



Banco Hipotecario de la Vivienda

MEMORIA 2010

Índice

Presentación	7
Estructura de la organización	8
Organigrama	10
Mensaje de la Presidencia de Junta Directiva	11
Mensaje de la Gerencia General	13

Administración del Fondo de Subsidios para la Vivienda 15

1. Bonos de Vivienda otorgados por estrato de ingreso	18
2. Bonos de Vivienda otorgados según propósito	19
3. Bonos de Vivienda otorgados por ubicación geográfica	20
4. Bonos de Vivienda otorgados según modalidad	23
5. Bonos de Vivienda otorgados según género	24
6. Bonos formalizados y emitidos por Entidad Autorizada	26
7. Proyectos aprobados	28

Administración del Fondo Nacional de Vivienda 31

1. Crédito a las Entidades Autorizadas	31
2. Captación de Recursos	34
3. Administración del Fondo de Garantías	36
4. Administración de Fideicomisos	37

Resultados Financieros 39

Anexos	40
Carta de los Auditores	41
Balance de Situación	43
Estado de Resultados	47
Estado de Flujo de Efectivo	49
Estado de Cambios en el Patrimonio	51





Viviendas
que construyen
esperanzas

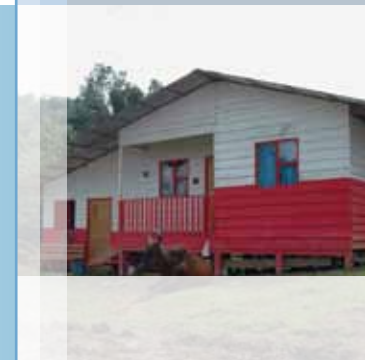
Presentación

El Banco Hipotecario de la Vivienda es el ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV). Es un Banco de segundo piso, dedicado al financiamiento de vivienda para los costarricenses.

El BANHVI nace en noviembre de 1986 ante la necesidad de la sociedad costarricense de resolver, en forma ordenada y conjunta entre el Estado y el sector privado el problema habitacional del país. Desde entonces, ha beneficiado a más de 282 mil familias, equivalente a una cuarta parte del total de las familias de Costa Rica.

En el año 2010 focalizó sus actividades en la administración del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), que financia los Bonos Familiares de Vivienda y el Bono Comunal, así como en 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 SFNV, con el fin de procurar opciones de financiamiento habitacional y que tanto estas entidades como el BANHVI mantengan una adecuada rentabilidad y capitalización.

La presente Memoria recoge, de manera escrita y gráfica el trabajo realizado durante el 2010 por el Banco y sus principales resultados. La lectura completa del informe permitirá al lector tener un criterio más amplio sobre la labor desempeñada.



Estructura de la organización

JUNTA DIRECTIVA

En 2010, de acuerdo con la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda se cambió la composición de la Junta Directiva, por lo que estuvo integrada por diferentes miembros de la siguiente manera:

Del 1º de enero de 2010 al 31 mayo de 2010

Clara Zomer Rezler	Presidenta
Miguel Ángel Murillo Monge	Vicepresidente
María Estela Segura Flores	Directora
Yessenia Calderón Solano	Directora
Úrsula Gutiérrez Villafuerte	Directora
Rolando Vargas Baldares	Director
Roberto Thompson Chacón	Director

A partir del 28 de junio de 2010

Irene Campos Gómez	Presidenta
Andrei Bourrouet Vargas	Vicepresidente
Sol Salas Morales	Directora
Guido A. Monge Fernández	Director
Alan Thompson Chacón	Director
Oscar Saborío Saborío	Director
Juan Muñoz Giró	Director

David López Pacheco	Jefe, Secretaría de Junta Directiva
Rodolfo Hernández Sibaja	Auditor Interno

ADMINISTRACIÓN

Dirección Superior

Juan de Dios Rojas Cascante
Jorge Madrigal Badilla
Carlos Castro Miranda

Gerente General interino
Subgerente Financiero
Asistente de Gerencia

Directores de Área

Margoth Campos Barrantes
Tricia Hernández Brenes
Martha Camacho Murillo
Alejandro Bejarano Castillo

Directora Administrativa
Directora Fondo Nacional de Vivienda
Directora Fondo de Subsidios para la Vivienda
Director Supervisión de Entidades

Unidades asesoras

Rodolfo Mora Villalobos
Magaly Longhan Moya
Ronald Espinoza Ávila
Mauricio Chávez Cruz (*)

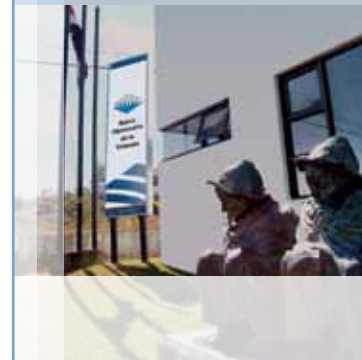
Jefe, Asesoría Legal
Jefa, Unidad de Planificación
Jefe, Unidad de Comunicaciones
Jefe, Tecnología de Información

Departamentos

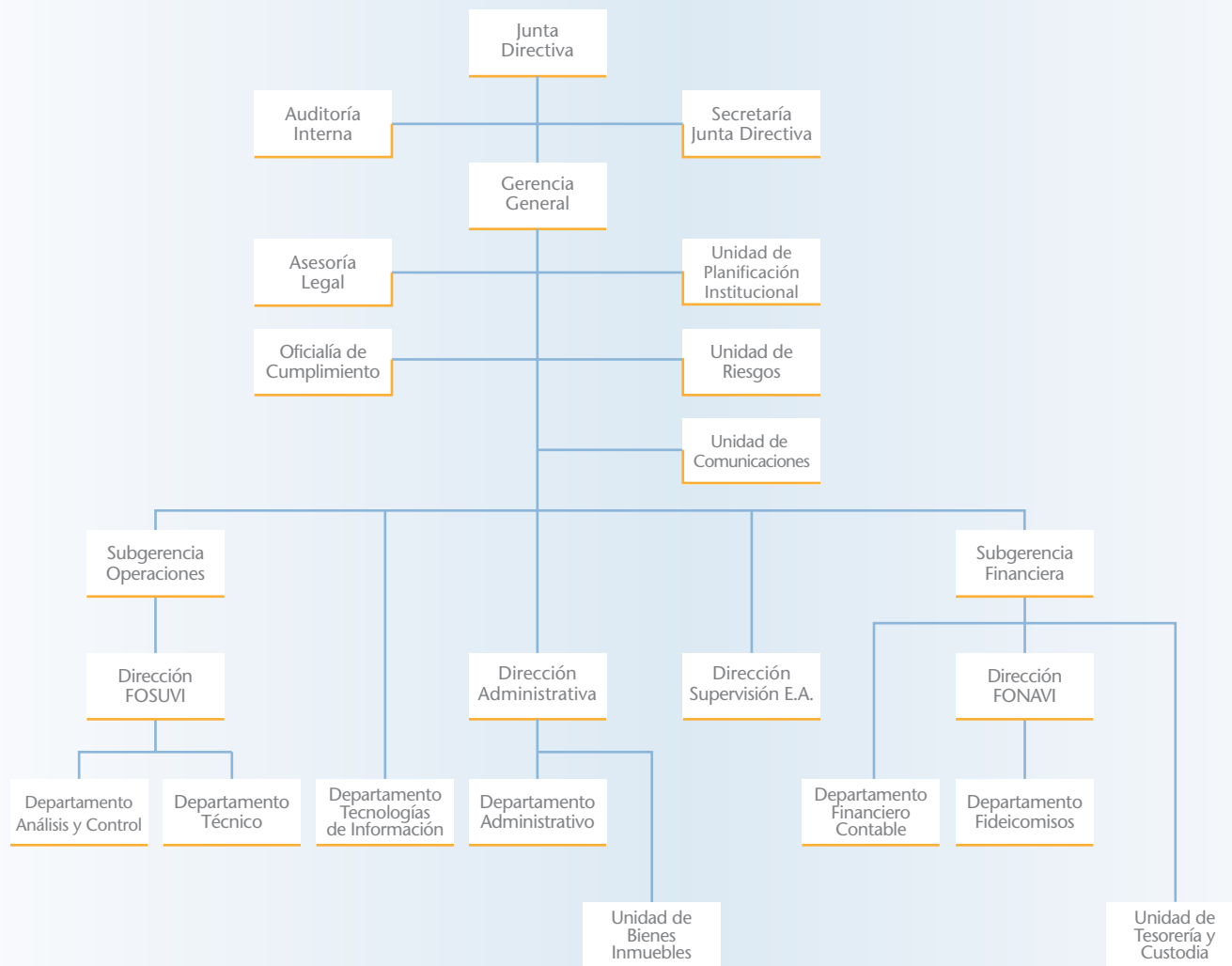
José Pablo Durán Rodríguez
Alexis Solano Montero
Marcela Pérez Valerín

Jefe, Departamento Financiero Contable
Jefe, Departamento de Análisis y Control
Jefa, Departamento Administración de Fideicomisos

(*) Hasta el 31 de octubre de 2010



Organigrama



Mensaje de la Presidencia de Junta Directiva



Ing. Irene Campos Gómez

Presidenta de la Junta Directiva

Actualmente, una de mis mayores satisfacciones laborales es saber que por medio de la gestión realizada en el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y del Banco Hipotecario de la Vivienda, miles de familias que vivían en condiciones precarias, hoy lo hacen bajo un techo digno y propio.

La labor social implica muchos retos y sacrificios, pero la gratificación se recompensa con los rostros de niños y niñas, que con sus miradas dicen más que mil palabras de agradecimiento.

Satisfactoriamente, puedo indicar que las formalizaciones de bonos para la vivienda que se realizaron en el año 2010, fueron otorgadas a lo largo y ancho del país, desde el área metropolitana hasta sitios alejados como son las viviendas a la población indígena. Se otorgaron 10.722 formalizaciones de bono o subsidio, lo cual representan entonces un grupo importante de familias con vivienda propia.

Gracias al aporte económico del Gobierno de la República, se ha atendido con vivienda digna e



infraestructura adecuada a varias comunidades. El Programa de Bono Comunitario, es un instrumento de gran importancia que será aplicado también a las comunidades solidarias, seguras y saludables, programa de la Administración Chinchilla Miranda para la atención integral de las comunidades, con educación, salud, seguridad ciudadana, el cuidado de niños, el empleo y la producción, deporte, infraestructura local.

Cerca de 1.800 familias de los cantones más necesitados de nuestro país como Talamanca, Los Chiles, Golfito, La Cruz, Pococí y Sarapiquí, ya cuentan con casa propia, y no solo con una casa, sino con un hogar con esperanzas en un futuro mejor que el pasado vivido.

Agradezco a todas las personas que han colaborado de manera eficiente en la labor de facilitar el acceso a vivienda a familias de escasos recursos: a los miembros de la Junta Directiva, a la Gerencia y Subgerencia del Banco Hipotecario de la Vivienda, a las entidades autorizadas, a los grupos organizados y al sector privado de la construcción.

Finalmente, un pequeño mensaje: sigamos trabajando en equipo, con dedicación y empeño, para alcanzar una Costa Rica mejor, la que anhelamos y que podemos construir.

Mensaje de la Gerencia General



Lic. Juan de Dios Rojas Cascante
Gerente General interino

En congruencia con su misión como ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda dedicado a disminuir el déficit habitacional del país, el Banco Hipotecario de la Vivienda culminó el año 2010, con un fuerte enfoque en su labor de servicio a su población meta y en desarrollar prácticas financieras para mantener una adecuada rentabilidad y capitalización.

Los 10.722 Bonos Familiares de Vivienda otorgados, equivalentes a ¢67.373,7 millones, más ¢11.515 millones en créditos concedidos a entidades financieras y la consolidación de mecanismos internos de administración de riesgos e innovación, son producto de una estrategia organizacional que incluye procesos de raciocinio, decisión y acción sobre aspectos internos y externos de la entidad.

Este ejercicio integral de administración sistemática permitió que en un año de cambio de Junta Directiva y de Gobierno, la calidad y la prontitud de la gestión mantuvieran un buen ritmo, lo que se tradujo --entre otros resultados-- en la aprobación del financiamiento a más de 50 proyectos de vivienda para familias en



situación de extrema necesidad, que residían en tugurios o fueron afectados por emergencias, así como de 4 proyectos de mejora de infraestructura a través del bono comunal, en barrios de atención prioritaria.

En esta parte social, además, destacó por su relevancia el trabajo desarrollado en las comunidades indígenas del país, donde se construyeron soluciones de vivienda para 1.110 familias distribuidas en los diferentes territorios, entre ellos Alto San Antonio, en Canoas de Corredores; Bribri en Talamanca, Taynín en Limón y el territorio Nairí Awarí, en Tuis de Turrialba, entre otros. Esta inversión alcanzó los ₡ 6.450 millones.

En el área financiera, los créditos otorgados por el BANHVI en el año 2010 a las Entidades Autorizadas fueron canalizados hacia los programas de financiamiento de vivienda ejecutados por tales entidades, contribuyendo a la generación de 1.909 soluciones de vivienda durante ese periodo.

El Banco ha mejorado y diversificado sus fuentes de fondeo, lo cual, junto con el bajo apalancamiento que tiene, hace que se facilite la obtención de recursos en el mercado financiero. Entre los elementos que han coadyuvado a esta diversificación se encuentra la obtención y ratificación de una positiva calificación de riesgo del BANHVI, por parte de la calificador internacional Fitch Ratings, basada entre otros aspectos en el soporte explícito del Estado para responder por los compromisos asumidos por la institución, exhibir elevados indicadores de capi-

talización y la solidez de las entidades autorizadas con nula morosidad, en que el BANHVI ha colocado su cartera.

En suma, en 2010 acrecentamos las fortalezas de la entidad y consolidamos las bases que nos permitirán seguir avanzando por la ruta de mejora continua y el crecimiento. Viene el 2011 que será para el BANHVI un punto de llegada en el que culminan 25 años de servicio y trabajo en los ámbitos social y financiero del país; pero también un punto de partida para una nueva etapa de innovación, nuevos retos y logros, siempre en el marco de nuestro principal compromiso, que es facilitar el acceso a la vivienda a las familias costarricenses que carecen de ella.

Nuestro compromiso es servir y agradecer a nuestros usuarios y clientes la oportunidad que nos dan de contribuir a mejorar su calidad de vida, especialmente de los sectores más vulnerables, respetando su diversidad, favoreciendo la integración social, reduciendo inequidades y fortaleciendo la participación ciudadana a través de programas e iniciativas destinadas a asegurar viviendas de mejor calidad, barrios equipados e integrados social y territorialmente.

Administración del Fondo de Subsidios para la Vivienda

El Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), como unidad ejecutora del Bono Familiar de Vivienda, se encarga de la administración y canalización de los recursos, que por ley el Estado costarricense asigna anualmente, con el objetivo de hacer frente a la demanda de vivienda de las familias de menores recursos y en condiciones de pobreza extrema, situación de emergencia y riesgo social o ambiental.

Uno de los principales intereses del BANHVI es hacer entrega de soluciones habitacionales de calidad, que permitan dotar de un techo digno a las familias como un paso importante para que se inicie un proceso de mejoramiento de la calidad de vida de cada uno de sus miembros.

Fiscalización del proceso

Con el propósito de velar porque los recursos canalizados se dirijan efectivamente a familias que cumplen con los requisitos establecidos para la obtención del Bono de Vivienda, el Departamento de Análisis y Control de la Dirección FOSUVI realiza una revisión de los expedientes presentados por parte de las entidades autorizadas para la aprobación de cada uno de los casos.

Durante el 2010 se muestrearon 12.768 expedientes de postulación al Bono Familiar de Vivienda de un total de 17.559 casos presentados, de los cuales 1.764 presentaron algún tipo de anomalía; y se

aprobaron 15.795 casos, lo que da un porcentaje de revisión del 72,7% (2,8 puntos porcentuales más que el año anterior). Un 13,8% de los casos muestreados presentaron algún tipo de anomalía (disminuyendo 4 puntos porcentuales con respecto al 2009) y se dio una aprobación del 90%.

Por otra parte, con el fin de garantizar la calidad constructiva de los proyectos de vivienda y casos individuales, el Departamento Técnico realiza inspecciones de campo periódicas de las construcciones aprobadas bajo el amparo del Artículo 59 de la Ley del SFNV, así como de casos ordinarios que son seleccionados en forma aleatoria, de tal manera que se incluyan todas las modalidades de bono y a todas las Entidades Autorizadas.

Durante el 2010, el Departamento Técnico realizó 167 inspecciones de los avances de proyectos en ejecución, 132 avalúos, 308 inspecciones de casos ordinarios y 73 informes de proyectos Llave en Mano.

En el presente capítulo se muestran las principales cifras y logros que reflejan los resultados obtenidos en el otorgamiento de Bonos Familiares de Vivienda Ordinarios, así como en la aprobación de proyectos habitacionales, proyectos de bono comunal y casos individuales al amparo del Artículo 59 de la Ley del SFNV.



Bonos de vivienda otorgados y familias beneficiadas con el bono comunal

En el ejercicio económico del 2010 se otorgó el beneficio de los programas que administra el FOSUVI a 10.851 familias, de las cuales 10.722 recibieron un Bono Familiar de Vivienda y 129 vieron mejorada las condiciones de vida y seguridad por medio de la implementación del programa de Bono Comunal.

La inversión institucional total durante el 2010 en el pago de Bonos Ordinarios, de Artículo 59 y Bono Comunal, fue de ¢78.115,5 millones.

El precario ya es historia

“Mis hijos nacieron y crecieron en un precario. Vivíamos en un rancho en muy malas condiciones y cuando llovía fuertemente, todo se inundaba y no podíamos ni siquiera estar en un lugar seco y seguro”.

Esta es parte de la historia de doña Bernardina Roque, quien junto con sus hijos Ever, Priscila y los gemelos Kevin y Steven, habitaron por años en el precario Cristo Rey en Ocho-

mogo de Cartago; éste era un lugar insalubre, inseguro y sin acceso a servicios, como la mayoría de estos asentamientos.

Hoy, esta familia recibió un Bono de Vivienda bajo la modalidad de erradicación de tugurios, mediante el cual adquirieron una casa nueva en el proyecto habitacional Lankaster, en Paraíso de Cartago. “No hay palabras”, es lo único que pudo decir doña Bernardina cuando recuerda cómo vivía en el precario y comparar con su nueva condición.

Ellos se mudaron a mediados del 2010 a su nueva vivienda y desde entonces la vida de la familia dio un cambio positivo.



Doña Bernardina Roque y sus hijos en el Proyecto Lankaster, Paraíso, Cartago. Al fondo sus vecinas Karina y María Elena Iglesias.

Bonos de Vivienda otorgados

Durante el año se entregó un total de 10.722 bonos de vivienda con el objetivo de brindar una vivienda digna y propia a igual cantidad de familias. La inversión total durante el año fue de ¢67.373,7 millones.

A continuación, se expone un breve análisis de las principales acciones y estadísticas correspondientes a los bonos entregados durante el año 2010.

1. BONOS DE VIVIENDA OTORGADOS POR ESTRATO DE INGRESO

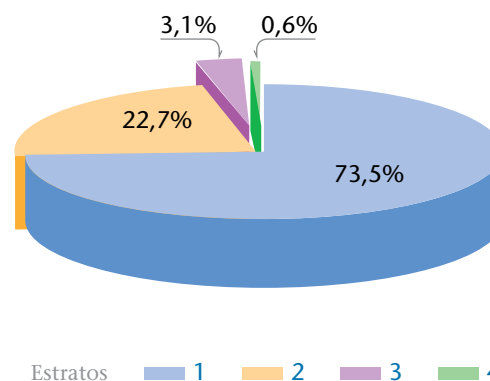
La concentración de recursos se ubicó en las familias de menores ingresos, pues el 96% de los bonos entregados se dirigieron a familias con ingresos ubicados entre los dos primeros estratos.

GRÁFICO 1

Bonos de Vivienda otorgados por estrato de ingreso en el 2010

(Monto en millones de colones)

Estrato	Nº casos	Monto invertido
1	7.883	51.680,8
2	2.438	14.369,3
3	332	1.147,0
4	69	176,6
Total	10.722	67.373,7



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

2. BONOS DE VIVIENDA OTORGADOS SEGÚN PROPÓSITO

Durante el 2010, la mayor parte de los bonos otorgados se dirigieron a familias que ya contaban con un terreno apto para la construcción de una vivienda.

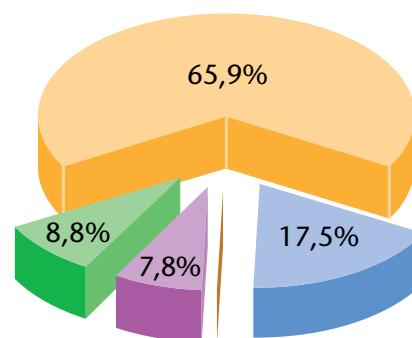
En consecuencia, un 66% de los bonos otorgados se utilizó para la construcción de vivienda en lote propio, en contraste con el 9% que se utilizó para la compra de un lote y construcción de la vivienda; esto evidencia la dificultad de las familias que no cuentan con un terreno propio para comprar lote y construir con el monto del subsidio.

GRÁFICO 2

Bonos de Vivienda otorgados según Propósito en el 2010

(Monto en millones de colones)

Propósito	Nº casos	Monto invertido
Lote y Construcción	943	7.717,4
Construcción	7.065	38.214,8
Vivienda Existente	1.876	17.632,3
Compra de Lote	2	1,5
RAMT	836	3.807,7
Total	10.722	67.373,7



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI



3. BONOS DE VIVIENDA OTORGADOS POR UBICACIÓN GEOGRÁFICA

Las zonas geográficas del país se clasifican en zona rural, zona urbana y zonas mixtas; es decir, distritos que no son exclusivamente rurales o urbanos.

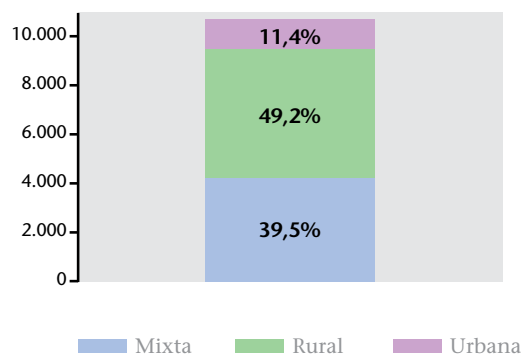
Como ha sucedido en los últimos años, continúa la tendencia de concentración en cuanto a la ubicación geográfica de las soluciones habitacionales en zonas rurales o mixtas, debido principalmente al alto costo de los terrenos en áreas urbanas, en donde se ubica solamente el 11% del total de bonos de vivienda otorgados en el año.

Esta situación genera que la mayoría de las soluciones que se financian con el Bono de Vivienda, estén ubicadas en zonas donde el costo de los terrenos permita construir una vivienda de interés social con el aporte que otorga el Estado y los mismos beneficiarios y, en algunos casos, con el complemento de un crédito según la capacidad económica de las familias.

GRÁFICO 3

Bonos de Vivienda otorgados según Zona Geográfica en el 2010

(Monto en millones de colones)



Zona	Nº casos	Monto invertido
Mixta	4.232	27.275,2
Rural	5.270	32.943,4
Urbana	1.220	7.155,1
Total	10.722	67.373,7

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

Otro elemento por destacar es la distribución geográfica de los bonos de vivienda entregados, según las regiones geográficas establecidas por Ministerio de Planificación (MIDEPLAN).

De la información se desprende que en la región Huetar Atlántica, la mayor cantidad de familias se benefició con 21,1% de los bonos otorgados, seguida por la región Brunca con un 15,9% del total entregado durante el año.

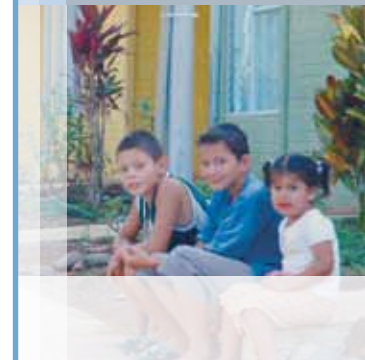
GRÁFICO 4

Bonos otorgados según distribución geográfica del MIDEPLAN en el 2010

(Monto en millones de colones)



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI



Al analizar la ubicación de los subsidios otorgados por provincia, se destaca Heredia como la zona de menor incidencia, con tan solo el 3,6% del total. Las

provincias con mayor número de bonos recibidos son Alajuela y Limón con un 21% cada una.

TABLA 1

Bonos otorgados según provincia en el 2010

(Monto en millones de colones)

Descripción	No. de Casos	Monto invertido	Porcentaje
San José	1.719	9.235,8	16,03%
Alajuela	2.253	13.560,5	21,01%
Cartago	1.466	9.198,2	13,67%
Heredia	390	2.653,9	3,64%
Guanacaste	1.081	6.645,2	10,08%
Puntarenas	1.547	10.081,0	14,43%
Limón	2.266	15.998,8	21,13%
Totales	10.722	67.373,7	100%

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

En pangas trasladan materiales para construir casas a indígenas



Unos 600 viajes en panga por el Río Telire fueron necesarios para transportar los diversos materiales, con los cuales se construyen viviendas para 108 familias de la etnia Bribri, en el Territorio Indígena de Talamanca, provincia de Limón.

4. BONOS DE VIVIENDA OTORGADOS SEGÚN MODALIDAD

Con el fin de identificar los sectores de la sociedad que se beneficiaron con el bono de vivienda durante el año, los subsidios se identifican según la modalidad en que son tramitados por las Entidades Autorizadas del SFNV.

Esta clasificación permite además medir el impacto de la inversión realizada en los sectores más necesitados como por ejemplo familias indígenas, adultos mayores

solos, familias con algún miembro con discapacidad o familias en situación de extrema pobreza.

De las estadísticas, cabe destacar la inversión realizada en la entrega de bonos de vivienda a familias de los territorios indígenas del país. Un total de 1.110 familias indígenas construyeron su vivienda durante el 2010 lo que significó una inversión de €6.450 millones.

TABLA 2

Bonos otorgados por modalidad en el 2010

(Monto en millones de colones)

Descripción	No. de Casos	Monto invertido	Porcentaje
Adulto Mayor	324	2.458,5	3,02%
Ahorro Bono Crédito	76	366,7	0,71%
Ordinario Erradicación Tugurios	1.522	7.829,8	14,20%
Art59 Erradicación Tugurios	141	1.013,1	1,32%
Art59 Extrema Nec	2.114	21.608,7	19,72%
Indígenas	1.110	6.450,1	10,35%
Discapacitado	383	2.927,0	3,57%
Regular	5.052	24.719,8	47,12%
Totales	10.722	67.373,7	100%

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI



La primera etapa de este traslado comprende el envío de los materiales hasta la comunidad de Suretka, donde con ayuda de vecinos, se cargan las pangas para llevar los materiales hasta los poblados de Tsuirí, Amubri, Cachabri, Shuabb, Corvita, Urén y Alto Katzi (ubicados en las márgenes del Telire) y de ahí son llevados a los caseríos donde habitan las familias beneficiadas.

Esta operación forma parte del Programa de Vivienda Indígena impulsado por el BANHVI y cuyo objetivo es realizar una sustitución progresiva de los viejos ranchos levantados a base de bambú, madera de desecho y plástico, por casas dignas acordes a las necesidades y costumbres de cada familia.

En el año 2010 se aprobó el financiamiento para construir 1.110 viviendas para familias indígenas, distribuidas en los diferentes territorios, la mayoría de ellos ubicados en zonas de muy difícil acceso.

5. BONOS DE VIVIENDA OTORGADOS SEGÚN GÉNERO

La participación de las mujeres jefas de hogar en el trámite del Bono de Vivienda se ha venido incrementando con el transcurso del tiempo, pasando de un 27,6% en 1995 a 38,3% en el 2000, hasta llegar a la cifra más alta en el 2010 de 50% con respecto al total de bonos otorgados en el año.

En cuanto a los recursos asignados, en el 2010 se destinaron el 52,9% del total invertido para atender los casos de mujeres jefas de hogar.

TABLA 3

Bonos otorgados según género en el 2010

(Monto en millones de colones)

Género	Nº casos	Porcentaje	Monto invertido
Femenino	5.366	50%	35.651,5
Masculino	5.356	50%	31.722,2
Total	10.722	100%	67.373,7

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

La alegría de una madre jefa de hogar

Doña Laura León dejó atrás un pasado de viejas casas de alquiler o habitáculos insalubres, donde vivió muchos años, hacinada, con sus hijos Luis Alexander, José Alberto y Emmanuel. Ahora la familia tiene una casa nueva --“y los muchachos un cuarto propio” afirma-- en el proyecto habitacional Boulevard del Sol II, en Barranca Puntarenas.

Esta mujer es la jefa de hogar de una de las 10.722 familias que en el año 2010 recibieron el Bono Familiar de Vivienda. Ella y su familia vivían en situación de pobreza extrema por lo que recibieron un subsidio total, lo cual significó una casa nueva, en una urbanización con todos los servicios disponibles.

Ella dice que, al recibir su nueva vivienda, su mayor alegría es que sus hijos “no rodarán más” y ahora tendrán mejores condiciones para estudiar y superarse. “Para mí la casa fue como ganarme el gordo navideño” y esta felicidad, según comentó- se la contagió a toda su familia cercana, pero lo que nunca olvidará fue la gran llorada que se dio al abrir la puerta y entrar con sus hijos a recorrer las habitaciones de su nueva casa. “No me canso de darle gracias Dios por la bendición de una casa para mis hijos”.



Doña Laura León y sus hijos, en el proyecto de vivienda Boulevard del Sol II.

6. BONOS FORMALIZADOS Y EMITIDOS POR ENTIDAD AUTORIZADA

El trámite del Bono Familiar de Vivienda se hace por medio de las Entidades Autorizadas del SFNV. Durante el 2010 se emitieron 11.447 bonos por ₡72.617,3 millones y se formalizaron 10.722 casos por un monto de ₡67.373,7 millones.

TABLA 4

Bonos de Vivienda emitidos y formalizados por Entidad Autorizada en el 2010

(Monto en millones de colones)

ENTIDAD	EMITIDOS		FORMALIZADOS	
	Casos	Monto invertido	Casos	Monto invertido
Mutual Cartago	1.089	7.000,7	920	5.432,1
Grupo Mutual	1.898	11.201,3	1.824	10.754,9
INVU	1.356	7.990,3	1.416	8.122,0
B.C.A.C.	34	316,9	19	173,1
B.P.D.C.	446	3.591,5	415	3.418,1
B.N.C.R.	31	157,8	35	176,3
B.C.R.	827	5.513,0	557	3.925,5
Concoocique R.L.	616	4.498,7	598	4.369,7
Fundación C.R. Canadá	1.975	13.404,7	1.750	11.498,8
Coopenae	672	3.977,2	669	4.037,0
Coopealianza R.L.	1.175	6.0873,9	1.127	6.765,8
Banca Promérica	394	2.785,9	620	4.306,4
Coopeservidores	676	3.998,8	553	3.299,7
Coopemex	0	-	10	47,8
Coopesanmarcos	71	349,7	68	333,3
Coopeacosta	160	810,7	141	713,1
Coopeande No.1	27	146,3	0	-
TOTAL	11.447	72.617,3	10.722	67.373,7

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

El Bono: dinamizador de la construcción

El volumen de recursos que transfiere el BANHVI a través del Bono Familiar de Vivienda actúa como uno de los más importantes motores del sector vivienda en el país, del cual echa mano el sector construcción en general.

Durante los últimos años, la cantidad de recursos que se transfieren bajo el concepto de Bono Familiar de Vivienda ha venido impactando los indicadores de construcción, con su consecuente efecto multiplicador para la economía del país, pues aparte de ser fuente directa de trabajo en la industria de la construcción, también impulsa negocios indirectos en el comercio ligados a la construcción, tales como: transporte, seguros, bienes raíces, materiales específicos como madera, eléctricos, vidrio, cemento, agregados, metales, entre otros.

Por ejemplo, en el 2010 los montos invertidos para la compra de lote y construcción y para la construcción en lote propio, generaron un total de 355.011 metros cuadrados de construcción, 9% más que en el 2009.

Estos montos incluyen ¢45.920 millones del aporte solidario del Estado, ¢961 millones de aporte de las familias y ¢4.209 millones en créditos por parte de las entidades autorizadas, para una inversión total de ¢51.102 millones.

Proyecto de vivienda Los Olivos, en Ciudadela 25 de Julio, Hatillo.



Cálculo de Inversión y metros cuadrados de construcción impulsados por los propósitos de construcción en lote propio y compra de lote y construcción en el 2010

(Monto en millones de colones)

Propósito	Casos	M² de construcción	Monto de Inversión			
			Bono	Aporte	Crédito	Total
Compra de lote y construcción	943	40.828	7.710,6	104,9	1.080,7	8.876,3
Construcción en lote propio	7.065	314.183	38.209,6	856,6	3.128,0	42.194,1
TOTAL	8.008	355.011	45.920,2	961,5	4.208,8	51.090,4

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

7. PROYECTOS HABITACIONALES APROBADOS

En el 2010 la Junta Directiva del BANHVI aprobó un total de 56 proyectos de vivienda, de los cuales cuatro corresponden al programa de Bono Comunal. Con estos proyectos se beneficiaron un total de 7.988 familias.

Adicionalmente, se aprobaron 670 casos individuales para un total de 8.658 casos aprobados al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV.

Estos proyectos de vivienda y casos especiales, constituyen una de las caras más visibles del trabajo del BANHVI, pues se dirigen a las familias de menores recursos del país, es decir, aquellas que viven en precarios, situación de extrema necesidad, situación de riesgo o que son afectados por emergencias. También financian las casas de adultos mayores solos o familias que cuentan entre sus miembros con una o más personas con discapacidad.

Estos núcleos familiares, por lo general residen en tugurios, habitáculos o hacinados con familiares. Al no contar con capacidad de pago para obtener créditos, se les financia toda la solución, incluyendo la vivienda, la compra del lote y en los proyectos colectivos, las obras de infraestructura como calles, aceras, alumbrado público, servicio de agua potable, instalaciones para evacuación de aguas pluviales y campos de juegos para menores.

Todos los beneficiarios de proyectos son debidamente calificados por las diferentes entidades autorizadas, para garantizar que son familias necesitadas. Estas entidades también fiscalizan el proceso constructivo para asegurar la calidad de las obras.

TABLA 5

Proyectos de Vivienda, de Bono Comunal y casos individuales . Artículo 59 aprobados en el 2010

(Monto en millones de colones)

Proyectos aprobados	Familias beneficiadas	Monto aprobado	% de avance de obras		Empresa
			Infraestructura	Viviendas	
Santa Marta	327	4.450,10	0%	0%	VENTESA GDO S.A.
Ivannia	127	1.803,11	46%	0%	Ekstrom S.A.
Las Caviotas	121	1.173,61	100%	86%	Sogotica S.A.
Don Edwin	205	2.759,56	63%	0%	Las Arandas S.A.
La Huerta	231	3.490,84	0%	0%	Desarrollo Meza Cordero
Subtotal	1.011	13.677,22			
Proyectos modalidad compra de lote y construcción					
Puerto Escondido	32	361,51	85%	97%	Urbanizadora Valverde Calderón & Asociados S.A.
Don Nicolás	36	534,35	100%	100%	COVITES S.A.
Veracruz-Los Chiles	19	182,03	90%	0%	Andrey Murillo Castro
El Encanto	111	1.133,11	90%	0%	Constructora EP S.A.
La Palma	24	274,89	65%	72%	Urbanizadora Valverde Calderón & Asociados S.A.
Los Rosales	64	697,99	90%	0%	Guzmán y Compañía S.A.
Matapalo	8	94,22	90%	0%	ROSOPOR S.A.
Subtotal	294	3.278,10			
Proyectos modalidad en lote propio					
El Señor del Triunfo	5	44,23	100%	77%	Casa Propia S.A.
Las Bellotas	7	58,11	100%	0%	Ing. Marvin Quirós Palma
Subtotal	12	102,34			
Proyectos Llave en Mano					
Las Bromelias	27	285,15	100%	100%	Diseños Habitacionales del Norte S.A.
Brasilia	72	709,03	100%	100%	Navtor Construcciones S.A.
San Luis	6	56,92	100%	100%	Clubes de Video Hidalgo S.A.
Villa Bonita	116	1.417,64	100%	100%	Consultoria Mar Azul S.A.
San Miguel Arcángel	17	189,67	100%	100%	Agencia Lorga S.A.
Carlota Virginia	4	47,34	100%	100%	Construcciones Modulares de Costa Rica S.A.
Veracruz	1	10,39	100%	100%	Consultoria Mar Azul S.A.
Villa Tiberias	61	670,88	100%	100%	Seguridad RAGO S.A.
La Maravilla	26	341,09	100%	100%	Constructora 3-101-529142 S.A.
San Pablo de Turrubares	1	9,34	100%	100%	Inversiones Vargas Amaya S.A.
Abanico	3	29,74	100%	100%	Asoc. Cristiana Habitacional para la Humanidad de C
The Flowers of Palermo	107	1.196,19	100%	100%	3-101-555900 S.A.
Ramasal	4	47,59	100%	100%	Inversiones Vargas Amaya S.A. e Inversiones Ramasal S
Verolís Turrialba II	11	123,62	100%	100%	Navtor Construcciones S.A.
San Antonio	6	59,42	100%	100%	Constructora Desagramo S.A.
La Vereda	23	256,09	100%	100%	IOSA JTFW SA y Arquí & Bloom S.A.
El Molino	18	190,83	100%	100%	Arquí & Bloom S.A.
Boulevard del Sol	46	534,41	100%	100%	Urbanizadora Rhea y Marte S.A.
La Flor	44	548,60	100%	100%	Ekstrom S.A.
Orokay	15	184,12	100%	100%	FUPROVI
Lánkaster	8	105,56	100%	100%	Desarrollo Meza Cordero S.A.
Veracruz-Los Chiles	2	18,32	100%	100%	Andrey Murillo Castro
Valladolid	40	484,65	100%	100%	Agropecuaria Río Parrita S.A.
Don Carlos	19	216,46	100%	100%	Construcciones y Desarrollos La Marina S.A.
Las Aralias	77	960,31	100%	100%	FUPROVI
Cerro Cortés	16	179,96	100%	100%	Ganadera Nela S.A.
Los Cedros	33	386,66	100%	100%	IOSA JTFW SA y Arquí & Bloom S.A.
La Sole	40	397,55	100%	100%	Constructora Río Vigía LTDA.
Los Mangos	28	280,29	100%	100%	Constructora Loma de la Península S.A.
Las Mesas	8	96,17	100%	100%	Desarrollos Meza Cordero S.A.
La Pradera	60	698,22	100%	100%	Arquí & Bloom S.A.
Plaza Vieja	6	55,92	100%	100%	Froilan Segura Troyo
Ecovivienda	62	812,13	100%	100%	Construcciones Modulares de Costa Rica S.A.
El Alamo	41	515,69	100%	100%	3-101-529197 S.A.
Las Cascadas	9	96,91	100%	100%	Autotransportes CASO S.A.
Las Bellotas	9	120,41	100%	100%	FUPROVI
Las Valentinas	14	170,23	100%	100%	Luis Guillermo Solano
Los Itabos	6	73,93	100%	100%	FUPROVI
Subtotal	1.086	12.577,43			
Proyectos Bono Colectivo					
Los Lirios	205	1.196,04	37%	100%	Consorcio Empresarial Navarro
Los Guido Sector 6	230	1.839,46	75%	100%	Consorcio Empresarial Navarro
Los Guido Sector 7	750	1.928,66	80%	100%	Consorcio Grupo Orosi Siglo XXI - AJIP Ingeniería Lt
Llanos de Santa Lucía	4.400	4.160,03	55%	100%	Urbanizadora Navarro
Subtotal	5.585	9.124,19			
Subtotal proyectos	7.988	38.759,28			
Otros casos individuales	670	5.025,24			
TOTALES	8.658	43.784,52			



De la mano con **nuestros indígenas**

El 2010 fue un año en que decididamente el BANHVI tendió su mano a las comunidades indígenas del país.

En este periodo, funcionarios de la institución recorrieron 13 de los territorios indígenas existentes en el país, en donde se capacitó a 750 familias sobre los requisitos del Bono Familiar de Vivienda, los documentos requeridos para obtenerlo, el papel de las instituciones involucradas en el proceso y la posibilidad de las familias de seleccionar el diseño constructivo de sus casas según sus necesidades y tradiciones.

La iniciativa fue tomada luego de que el BANHVI asumiera el compromiso de atender las necesidades informativas de esta población, ya que por lo lejano de las zonas donde residen y el difícil acceso, la mayoría de las familias no cuentan con los medios adecuados para obtener la información sobre el Programa de Vivienda Indígena.

A las familias se les impartieron charlas, y se les entregó documentación sobre los requisitos del Bono, las entidades que trabajan con el programa y empresas con experiencia en la construcción. En el 2010, en total 1.110 de estas familias lograron obtener finalmente el bono y construir su nueva casa.

Algunos de los territorios visitados por el BANHVI durante el año son: Alto Laguna de Osa, Conte Burica, Abrojo Montezuma, Altos de San Antonio, Bajo Chirripó, Nairi Awary, Taynín, Kekoldi, Maleku, Bribrí de Talamanca y Guaymí en Coto Brus, entre otros.



Familia indígena del Territorio Altos de San Antonio, Corredores, Puntarenas.

Administración del Fondo Nacional de Vivienda

El Fondo Nacional para Vivienda (FONAVI) tiene como fin obtener recursos y canalizarlos hacia las entidades autorizadas para que, tanto ellas como el mismo Banco, mantengan una adecuada rentabilidad y capitalización. La gestión del FONAVI

se compone principalmente de actividades relacionadas con la captación de recursos y su colocación, mediante financiamiento a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

1. CRÉDITO A LAS ENTIDADES AUTORIZADAS

A pesar de la lenta recuperación que mostró el sector vivienda a nivel nacional, en el 2010 el BANHVI otorgó a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda créditos por un monto global de ₡11.515 millones.

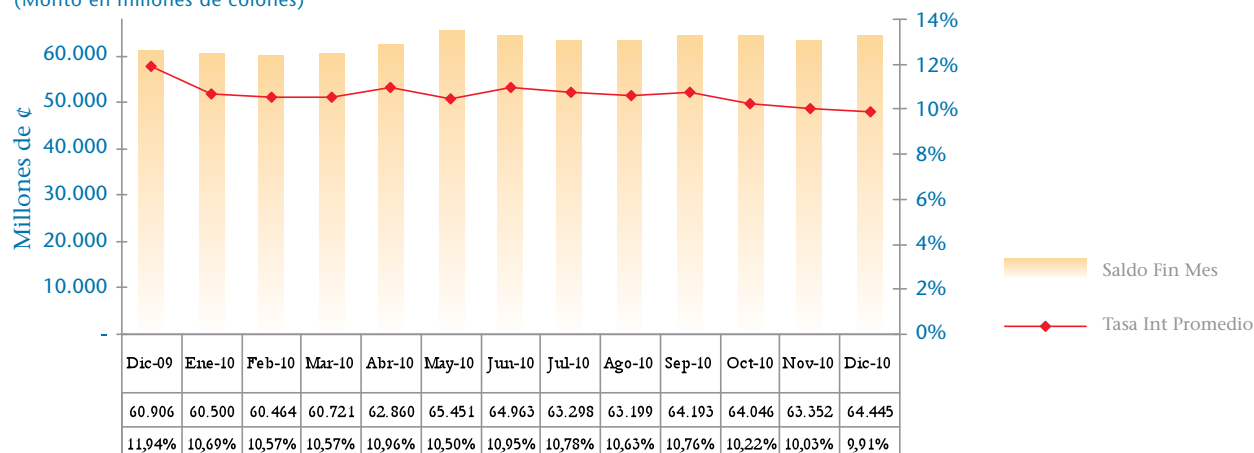
La evolución en el saldo de la cartera de crédito del BANHVI durante el periodo comprendido entre diciembre 2009 y diciembre 2010 se muestra en el Gráfico 5. Según se observa, el saldo de la cartera de crédito pasó

de ₡60.905,9 millones en diciembre 2009 a ₡64.445,4 millones en diciembre de 2010, reflejando un incremento neto de ₡3.539,5 millones, esto es un 5,8%. Por su parte, la tasa de interés promedio de esta cartera se ubicó en un 9,91% en diciembre último, mostrando un descenso desde diciembre 2009 en función del comportamiento de la tasa de referencia de las operaciones, sea esta la Tasa Básica calculada por el Banco Central de Costa Rica.

GRÁFICO 5

Saldo de Cartera de Crédito y Tasa de Interés Promedio

(Monto en millones de colones)



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

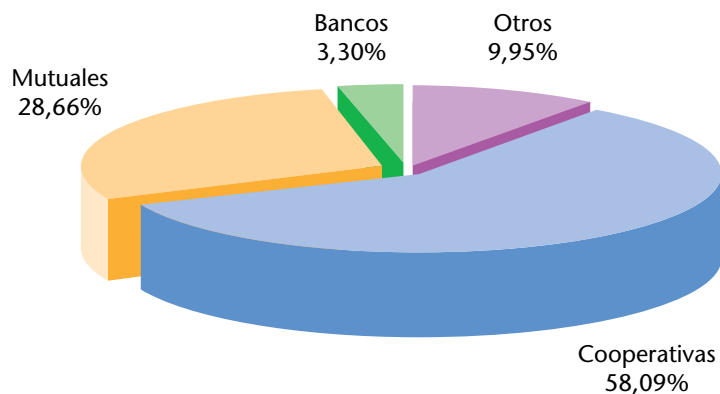


Vale la pena resaltar que durante el 2010 la cartera de crédito del BANHVI se mantuvo completamente al día. A excepción de Coopemex R.L., la totalidad de las Entidades deudoras se calificaron en la menor categoría de riesgo según normativa SUGEF 1-05 (A1). En el caso de Coopemex R.L., a pesar de la condición de intervención que enfrentó desde el 18 de febrero de 2010, sus obligaciones financieras con el BANHVI continuaron cumpliéndose puntualmente hasta el 23 de julio del mismo año, cuando se recibió un pago extraordinario para la cancelación anticipada del saldo total adeudado por la Entidad, por la suma de ₡1.879,4 millones.

La distribución del saldo de la cartera de crédito del BANHVI por tipo de deudor, señala que el sector cooperativo absorbe la mayor parte de los recursos canalizados al financiamiento de vivienda, seguido por el sector mutualista. De esta forma, a diciembre 2010 la participación del Sector Cooperativo se ubicó en un 58,09%, seguido por un 28,66% correspondiente el sector mutualista; el restante 13,25% está compuesto por los sectores de Otros y bancos públicos, con 9,95% y 3,30%, respectivamente.

GRÁFICO 6

Composición de la Cartera de Crédito por Sector al 31 de diciembre de 2010



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

Los créditos otorgados por el BANHVI en el año 2010 a las entidades autorizadas se canalizaron hacia los programas de financiamiento de vivienda ejecutados por tales entidades, contribuyendo a la generación de 1.909 soluciones de vivienda; el detalle se presenta a continuación:

TABLA 6

Recursos en programas de vivienda desarrollados con fondos FONAVI, soluciones de vivienda generadas y monto promedio del crédito otorgado, según Entidad Autorizada, 2010.

(Monto en millones de colones)

Entidad	Financiamiento BANHVI	Recursos adicionales otras fuentes	Total Recursos colocados	Total Soluciones Vivienda	Monto Promedio del crédito
Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica Canadá	2.400,0	3.014,0	5.414,0	459	11,8
Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica Canadá /1	1.565,0	-	1.565,0	679	2,2
Coopecosta R.L.	150,0	105,4	255,4	115	2,3
Coopeservidores R.L. /1	3.000,0	-	3.000,0	118	16,3
Coocique R.L.	2.400,0	1.300,0	3.700,0	431	8,6
Coopealianza R.L. /1	2.000,0	-	2.000,0	107	3,9
Subtotal	11.515,00	4.419,40	15.934,40	1.909	8,35

/1 Al cierre del periodo 2010 algunas de las Entidades no habían concluido con la colocación de los recursos desembolsados por el BANHVI.

Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

El monto promedio de los créditos otorgados por las entidades autorizadas asciende a ₡8.35 millones; esto significa que estos financiamientos se encuentran dirigidos a las clases media y baja.



2. CAPTACIÓN DE RECURSOS

Durante el año 2010, la captación de recursos por parte del BANHVI se focalizó en la obtención de las sumas requeridas para el desembolso de créditos, así como a la atención del vencimiento de obligaciones con el público o con entidades financieras y, para garantizar la posición de normalidad en los indicadores de liquidez.

Al cierre del mes de diciembre, el saldo de captación total del FONAVI ascendió a ¢25.638 millones; suma que incorpora ¢656.5 millones correspondientes a los

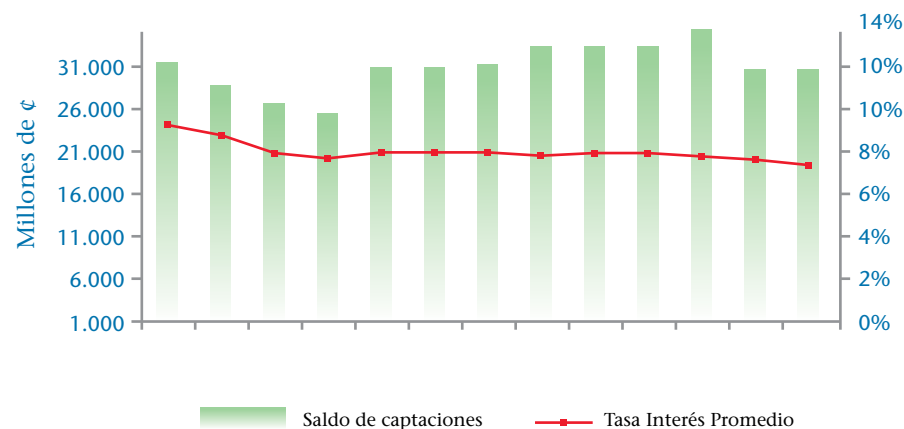
Bonos de Mejoramiento Social, cuyo único poseedor es el Banco Centroamericano de Integración Económica.

En el Gráfico 7 se muestra el comportamiento mensual del saldo de captaciones del FONAVI durante el último año, así como la tasa de interés asociada a esas obligaciones. Se observa que en diciembre de 2010, la tasa de interés se ubicó en 8,08%; esto significa -2,08 puntos porcentuales por debajo del valor observado a diciembre de 2009 (10,16%).

GRÁFICO 7

Saldos de captación y tasas de interés promedio

Diciembre 2009 – Diciembre 2010



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

• Autorización y registro del Programa de Emisiones de Largo Plazo

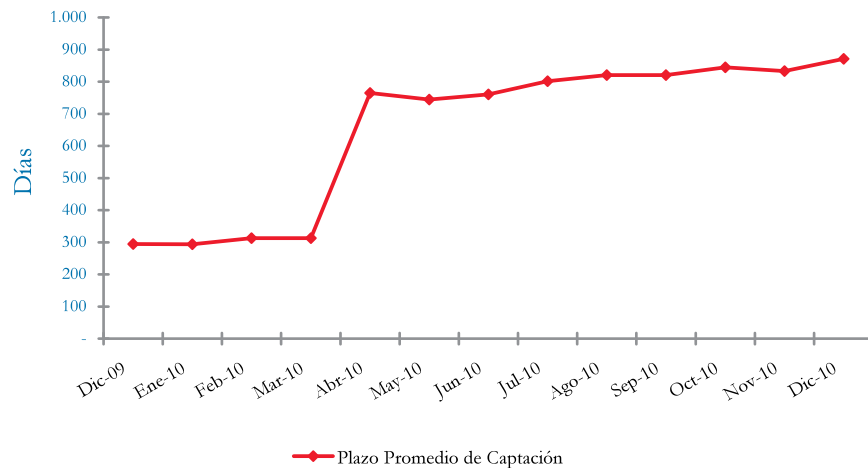
El 26 de enero de 2010, mediante resolución SGV-R-2180, la Superintendencia General de Valores autorizó al Banco Hipotecario de la Vivienda a realizar oferta pública e inscribir en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, el Programa A de Bonos Estandarizados por un monto de ¢20.000 millones.

La primera colocación de este instrumento se realizó en el mes de abril, por la suma de ¢10.000 millones mediante la emisión de bonos estandarizados a 5 años plazo; esta colocación generó una mejora significativa en el plazo promedio de las captaciones del BANHVI. Ver Gráfico 8:

GRÁFICO 8

Plazo promedio de captaciones del BANHVI

Diciembre 2009 – Diciembre 2010



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI



• Calificación de Riesgo para el BANHVI

La obtención de una calificación de riesgo por parte de la empresa Fitch Ratings Centroamérica ha coadyuvado a la diversificación de las fuentes de fondeo del BANHVI, pues ofrece al inversionista una opinión profesional e independiente con respecto a la capacidad de la Entidad para pagar el principal y los intereses de sus emisiones. Dicha calificadoradora se encuentra debidamente

autorizada por la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL).

Al respecto, en sesión ordinaria No. 053-2010 del 14 de setiembre de 2010, el Consejo de Calificación de Fitch Ratings ratificó las calificaciones otorgadas al BANHVI y al Programa A Bonos Estandarizados, con el siguiente detalle:

Calificación BANHVI de Largo Plazo:	AA+(cri)
Calificación BANHVI de Corto Plazo:	F1+(cri)
Calificación Programa A Bonos Estandarizados:	AA+(cri)

3. ADMINISTRACIÓN DEL FONDO DE GARANTÍAS

La Dirección FONAVI administra y da seguimiento al Fondo de Garantías de los títulos valores emitidos por las entidades autorizadas del SFNV.

Al 31 de diciembre del 2010, el Fondo de Garantías acumuló la suma de ¢9.689 millones, mostrando un crecimiento del 25,35% en relación con el año anterior.

Del monto acumulado al 31 de diciembre del 2010, el 12,32% corresponde a aportes realizados por el Banco, mientras que el 52,04% proviene de los aportes efectuados por las Entidades y el 35,64% restante se ha generado a través de la acumulación de intereses.

4. ADMINISTRACIÓN DE FIDEICOMISOS

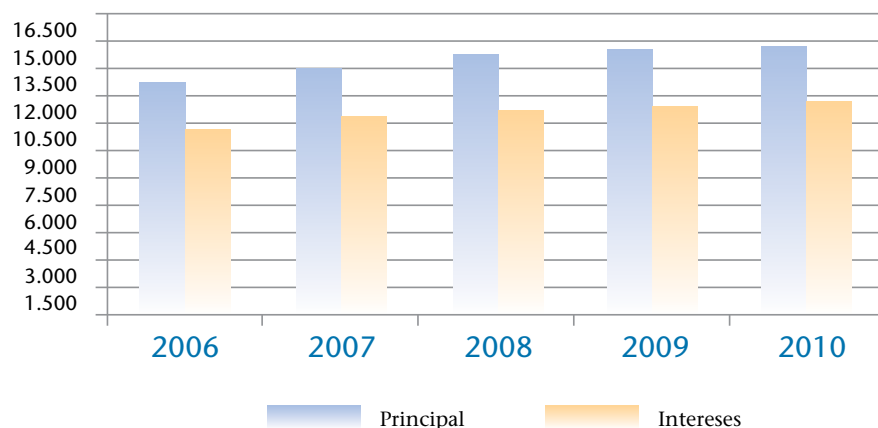
La Dirección FONAVI tiene a su cargo el control de las actividades relacionadas con la gestión administrativa, recuperación, liquidación y venta de los activos fideicometidos, recibidos por el BANHVI en dación de pago como resultado del cierre y liquidación de entidades que pertenecían al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Durante el año 2010, se recuperó la suma de ₡229,3 millones por concepto de principal y ₡199,7 millones de intereses asociados a las carteras fideicometidas, con lo que al final del año la recuperación total acumulada se incrementó en 1,6% con respecto al año 2009, según se aprecia en el Gráfico 9.

GRÁFICO 9

Recuperación total acumulada de la cartera de fideicomisos principal e intereses. 2006-2010

(Monto en millones de colones)



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI



Tal y como se ha venido en observando en años anteriores, durante el 2010 se registró una reducción de los niveles de recuperación de estas carteras, comportamiento que está asociado al proceso de liquidación de los activos sin que se generen nuevos créditos, así como a la aplicación de la Ley de Condonación de Deudas de los Fideicomisos N° 8693.

Al 31 de diciembre del 2010, el saldo de la cartera administrada por los fideicomisos pendientes de recuperación asciende a ₡6.133,8 millones.

Mediante la Ley de Condonación de Operaciones 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, Vivendacoop, R.L. y Mutual Guanacaste”*, se autorizó al BANHVI a condonar de oficio e inmediatamente, las operaciones de los Fideicomisos vinculados con la extinta Comisión Especial de Vivienda, mientras que para el resto de las carteras fideicometidas se estableció la posibilidad de otorgar el beneficio de la condonación a los deudores, siempre y cuando calificaron para este fin, tras aplicar en un estudio socioeconómico del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) y atender varios requisitos establecidos en dicha ley.

Esta legislación fue promovida por el BANHVI, tomando en cuenta el alto nivel de morosidad de las carteras fideicometidas que, entre otros aspectos, fue resultado de la difícil situación económica de las familias que forman parte de esas carteras, un deficiente proceso de gestión de crédito realizado por las entidades di-

sueultas, lo cual implicó que los créditos otorgados a las familias excedieran su capacidad de pago; así como el incremento de las tasas de interés y el constante traslado de la cartera hipotecaria entre distintas entidades para su administración.

Al 10 de agosto de 2010, fecha de vencimiento del plazo otorgado por la Ley N°8693 para la aplicación del proceso de condonación de deudas, la Junta Directiva del BANHVI aprobó un total de 1.937 operaciones, lo que representó un monto total adeudado condonado de ₡1.061,7 millones.

RESULTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda presentaron durante el año 2010 una relativa contracción en su volumen total.

Particularmente, el Activo Total decreció ¢4.324 millones como resultado de la recuperación de activos y su canalización hacia la cancelación de obligaciones, ante una menor necesidad de inversiones de corto plazo. Complementariamente, junto con la generación de Utilidades, se incrementó la Cartera de Crédito por ¢3.472 millones producto de la continuidad en el proceso de desembolso, que al cierre del año 2010 alcanzó ¢4.635 millones en nuevos créditos.

El Pasivo Total decreció ¢7.704 millones como resultado de la sustitución de fuentes de fondeo de corto plazo por fuentes de largo plazo, lo cual redujo considerablemente la dependencia y la exposición a recursos más volátiles y posibilitó la disminución de pasivos debido a menores requerimientos de Inversiones en Instrumentos Financieros para mantener los niveles adecuados de liquidez.

El Patrimonio Total crece ¢3.380 millones a partir de la generación de utilidades del periodo por

¢2.224 millones así como aportes patrimoniales adicionales por ¢1.000 millones y Superávit por Revaluación de Activos por ¢156 millones, recursos destinados fundamentalmente al incremento de los Activos en cartera de créditos.

El Resultado Neto del periodo, alcanzó la suma de ¢2.224 millones, mostrando un decrecimiento de 49% en relación con el periodo anterior, el cual había presentado ingresos extraordinarios importantes. Lo anterior, aunado principalmente a la presencia de gastos extraordinarios en el presente periodo y en menor medida el descenso en las tasas de interés del mercado financiero explica dicho resultado.

A nivel general, el comportamiento de los Estados Financieros durante el año 2010, ha respondido básicamente a los efectos de las tendencias del mercado y los ajustes extraordinarios propios de los cambios normativos a nivel del Sistema Financiero Nacional, mitigándose de manera importante estos efectos mediante el crecimiento en la colocación de cartera y la mejora en la estructura de fondeo de largo plazo.



ANEXOS

Estados financieros





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, (BANHVI)** al 31 de diciembre del 2010 y 2009, el estado de resultados, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio que le son relativos por los años terminados en esas fechas.

Los estados financieros y la información financiera complementaria fueron preparados por la administración del **Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI)**.

Los estados financieros y la información financiera complementaria que se acompaña, fueron preparados por **Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)** de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias y normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), 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 2.1.

Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros fundamentada en la auditoría que realizamos.

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, (BANHVI)**, 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.

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 2010 y 2009, el resultado de sus operaciones, el flujo de efectivo y los cambios en el patrimonio neto por los años que terminaron en esas fechas, de acuerdo con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), como se describe en las nota 2.



Firma Miembro
Independiente de



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, (BANHVT)**, 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, (BANHVT)** 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, (BANHVT)**, 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 (BANHVT)** y de la Superintendencia General de Entidades Financieras, (SUGEF).

**DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS
CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS**

Lic. Esteban Mutillo Delgado
Contador Público Autorizado No. 3736
Póliza de Fidelidad No. R-1153
Vence el 30 de setiembre del 2011.



San José, Costa Rica, 21 de enero del 2011.

“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
(BANHVI)
(San José, Costa Rica)**

BALANCES DE SITUACIÓN

*Al 31 de diciembre del 2010 y 2009
(Expresados en Colones sin céntimos)*

	<i>Nota</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>
ACTIVOS			
Disponibilidades	3.6.1	692.088.833	797.073.579
Efectivo		1.750.000	1.500.000
Depósitos a la vista en el BCCR		646.470.775	766.129.127
Depósitos a la vista en Entidades financieras del país		43.868.058	29.444.452
Inversiones en instrumentos financieros	3.1	4.241.586.485	10.851.798.487
Disponibles para la venta	3.6.2	4.205.921.609	10.790.906.468
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros		35.664.876	60.892.019
Cartera de Créditos	3.2 y 3.6.3	64.757.985.585	61.285.786.311
Créditos vigentes	3.2.4.1	64.445.398.328	60.905.963.684
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera (Estimación por deterioro)	3.2.2	(218.929.053)	(226.585.383)
Cuentas y comisiones por cobrar	3.6.4	2.761.661.071	4.218.180.640
Otras cuentas por cobrar		4.393.462.746	5.903.728.930
Cuentas por cobrar con partes relacionadas (Estimación por deterioro)		743	---
		(1.631.802.418)	(1.685.548.290)

(Continúa...)

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

BALANCES DE SITUACIÓN

*Al 31 de diciembre del 2010 y 2009
(Expresados en Colones sin céntimos)*

	<u>Nota</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Bienes realizables	3.6.5	20.714.778	497.154.677
Bienes y valores por recuperación de créditos (Estimación por deterioro y disposición legal)		548.549.977 (527.835.199)	550.941.977 (53.787.300)
Participaciones en el capital de otras empresas	3.6.6	2.048.713.647	2.360.532.763
Participación en Fideicomisos y Otros vehículos de propósito especial del país		2.496.640.003	2.808.459.120
Deterioro de las participaciones en el capital de otras empresas		(447.926.356)	(447.926.357)
Inmuebles, mobiliario y equipo, (neto)	3.6.7	1.434.814.155	1.288.402.939
Otros Activos	3.6.8	1.110.192.693	92.761.452
Activos Intangibles		87.384.179	72.289.788
Otros Activos Restringidos		493.442	493.442
Bienes Diversos		1.013.913.146	---
Otros activos		8.401.926	19.978.222
Total activo		77.067.757.247	81.391.690.848

(Continúa...)

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

BALANCES DE SITUACIÓN

*Al 31 de diciembre del 2010 y 2009
(Expresados en Colones sin céntimos)*

	<u>Nota</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO			
Obligaciones con el público	3.6.9	5,308,948.701	18,208,530.973
Captaciones A Plazo		5,208,078.000	17,826,523.000
Cargos por pagar por obligaciones con el público		100,870.701	382,007.973
Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica	3.6.10	226,265.925	281,190.986
Obligaciones a plazo con el BCCR		217,544.645	270,590.763
Cargos por pagar por obligaciones con BCCR		8,721.280	10,600.223
Obligaciones con entidades	3.6.11	23,020,827.924	17,908,435.082
Otras obligaciones a plazo de Entidades financieras		22,538,228.000	17,461,913.000
Obligaciones con entidades no financieras		---	325.463
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras		482,599.924	446,196.619
Otras cuentas por pagar y provisiones	3.6.12	981,926.694	808,438.998
Cuentas y comisiones por pagar		686,648.683	648,902.086
Provisiones y cuentas por pagar		295,278.011	159,536.912
Otros pasivos	3.6.13	23,235.000	58,522.248
Estimación por deterioro de créditos contingentes		23,175.000	58,000.000
Operaciones pendientes de imputación		60.000	522.248
Total pasivo		29,561,204.244	37,265,118.287

(Continúa...)

(Finaliza...)

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

BALANCES DE SITUACIÓN

*Al 31 de diciembre del 2010 y 2009
(Expresados en Colones sin céntimos)*

	<i>Nota</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>
PATRIMONIO			
Capital social	3.6.14	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	3.6.15	2.216.632.136	1.216.632.137
Ajustes al patrimonio		1.157.808.557	1.001.585.185
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		1.157.808.557	1.001.585.185
Reservas patrimoniales		5.304.605	5.304.605
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	3.6.16	9.242.974.186	4.898.681.965
Resultado del período	3.6.17	2.223.757.070	4.344.292.220
Total patrimonio		47.506.553.003	44.126.572.561
Total del pasivo y patrimonio		77.067.757.247	81.391.690.848
Cuentas contingentes deudoras	3.6.26	4.635.000.000	11.600.000.000
Otras cuentas de orden deudoras	3.6.27	665.154.947.656	615.447.983.377

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

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



Lic. José Pablo Durán
Rodríguez
Contador



Lic. Rodolfo Hernández Sibaja
Auditor Interno



Una firma, un respaldo

Web: www.despachocarvajal.com

9

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

ESTADOS DE RESULTADOS

*Para los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009
(Expresados en Colones sin céntimos)*

	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ingresos financieros			
Por disponibilidades		11.013.675	31.011.473
Por inversiones en instrumentos financieros	3.6.21	707.779.631	818.683.086
Por cartera de créditos	3.6.22	6.685.769.327	7.300.189.896
Por ganancias por diferencias de cambio		56.685.948	75.737.484
Por otros ingresos financieros		1.020.833	---
Total ingresos financieros		7.462.269.414	8.225.621.939
Gastos financieros			
Por obligaciones con el público	3.6.18	1.179.621.370	2.752.501.665
Por obligaciones con el Banco Central de Costa Rica		48.922.610	42.443.337
Por obligaciones con entidades financieras		1.861.023.684	849.735.426
Por pérdidas por diferencias de cambio		---	90.726.257
Total gastos financieros		3.089.567.664	3.735.406.685
Gasto por estimación de deterioro de cartera y cuentas por cobrar		203.265.733	413.086.862
Ingreso por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		303.232.861	452.077.421
Resultado financiero		4.472.668.878	4.529.205.813
Otros ingresos de operación			
Por bienes realizables	3.6.23	3.404.000	600.199.405
Por participaciones en el capital de otras empresas	3.6.24	427.507.668	514.410.915
Por otros ingresos operativos	3.6.25	1.795.560.831	2.052.723.082
Total Otros Ingresos de Operación		2.226.472.499	3.167.333.402

(Continúa...)

(Finaliza...)

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

ESTADOS DE RESULTADOS

*Para los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009
(Expresados en Colones sin céntimos)*

	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Gastos Operativos Diversos			
Por comisiones por servicios		78.893.768	69.460.130
Por bienes realizables		476.439.899	8.227.993
Por participaciones en el capital de otras empresas		439.466.970	74.008.722
Por bienes diversos		---	644.226
Por provisiones		419.598.721	300.517.308
Por otros gastos operativos		19.286.252	110.558.923
Total gastos operativos diversos		1.433.685.610	563.417.302
Resultado operacional bruto		5.265.455.767	7.133.121.913
Gastos de Administración			
Gastos del personal		2.461.861.722	2.276.850.493
Otros gastos de administración		572.135.810	492.397.724
Total gastos administrativos	3.6.19	3.033.997.532	2.769.248.217
Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad		2.231.458.235	4.363.873.696
Participaciones sobre la utilidad	3.6.20	7.701.165	19.581.476
Resultado del periodo	3.6.17	2.223.757.070	4.344.292.220

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

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



Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador



Lic. Rodolfo Hernández Sibaja
Auditor Interno



Una firma, Un respaldo

Web: www.despachocarvajal.com

11

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

*Al 31 de diciembre del 2010 y 2009
(Expresados en Colones sin céntimos)*

	<i>Notas</i>	<i>2010</i>	<i>2009</i>
<i>Flujos de efectivo de las actividades de operación</i>			
Resultado del periodo		2.223.757.070	4.344.292.220
<i>Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos:</i>			
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio y UD, netas		(56.685.948)	14.988.773
Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos		(7.656.330)	40.500.605
Pérdidas por otras estimaciones		420.302.027	(427.637.892)
Gastos por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos		104.801.448	(118.376.712)
Depreciaciones y amortizaciones		232.126.429	107.972.367
Subtotal		2.916.644.696	3.961.739.361
<i>Variación en los activos (aumento), o disminución</i>			
Créditos y avances de efectivo		(3.539.434.644)	(9.608.708.087)
Bienes realizables		2.392.000	(113.870.563)
Productos por cobrar		100.118.843	(112.099.006)
Otros activos		410.007.114	7.687.594.859
Total variación en los activos (aumento), o disminución		(3.026.916.687)	(2.147.082.797)
<i>Variación en los pasivos aumento, o (disminución)</i>			
Obligaciones a la vista y a plazo		(7.680.990.162)	5.619.521.290
Otras cuentas por pagar y provisiones		68.686.248	(6.064.089.638)
Productos por pagar		(246.612.910)	325.943.105
Otros pasivos		(35.287.249)	(31.579.206)
Total variación en los pasivos aumento, o (disminución)		(7.894.204.073)	(150.204.449)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en las actividades de operación		(8.004.476.064)	1.664.452.115

(Continúa...)

(Finaliza...)

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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

*Para los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009
(Expresados en Colones sin céntimos)*

	<u>Notas</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Flujos de efectivo usados en actividades de inversión			
Aumento en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociar)		(112.131.423.492)	(132.846.445.104)
Disminución en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociables)		112.131.423.492	135.146.445.104
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo.		(139.487.187)	(17.012.232)
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		311.819.117	(200.950.896)
Otras afectaciones en actividades de inversión		142.174.529	75.737.485
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		314.506.459	2.157.774.357
Flujos de efectivo usados en actividades de financiamiento			
Aportes de capital recibidos en efectivo		1.000.000.000	85.031.656
Flujos de efectivo usados en las actividades de financiamiento		1.000.000.000	85.031.656
Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año		(6.689.969.605)	3.907.258.128
Efectivo y equivalentes al inicio del año		11.587.980.047	7.680.721.919
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	2.2.1	4.898.010.442	11.587.980.047

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Lic. Juan de Dios Rojas
Cascante
Gerente General



Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador



Lic. Rodolfo Hernández Sibaja
Auditor Interno



Una Firma, Un respaldo

Web: www.despachocarvajal.com

P13

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

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

*Para los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009
(Expresados en Colones sin céntimos)*

	<i>Capital social</i>	<i>Aporte Patrimoniales no Capitalizados</i>	<i>Ajustes al Patrimonio</i>	<i>Reservas Patrimoniales</i>	<i>Resultados Acumulados al Principio del Periodo</i>	<i>Total</i>
<i>Saldo al 31 de diciembre del 2008</i>	32.660.076.449	1.131.600.480	1.001.585.185	5.304.605	4.898.681.965	39.697.248.684
Resultado del periodo 2008	---	---	---	---	4.344.292.220	4.344.292.220
Aportes patrimoniales por capitalizar	---	85.031.657	---	---	---	85.031.657
<i>Saldo al 31 de diciembre del 2009</i>	32.660.076.449	1.216.632.137	1.001.585.185	5.304.605	9.242.974.185	44.126.572.561
Aportes patrimoniales por capitalizar	---	1.000.000.000	---	---	---	1.000.000.000
Resultado del periodo 2010	---	---	---	---	2.223.757.070	2.223.757.070
Superávit por revaluación de inmuebles	---	---	156.223.372	---	---	156.223.372
3.6.14 y						
<i>Saldo al 31 de diciembre del 2010</i>	32.660.076.449	2.216.632.136	1.157.808.557	5.304.605	11.466.731.256	47.506.553.003

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

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



Una firma es un respaldo

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador



Web: www.despachocarvajal.com

Lic. Rodolfo Hernández Sibaja
Auditor Interno



14