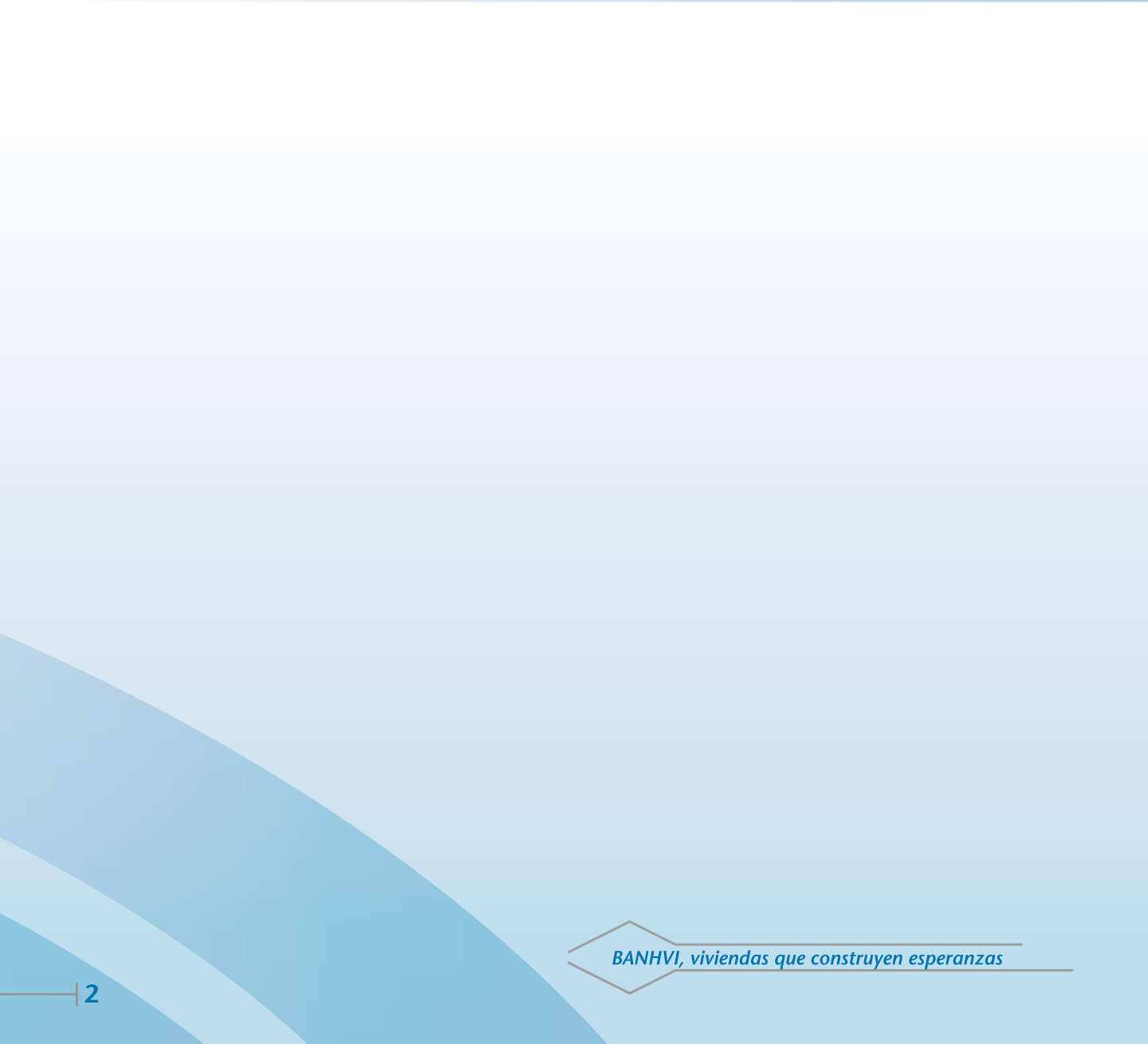
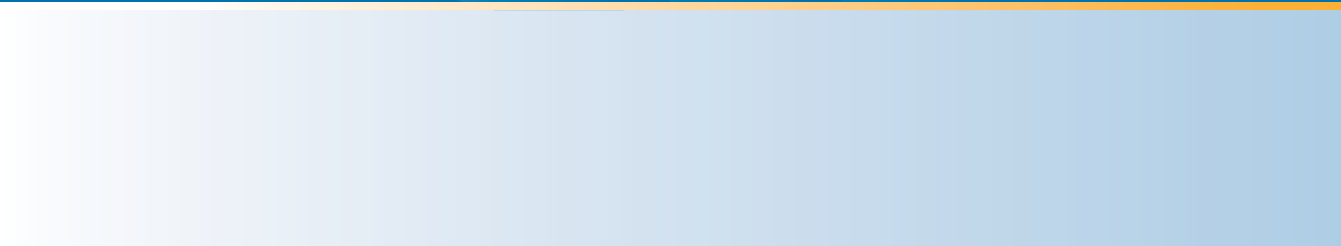




Banco Hipotecario de la Vivienda

2008

Memoria institucional



Contenido

Presentación	5
Estructura de la Organización	7
Mensaje de la Presidencia de Junta Directiva	11
Mensaje de la Gerencia General	15
Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI)	19
Bonos de vivienda otorgados durante el 2008	20
Según estrato de ingreso	21
Según zona geográfica	22
Según propósito de postulación	22
Por provincia	23
Por modalidad	24
Entregas a mujeres jefas de hogar	25
Proyectos de vivienda aprobados	25
Bonos emitidos y formalizados por entidad autorizada	30
Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)	33
Crédito a las entidades autorizadas	34
Captaciones	36
Administración del fondo de garantías	37
Administración de fideicomisos	37
Resultados Financieros	39
Carta de los Auditores	41
Balance de Situación	44
Estado de Resultados	48
Estado de Flujos de Efectivo	50
Estado de Cambios en el Patrimonio	52



Presentación

Durante el año 2008 la Junta Directiva, la Administración Superior y funcionarios del Banco Hipotecario de la Vivienda trabajaron de forma conjunta en las dos tareas fundamentales que desarrolla la Institución.

Por un lado la administración del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), que financia los Bonos Familiares de Vivienda a través de los cuales muchas familias costarricenses de bajos ingresos logran capitalizar el sueño de contar con vivienda.

Y a la vez, la administración y desarrollo del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) que trabaja en la obtención de recursos financieros y los canaliza hacia las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), con el fin de procurar opciones de financiamiento habitacional y que tanto estas entidades, como el mismo Banco, mantengan una adecuada rentabilidad y capitalización.

La presente Memoria, de conformidad con lo expuesto en el artículo 33 de la Ley de 7052 del SFNV y sus reformas, recoge de manera escrita y gráfica el trabajo realizado durante el año 2008 por el Banco Hipotecario de la Vivienda y como se logró cumplir con las metas propuestas.



Proyecto Aguas Claras, Upala, Alajuela.

Estructura de la Organización

Junta Directiva

Clara Zomer Rezler	Presidenta
Miguel Angel 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
Rodolfo Hernández Sibaja	Auditor Interno

Dirección Superior

Juan de Dios Rojas Cascante	Gerente General a.i.
Carlos Castro Miranda	Asistente de Gerencia

Directores de Área

Margoth Campos Barrantes	Directora Administrativa Financiera
Tricia Hernández Brenes	Directora Fondo Nacional de Vivienda
Martha 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
Ronald Espinoza Ávila	Jefe, Unidad de Comunicaciones

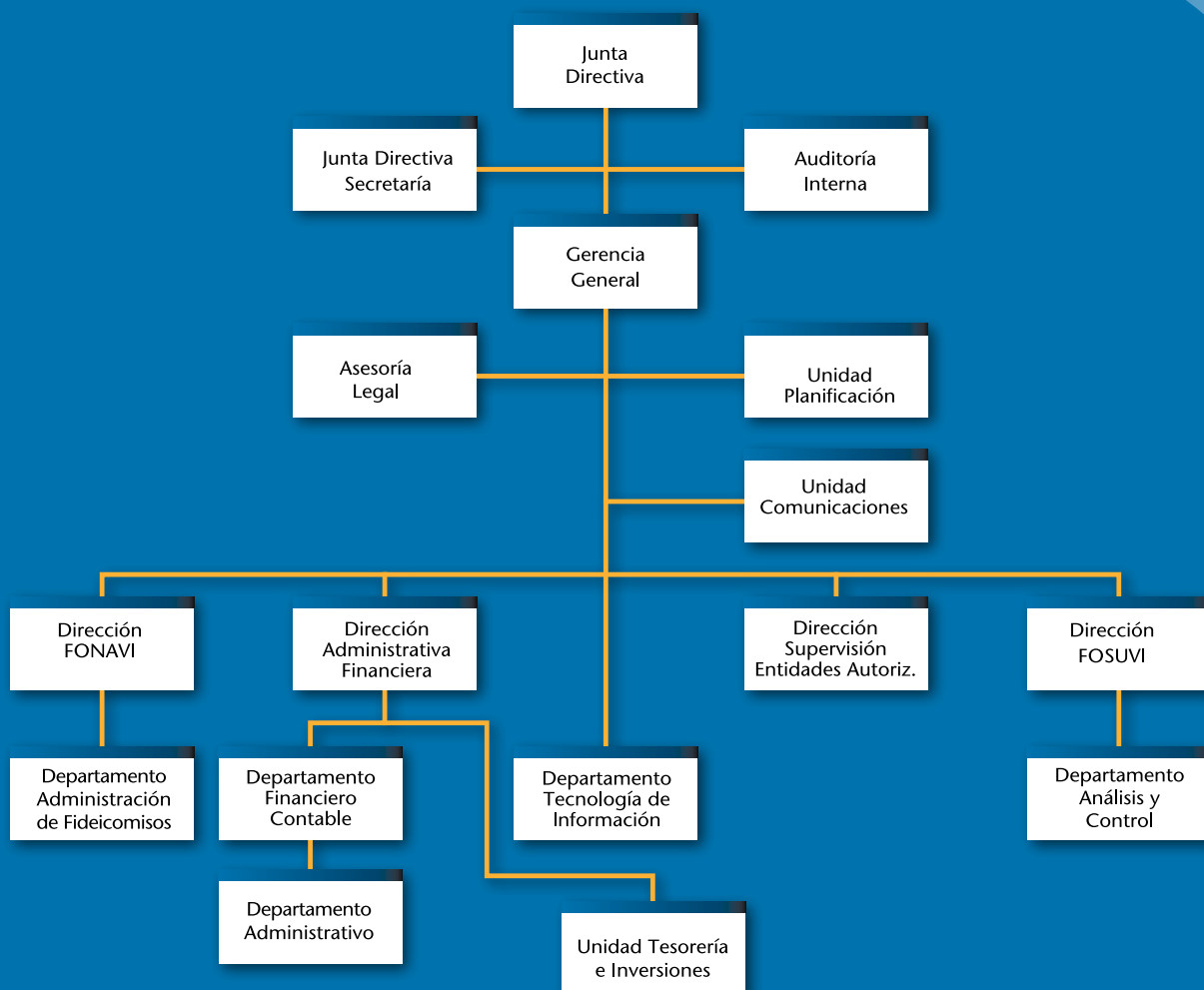
Departamentos

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
Mauricio Chávez Cruz	Jefe, Tecnología de Información



Proyecto Matabuey II, Nicoya, Guanacaste.

Organigrama 2008





Proyecto Villa Lorena, Sarapiquí.



Ing. Clara Zomer Rezler
Presidenta de la Junta Directiva

Un año para regenerar comunidades y robustecer los programas de subsidio

Comprometer en la segunda mitad del año la suma de ¢20.000 millones en 20 proyectos de Bono Comunal, el otorgamiento de 12.147 Bonos Familiares de Vivienda y el desembolso de ¢19.100 millones como créditos a Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) constituyen algunos de los logros relevantes que tuvo el Banco Hipotecario de la Vivienda en el año 2008.



Proyecto Venecia, Puntarenas.

En especial quiero reseñar el gran esfuerzo con que se trabajó en la segunda mitad del año para que un programa nuevo como el Bono Comunal, en el que no se tenía ningún tipo de experiencia o procedimientos, pudiera ser ejecutado en su totalidad, ya fuera por medio de la aprobación de financiamiento o de perfiles de proyectos por parte de la Junta Directiva.

El Bono Comunal, una iniciativa nueva de la Administración Arias Sánchez, es un programa especial de vivienda y construcción de obras de infraestructura, que tiene como objetivos regenerar comunidades completas y dignificar la calidad de vida de los habitantes de los asentamientos en precario urbanos y rurales del país.

Regenera comunidades porque financia la construcción de espacios para la socialización, el recreo y embellece el paisaje de barrios ya constituidos, mediante la arborización y construcción de jardines y parques, con lo que se cambia la forma con que se venía trabajando anteriormente en proyectos de vivienda, muchos caracterizados por la desolación de los vecindarios y la falta de vida.

Contribuye a mejorar las condiciones de vida de miles de familias que viven en pobreza extrema o habitan en asentamientos en precario, a partir de un proceso que incluye vivienda digna, mejoras en la infraestructura del barrio y acceso a servicios públicos. El bono comunal es una inversión que constituye una obligación de la sociedad para aquellos que han tenido menos oportunidades.

En el 2008 comprometimos en total \$20.000 millones, una enorme cantidad de recursos que refle-

ja nuestro compromiso con los más pobres, para que a partir del 2009 podamos edificar estas obras como antes no se había hecho. El Bono Comunal también representa un cambio cuantitativo por el impacto que tiene. A manera de ejemplo, en una comunidad como el Sector 1 de Los Guido se beneficia no solo a las 350 familias que viven en este lugar, sino a las 3.000 familias de todo ese asentamiento de Desamparados.

El 2008 también fue un año en el que el Banco Hipotecario de la Vivienda invirtió \$57.060 millones en el otorgamiento de 12.147 Bonos Familiares de Vivienda, para construcción o reparación de casas, tanto en proyectos de vivienda como en casos individuales. Mujeres jefas de hogar, campesinos de zonas rurales, familias en extrema necesidad o en tugurios, familias que tenían un lote propio pero sin casa y personas con discapacidad, figuran entre los grupos de la sociedad que se beneficiaron en el 2008.

En lo que respecta a proyectos de vivienda en el 2008 se dio prioridad al financiamiento de los denominados "llave en mano", un programa en el que se adquieren viviendas totalmente terminadas en lotes urbanizados, con las cuales se puede dar una rápida atención a familias que viven en tugurios o precario, en situación de riesgo o en extrema necesidad.

Por medio del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), en el año 2008, el BANHVI efectuó desembolsos por concepto de créditos otorgados a las Entidades Autorizadas para el desarrollo de programas de financiamiento de vivienda por la suma de

MENSAJE DE LA PRESIDENCIA DE JUNTA DIRECTIVA

€19.100 millones, lo que representa un 17,6% más con respecto al monto desembolsado en el periodo 2007. Esos recursos, fueron canalizados por las Entidades Autorizadas del SFNV, hacia sus propios programas de financiamiento de vivienda, e implicaron una contribución a la generación de un total de 4.447 soluciones de vivienda, la mayoría de ellas de clase media.

Desde mi llegada a la Presidencia de la Junta Directiva nos hemos preocupado por afinar los resultados materiales de cada uno de los programas que desarrolla el BANHVI, a los cuales ya he hecho referencia. Para el año 2009, además de fortalecer e incrementar estos logros en la medida que los recursos lo permitan, se impone el reto de vigorizar las finanzas institucionales y robustecer las operaciones de intermediación financiera. En el ámbito administrativo, allanar el camino para que el BANHVI cumpla todos los objetivos que su ley de creación le ha otorgado, sin limitaciones ni trabas.





Inicio de obras en Las Victorias, Los Guido, Desamparados.



Lic. Juan de Dios Rojas Cascante
Gerente General a.i.

Un trabajo necesario y relevante para el país

En el año 2008 el BANHVI enfocó sus esfuerzos en la principal obligación que su ley de creación le ha encomendado: otorgar financiamiento para procurar la solución del problema habitacional existente en el país, enfocado en atender las necesidades habitacionales de sectores vulnerables de la sociedad.

A la par de esta tarea fundamental, se trabajó en fortalecer la gestión institucional, tanto cuantitativa como cualitativamente y –como en años anteriores— se aplicaron medidas para garantizar la permanencia y solidez de la institución en el largo plazo.



Proyecto La Uvita, Nandayure, Guanacaste.

A lo largo del año se trabajó de la mano, en estrecha coordinación, con las 18 Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) tanto en el ámbito de la vivienda financiada con el Bono Familiar, como en el desembolso de recursos para el desarrollo de programas de vivienda con crédito.

Un reconocimiento especial a estas entidades, que en su mayoría dispusieron de unidades especializadas en vivienda para la administración de los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) y del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), los cuales se preocuparon por administrar y fiscalizar con agudeza.

En el 2008 también incrementamos los montos del Bono Familiar de Vivienda en dos oportunidades, como respuesta al incremento de precios en los componentes y materiales de construcción, lo cual mantuvo el poder adquisitivo del subsidio y permitió garantizar soluciones habitacionales edificadas bajo los estándares de calidad establecidos en el país.

Entre enero y diciembre del año que nos ocupa, la Administración sometió a consideración de la Junta Directiva la financiación de 40 proyectos habitacionales, los cuales fueron aprobados. Estos incluyen modalidades diversas como erradicación de tugurios, bono comunal y proyectos llave en mano, entre otros.

En total 12.147 familias del país recibieron los recursos del Bono Familiar de Vivienda, cifra que supera lo actuado en los dos años precedentes, lo que sumado a la capacitación ofrecida a los bene-

ficiarios del subsidio y a la supervisión de la calidad de las obras construidas, son una muestra del aporte del BANHVI al país.

En el 2008 también es importante destacar que este Banco otorgó el Bono Familiar de Vivienda número 250.000 en sus 22 años de existencia, una cifra simbólica que revela que una cuarta parte de la población de Costa Rica tiene en su vivienda recursos del subsidio habitacional, hecho que a la vez constituye una prueba de su relevancia.

En el plano interno, todos los departamentos de la Institución trabajaron intensamente en cumplir un plan de trabajo especial, destinado a mejorar los procesos de gestión financiera y administrativa. Este trabajo continúa en el 2009 y tenemos la confianza de consolidarlo positivamente y que el BANHVI siga en una fase de crecimiento.

Uno de los aspectos notables de este plan de trabajo lo constituye un conjunto de medidas de contención del gasto administrativo, que permitieron una disminución en términos reales de un 8% del presupuesto aprobado por la Contraloría General de la República (CGR) para el 2008.

Los logros mencionados, así como las medidas tomadas y la adecuada y oportuna coordinación con las entidades autorizadas, con el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, así como con el sector privado y las familias beneficiadas con los productos y servicios que otorga el BANHVI, me permiten concluir que para el 2009 la tarea --si bien hasta el momento ha sido buena-- podrá ser mejor y varios miles de costarricenses de escasos recursos

MENSAJE DEL GERENTE GENERAL a.i.

que no tienen casa, tendrán respuestas concretas a sus problemas habitacionales.

La tarea aquí expresada no hubiera sido posible sin el aporte de nuestros funcionarios, a quienes reconozco su empeño y expreso mi gratitud, pues con un trabajo constante han sabido interpretar las reformas y medidas que hemos emprendido, para acoplarse e incrementar su eficiencia y hacer del Banco una institución ágil y eficaz, que nunca ha dejado de atender el compromiso social que le dio vida en 1986.

La lectura completa de este informe le permitirá un criterio más amplio al lector sobre la labor desempeñada.



Estos niños observan la construcción de lo que será su futuro hogar, en el Condominio Las Mandarinas, ubicado en Los Guido de Desamparados.



Proyecto Ramasal, Alajuela.

Fondo de Subsidios para la Vivienda

El Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), es la unidad ejecutora del BANHVI a la que 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 escasos recursos económicos y que se encuentran en condiciones de pobreza extrema, en precario, situación de emergencia y riesgo social o ambiental.



Proyecto Santa Marta, Esparza, Puntarenas.

En acatamiento a los lineamientos establecidos por la administración Arias Sánchez, el FOSUVI enfatizó en la erradicación de precarios, atención de familias a cargo de mujeres jefas de hogar, personas adultas mayores o con capacidades especiales y familias indígenas. En el 2008 se continuó con el trámite y desarrollo de proyectos al amparo del Artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), para favorecer la erradicación de precarios y las operaciones de subsidio para los sectores más necesitados del país.

Igualmente, se continuó con la política de entregar soluciones habitacionales de calidad que permitan dotar de un techo digno a las familias, de tal manera que logren levantar los cimientos para satisfacer el resto de necesidades y mejorar su calidad de vida.

Uno de los factores que contribuyó a alcanzar este propósito es la agilidad con la que se llevó a cabo el proceso de aprobación de subsidios. Actualmente, el Departamento de Análisis y Control ejecuta un esquema de trabajo de revisión y aprobación de los expedientes que le envían las Entidades Autorizadas, el cual garantiza eficiencia, brinda un mejor servicio y ahorra considerablemente tiempo y recursos.

Durante el año 2008, se muestrearon 12.387 expedientes de postulación al Bono Familiar de Vivienda de un total de 18.893 casos presentados, de los cuales 1.638 mostraron algún tipo de anomalía y se aprobaron los restantes 17.255 casos. En términos porcentuales, significa una revisión del 65.6% (6 puntos porcentuales más que el año anterior), un 13.2% de casos muestreados que presentaron algún tipo de anomalía y una aprobación del 91.3%. Las cifras indican que se presentó a revisión un 2% más

de expedientes que en el 2007, mientras el muestreo se incrementó en un 12%.

Las labores de fiscalización e inspección de proyectos también se desarrollaron durante este periodo. La Unidad Técnica visitó tanto los proyectos y casos individuales seleccionados aleatoriamente, al igual que los casos individuales tramitados mediante el Artículo 59 de la Ley del SFNV. Este procedimiento de fiscalización permite el cumplimiento de las directrices establecidas para asegurar que los procesos constructivos sigan los requerimientos técnicos y lo establecido en planos y presupuestos aprobados; 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 los resultados obtenidos en la tramitación de solicitudes de Bono Familiar de Vivienda, aprobación de proyectos habitacionales, proyectos de bono comunal y casos individuales tramitados al amparo del Artículo 59.

1. BONOS DE VIVIENDA OTORGADOS DURANTE EL 2008

A lo largo del año, el BANHVI otorgó 12.714 bonos de vivienda para una inversión de más de 57 mil millones de colones. Estas cifras muestran un crecimiento en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda ya que representan un incremento del 11% de casos aprobados, en comparación con el año 2007 y un 34% más en cuanto a inversión económica. El detalle se muestra en el Gráfico No1.

Gráfico No 1

Bonos formalizados por mes. Año 2008.

(Monto en millones de colones)

Mes	Nº de Casos	Monto
Ene-08	916	¢3,586.3
Feb-08	934	¢3,819.7
Mar-08	926	¢3,800.6
Abr-08	1,163	¢5,026.5
May-08	1,370	¢5,680.8
Jun-08	1,269	¢5,503.7
Jul-08	1,276	¢5,367.5
Ago-08	1,055	¢4,496.3
Sep-08	1,141	¢5,941.7
Oct-08	1,036	¢4,895.9
Nov-08	824	¢3,953.5
Dic-08	804	¢4,987.8
TOTAL	12,714	¢57,060.2

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

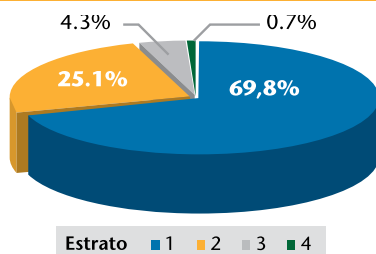


2. BONOS DE VIVIENDA OTORGADOS SEGÚN ESTRATO DE INGRESO

De acuerdo con lo establecido en la Ley del SFNV, el Sistema debe dar un trato prioritario a las familias de menores ingresos en el otorgamiento del subsidio habitacional. Como muestra el Gráfico No 2, durante el 2008 los esfuerzos se centraron en estos grupos familiares, de tal manera que los casos tramitados en los 2 primeros estratos de ingresos representan un 95% del total de casos pagados en el año 2008, tanto de bonos ordinarios, como subsidios vía Artículo 59.

Gráfico No 2

Bonos de vivienda por estrato de ingreso. Año 2008.



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI



En zonas propensas a las inundaciones, las viviendas se construyen sobre pilotes. Este es el caso del proyecto Venecia, ubicado en Chacarita de Puntarenas.



Proyecto Santa Rosa, Oreamuno, Cartago.

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

3. BONOS DE VIVIENDA OTORGADOS SEGÚN ZONA GEOGRÁFICA

Desde hace varios años los trámites de bono de vivienda han incrementado en zonas rurales y zonas mixtas (distritos que no son rurales ni urbanos), por encima de las gestiones realizadas por habitantes de zonas urbanas, tal y como se observa en el Gráfico No 3. Esto se debe a que en esas regiones los terrenos tienen menor costo y resulta idóneo para las familias con poca capacidad de endeudamiento; además, las poblaciones de zonas urbanas se han desplazado por diferentes zonas geográficas del país en busca de fuentes de trabajo.

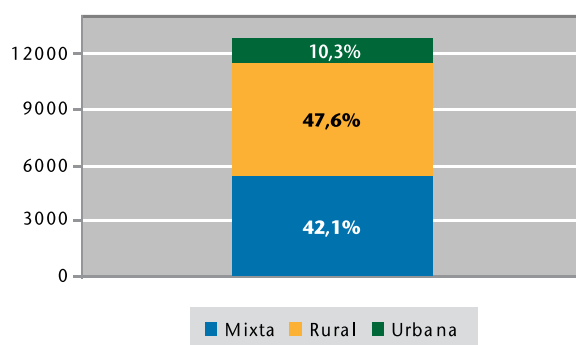
Por esa razón, las entidades autorizadas para tramitar subsidios expanden su cobertura geográfica en las zonas mixtas y rurales, mediante la apertura de agencias y sucursales.

No obstante, el trámite de operaciones en la zona urbana experimentó un crecimiento de un 12.6% con respecto

al 2007; siendo el 63% de estos subsidios destinados a la Construcción en Lote Propio o al programa de Reparación, Ampliación, Mejoras o Terminación de vivienda.

Gráfico No 3

Bonos de vivienda por zona geográfica. Año 2008.



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

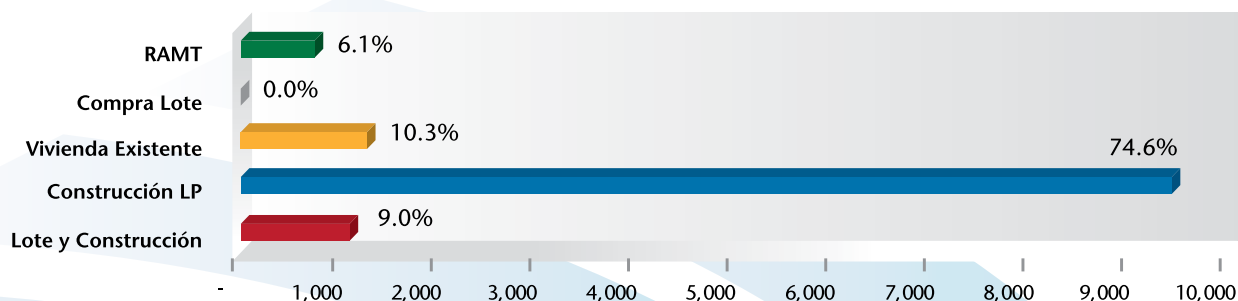
4. BONOS DE VIVIENDA OTORGADOS SEGÚN PROPÓSITO DE POSTULACIÓN

En cuanto al propósito de postulación, se mantiene la tendencia de los últimos años en relación a que cerca del 75% de los bonos se otorgan para la construcción en lote propio. Llama la atención que los casos para

compra de vivienda existente se incrementaron en un 36% con respecto al año anterior, lo cual se vio favorecido con el programa de Llave en Mano, desarrollado vía Artículo 59 de la Ley del SFNV.

Gráfico No 4

Bonos de vivienda por propósito. Año 2008.



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

5. BONOS DE VIVIENDA OTORGADOS POR PROVINCIA

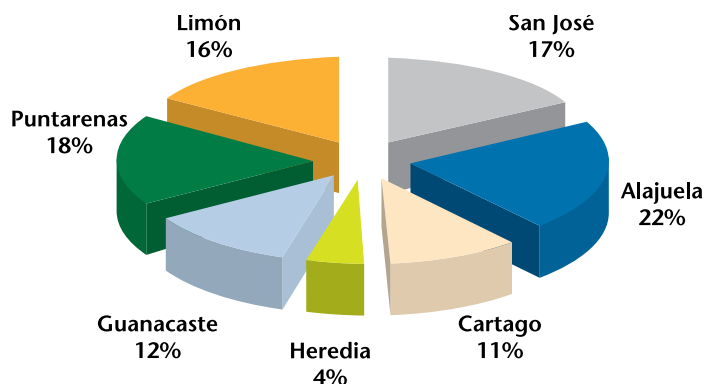
Al comparar los años 2007 y 2008, la cantidad de bonos formalizados en las provincias de Guanacaste, Puntarenas y Limón pasaron de un 39% a un 46%.

La mayor concentración de bonos otorgados se mantiene en la provincia de Alajuela, con un total de 2.720 casos que representan el 22% del total. Puntarenas pasó de un 15% a un 18%, convirtiéndose en la segunda provincia con mayor número de operaciones tramitadas en el último año y desplazando a San José, que bajó de un 19% en el 2007 a un 17% en el 2008.

Heredia sigue siendo la provincia con menor número de bonos tramitados, con solamente 571 casos formalizados en el año, un 4% del total; esta provincia incluso bajó un punto porcentual con respecto a las cifras registradas en el 2007.

Gráfico No 5

Bonos de vivienda por provincia. Año 2008.



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

Bonos para familias indígenas

Johnny Madrigal y su familia son de la etnia cabécar, originarios del distrito Chirripó, en Talamanca. Ese sitio tiene el más bajo índice de desarrollo social y mayor pobreza del país, donde la mayoría de sus pobladores son indígenas que viven en zonas de difícil acceso y prácticamente carecen de todo insumo básico.

Sin embargo, la familia Madrigal y otras de la comunidad tienen una casa nueva donde pueden mejorar sus condiciones sanitarias y vivir dignamente, gracias al Bono Familiar de Vivienda.

El beneficio se extiende a todos los 18 territorios indígenas del país, pues el BANHVI redujo la cantidad de requisitos que estas familias deben presentar para optar por el bono y agilizar la entrega de la solución habitacional. En el 2008, un total de 1.349 familias indígenas recibieron el bono.





Proyecto El Ceibo, Jicaral, Puntarenas.

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

6. BONOS DE VIVIENDA TRAMITADOS POR MODALIDAD

Al clasificar los trámites del Bono Familiar de Vivienda según modalidad, es posible establecer la cantidad de bonos que son formalizados anualmente para favorecer a los grupos sociales prioritarios de la Administración Arias Sánchez, como el caso de adultos mayores, familias indígenas, personas con

capacidades especiales y del Programa de Erradicación de Tugurios.

En la Tabla No 1 se detalla la cantidad de bonos otorgados en el período por modalidad y monto en millones de colones.

Tabla No 1
Bonos de vivienda formalizados por modalidad.

Periodo del 01/01/2008 al 31/12/2008

Programa	Casos	Monto
<i>Atención a familias en asentamientos en precario, condición de tugurio, casos de emergencia o extrema necesidad</i>		
• Discapacidad	560	3,452,987,846.00
• Adulto Mayor	128	796,875,454.00
• Indígenas	1,349	5,932,947,452.61
• Erradicación de tugurios y precarios - Bono Ordinario	488	2,168,760,000.00
• Erradicación de tugurios y precarios - Bono Art. 59	183	868,105,381.74
• Situación de emergencia y extrema necesidad	960	7,993,735,521.64
Sub total Bonos Art. 59	3,668	21,213,411,655.99
<i>Dotación de soluciones de vivienda a las familias en condición de escasos recursos, con énfasis en los grupos más vulnerables (ORDINARIOS)</i>		
• Regulares	8,621	34,137,725,063.00
• ABC	425	1,709,020,000.00
Sub total Bonos Ordinarios	9,046	35,846,745,063.00
TOTAL	12,714	57,060,156,718.99

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

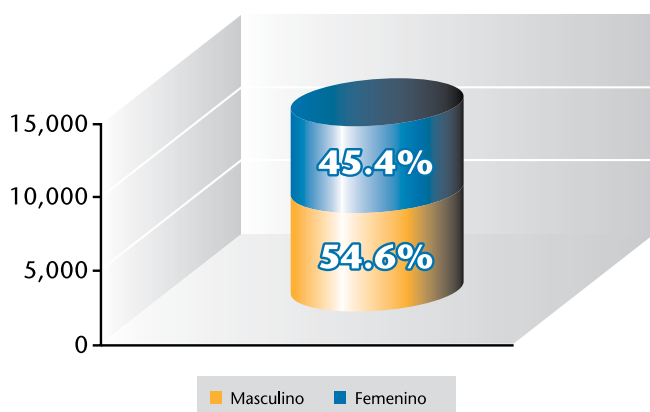
7. BONOS DE VIVIENDA OTORGADOS A MUJERES JEFAS DE HOGAR

Las mujeres jefas de hogar representan un sector muy importante en el trámite de bonos de vivienda. El Gráfico No 6 indica que durante el 2008 se formalizaron 5.773 bonos a familias encabezadas por mujeres, lo cual representa un 45.4% del total de los bonos entregados. Esta cifra es un 17% más alta que el año anterior.

Gráfico No 6

Bonos de vivienda, por género del jefe de hogar.

Año 2008



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

8. PROYECTOS DE VIVIENDA APROBADOS

En este periodo se aprobaron proyectos de vivienda bajo diferentes modalidades como Compra de Lote y Construcción, Llave en Mano y Bono Colectivo o Comunitario. También se aprobaron varios perfiles de proyectos y casos individuales al amparo del Artículo 59 de la Ley 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y sus Reformas; estos perfiles de proyectos cuentan con la aprobación de ₡38.870 millones y el beneficio para más de 15.000 familias.

Programa LLAVE EN MANO crece

Vanesa Sánchez y su hija Cintia integran una de las 16 familias que estrenaron casa en el Proyecto El Cacao II, ubicado en Nandayure, Guanacaste.

La urbanización fue desarrollada mediante el programa Llave en Mano, con el cual el BANHVI compra casas totalmente terminadas y las entrega a familias que viven en asentamientos en precario, tugurios o en pobreza extrema, luego de contar con la declaratoria de prioridad del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Después de haber vivido en un humilde rancho, Vanesa ahora goza de una casita con todas las condiciones: sala-comedor-cocina, baño, dos dormitorios, corredor y área de pilas externo. Afuera, el entorno de las viviendas cuenta con aceras, cordón y caño, sistema eléctrico y cañería de agua potable.



Primer condominio que erradica un precario

Por primera vez en Costa Rica se construye un proyecto habitacional en condominio dirigido a familias que habitan en tugurios.

En este condominio se invierten ₡2.035 millones para beneficiar a 208 familias que provienen de los precarios conocidos como

Las Mandarinas y 25 de Diciembre, en Los Guido de Desamparados.

La obra, además de viviendas de dos y de una planta, tendrá calles asfaltadas, áreas de juego para niños, aceras, alumbrado público, hidrantes, caseta de guarda y depósitos para basura.

Del total de ₡2.035 millones aprobados se destinarán cerca de ₡732 millones por concepto de Bono Comunal, con el fin de realizar obras de infraestructura del nuevo condominio.



FONDO DE SUBSIDIOS PARA LA VIVIENDA

En cuanto al Bono Colectivo o Comunitario, el propósito es realizar mejoras de infraestructura y vivienda en comunidades cuyos habitantes enfrentan problemas de accesibilidad, salubridad, devaluación de propiedades, acceso a seguridad y a otros servicios

públicos. En la Tabla No 2 que se muestra a continuación, el Bono Comunitario no se verá necesariamente reflejado en número de bonos otorgados, pues al tratarse de mejoras a nivel comunal no se procede con una formalización individual.

Tabla No 2

Proyectos de vivienda, perfiles de proyectos y casos individuales aprobados al amparo del Artículo 59 de la Ley 7052 y sus reformas.

Año 2008.

(Monto en millones de colones)

Proyectos Aprobados	Casos	Monto Aprobado	Empresa	Ubicación
Las Mandarinas	208	2,035.93	Consorcio Molina Arce - Cataluña	Los Guido, Desamparados
Verolís-Barranca	63	819.73	SOGOTICA S.A.	Barranca, Puntarenas
25 de Julio	219	2,411.00	Consorcio Molina Arce - Cataluña	Hatillo, San José
La Radial II	141	1,601.84	Bienes y Propiedades Mi Casa S.A.	San Francisco, Heredia
Bajo Tejares	138	1,663.99	VENTESA GDD S.A.	San Ramón, Alajuela
Las Victorias	83	695.50	Consorcio de Empresas JOMAFO-FRP S.A.	Los Guido, Desamparados
Las Brisas	152	1,771.88	Consorcio de Empresas JOMAFO-FRP S.A.	La Unión, Cartago
Subtotal	1004	10,999.87		
Proyectos modalidad compra de lote y construcción				
La Mascota	25	172.00	YA & CIN Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Guácimo, Limón
Palo Campano	17	157.20	Constructora Kotto S.A.	Alajuelita, San José
Manuel de Jesús Jiménez	34	281.97	LC Constructores S.A.	San Francisco, Cartago
El Nido	10	78.77	Construcciones Alterego del Caribe S.A.	Pococí, Limón
Subtotal	86	689.94		
Proyectos Llave en Mano				
El Cacao II	20	146.07	Creaciones Cleytomi MEPM S. A	Nandayure, Guanacaste
Matabuey II	22	190.72	Compañía Inmobiliaria SYNSA	Nicoya, Guanacaste
El Ceibo	85	838.26	DUAQ S.A.	Jicaral, Puntarenas
Brunka	6	56.49	Juan Ramón Valverde Calderón	Buenos Aires, Puntarenas
Ramasal	17	164.43	Inversiones Vargas Amaya e Inversiones Ramasal S y V	Poás, Alajuela
Santa Marta	76	836.79	Construcciones Modulares de Costa Rica S.A.	Esparza, Puntarenas
Las Bromelias	7	60.89	Diseños Habitacionales del Norte S.A.	Guácimo, Limón
Boulevard del Sol	59	516.50	Urbanizadora Rhea y Marte SA	Barranca, Puntarenas
Aguas Claras	42	405.66	Construcciones Modulares de Costa Rica S.A.	Upala, Alajuela



BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Proyecto Brunca, Buenos Aires, Puntarenas.

Proyectos Llave en Mano

	Casos	Monto Aprobado	Empresa	Ubicación
Betania	83	821.15	Las Arandas S.A.	Guatuso, Alajuela
Doña Luz	6	56.25	Navtor Construcciones S.A.	Pococí, Limón
El Puente	7	54.42	Constructora DAVIVIENDA S.A.	Puriscal, San José
La Uvita	53	519.52	Gil Ernesto Ugalde Brais	Nandayure, Guanacaste
Vistas del Golfo	17	189.14	DUAQ S.A.	Morales, Puntarenas
Las Bromelias	4	40.67	Diseños Habitacionales del Norte S.A.	Guácimo, Limón
Verolís - Turrialba II	1	9.97	Navtor Construcciones S.A.	Turrialba, Cartago
Petrona Cárcamo	2	18.15	Navtor Construcciones S.A.	Upala, Alajuela
Villa Lorena	17	175.59	Ronald A. Campos Villegas	Sarapiquí, Heredia
Las Aralias	55	585.02	FUPROVI	Guácimo, Limón
Campo Cinco	8	64.34	CAYCA del Atlántico SA	Pococí, Limón
Veracruz	16	163.48	Consultoría Mar Azul SA	Corredores, Puntarenas
Subtotal	603	5,913.51		

Proyectos Bono Colectivo

La Franja	54	366.37	Constructora SYNSA	Pavas, San José
Los Guido Sector 1	3300	1,035.12	Agroindustriales JOMAFO - FRP Tecnología en Construcción Tecno S.A.	Los Guido, Desamparados
Las Gaviotas	121	1,226.24	KIPA Construcciones de Orosí S.A.	Turrialba, Cartago
Subtotal	3475	2,627.73		
Subtotal proyectos	5168	20,231.05		

Perfiles de proyectos aprobados

	Familias Beneficiadas	Monto Aprobado	Fecha de Aprobación	Ubicación
Finca San Juan	105	474.95	30-11-06	Pavas, San José
La Capri	1200	1,992.56	22-05-08	San Miguel, Desamparados
Llanos de Santa Lucía	4400	3,112.22	22-10-08	Paraíso, Cartago
Los Guido Sector 7	750	1,743.33	27-10-08	Los Guido, Desamparados
Manuel de Jesús Jiménez	1500	908.21	26-11-08	Aguacaliente, Cartago
Los Lirios	205	1,638.29	03-12-08	Limón Centro
Lomas de Cocorí	510	2,095.18	08-12-08	San Isidro, Pérez Zeledón
Los Guido Sector 8	200	997.23	10-12-08	Los Guido, Desamparados
La Europa	200	984.59	11-12-08	Granadilla, Curridabat
Asentamiento Corazón de Jesús	521	767.92	17-12-08	Liberia, Guanacaste
Los Guido Sector 6	230	1,300.50	17-12-08	Los Guido, Desamparados
Ciudadela Miramar	16	89.31	18-12-08	Puriscal, San José
Subtotal Perfiles	9837	16,104.29		
Otros casos individuales	453	2,535.02		
TOTALES	15458	38,870.36		

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI



Renacen comunidades

Los vecinos de comunidades urbano marginales y rurales marginales habían perdido la esperanza de ver algún día su barrio embellecido.

Pero ahora, las primeras obras de infraestructura realizadas con el programa Bono Comunal o Bono Comunitario han revertido el proceso de deterioro de la salud pública y ambiental que caracteriza a estos asentamientos en condición de precario. Un ejemplo son Las Mandarinas y Sector 1 de Los Guido, ambos ubicados en Desamparados.

El Bono Comunal permite la construcción y/o reparación de viviendas y mejoras en la infraestructura completa del barrio como: calles, aceras, alcantarillado sanitario, redes de agua potable y alumbrado público. Además, se construyen zonas verdes, áreas recreativas, parques y zonas para juegos infantiles.

El plan contempla trabajos de este tipo en Los Guido y La Capri de Desamparados, Llanos de Santa Lucía en Paraíso de Cartago y Las Gaviotas en Turrialba, entre otros.



ANTES



DESPUÉS



Proyecto El Verolís, Barranca, Puntarenas.

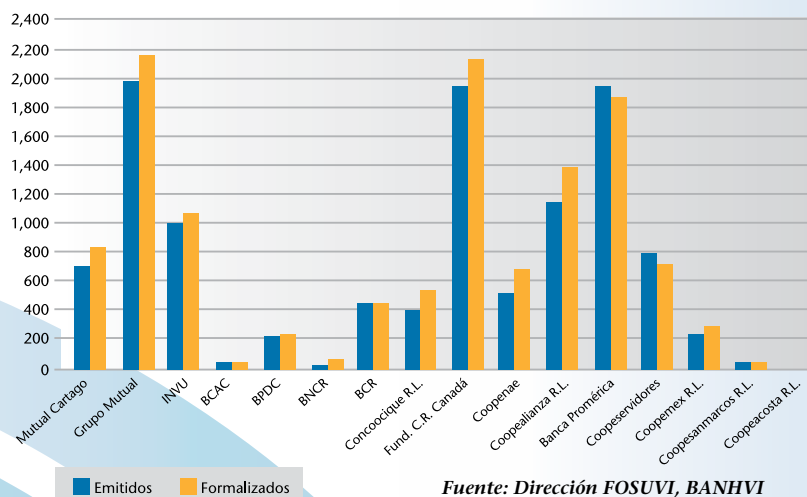
9. BONOS EMITIDOS Y FORMALIZADOS POR ENTIDAD AUTORIZADA

Durante el año 2008 se emitieron 11.630 bonos de vivienda por un monto de ¢54.572 millones; se formalizaron 12.714 casos por un monto de ¢57.060 millones, según explica la Tabla No 3:

Tabla No 3

Bonos de vivienda emitidos y formalizados, según entidad autorizada.
Año 2008.

	EMITIDOS		FORMALIZADOS	
	CASOS	MONTO	CASOS	MONTO
MUTUAL CARTAGO	714	¢3,023.2	854	¢3,392.6
GRUPO MUTUAL	1,984	¢9,108.4	2,173	¢9,727.6
INVU	1,010	¢4,797.3	1,093	¢4,873.4
B. C. A. C.	54	¢197.5	65	¢213.3
B. P. D. C.	227	¢1,209.6	261	¢1,322.2
B. N. C. R.	48	¢196.7	68	¢256.8
B. C. R.	467	¢2,322.9	462	¢2,292.3
CONCOOIQUE R.L.	415	¢1,832.3	546	¢2,323.8
FUND. C. R. CANADA	1,949	¢9,910.9	2,134	¢10,275.3
COOPENAE	543	¢2,520.2	693	¢2,991.6
COOPEALIANZA R.L.	1,151	¢5,268.2	1,401	¢6,144.2
BANCA PROMERICA	1,961	¢9,122.4	1,878	¢8,407.5
COOPESERVIDORES	805	¢3,794.3	725	¢3,366.2
COOPEMEX R.L.	246	¢1,031.0	307	¢1,263.5
COOPESANMARCOS R.L.	50	¢205.0	51	¢207.0
COOPEACOSTA R.L.	6	¢32.4	3	¢12.7
TOTAL	11,630	¢54,572.4	12,714	¢57,060.2



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

No sólo con bono, también un crédito

Santa Rosa de Oreamuno de Cartago alberga una comunidad sencilla, conformada por agricultores trabajadores.

El proyecto de vivienda Las Rosas, reúne a 22 familias agricultoras que optaron por el programa de vivienda Ahorro-Bono-Crédito (ABC), con el cual levantaron sus casas con recursos del Bono Familiar de Vivienda que otorga el BANHVI, el aporte de sus propios recursos, más un crédito.

Durante el año 2008, un total de 425 familias como éstas tramitaron el programa ABC. El BANHVI aportó 1.700 millones de colones y aplaude su entusiasmo por trabajar activamente para su bienestar.





La Angosta, en La Guácima de Alajuela.

Fondo Nacional de Vivienda

Una de las labores 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 a través 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 en el pasado al SFNV.



BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

Las familias del proyecto Palma Real, ubicado en Ciudad Neilly, adquirieron su vivienda mediante el programa Ahorro-Bono-Crédito (ABC).

1. CRÉDITO A LAS ENTIDADES AUTORIZADAS

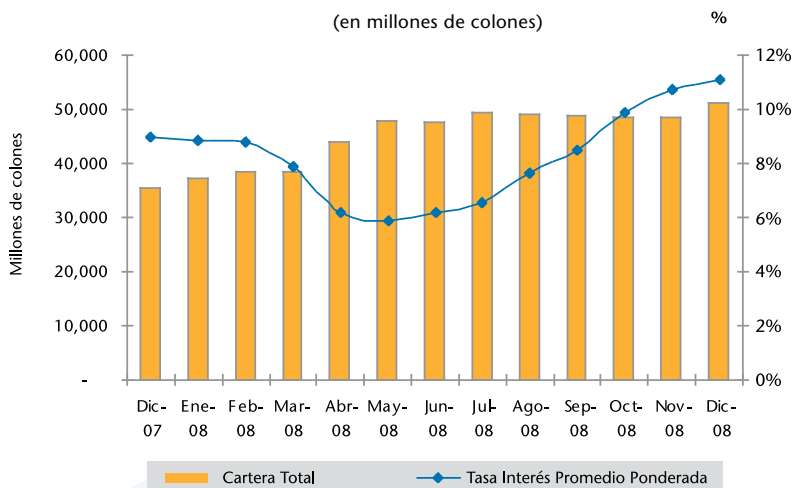
Entre enero y diciembre de 2008 el BANHVI efectuó desembolsos por concepto de créditos otorgados a las entidades autorizadas para el desarrollo de programas de financiamiento de vivienda por la suma de ₡19.100 millones; esto es un 17,6% superior respecto al monto desembolsado en el periodo 2007 (₡16.240 millones).

El siguiente gráfico presenta la evolución que mostró el saldo de la cartera de crédito del BANHVI durante el periodo comprendido entre diciembre 2007

y diciembre de 2008, así como el comportamiento de la tasa de interés promedio de esa cartera durante el mismo periodo. Según se observa, el saldo de la cartera de crédito pasó de ₡35.555,56 millones en diciembre 2007 a ₡51.379,92 millones en diciembre de 2008, reflejando un incremento neto de ₡15.741,7 millones, esto es un 44.5%. Por su parte, la tasa de interés promedio de esta cartera se ubicó en un 11.11% en diciembre último, mostrando un comportamiento ascendente desde el mes de mayo de 2008, en función de la tendencia de las tasas de interés de mercado.

Gráfico No 7

**Saldo de cartera de crédito y tasa de interés.
Diciembre 2007-diciembre 2008**



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

Por su parte, los recursos de los créditos otorgados por el BANHVI, fueron canalizados hacia los programas de financiamiento de vivienda ejecutados por nueve entidades autorizadas, contribuyendo a la generación de un total de 4.447 soluciones de vivienda durante el 2008, según detalla la Tabla No 4.

El monto total de los recursos incorporados en estos programas de vivienda alcanzó los ₡38.688,75 millones, de manera que el aporte del BANHVI resulta en aproximadamente un 49.4% del monto total indicado.

Tabla No 4

Inversión de recursos en programas de vivienda, soluciones de vivienda y monto promedio del crédito otorgado, según tipo de deudor.

Año 2008.

(en millones de colones)

Entidad	Año	Financiamiento BANHVI	Recursos Adicionales Otras Fuentes	Total Recursos	Total Soluciones Vivienda	Monto Promedio de la Cartera
TOTAL	2008	19,100.00	24,221.07	43,321.07	4,447	9.74
Grupo Mutual Alajuela La Vivienda		3,500.00	4,698.79	8,198.79	981	8.36
Coocique R.L.		2,000.00	4,992.55	6,992.55	1,076	6.50
Copenae. R.L.		2,200.00	9,142.00	11,342.00	571	19.86
Coopealianza R.L.		4,500.00	1,492.74	5,992.74	796	7.53
Coopeacosta R.L.		400.00	21.68	421.68	118	3.57
Coopemex R.L.		2,000.00	3,101.81	5,101.81	425	12.00
Fundación Costa Rica Canadá		2,000.00	771.50	2,771.50	480	5.77
Coopeservidores R.L.		2,500.00	N.D. 1/	2,500.00	N.D. 1/	N.D. 1/

1/ No se dispone de la información porque el giro de los recursos se realizó en los últimos días del mes de Diciembre 2008.

Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

Estos programas de vivienda desarrollados incluyen, entre otros, los denominados "Clase Media" y "Crédito Base y Bono". De hecho, el monto promedio de los créditos otorgados por las entidades autorizadas para la generación de soluciones de vivienda se ubica en 9.74 millones de colones, por lo que es razonable señalar que estos recursos han estado direccionados fundamentalmente hacia sectores de clase media y baja; asimismo, en casos como los de Coocique R.L.,

Perdón a familias deudoras

Las familias que arrastran deudas tras el cierre de la Comisión Especial de Vivienda, Coovivienda R.L, Vivierendacoop R.L. y Mutual Guanacaste, pueden estar tranquilas, pues el BANHVI les perdonará esas deudas al amparo de la Ley N° 8693, que fue firmada por el Presidente de la República, Oscar Arias, en diciembre del 2008.

La condonación cubre aproximadamente ₡1.130 millones para solucionar el problema de unas 2.200 familias que viven en una precaria situación económica y ahora podrán cancelar la deuda que mantenían por la adquisición de su casa.



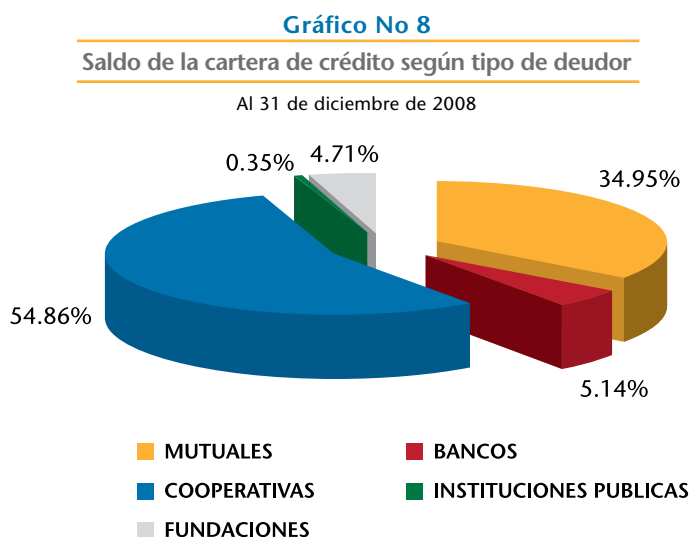


Proyecto Betania, Guatuso, Alajuela.

Coopeacosta R.L. y Fundación Costa Rica Canadá, en los que el monto promedio de los créditos concedidos se ubica por debajo o alrededor de los cinco millones de colones, la mayor parte de las soluciones de vivienda generadas han requerido como complemento el otorgamiento de un Bono Familiar de Vivienda.

En cuanto a la distribución del saldo de la cartera de crédito por tipo de deudor, es el sector cooperativo

el cual absorbe la mayor parte de los recursos canalizados por el BANHVI, pues hasta diciembre del 2008 las cooperativas representaron el 54.9% del saldo global. En segundo lugar se encuentra el sector mutualista con el 35.0% del saldo. Por su parte, la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá concentró un 5.14%, mientras que el resto de bancos e instituciones públicas mostraron porcentajes del 4.17% y 0.35%, respectivamente.



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

2. CAPTACIONES

Durante el año 2008 la cartera de captaciones del BANHVI presentó un aumento significativo, pasando de ₡8.548,94 millones en diciembre de 2007 a ₡29.524,1 millones al cierre del último año. Debe indicarse que durante la segunda parte del año 2008 las condiciones de mercado limitaron el acceso del BANHVI a recursos en condiciones de costo y plazo que permitieran mantener

una adecuada posición de los indicadores de calce de plazos y al mismo tiempo, continuar con el programa de colocaciones establecido para ese periodo, atendiendo la totalidad de la demanda de crédito identificada.

Los recursos obtenidos a través del mecanismo de la captación debieron canalizarse al otorgamiento de

créditos, a la cancelación de obligaciones con el público y hacia el mantenimiento de un volumen de inversiones que permitiera mejorar la posición de los indicadores del área de liquidez de la entidad autorizada.

3. ADMINISTRACIÓN DEL FONDO DE GARANTÍAS

Es obligación de la Dirección FONAVI administrar y dar seguimiento al 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 estas entidades según su aporte al Fondo.

Al 31 de diciembre del 2008, el Fondo de Garantías acumuló ₡6.213 millones, mostrando un crecimiento del 24.5% en relación con el año anterior.

Del monto acumulado al 31 de diciembre del 2008, un 16% corresponde a aportes realizados por el Banco, mientras que el 49.5% proviene de aportes efectuados por las Entidades y el 34.5% restante se ha generado a través de la acumulación de intereses.

4. ADMINISTRACIÓN DE FIDEICOMISOS

El FONAVI dirige y controla las actividades relacionadas con la gestión administrativa, recuperación, liquidación y venta de los activos fideicometidos que recibe el BANHVI en dación de pago, como resultado de la liquidación de entidades autorizadas que pertenecieron en el pasado al SFNV.

Durante el año 2008 se recuperó la suma de ₡632,2 millones por concepto de principal y ₡429,7 millones de intereses de las carteras fideicometidas, para un incremento en la recuperación acumulada del 3.6% con respecto al año 2007, según se desprende del Gráfico No 9.



Proyecto El Verolís, Cañas, Guanacaste.



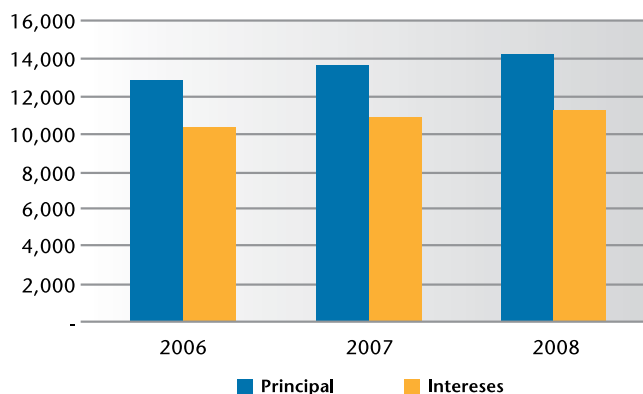
Proyecto Vistas del Golfo, Morales, Puntarenas.

Al 31 de diciembre del 2008 el saldo de la cartera administrada por los fideicomisos pendientes de recuperación ascendió a ₡7.310,1 millones.

Gráfico No 9

**Recuperación total acumulada
de activos fideicometidos
Principal e intereses, 2006-2008**

(en millones de colones)



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

En relación con la cartera de operaciones fideicometidas, el 17 de noviembre de 2008 se aprobó la Ley N° 8693 "Ley de Condonación de Deudas de los Fideicomisos del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), correspondientes a operaciones de la disuelta Comisión Especial de Vivienda (CEV), Coovivienda R.L, Viviendacoop, R.L. y Mutual Guanacaste".

Dicha ley otorga el perdón de deudas a todas las familias que mantienen operaciones de los fideicomisos vinculados con la extinta Comisión Especial de Vivienda; igualmente el beneficio se extiende a las familias cuyas operaciones se habían originado en las extintas

Coovivienda R.L., Viviendacoop R.L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo y se les haya realizado de previo un estudio de situación socioeconómica.

Con esta iniciativa impulsada por el BANHVI, se pretende condonar aproximadamente ₡1.130 millones para solucionar el problema de vivienda de unas 2.200 familias que viven en una precaria situación económica. Estos núcleos familiares tendrán la oportunidad de cancelar la deuda que mantenían por la adquisición de su vivienda y destinar su limitado ingreso a una mejor atención de necesidades básicas como alimentación, educación, salud y vestido.

Resultados Financieros

Al 31 de diciembre del año 2008, los Estados Financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda presentan variaciones importantes con relación a la información al cierre del año 2007.

Los Activos Totales aumentaron en ¢23.236 millones (43%) con relación al año 2007, debido fundamentalmente a la canalización de recursos de nuevas captaciones y generados por las utilidades del periodo, hacia la colocación de cartera de créditos.

Dentro del rubro de Activos, la Cartera de Créditos aumenta en ¢16.627 millones (48%) y las inversiones en Instrumentos Financieros aumentan en ¢6.596 millones (241%), a partir de la utilización de las disponibilidades de recursos por recuperación de activos (Cartera de Créditos, Cuentas por Cobrar, al Ministerio de Hacienda y Participaciones en Capital –Fideicomisos–, por recuperación de activos fideicometidos) y la generación de utilidades del periodo. Adicionalmente, a fin de año se mantienen ¢17.950 millones de créditos aprobados, aún no desembolsados a esa fecha.

Asimismo, las Inversiones en Instrumentos Financieros aumentaron en ¢6.596 millones (241%), como parte del manejo temporal de la liquidez.

Las restantes partidas de activos mostraron variaciones ordinarias para la operación del Banco durante el periodo.

El Pasivo Total aumenta en ¢20.298 millones (118%) con relación al año 2007 producto de la realización de captaciones de recursos, principalmente para la colocación en cartera de créditos.

A nivel de Patrimonio se da un aumento de ¢2.938 millones (8%), básicamente por la generación de utilidades del periodo por ¢2.537 millones, así como aportes patrimoniales adicionales por ¢402 millones.

En relación con el Resultado Neto del Período, éste muestra un aumento de ¢175 millones (7%), producto fundamentalmente de la recuperación en el nivel de tasas de interés durante el segundo semestre, así como de ingresos extraordinarios y aumento

en la comisión del 2% sobre las colocaciones del FOSUVI (Bono Familiar de Vivienda), que permitió compensar incrementos ordinarios en el nivel de gasto administrativo (9%) así como gastos extraordinarios por estimaciones de Bienes recibidos en Dación de Pago y el descenso en los Ingresos (netos) por Participaciones en el capital de empresas –Fideicomisos–, principalmente.



OPINIÓN DE LOS AUDITORES PÚBLICOS INDEPENDIENTES

Señores

A la Superintendencia General de Entidades Financieras

Y a la Junta Directiva de Banco Hipotecario de la Vivienda

Hemos examinado el balance de situación que se acompañan del **Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVT)** al 31 de diciembre del 2008, el estado de resultados, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio que le son relativos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros y la información financiera complementaria fueron preparados por la administración del **Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVT)**. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros fundamentada en la auditoría que realizamos. Los estados financieros al y por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2007, fueron auditados por otros contadores públicos autorizados, quienes en su informe de fecha 31 de enero del 2008 expresaron una opinión limpia y las cifras se presentan con fines comparativos.

Nuestra auditoría fue practicada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren de una adecuada planeación y ejecución, así como los requerimientos mínimos de auditoría establecidos por la Superintendencia General de Entidades Financieras, con el objeto de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos. Esta auditoría incluye el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que respalda los montos y las divulgaciones contenidas en los estados financieros. Además, incluyen la evaluación de las normas internacionales de información financiera aplicadas y de las estimaciones importantes hechas por la administración del **Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVT)**, así como la evaluación general de la presentación de los estados financieros. Consideramos que la auditoría efectuada constituye una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

Los estados financieros y la información financiera complementaria que se acompaña, fueron preparados por **Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVT)** de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias y normativa emitida por el Banco Central de Costa Rica, el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras, relacionadas con la actividad de intermediación financiera, las cuales en cumplimiento de esas disposiciones, difieren en ciertos aspectos con las normas internacionales de información financiera tal y como se describe en la nota 3.



En nuestra opinión los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del **Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)**, al 31 de diciembre del 2008, el resultado de sus operaciones, el flujo de efectivo y los cambios en el patrimonio neto por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero y la Superintendencia General de Entidades Financieras, como se describe en las nota 2.

El Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF), mediante artículos 8 y 12 de las Actas de las Sesiones 639-2007 y 640-2007 celebradas el 09 de abril del 2007 aprobó el "Plan de cuentas para entidades, grupos y conglomerados financieros"; que entró en vigencia a partir del primero de enero del 2008, por lo anterior las cifras de los estados financieros al y por el año que terminó el 31 de diciembre del 2007 fueron reestructuradas a fin de presentar la información financiera de manera comparativa.

Nuestra auditoría se llevó a cabo con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros descritos en el primer párrafo de este informe. La información financiera complementaria que se muestra en las notas de los Estados Financieros, se presenta como información adicional para cumplir las disposiciones legales y las reglamentarias dispuestas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Entidades Financieras, (SUGEF). Dicha información financiera complementaria se auditó con los mismos procedimientos de Auditoría aplicados en el examen de esos estados financieros básicos y en nuestra opinión está razonablemente presentada en todos los aspectos importantes al relacionarla con dichos estados.

Efectuamos pruebas selectivas relacionadas con el cumplimiento de las disposiciones legales reglamentarias y normativa emitida por el Banco Central de Costa Rica y la Superintendencia General de Entidades Financieras relacionadas, con la actividad de intermediación financiera, determinando que la Administración del **Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI)**, cumple con ellas, para los casos que integran la muestra. Dichas muestras se seleccionaron mediante muestreo no estadístico.

Los resultados de nuestras pruebas indican que con respecto a las partidas examinadas, el **Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI)** ha cumplido en todos los aspectos importantes con las disposiciones legales mencionadas en el párrafo anterior. Con respecto a las partidas no examinadas, nada llamó nuestra atención que nos hiciera pensar que el **Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI)**, ha incumplido, en forma significativa con tales disposiciones.



Esta opinión de Contador Público Independiente es para información de la Junta Directiva del *Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)* y de la Superintendencia General de Entidades Financieras, (SUGEF).

**DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS
CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS**

Lic. Esteban Murillo Delgado
Contador Público Autorizado No. 3736
Póliza de Fidelidad No. R-1153
Vence el 30 de setiembre del 2009.

San José, Costa Rica, 22 de enero del 2009.



"Timbre de Ley número 6663, por ₡1.000 del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, adherido y cancelado en el original".

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA, (BANHVI) (San José, Costa Rica) BALANCE DE SITUACIÓN

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007
(Expresados en Colones sin céntimos)

	<i>Nota</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
ACTIVOS			
Disponibilidades	4 y 10.1	684.562.475	522.721.617
Efectivo		1.500.000	1.500.000
Depósitos a la vista en el BCCR		370.872.313	148.569.000
Depósitos a la vista en Entidades financieras del país		311.982.655	372.652.617
Disponibilidades restringidas		207.507	0
Inversiones en instrumentos financieros	5	9.336.210.332	2.739.808.025
Disponibles para la venta	10.2	9.296.159.444	0
Mantenidas al vencimiento	10.2	0	2.733.660.135
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros		40.050.888	6.147.890
Cartera de Créditos	6 y 10.3	51.622.427.971	34.995.651.514
Créditos vigentes	6.4	51.297.255.598	35.475.330.990
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera (Estimación por deterioro)	6.2	(186.084.778)	(736.170.394)
Cuentas y comisiones por cobrar	10.4	5.730.931.596	7.106.463.508
Otras cuentas por cobrar		7.457.632.513	8.754.957.419
Productos por cobrar		3.892.983	0
(Estimación por deterioro)		(1.730.593.900)	(1.648.493.911)

(Continúa...)

RESULTADOS FINANCIEROS

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA, (BANHVI)
(San José, Costa Rica)

BALANCE DE SITUACIÓN

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007
(Expresados en Colones sin céntimos)

	<i>Nota</i>	<i>2008</i>	<i>2007</i>
Bienes realizables	10.5	691.832	1.021.299
Bienes y valores por recuperación de créditos		434.125.381	51.127.607
Inmuebles, Mobiliario y Equipo fuera de uso		691.832	1.021.299
Productos por cobrar asociados a los Instrumentos financieros en dación de pago de créditos.		2.254.201	0
(Estimación por deterioro y disposición legal)		(436.379.582)	(51.127.607)
Participaciones en el capital de otras empresas	10.6	2.159.581.867	2.038.689.193
Participación en Fideicomisos y Otros vehículos de propósito especial del país		2.607.508.224	0
Deterioro de las participaciones en el capital de otras empresas		(447.926.357)	0
Participación en el capital de otras empresas		0	2.038.689.193
Inmuebles, mobiliario y equipo, (neto)	10.7	1.338.921.800	1.382.986.901
Otros Activos	10.8	6.266.894.002	5.116.693.661
Activos Intangibles		42.753.506	40.568.399
Otros Activos Restringidos		6.205.220.486	4.648.191.154
Otros activos		18.920.010	427.934.108
Total activo		77.140.221.875	53.904.035.718

(Continúa...)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA, (BANHVI) (San José, Costa Rica)

BALANCE DE SITUACIÓN

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007
(Expresados en Colones sin céntimos)

	Nota	2008	2007
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO			
Obligaciones con el público	10.9	29.087.969.688	7.741.513.592
Captaciones A Plazo		28.589.022.750	7.608.078.000
Cargos por pagar por obligaciones con el público		498.946.938	133.435.592
Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica	10.10	337.043.934	392.576.038
Obligaciones a plazo con el BCCR		324.304.554	378.018.345
Cargos por pagar por obligaciones con BCCR		12.739.380	14.557.693
Obligaciones con entidades	10.11	936.952.767	943.070.755
Otras obligaciones a plazo de Entidades financieras		935.136.000	940.937.000
Obligaciones con entidades no financieras		641.375	948.018
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras		1.175.392	1.185.737
Otras cuentas por pagar y provisiones	10.12	6.990.905.348	8.005.564.886
Provisiones y cuentas por pagar		6.498.118.871	5.018.479.990
Cuentas y comisiones por pagar		492.786.477	2.971.820.029
Cargos financieros por pagar		0	15.264.867
Otros pasivos	10.13	90.101.454	62.457.198
Estimación por deterioro de créditos contingentes		89.750.000	31.750.000
Operaciones pendientes de imputación		351.454	30.707.198
Total pasivo		37.442.973.191	17.145.182.469

(Continúa...)

RESULTADOS FINANCIEROS

(Finaliza...)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA, (BANHVI)
(San José, Costa Rica)

BALANCE DE SITUACIÓN

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007
(Expresados en Colones sin céntimos)

	<i>Nota</i>	2008	2007
PATRIMONIO			
Capital social	10.14	32.660.076.449	32.660.076.449
Capital pagado		23.734.934.747	23.734.934.747
Capital donado		8.925.141.702	8.925.141.702
Aportes patrimoniales no capitalizados	10.15	1.131.600.480	730.087.526
Ajustes al patrimonio		1.001.585.185	1.001.585.185
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		1.001.585.185	1.001.585.185
Reservas patrimoniales		5.304.605	5.304.605
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		2.361.799.484	0
Resultado del periodo		2.936.882.481	2.361.799.484
Total patrimonio		39.697.248.684	36.758.853.249
Total del pasivo y patrimonio		77.140.221.875	53.904.035.718
Cuentas contingentes deudoras	10.23	17.950.000.000	6.350.000.000
Otras cuentas de orden deudoras	10.24	524.294.440.114	422.890.183.351

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Juan de Dios Rojas
Gerente General



José Pablo Durán
Contador



Hellen Hernández
Auditora Interna



BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA, (BANHVI) (San José, Costa Rica)

ESTADO DE RESULTADOS

Para el año terminado el 31 de diciembre del 2008 y 2007
(Expresados en Colones sin céntimos)

	Notas	2008	2007
Ingresos financieros			
Por disponibilidades		58.932.936	101.286.989
Por inversiones en instrumentos financieros	10.19	308.072.059	865.137.211
Por cartera de créditos	10.20	3.960.804.714	2.597.025.559
Por ganancias por diferencias de cambio		77.395.009	44.881.243
Por otros ingresos financieros		9.347.810	41.965.358
Total ingresos financieros		4.414.552.529	3.650.296.360
Gastos financieros			
Por obligaciones con el público	10.16	1.464.233.601	1.361.893.926
Por obligaciones con el Banco Central de Costa Rica		49.765.074	57.375.147
Por obligaciones con entidades financieras		28.132.912	31.236.061
Por otras cuentas por pagar diversas		24.283.367	0
Por pérdidas por diferencias de cambio		165.729.398	11.370.029
Total gastos financieros		1.732.144.351	1.461.875.163
Gasto por estimación de deterioro de cartera y cuentas por cobrar		674.746.733	456.141.861
Ingreso por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		1.108.695.156	578.221.321
Resultado financiero		3.116.356.603	2.310.500.657
Otros ingresos de operación			
Por bienes realizables		33.448.454	57.364.317
Por participaciones en el capital de otras empresas	10.21	1.094.214.339	1.345.525.403
Por otros ingresos operativos	10.22	1.650.845.566	1.543.479.851
Total Otros Ingresos de Operación		2.778.508.359	2.946.369.571

(Continúa...)

RESULTADOS FINANCIEROS

(Finaliza...)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA, (BANHVI)
(San José, Costa Rica)

ESTADO DE RESULTADOS

Para el año terminado el 31 de diciembre del 2008 y 2007
(Expresados en Colones sin céntimos)

	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Gastos Operativos Diversos			
Por comisiones por servicios		130.040.363	175.363.044
Por bienes realizables		395.675.183	43.136.184
Por participaciones en el capital de otras empresas		78.324.315	122.947.591
Por bienes diversos		1.021.297	0
Por provisiones		311.810.075	259.984.688
Por otros gastos operativos		9.289.641	16.070.496
Total otros gastos operativos diversos		926.160.873	617.502.003
Resultado operacional bruto		4.968.704.088	4.639.368.225
Gastos de Administración			
Gastos del personal		1.996.097.347	1.779.392.737
Otros gastos de administración		412.125.445	427.545.289
Total gastos administrativos	10.17	2.408.222.792	2.206.938.026
Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad		2.560.481.296	2.432.430.199
Participaciones sobre la utilidad	10.18	23.598.815	70.630.715
Resultado del periodo		2.536.882.481	2.361.799.484

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Juan de Dios Rojas
Gerente General a. i.



Jose Pablo Durán
Contador



Hellen Hernández
Auditora Interna a. i.



BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA, (BANHVI) (San José, Costa Rica)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2008 y 2007
(Expresados en Colones sin céntimos)

	Notas	2008	2007
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Resultado del periodo		2.536.882.481	2.361.799.484
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos:			
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio y UD, netas		88.334.388	(33.511.214)
Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos		(550.085.616)	72.699.215
Pérdidas por otras estimaciones		467.351.964	(7.848.510)
Gastos por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos		(54.038.930)	17.399.863
Depreciaciones y amortizaciones		27.509.843	136.241.011
Ingresos por corrección de errores fundamentales		0	(102.545.325)
Subtotal		2.515.954.130	2.444.234.524
Variación en los activos (aumento), o disminución			
Valores Negociables		0	0
Créditos y avances de efectivo		(15.821.924.608)	(12.297.585.714)
Bienes realizables		(384.922.508)	(15.167.414)
Productos por cobrar		(292.562.214)	120.089.302
Otros activos		112.599.980	988.920.851
Total variación en los activos (aumento), o disminución		(16.386.809.350)	(11.203.742.975)
Variación en los pasivos aumento, o (disminución)			
Obligaciones a la vista y a plazo		20.755.393.918	(16.919.058.468)
Otras cuentas por pagar y provisiones		(945.355.742)	3.810.353.726
Productos por pagar		348.417.821	(790.232.891)
Otros pasivos		27.644.257	3.919.932
Total variación en los pasivos aumento, o (disminución)		20.186.100.254	(13.895.017.701)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en las actividades de operación		6.315.245.034	(22.654.526.152)

(Continúa...)

RESULTADOS FINANCIEROS

(Finaliza...)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA, (BANHVI)
(San José, Costa Rica)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Para el año terminado el 31 de diciembre del 2008 y 2007
(Expresados en Colones sin céntimos)

	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Flujos de efectivo usados en actividades de inversión			
Aumento en Depósitos y valores (excepto valores negociables)		(111.961.856.070)	(183.669.617.488)
Disminución en depósitos y valores (excepto valores negociables)		109.661.856.070	193.526.837.489
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo.		51.079.843	(126.557.461)
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		(120.892.674)	(304.142.404)
Otras afectaciones en actividades de inversión		77.395.010	44.881.243
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		(2.292.417.821)	9.471.401.379
Flujos de efectivo usados en actividades de financiamiento			
Aportes de capital recibidos en efectivo		401.512.954	365.079.111
Flujos de efectivo usados en las actividades de financiamiento		401.512.954	365.079.111
Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año		4.424.340.167	(12.818.045.662)
Efectivo y equivalentes al inicio del año		3.256.381.752	16.074.427.414
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4	7.680.721.919	3.256.381.752

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Juan de Dios Rojas
Gerente General



José Pablo Durán
Contador



Hellen Hernández
Auditora Interna a.i.



BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA, (BANHVI)
(San José, Costa Rica)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Para el año terminado el 31 de diciembre del 2008 y 2007
(Expresados en Colones sin céntimos)

	Aporte		Reservados		Resultados	
	Capital social	Patrimonio no Capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Acumulados al Principio del Periodo	Total
Saldo al 01 de enero del 2007	28,925,141,702	365,008,415	848,796,047	5,304,605	3,708,419,917	33,852,670,686
Resultado del periodo del 2007	0	0	0	0	2,361,799,484	2,361,799,484
Superavit por revaluación de inmuebles, mobiliario y equipo	0	0	152,789,138	0	26,514,830	179,303,968
Otros	3,734,934,747	365,079,111	0	0	(3,734,934,747)	365,079,111
Saldo al 31 de diciembre del 2007	32,660,076,449	730,087,526	1,001,585,185	5,304,605	2,361,799,484	36,758,853,249
Resultado del periodo 2008	0	0	0	0	2,536,882,480	2,536,882,481
Otros	0	401,512,954	0	0	0	401,512,954
Saldo al 31 de diciembre del 2008	32,660,076,449	1,131,600,480	1,001,585,185	5,304,605	4,898,681,964	39,697,248,684

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Juan de Dios Rojas
Gerente General a.i.

Josef Pablo Durán
Contador

Heddy Hernández
Auditora Interna a.i.

