el bono familiar.

Este manejo responsable y abierto al escrutinio público de nuestra labor, sin descuidar el mandato principal de dotar de viviendas a las familias de menores recursos del país, constituyen la suma de un esfuerzo, que complementado al de organizar el sano funcionamiento financiero y administrativo del BANHVI, nos llevan a calificar el 2007 como un periodo que arrancó con transformaciones y terminó con resultados concretos.

Durante estos 12 meses el sueño de tener casa propia se hizo realidad para 12.808 familias costarricenses de escasos recursos, luego de que el BANHVI cerrara el año con la emisión de igual cantidad de Bonos Familiares de Vivienda, los cuales significaron una inversión de ₡49.942 millones. Esta cifra incluye los bonos para proyectos de vivienda (erradicación de precarios, emergencias y extrema necesidad), los aprobados para familias que ya contaban con lote, casos especiales de adultos mayores, personas con discapacidad, familias de territorios indígenas; casos de bono crédito y bonos para reparación y ampliación.

La Administración –además– sometió a consideración de la Junta Directiva el financiamiento para 7 proyectos habitacionales, los cuales fueron aprobados y que en conjunto significarán 730 viviendas más para familias que viven en precarios, afectadas por emergencias o en situación de extrema necesidad.

Estas cifras reflejan por un lado el trabajo eficaz y consolidado del BANHVI en esta materia y por otro la estrecha coordinación y planificación con las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, a las cuales reconozco el empeño e iniciativa propia con que han venido trabajando.



Vivienda indígena en Shiroles,
Talamanca, Limón.

En lo que compete a la labor del BANHVI como intermediario financiero de segundo piso, ampliamos nuestra cartera, flexibilizamos los requisitos para el otorgamiento de créditos a las entidades autorizadas, ejecutamos una recomposición de los pasivos, que permitió reducir los costos de los recursos de intermediación, factores que incrementaron la competitividad del BANHVI y permitieron consolidar su función de intermediación.

Al cierre del 2007, el BANHVI superó en un 64% la meta establecida de colocación de recursos para el financiamiento de vivienda, pues desembolsó un monto global superior a los ¢16.000 millones. El saldo de la cartera de crédito mostró un incremento del 51,9% durante el año, pasando de ¢23.403 millones en diciembre 2006 a ¢35.555 millones al cierre del año 2007.

Se ha llevado un monitoreo permanente de los indicadores financieros del Banco, lo que ha permitido a la Institución mantener una calificación de normalidad dentro de los parámetros de los organismos de supervisión.

Igualmente, se ha invertido tiempo y recursos en mejorar las áreas de planificación y capacitación del recurso humano. Se elaboró la propuesta de un nuevo Plan Estratégico, con manuales de procedimientos y políticas institucionales consolidados, con mecanismos de control y autoevaluación permanentes; estamos en proceso de actualización de la nueva plataforma tecnológica operativa, hay comités de trabajo supervisando y controlando el accionar de áreas específicas y hemos mejorado los procesos de comunicación y sistemas de información.

Todo este trabajo y nueva mentalidad han sido posibles gracias al pensamiento estratégico de la actual Junta Directiva y por supuesto el trabajo decidido y creativo de la Administración del Banco y todos sus funcionarios, a quienes reconozco su empeño y expreso mi gratitud.

Deyanira Castro y sus hijos
en su nueva casa
en Pavas, San José





ENTREGA DE BONOS FAMILIARES DE VIVIENDA

Durante el 2007 el BANHVI le aprobó un bono de vivienda a 12.808 familias que viven en extrema necesidad, adultos mayores, personas con discapacidad, mujeres jefas de hogar e indígenas lo que significó una inversión de ₡49.942 millones.

Don José Traña y su familia estrenaron casa en Dos Ríos de Upala, Alajuela.



El Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), es la unidad ejecutora del BANHVI que le corresponde la administración y canalización de los recursos que, por ley el Estado Costarricense, le asigna anualmente con el fin de atender la demanda de vivienda de las familias de más escasos recursos económicos y que se encuentran en condiciones de pobreza extrema y riesgo social o ambiental.

En acatamiento a los lineamientos establecidos por la actual Administración se ha dado especial énfasis en la distribución de los recursos, a la erradicación de precarios, atención de familias a cargo de mujeres jefas de hogar, personas adultas mayores, personas con discapacidad y familias indígenas. Se continuó con la política de entregar viviendas de calidad, que permitan dotar de un techo digno a las familias, de tal manera que logren montar los cimientos para satisfacer el resto de sus necesidades y mejorar su calidad de vida.

Durante el 2007 la Dirección FOSUVI trabajó en la revisión y aprobación de expedientes de postulación al Bono Familiar de Vivienda bajo el nuevo esquema en el cual las entidades autorizadas envían los documentos al BANHVI, generándose un proceso mucho más ágil y un ahorro considerable de tiempo y recursos. Durante el periodo, se muestrearon 11.026 expedientes de un total de 18.488 casos presentados, de los cuales 1.816 presentaron algún tipo de anomalía y se aprobaron 16.672 casos, lo que indica un porcentaje de revisión del 59.6 %, un 9.8 % de casos que presentaron algún tipo de anomalía y una aprobación del 90.2%. En el 2007 se presentaron a revisión un 30 % más de expedientes que en el 2006, mientras que el muestreo se incrementó en un 47 %.

Durante el periodo se continuó además con las labores de fiscalización mediante visitas de campo a los proyectos y casos individuales tramitados al amparo del Artículo 59, así como de casos ordinarios escogidos en forma aleatoria, de manera tal que se incluyan todas las modalidades de bono y a



Casa de la familia de Eduardo Ríos en el Territorio Indígena de Ujarrás, Buenos Aires, Puntarenas.

todas las entidades autorizadas. Este procedimiento de fiscalización permite el cumplimiento de las directrices establecidas para asegurar que los procesos constructivos se den según los requerimientos técnicos y lo establecido en los planos y presupuestos aprobados y a la vez complementa las labores de control que realizan las entidades autorizadas como responsables de supervisar y fiscalizar las construcciones.

Dentro del accionar del BANHVI, en su función de otorgar el subsidio de vivienda a los sectores más necesitados del país, a continuación se presentan las principales estadísticas que reflejan las metas alcanzadas en la aprobación de bonos de vivienda, de proyectos habitacionales y casos individuales tramitados al amparo del Artículo 59.

1. BONOS DE VIVIENDA OTORGADOS DURANTE EL PERIODO

Como resultado del trabajo desarrollado a lo largo del año, el BANHVI aprobó un total de 12.808 bonos de vivienda para una inversión de ₡49.942 millones. De este total de bonos aprobados, 11.442 fueron formalizados y otorgados a sus respectivas familias las cuales, gracias a una inversión superior a los ₡42 mil millones, hoy disfrutan de una casa propia y de una mejor calidad de vida.

NÚMERO Y MONTO DE BONOS DE VIVIENDA OTORGADOS	
2007	
(Monto en millones de colones)	
NÚMERO	INVERSIÓN
11.442	₡42.740,55

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

Precario La Angosta, La Guácima, Alajuela.
Enero 2007 / Dic 2007

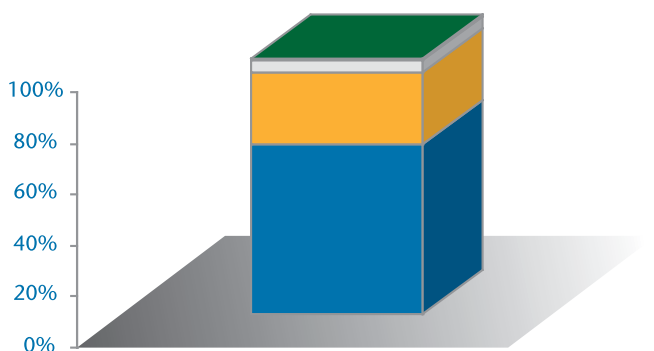


2. BONOS DE VIVIENDA OTORGADOS SEGÚN ESTRATO DE INGRESO

De acuerdo con lo establecido en la Ley del SFNV, el Sistema debe dar un trato preferencial a las familias de menores ingresos en el otorgamiento del subsidio habitacional. Durante el 2007 los esfuerzos se centraron en estos grupos familiares, dando como resultado que los casos tramitados en los 2 primeros estratos de ingresos; es decir familias que ganan menos de ¢200.000 mensuales, representan un 95% de los casos tramitados en el año 2007, tanto en bonos ordinarios como Artículo 59.

BONOS DE VIVIENDA POR ESTRATO DE INGRESOS

2007



Estrato: ■ 1 = 66.5% ■ 2 = 28.3% ■ 3 = 4.5% ■ 4 = 0.7%

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI



Madre jefa de hogar en su nueva casa en el Proyecto Los Reformadores, Parrita, Puntarenas.

“BRYAN AHORA VIVE SEGURO”

21

Por nueve años resistió dificultades, carreras, vivió en casas insalubres y con tal deterioro que la lluvia mojaba sus pertenencias y hasta las cobijas mientras dormían, todo en procura de mejorar la calidad de vida de su hijo Bryan, doña Bernarda Orozco no desmayó nunca y hoy ve recompensado ese esfuerzo al ocupar, desde octubre de 2007, su vivienda en el complejo habitacional Vista Hermosa, en Oreamuno de Cartago.

Esta madre de 29 años y tres hijos, tuvo en Bryan el soporte para saber esperar su casa, de la que ahora goza, gracias al Bono Familiar de Vivienda, otorgado por el BANHVI. El pequeño presenta una discapacidad del 98 % sumada a un padecimiento de epilepsia y parálisis cerebral infantil severa. Fue bautizado minutos después de su nacimiento, pues le daban pocas horas de vida, que luego se ampliaron a semanas, meses y años. Bryan está a punto de cumplir 10 años y ha superado múltiples dificultades e incluso venció la muerte tras sufrir un paro cardiorrespiratorio tiempo atrás.

La adversidad tampoco le ha impedido a este pequeño luchador recibir clases para comunicarse por medio de la vista en la Escuela de Enseñanza Especial Carlos Luis Valle y ahora disfruta con su madre y hermanos Francine y Oscar, el vivir seguros en una casa nueva.

Al igual que Bryan su madre y hermanos, 589 familias del país que tienen entre sus miembros a personas con discapacidad se beneficiaron en el 2007 con una casa digna y adaptada a sus necesidades gracias al programa de bono de vivienda especial para discapacitados. En estas familias el BANHVI invirtió en 2007 un total de ₡3.214 millones.

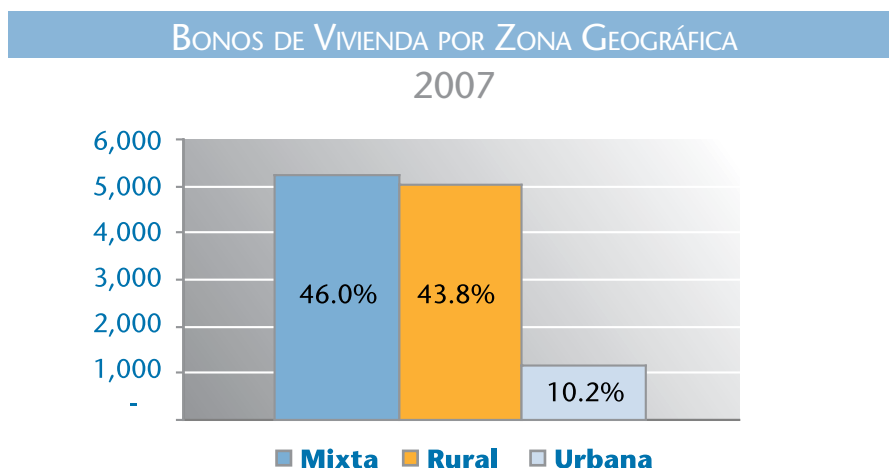
Bryan vive ahora
en su nueva casa
junto a su madre
y hermanos.



3. BONOS DE VIVIENDA OTORGADOS SEGÚN ZONA GEOGRÁFICA

Con la incorporación de la variable “zona mixta” - que reconoce la existencia de distritos que no son rurales ni urbanos - la distribución de los recursos del bono de vivienda según zona geográfica, muestra desde hace varios años, que alrededor del 90% de los bonos que se entregan a familias que viven en la zona mixta y rural de país. Esta concentración se debe especialmente a dos razones:

- El alto costo de los terrenos urbanos, que impide la compra de terrenos en la zona urbana, tomando en consideración el monto del bono y la poca capacidad de endeudamiento de las familias.
- El hecho de que las entidades autorizadas, han expandido su cobertura geográfica en zonas mixtas y rurales mediante la apertura de sucursales y agencias.



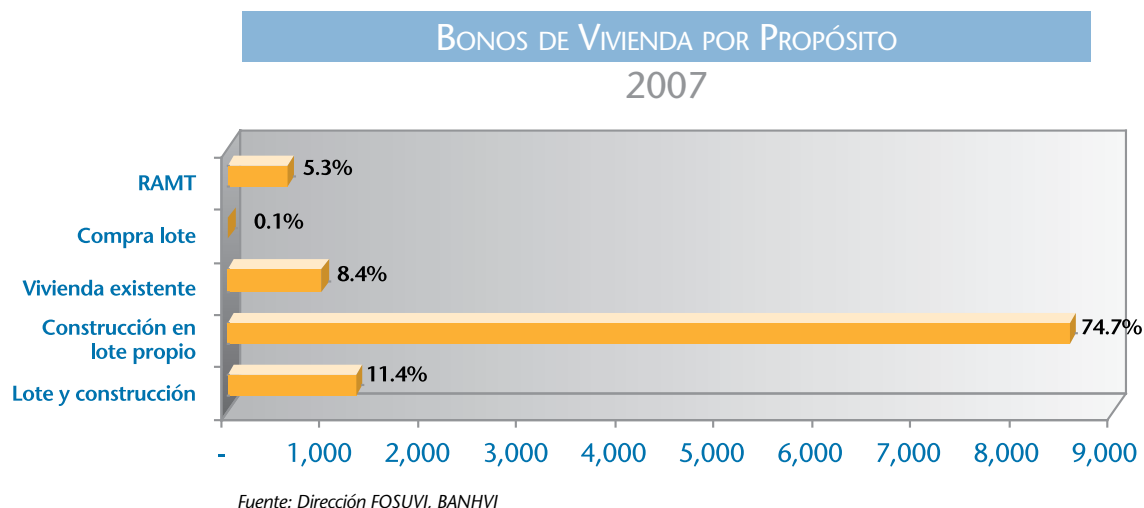
Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI



Belinda Martínez y sus hijos
en su nueva casa en Dos Ríos, Upala.

4. BONOS DE VIVIENDA OTORGADOS SEGÚN PROPÓSITO

23



De los 11.442 bonos otorgados, un 75% fue utilizado para la construcción en terreno propio lo que se explica por las facilidades que tienen las familias que cuentan con un lote para construir su casa y a la vez las dificultades que atraviesan las que por el contrario, deben buscar en el mercado existente un terreno accesible para la compra y construcción, lo cual es difícil dado los altos costos que imperan.

Bono para la familia de Danilo Acuña,
Buenos Aires, Puntarenas



“AHORA TENGO UNA CASA DIGNA”

Anaín Castillo es jefa de hogar y como dirigente de la Asociación Pro-Vivienda de Villa Flor, luchó por años por transformar los ranchos del Precario Villa Flor en casas dignas. Con la ayuda del BANHVI y los recursos del Bono Familiar de Vivienda se encuentra “encantada de tener casa y observar cómo el precario se transformó en una urbanización”

“Se terminaron todas mis calamidades y sufrimientos, ahora tengo una casa digna”, afirmó Castillo. El desarrollo del proyecto le permitió al BANHVI dar vivienda a 22 familias, 16 de las cuales están a cargo de mujeres de ingresos bajos originados en su mayoría de actividades informales. Las obras demandaron una inversión en bonos por ₡ 143 millones para la construcción del sistema de evacuación de aguas pluviales, aceras de concreto, tendido eléctrico y la construcción de las 22 casas prefabricadas, con baldosas de concreto, pisos lujados, instalación eléctrica entubada y todas las normas de calidad vigentes.

Además, como parte del Programa de Erradicación de Tugurios, en el 2007 se dio inicio los proyectos La Angosta en La Guácima y El Futuro en San Rafael, ambos en Alajuela, y se adquirieron casas terminadas en Matabuey de Nicoya y El Cacao en Nandayure, Guanacaste. Estos proyectos benefician en conjunto a 520 familias que actualmente viven en tugurios o en terrenos que ocupan en precario sin servicios indispensables como disposición de aguas residuales, suministro de agua potable y electricidad.

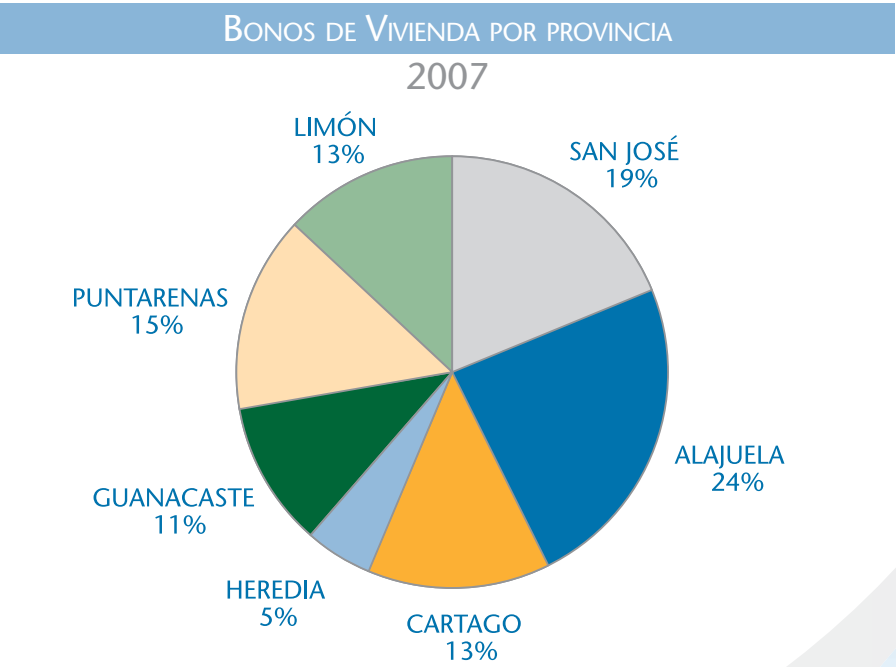
Como parte del programa, también se entregaron las primeras 15 casas en Finca San Juan de Pavas (San José), de un total de 105 familias y se construyeron 11 viviendas en el proyecto Las Lomas en Desamparados para reubicar a desplazados del precario Rositer Carballo de La Uruca.



Anaín Castillo y sus hijos disfrutan hoy de su nueva casa en el Proyecto Villa Flor, Puntarenas.

5. BONOS DE VIVIENDA OTORGADOS POR PROVINCIA

Del total de bonos otorgados en el 2007, Alajuela y San José se mantienen como las provincias de mayor participación con un total de 2.701 y 2.174 casos respectivamente, lo que representa un 43% en conjunto con respecto al total de bonos entregados. El comportamiento en la distribución de bonos se mantiene para el resto de las provincias con respecto al año anterior, destacando la baja colocación en Heredia que permanece en el rango del 5%.



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

Mauren López y sus hijas estrenaron casa en Sarapiquí, Heredia.



6. BONOS DE VIVIENDA TRAMITADOS POR MODALIDAD

El bono familiar de vivienda se tramita por modalidades, entre las que destacan algunas de las prioridades establecidas por la actual Administración para el trámite de casos, como es el caso de familias que viven en extrema pobreza, adultos mayores, familias indígenas y personas con discapacidad. El cuadro que se presenta a continuación detalla los bonos otorgados en el período por modalidad, número de casos y monto en millones de colones.

BONOS DE VIVIENDA POR MODALIDAD

2007

MODALIDAD	CASOS	MONTO
ADULTO MAYOR	146	773.72
AHORRO BONO CREDITO	535	1,810.70
INDIGENA	566	2,206.36
DISCAPACITADO	589	3,214.61
EMERGENCIA O EXT. NECESIDAD	468	2,555.35
ERRADICACION TUGURIOS	185	948.16
REGULAR	8,953	31,231.64
Total	11,442	42,740.55

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI



Juan Calderón y su esposa reciben un bono de vivienda en Pejivalle de Jiménez, Cartago.

“NADA DE TABLAS VIEJAS, NI GOTERAS”

27

Don Melis Páez es vecino de Suretka (Talamanca), y hace poco recibió su vivienda luego de una espera de 20 años. Ahora él y su familia viven protegidos de las inclemencias del tiempo y libres de insectos y serpientes. Con voz sencilla y pausada asegura que “es otra cosa, nada de tablas viejas, goteras o piso de tierra, ahora mi familia vive en una casa digna”.

Al igual que don Melis, durante el 2007, 566 familias de diferentes territorios indígenas del país recibieron una casa adaptada a sus costumbres, gracias al Bono de Vivienda. La construcción de las casas demandó del BANHVI una inversión de ₡2.200 millones. El programa de vivienda indígena procura que las familias que habitan ranchos, expuestos a todo tipo de riesgos den un salto cualitativo en su calidad de vida y mejoren sus condiciones.

La meta es atender unas 2.000 familias en los 26 territorios indígenas existentes en el país, no obstante, con la simplificación de trámites aprobada por el BANHVI para facilitar las gestiones a las familias de los territorios más inaccesibles, la cifra podría incrementarse.

Entre las poblaciones indígenas beneficiadas durante el 2007 figuran Matambú, Matambuquito y Ondores en Hojancha y Nicoya; Shiroles, Suretka, Bambú y Amubri en Talamanca; Boruca, Térraba, Rey Curré, Cajón y Salitre en Buenos Aires; Grano de Oro, Paso Marcos, Paso Quetzal y Piedra Quemada en el Territorio Chirripó Cábecar en Turrialba y Quitirrisí en Mora y Puriscal.

La diversidad de etnias y su lejanía o proximidad a centros urbanos han originado tres sistemas constructivos. En los territorios Bribri y Cábecar, en Alta Talamanca la mayoría de casas se construyen con madera -extraída de las montañas con los permisos respectivos-. En comunidades menos remotas las familias prefieren viviendas edificadas con madera y bloques de concreto y las casas prefabricadas de concreto son las más frecuentes en localidades cercanas a centros de población más desarrollados, como Quitirrisí, Rey Curré o Matambú.

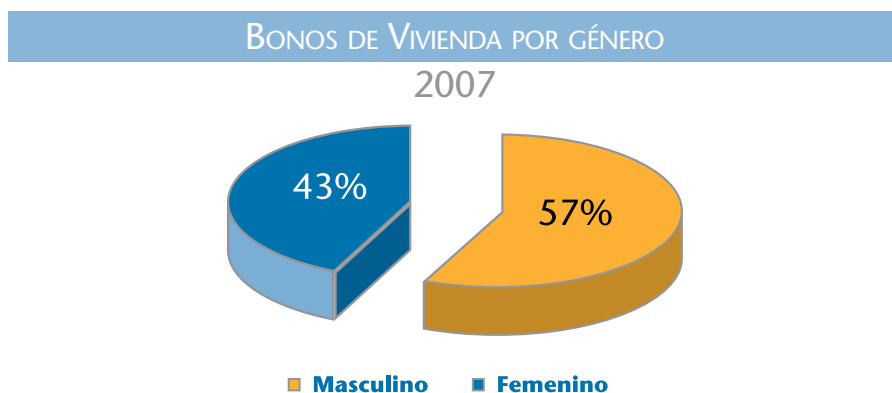
Don Melis Páez agradeció a las autoridades del BANHVI el poder estrenar casa junto con su familia.



7. BONOS DE VIVIENDA OTORGADOS A MUJERES JEFAS DE HOGAR

La participación de las mujeres jefas de hogar sigue siendo muy importante en el trámite de bonos. En el 2007 se otorgaron 4.937 bonos a familias con mujeres como cabeza de hogar, lo que representa un 43,15% del total de los bonos entregados.

De estos casos, 4.569 corresponden a la modalidad de bonos ordinarios y 368 fueron casos tramitados bajo el artículo 59, representando un 42,35% y 56,36% respectivamente.



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

8. PROYECTOS APROBADOS

Durante el 2007, fueron aprobados un total de 8 proyectos habitacionales al amparo del Artículo 59, de la Ley 7052 y sus reformas, así como 154 casos individuales. El monto total aprobado fue de ¢5.509 millones para un total de 676 soluciones habitacionales.

Del total de proyectos aprobados 4 tienen línea de financiamiento por ¢2.461,9 millones, de los cuales se giraron ¢1,566.7 millones, lo que representa un 66.6%.

Adicionalmente se aprobaron 7 perfiles de proyectos que incluyen 1.028 bonos y una inversión estimada de ¢7.114,1 millones.



Laura Obando y sus hijos estrenaron casa en el Territorio Indígena de Ujarrás en Buenos Aires de Puntarenas.

PROYECTOS DE VIVIENDA, PERFILES DE PROYECTOS Y CASOS INDIVIDUALES

APROBADOS AL AMPARO DEL ARTÍCULO 59 DE LA LEY 7052 Y SUS REFORMAS

(Monto en millones de colones)

2007

PROYECTOS aprobados	CASOS	MONTO aprobado	EMPRESA	% DE AVANCE DE OBRAS Infraestructura	Viviendas
La Angosta	101	648.13	Constructora Cataluña S.A.	48%	53%
Venecia	144	1082.74	Desarrollos Urbanísticos Arias y Quirós	16%	10%
El Futuro	76	658.67	Constructora Cataluña S.A.	20%	25%
Verolís	117	699.30	Gestores de Vivienda S.A. y TECSA	85%	30%
SUBTOTAL	438	3,088.84			

PROYECTOS APROBADOS modalidad Compra de lote y Construcción	CASOS	MONTO APROBADO	EMPRESA	% DE AVANCE DE OBRAS Infraestructura	Viviendas
Villa Flor	22	152.34	Construcciones de Promoción Social	81%	100%
Juan Pablo II	32	207.49	Constructora La Palmera	100%	90%
SUBTOTAL	54	359.83			

PROYECTOS LLAVE EN MANO aprobados	CASOS	MONTO aprobado	EMPRESA	% DE AVANCE DE OBRAS Infraestructura	Viviendas
Matabuey	17	138.27	Compañía Inmobiliaria SYN S.A.	100%	100%
El Cacao	13	88.33	Creaciones Cleytomi MEPM S.A.	100%	100%
SUBTOTAL	30	226.60			

TOTAL proyectos aprobados	522	3,675.27			
----------------------------------	------------	-----------------	--	--	--

PERFILES DE PROYECTOS aprobados	CASOS	MONTO aprobado	ENTIDAD AUTORIZADA	UBICACIÓN
Finca San Juan	105	474.95	INVU	Pavas, San José
25 de Julio	299	1,667.82	Fundación Costa Rica-Canadá	Hatillo, San José
Las Brisas	183	1,035.73	Fundación Costa Rica-Canadá	La Unión, Cartago
La Radial	139	1,007.28	INVU	San Francisco, Heredia
Manuel de Jesús Jiménez	35	187.92	INVU	Agua Caliente, Cartago
Las Mandarinas	208	1,703.03	Fundación Costa Rica-Canadá	Los Guido, Desamparados, San José
Las Gaviotas	59	1,037.41	Mutual Cartago	La Suiza, Turrialba
SUBTOTAL	1,028	7,114.14		
Otros individuales	154	833.69		
TOTALES	1,704	11,623.10		

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

Proyecto El Cacao en Nandayure de Guanacaste.



“MI CASA QUEDÓ LINDÍSIMA, NO LE HACE FALTA NADA”

Al ver su nueva casa, terminada y con todos los servicios a disposición, doña Juana Martínez, no podía creer que solo unos meses atrás estuviera viviendo en condiciones tan difíciles y llena de limitaciones en el precario San Martín de Nicoya y ahora con su familia lo haga en una vivienda de bloques de concreto, con aceras, pintada, con canoas, bajantes y con servicio de agua y luz, en el Proyecto Matabuey en Nicoya, Guanacaste.

“Mi casa quedó lindísima, no le hace falta nada”, dijo doña Juana al entrar en su nueva vivienda financiada por el BANHVI mediante el Programa Llave en Mano, una modalidad que se empezó a trabajar en el 2007. Este programa busca una atención más rápida a familias que viven en precario, extrema pobreza o que han sido víctimas de emergencias, mediante la compra de casas y urbanizaciones totalmente terminadas.

En Nicoya y Nandayure se ubican los dos primeros proyectos de este programa llave en mano para atender a 30 familias guanacastecas. En el proyecto Matabuey en Nicoya, además de doña Juana, se trasladó a 16 familias más, procedentes de una zona de riesgo y precario en el sector del Barrio San Martín de Nicoya, las cuales vivían en tugurios.

En el caso de Nandayure, a 13 familias en situación de extrema necesidad se les cumplió el sueño de tener casa propia en el Proyecto El Cacao. Para atender a estas 30 familias el BANHVI aprobó bonos por un total de ₡226,6 millones.

El Banco Hipotecario de la Vivienda espera continuar adquiriendo más viviendas bajo esta modalidad conforme se identifiquen residenciales y urbanizaciones que respondan en precio y calidad a los estándares establecidos para casas financiadas con el bono familiar.



Gracias al Programa Llave en Mano doña Juana Martínez recibió el bono de vivienda y su casa en el Proyecto Matabuey, Nicoya.

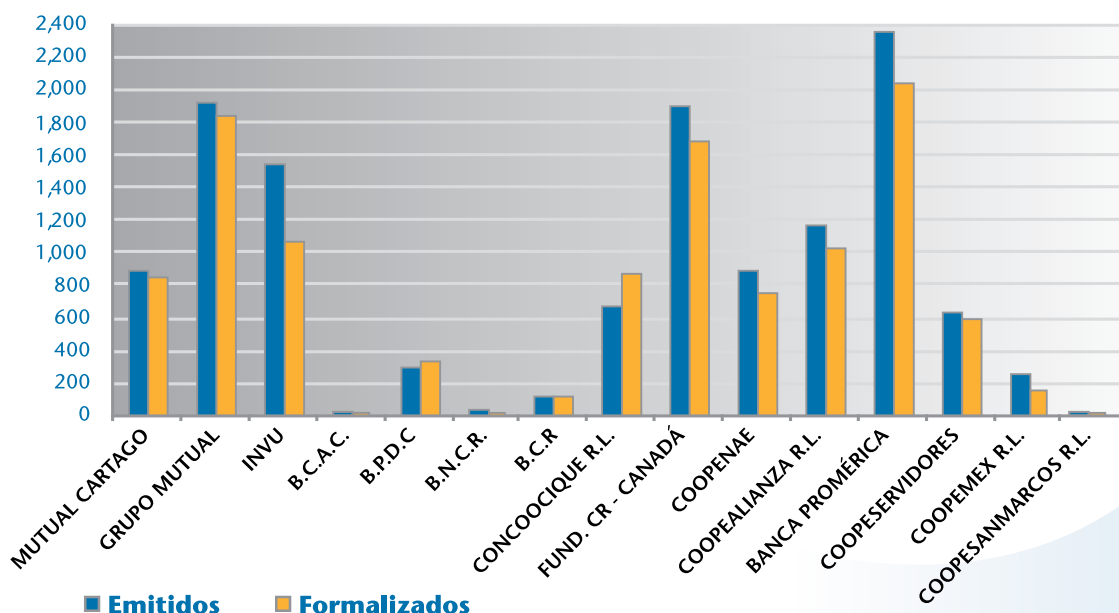
9. BONOS EMITIDOS Y FORMALIZADOS POR ENTIDAD AUTORIZADA:

31

Durante el 2007 se emitieron 12.808 bonos por ₡49.942 millones y se formalizaron 11.442 casos por un monto de ₡42.741 millones. El siguiente cuadro muestra la participación de las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda en el trámite de estos bonos de vivienda.

Entidad	Emitidos		Formalizados	
	Casos	Monto	Casos	Monto
MUTUAL CARTAGO	901	₡3,261.1	859	₡3,085.0
GRUPO MUTUAL	1,921	₡7,018.5	1,854	₡6,619.9
INVU	1,560	₡6,135.3	1,074	₡4,162.6
B.C.A.C.	17	₡41.5	2	₡5.2
B.P.D.C.	306	₡1,146.2	346	₡1,233.2
B.N.C.R.	53	₡174.9	25	₡78.2
B.C.R	117	₡386.3	124	₡401.2
CONCOOCIQUE R.L.	677	₡2,678.0	869	₡3,318.9
FUND. C.R. CANADA	1,901	₡7,305.8	1,682	₡6,238.2
COOPENAE	897	₡3,561.4	759	₡2,918.6
COOPEALIANZA R.L.	1,173	₡4,520.1	1,045	₡3,913.2
BANCA PROMERICA	2,369	₡10,075.7	2,050	₡7,872.9
COOPESERVIDORES	644	₡2,603.6	591	₡2,289.3
COOPEMEX R.L	259	₡984.9	156	₡579.4
COOPESANMARCOS R.L.	13	₡48.9	6	₡24.6
Total	12,808	₡49,942.2	11,442	₡42,740.6

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI



INTERMEDIACIÓN FINANCIERA

El BANHVI tuvo un incremento del 51.9% en el saldo de la cartera de crédito, para un monto total de ¢35.556 millones al cierre del 2007.

Proyecto Pradera Silvestre,
Heredia.



Una de las labores sustantivas del Banco Hipotecario de la Vivienda es la obtención de recursos financieros y su canalización hacia las entidades autorizadas, con el fin de procurar opciones de financiamiento habitacional y que tanto las entidades como el mismo Banco mantengan una adecuada rentabilidad y capitalización. La administración de estos recursos se realiza por medio del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) cuya gestión se compone principalmente de actividades relacionadas con la captación de recursos y su colocación mediante programas de crédito dirigidos hacia las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).

La Dirección FONAVI también se encarga de la administración y control del Fondo de Garantías que respaldan los títulos valores que emiten las entidades autorizadas y de la gestión administrativa, recuperación, liquidación y venta de los activos recibidos por el BANHVI en dación de pago producto de la liquidación de entidades que pertenecieron al SFNV.

1. CRÉDITO A LAS ENTIDADES AUTORIZADAS

En lo que respecta a su función de intermediario financiero, durante el 2007, el Banco Hipotecario de la Vivienda cumplió eficientemente con el mandato legal de proveer de recursos permanentes y al menor costo posible para la financiación de los programas habitacionales de las entidades autorizadas del SFNV.

Con el objetivo de facilitar el acceso a los recursos del Fondo Nacional de Vivienda por parte de las entidades autorizadas y mantener una adecuada rentabilidad y capitalización, se flexibilizaron los requisitos solicitados para acceder a los créditos de corto y largo plazo, también se ampliaron las alternativas de garantías requeridas para el respaldo de esos créditos y se redujo la tasa de interés mínima de las opciones de financiamiento.

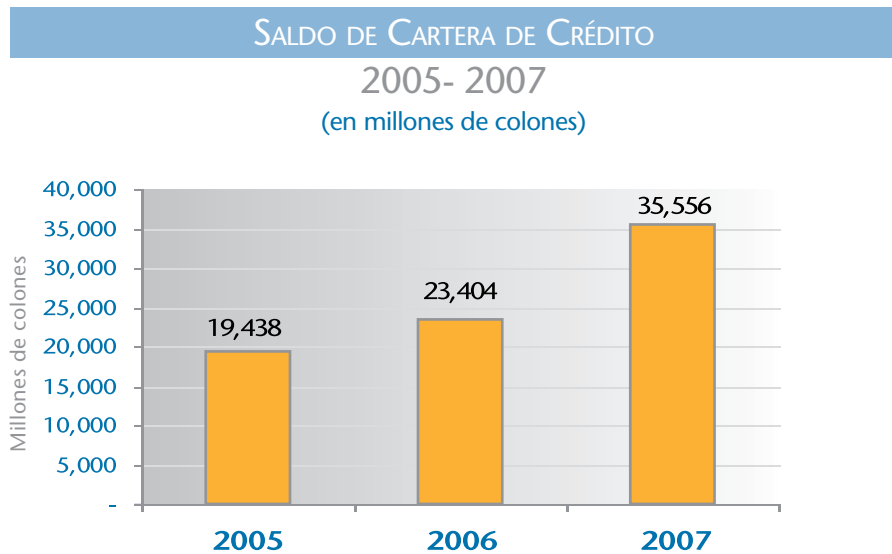


Bertilia Reyes y su hijo Diego recibieron un bono de vivienda especial para compra de casa en Purral de Guadalupe, San José.

Con estas medidas, el BANHVI logró mejorar sustancialmente las condiciones de sus programas de crédito, incrementó su competitividad en el mercado y consolidó su función en la intermediación financiera de segundo piso, dando como resultado que al cierre del 2007 se superara en un 64% la meta de colocación de recursos establecida para el periodo.

Durante el año se desembolsó a las entidades autorizadas un monto global superior a los ₡16.000 millones, a través del Programa de crédito de largo plazo regular del FONAVI y del Programa de financiamiento preferencial dirigido a las familias de ingresos medios y bajos.

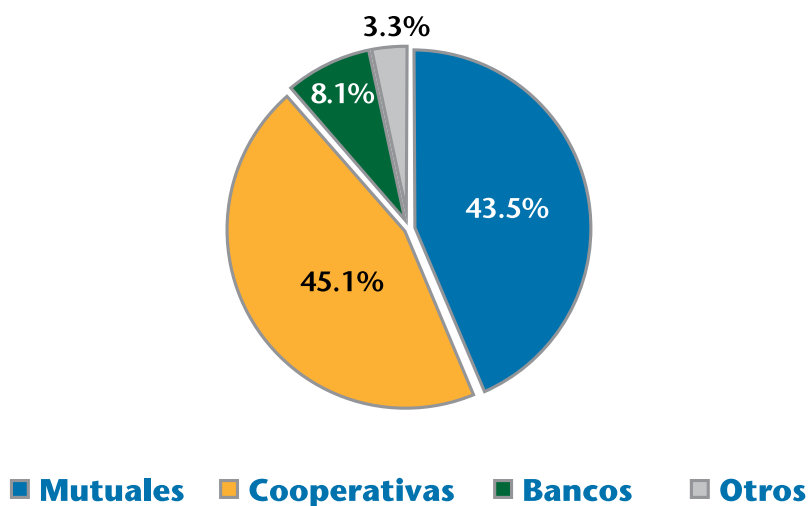
El siguiente gráfico muestra el incremento del 51.9% en el saldo de la cartera de crédito que se experimentó durante el año, pasando de ₡23.403.8 millones en diciembre 2006 a ₡35.556 millones al cierre del 2007.



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

La distribución del saldo de la cartera de crédito por tipo de deudor señala que los sectores cooperativo y mutualista absorbieron la mayor parte de los recursos canalizados para el financiamiento de vivienda. A diciembre del 2007 las cooperativas concentraron el 45.1% del saldo global, las mutuales el 43.5%, mientras que los bancos y otras entidades el 8.1% y 3.3%, respectivamente.

SALDO DE LA CARTERA DE CRÉDITO SEGÚN TIPO DE DEUDOR
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI



Urbanización Las Aralias, Guácimo, Limón.

Durante el año la cartera de captaciones disminuyó en un 65.7%, pasando de ¢23.402 millones en diciembre de 2006 a ¢8.692 al cierre del 2007. Mediante la cancelación anticipada de una parte de las obligaciones con el público fue posible reducir el costo financiero de los recursos de intermediación y disminuir la tasa de interés del financiamiento ofrecido a las entidades autorizadas.

En el 2007 se atendió el pago de obligaciones y los requerimientos de financiamiento de las entidades autorizadas en forma oportuna y en condiciones acordes con el mercado por lo que no existió la necesidad de realizar nuevas captaciones. Al cierre de periodo la cartera de captaciones se compone de ¢7.608 millones y \$1.9 millones.

3. ADMINISTRACIÓN DEL FONDO DE GARANTÍAS

Durante el 2007 se logró la consolidación del Fondo de Garantías para los títulos valores que emiten las entidades autorizadas del SFNV mediante una eficiente administración y la aplicación de un adecuado control del riesgo de las entidades autorizadas según su aporte a este fondo.

Al 31 de diciembre del 2007 el Fondo de Garantías acumuló la suma de ¢4.654 millones mostrando un crecimiento del 57.1% en relación con el año anterior. Del monto acumulado, el 19.7% corresponde a aportes realizados por el Banco, mientras que el 41.6% proviene de aportes efectuados por las entidades y el 38.7% restante se generó a través de la acumulación de intereses.



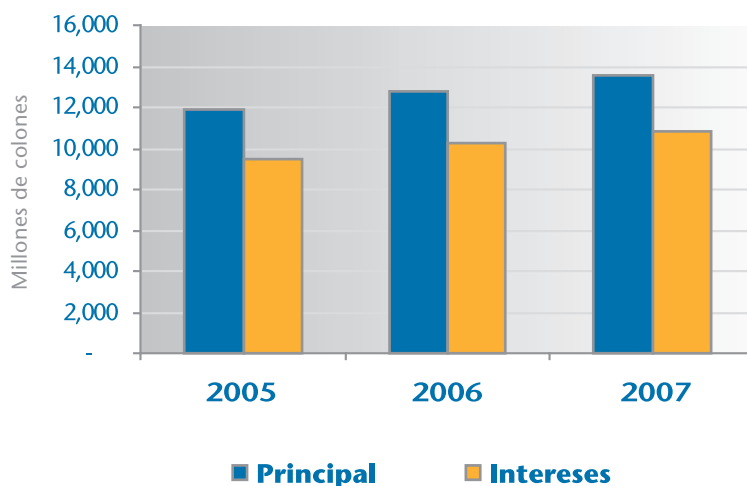
4. ADMINISTRACIÓN DE FIDEICOMISOS:

En cuanto a los resultados obtenidos en la administración de los activos fideicometidos que fueron recibidos por el BANHVI en dación de pago como resultado de las liquidaciones de entidades que pertenecían al SFNV, durante el 2007 se recuperó la suma de ¢909.8 millones por concepto de principal y ¢621.6 millones de intereses, con lo que al final del año la recuperación acumulada se incrementó en 5.8% con respecto al año 2006.

RECUPERACIÓN TOTAL ACUMULADA DE ACTIVOS FIDEICOMETIDOS

PRINCIPAL E INTERESES, 2005- 2007

(en millones de colones)



Al 31 de diciembre del 2007 el saldo de la cartera administrada por los fideicomisos pendientes de recuperación asciende a ¢8.050.9 millones.

Proyecto Pradera Silvestre,
Heredia.



Producción:
UNIDAD DE COMUNICACIONES
BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
2008