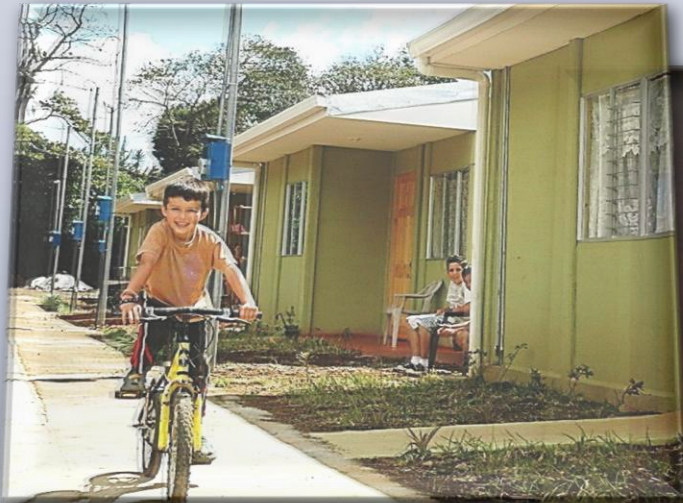




Banco Hipotecario de la Vivienda



Memoria Institucional 2011

[Ver contenido](#)



Banco Hipotecario de la Vivienda

Memoria Institucional 2011



Contenido

[Presentación](#)

[Estructura de la Organización](#)

[Organigrama](#)

[Mensaje de la Presidenta de Junta Directiva](#)

[Mensaje de la Gerencia General](#)

[Administración del Fondo de Subsidios para la Vivienda, FOSUVI](#)

1. [Bonos de Vivienda otorgados por estrato de ingreso](#)
2. [Bonos de Vivienda otorgados según género](#)
3. [Bonos de Vivienda otorgados según propósito](#)
4. [Bonos de Vivienda formalizados por Entidad Autorizada](#)
5. [Bonos de Vivienda formalizados por modalidad de presupuesto](#)
6. [Proyectos habitacionales aprobados](#)
7. [Bono Comunal](#)

[Administración del Fondo Nacional para la Vivienda, FONAVI](#)

1. [Crédito a Entidades Autorizadas](#)
2. [Captación de recursos](#)
3. [Administración del Fondo de Garantías](#)
4. [Administración de Fideicomisos](#)

[Resultados Financieros](#)

[Anexos](#)



Presentación

[Contenido](#)

Presentación

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)
Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)
Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)

El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) fue creado el 13 de noviembre de 1986 bajo la Ley N° 7052; está integrado por el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), como ente rector, y las entidades autorizadas.

El BANHVI funciona como una institución bancaria de segundo piso especializada y dedicada al financiamiento habitacional; actúa como ente proveedor de recursos, normador, garante y fiscalizador de las entidades que conforman el SFNV. Está bajo la supervisión de la Superintendencia General de Entidades Financieras y fiscalizada por la Contraloría General de la República.

A lo largo de su existencia, ha logrado que casi 300.000 familias del país puedan tener acceso a casa propia.

El Banco administra el Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), que financia los Bonos Familiares de Vivienda y el Bono Comunal; y el Fondo Nacional para la 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 para estas entidades y el BANHVI mantengan una adecuada rentabilidad y capitalización.

La presente Memoria Institucional recoge el trabajo realizado durante el 2011, permitiendo al lector tener un criterio más amplio sobre la labor desempeñada.

El rostro de nuestro esfuerzo

Banco Hipotecario de la Vivienda
2011

Clic para ver video





Estructura de la organización

[Contenido](#)

[Presentación](#)

Estructura
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)

Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)

Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)

JUNTA DIRECTIVA

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 Junta Directiva
Rodolfo Hernández Sibaja	Auditor Interno

ADMINISTRACION SUPERIOR

Dirección Superior

Manuel Párraga Sáenz	Gerente General
Juan de Dios Rojas Cascante	Subgerente Operaciones
Jorge Madrigal Badilla	Subgerente Financiero
Carlos Castro Miranda	Asistente de Gerencia

Directores de Área

Margoth Campos Barrantes	Directora Administrativa
Tricia Hernández Brenes	Directora FONAVI
Martha Camacho Murillo	Directora FOSUVI
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

Marco Méndez Contreras
Jefe, Tecnología de Información

Departamentos

José Pablo Durán Rodríguez
Jefe, Departamento Financiero Contable

Alexis Solano Montero
Jefe, Departamento de Análisis y Control

Marcela Pérez Valerín
Jefa, Departamento Administración de Fideicomisos



Banco Hipotecario de la Vivienda

Memoria Institucional 2011



Organigrama

[Contenido](#)

[Presentación](#)

Estructura

[Organigrama](#)

[Mensaje](#)

Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)

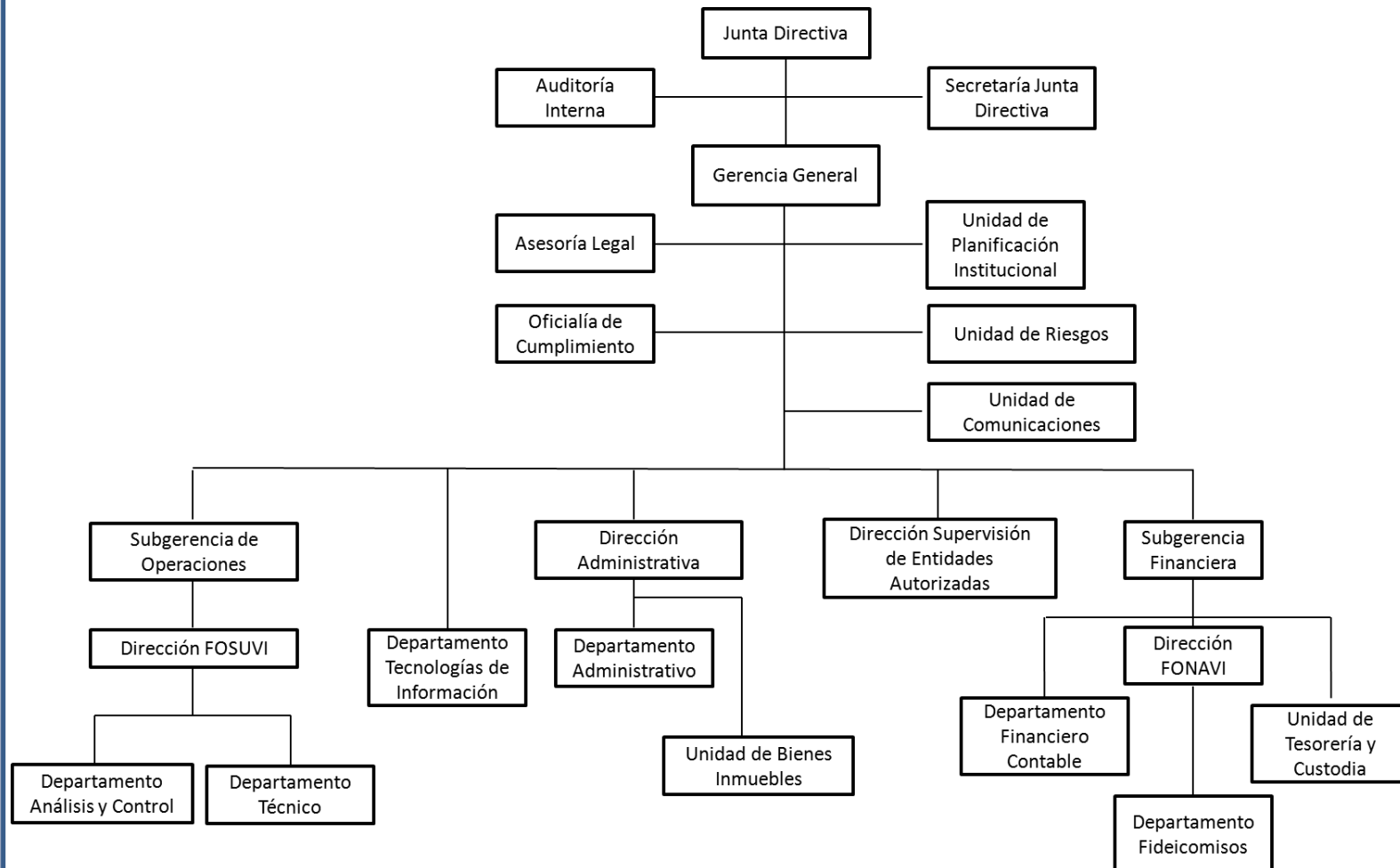
Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados
Financieros](#)

[Anexos](#)





Mensaje de la Presidenta de la Junta Directiva

[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

Mensaje

Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)
Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)



*Ing. Irene Campos Gómez
Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos
y Presidenta de la Junta Directiva*

En el recuento de las labores ejecutadas durante 2011, destacamos la participación del Banco Hipotecario de la Vivienda, para beneficiar a 10.641 familias que recibieron su vivienda propia, gracias al subsidio del Estado, a través del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Por 25 años consecutivos, este Banco, ha colaborado de manera activa para que la población con menos recursos económicos del país pudiera habitar bajo un techo digno y propio, con el objetivo de ofrecer una mejor calidad de vida y facilitar oportunidades de superación. El número de beneficiados en este período desde su creación, se acerca a las 300.000 familias a lo largo y ancho de nuestro territorio.

Ahora, el abanico de oportunidades, se amplía, incursionando en la búsqueda de soluciones habitacionales para clase media.

Además, hemos tenido el apoyo de la Asamblea Legislativa, para aprobar la reforma de la Ley 7052, para crear el Bono Integral y el Bono Diferido, ambas soluciones se enfocan en brindar soluciones novedosas y acordes a las condiciones actuales de terrenos y pago de cuotas de crédito.

El Banco Hipotecario de la Vivienda, seguirá buscando alternativas que incrementen el número de familias beneficiadas de diferentes estratos económicos, con el fin de acelerar el crecimiento económico del país e incrementar las opciones de superación integral a cada uno de los miembros de las familias.



Mensaje de la Gerencia General

[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)
Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)
Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)



MAE. Manuel Párraga Sáenz
Gerente General

Mejorar el hábitat de un millón y medio de personas aproximadamente no ha sido tarea fácil, tampoco exenta de dificultades, pero es una muestra clara de lo que el Banco Hipotecario de la Vivienda ha hecho por Costa Rica en 25 años.

Con esta cifra se puede sintetizar el trabajo desarrollado por el BANHVI en sus primeros 25 años de existencia, en los cuales ha administrado el Bono Familiar de Vivienda, el Bono Comunal y en su trabajo como intermediario financiero, fondeando a otras entidades, que a su vez consolidan créditos hipotecarios para la construcción de viviendas.

Más relevante aún que la cifra, es que detrás de cada número hay personas de escasos recursos. Es una labor que trasciende la vivienda nueva o la mejora del entorno, ya que constituye una oportunidad de movilidad social y de mejora de la calidad de vida general de esas personas.

El gran aporte del BANHVI es su contribución a la movilidad social, pues los nuevos barrios creados o el hecho de que una familia abandone un precario, le brinda a sus miembros la posibilidad de asumir nuevos retos en áreas como educación o trabajo, más allá de preocuparse por el techo.

Sólo en el 2011, sumando los clientes beneficiados con 10.641 bonos familiares de vivienda entregados y 3 proyectos de bono colectivo aprobados, 50 mil personas en Costa Rica tienen ahora un mejor hábitat y mejores oportunidades de vida.

En el 2011 además de administrar los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) que es la tarea más conocida del BANHVI, enfocamos esfuerzos en buscar alternativas para fortalecer la otra cara de la moneda en la entidad, que es su labor como intermediario financiero.

En este campo, a través del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) este Banco desembolsó durante el período la suma de ¢4.585 millones, con lo cual el saldo de la cartera de crédito del BANHVI se ubicó en ¢61.086,62 a diciembre 2011.



Mensaje de la Gerencia General

[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)
Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)
Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)

A partir de los créditos otorgados se generaron 962 nuevas soluciones de vivienda; el monto promedio de los créditos otorgados por las Entidades Autorizadas asciende a ¢9,28 millones, de lo cual se desprende que en general estos financiamientos se encuentran dirigidos a la clase media baja. Para el 2012, se espera colocar recursos en crédito por la suma de ¢14.400 millones.

Adicionalmente, tuvimos en la agenda de trabajo la búsqueda de soluciones que permitan en corto y mediano plazo atender la demanda de vivienda, expresada por la clase media. Para este segmento de la población, se reformó la Ley 7052 de creación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para ampliar y extender el beneficio del Bono de Vivienda a las familias de los estratos 5 y 6, cuyo ingreso familiar sea de hasta ¢1.229.880.

También se crearon los programas Bono Integral, que permitirá a dos familias compartir el mismo terreno construyendo otra vivienda en un segundo piso; y Bono Diferido que consiste en utilizar los recursos del subsidio para cubrir parcialmente la cuota de crédito.



Proyecto Caoba, La Cruz, Guanacaste



Banco Hipotecario de la Vivienda

Memoria Institucional 2011



Mensaje de la Gerencia General

[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)

[Organigrama](#)

[Mensaje](#)

Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)

Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)

Financieros

[Anexos](#)

En suma, el 2011 nos abrió un espacio para la reflexión tras cumplir los primeros 25 años de existencia. Pudimos apreciar el aporte significativo del BANHVI al país en el tema de vivienda y en la movilidad social que ésta genera; a la vez que analizamos las oportunidades de mejora.

En este apartado hemos venido generando ideas y realizando trabajos tendientes a maximizar la rentabilidad social de los recursos estatales que manejamos, mejorando los procesos de calidad constructiva y de selección de beneficiarios, desarrollando nuevos productos financieros que nos permitan diversificar la oferta al cliente y aportando mayor transparencia y eficiencia a toda la gestión.

Para el BANHVI, ya no debe ser suficiente conformarse con la entrega de casas, sino que vamos por la ruta de conformar comunidades empoderadas con su propio crecimiento, en las que, las familias ya no reciban todo de forma pasiva, sino que sean actores que aporten en las soluciones; a la vez que el BANHVI amplía sus horizontes para generar nuevos productos y servicios a diversas clientelas, incluyendo tanto los sectores de menores ingresos como los de clase media.



Parques infantiles construidos en los proyectos de vivienda financiados por el BANHVI



Banco Hipotecario de la Vivienda

Memoria Institucional 2011



Administración del Fondo de Subsidios para la Vivienda, FOSUVI

[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)

Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)

Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)



Proyecto Villas del Bosque, Pacayas, Cartago

El Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), como unidad ejecutora del Bono Familiar de Vivienda y el Bono Comunal, 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 las condiciones de vida de cada uno de sus miembros.

El trámite del subsidio de vivienda inicia con la conformación de un expediente, en el cual se documenta la información socioeconómica de la familia y el tipo de solución habitacional a la cual puede optar. Las entidades autorizadas presentan los expedientes al Departamento de Análisis y Control, en la Dirección FOSUVI, con el fin de realizar la correspondiente revisión y aprobación.

Fiscalización del proceso

En el 2011, las entidades autorizadas presentaron al BANHVI un total de 13.447 casos de postulación al Bono de Vivienda. El Departamento de Análisis y Control muestreó 9.749 expedientes. El porcentaje de revisión es del 72,5%.

La Dirección FOSUVI también cuenta con el Departamento Técnico, conformado por un equipo de cinco ingenieros. Entre sus funciones está realizar inspecciones de campo para determinar que los proyectos de vivienda, cumplan con los requerimientos técnicos establecidos. Igualmente, se realizan muestreos aleatorios de casos individuales Artículo 59 y Bonos Ordinarios para verificar dicho cumplimiento. El muestreo incluye todas las modalidades de postulación al bono en todas las entidades autorizadas.



Administración del Fondo de Subsidios para la Vivienda, FOSUVI

[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)
Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)
Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)

Bonos de vivienda otorgados

En el ejercicio económico 2011 se otorgó el beneficio de los programas FOSUVI a 10.461 familias, cuyo análisis es el siguiente:

1. Bonos de Vivienda por estrato de ingreso

El comportamiento histórico evidencia que la mayor parte de los recursos colocados se concentra en las familias de menores recursos, pues el 95,7% de los bonos de vivienda se entregaron a familias con ingresos ubicados entre los dos primeros estratos, como se muestra en la Tabla 1.

Tabla 1. Bonos de Vivienda formalizados según estrato de ingreso (Montos en millones de colones)			
Descripción	N° de familias	Porcentaje	Monto
Estrato 1	7.565	72,3%	52.450
Estrato 2	2.451	23,4%	15.038
Estrato 3	392	3,7%	1.355
Estrato 4	53	0,5%	113
Total	10.461	100%	69.048

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI.

Tabla 2.
Bonos de Vivienda formalizados según zona geográfica
(Montos en millones de colones)

Zona	N° de familias	Porcentaje	Monto
Mixta	4.642	44,3%	33.510
Rural	4.546	43,4%	27.678
Urbana	1.273	12,2%	7.859
Total	10.461	100%	69.048

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI.

En términos de ubicación geográfica, la tendencia de los últimos años apunta a que las soluciones habitacionales se concentran en zonas rurales o mixtas y el año 2011 no fue la excepción, según se indica en la Tabla 2. Una de las razones para esta realidad es el alto costo de los terrenos en áreas urbanas (únicamente se presentó el 12% del total de operaciones formalizadas durante el periodo en análisis).

Las familias y los proyectos tienden a ubicarse en zonas donde el costo de los terrenos les permita construir una vivienda de interés social con el aporte Estatal y de los mismos beneficiarios y, en algunos casos, con el complemento de un crédito según la capacidad económica de la familia.



Administración del Fondo de Subsidios para la Vivienda, FOSUVI

[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)

[Organigrama](#)

[Mensaje](#)

Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)

Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)

Financieros

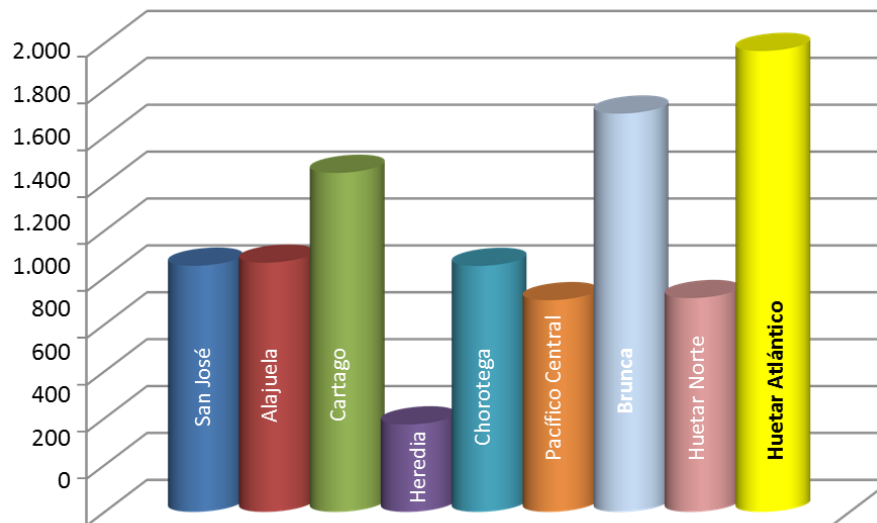
[Anexos](#)

Considerando las regiones geográficas establecidas por el Ministerio de Planificación (MIDEPLAN), la región Huetar Atlántica continúa siendo la zona en donde mayor cantidad de familias se benefició con el bono de vivienda (18,8 % de las operaciones formalizadas), como se muestra en el Gráfico 1.

No obstante lo anterior, la cifra disminuyó 2,3 puntos porcentuales con respecto al año anterior.

En segundo lugar en la colocación de bonos de vivienda, se ubica la región Brunca con un 16,2% del total de bonos formalizados en el periodo.

Gráfico 1.
Bonos otorgados según distribución geográfica del MIDEPLAN. Año 2011.



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI.

Detalle del Gráfico 1.
(Montos en millones de colones)

Región	Nº de familias	Monto
San José	1.050	5.825
Alajuela	1.063	6.659
Cartago	1.446	8.959
Heredia	373	2.360
Choroteaga	1.049	7.551
Pacífico Central	903	7.779
Brunca	1.699	10.417
Huetar Norte	912	5.311
Huetar Atlántico	1.966	14.183
Total	10.461	69.048



Administración del Fondo de Subsidios para la Vivienda, FOSUVI

[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura Organigrama](#)

[Mensaje](#)

Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)

Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados Financieros](#)

[Anexos](#)

Al analizar la colocación de los subsidios otorgados por provincia, Alajuela y Limón son las provincias con mayor número de soluciones tramitadas, de acuerdo con la Tabla 3; mientras que Heredia es la zona de menor incidencia del Bono de Vivienda (3,6% del total tramitado).

Tabla 3.
Bonos de Vivienda formalizados por provincia.
Año 2011.
(Montos en millones de colones)

Descripción	N° de familias	Monto	Porcentaje
San José	1.729	9.535	16,5%
Alajuela	2.070	12.487	19,8%
Cartago	1.446	8.959	13,8%
Heredia	373	2.360	3,6%
Guanacaste	1.049	7.551	10,0%
Puntarenas	1.828	13.970	17,5%
Limón	1.966	10.183	18,8%
Total	10.461	69.048	100%

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI.

2. Bonos de Vivienda otorgados según género

La participación de las mujeres jefas de hogar en el trámite del Bono de Vivienda continúa incrementándose con el transcurso del tiempo, pasando de un 27,6% en 1995, hasta llegar al 51,7% en 2011, con respecto al total de bonos otorgados anualmente.

Tabla 4.
Bonos de Vivienda formalizados por género.
Año 2011.
(Montos en millones de colones)

Descripción	N° de familias	Porcentaje	Monto
Masculino	5.048	48,3%	31.146
Femenino	5.413	51,7%	37.901
Total	10.461	100%	69.048

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI.



Administración del Fondo de Subsidios para la Vivienda, FOSUVI

[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)
Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)
Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)

3. Bonos de Vivienda otorgados según propósito

Las operaciones de *Compra de lote y construcción* y de *Construcción en lote propio* representan, más allá de dar solución habitacional a familias de escasos recursos, un elemento multiplicador en la economía nacional, pues durante el 2011 se impulsó por ambos conceptos, un total de 347.645 metros cuadrados de construcción, cuya inversión se realizó con recursos del Estado por \$46.827 millones, créditos de las entidades

autorizadas por \$4.667 millones y aporte de las familias por \$903 millones, para una inversión total de \$52.397 millones. Dicha inversión genera paralelamente un incremento en las fuentes directas de trabajo en la industria de la construcción, así como en los negocios ligados en forma indirecta al comercio de la construcción y en el comercio en general alrededor de las edificaciones que se realizaron.

Tabla 5.
Bonos de Vivienda formalizados según propósito. Año 2011.
(Montos en millones de colones)

Propósito	N° de familias	M2 de construcción	Monto de inversión			
			Bono	Crédito	Aporte	Total
Construcción en lote propio	6.786	300.460	37.797	37.797	865	41.790
Compra de lote y construcción	1.098	47.185	9.699	870	38	10.607
Total	7.884	347.645	46.667	4.667	903	52.397

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI.



Administración del Fondo de Subsidios para la Vivienda, FOSUVI

[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)
Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)
Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)

4. Bonos formalizados por Entidad Autorizada

El trámite del Bono Familiar de Vivienda se hace por medio de las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Durante el 2011 se formalizaron 10.461 casos por un monto de ₡69.048 millones.



Proyecto La Maravilla II, Santa Cruz, Guanacaste

Tabla 6.
Bonos de Vivienda formalizados por entidad autorizada.
Año 2011. (Montos en millones de colones)

Entidad	Formalizados	
	N° de familias	Monto
Mutual Cartago	1.022	6.925
Grupo Mutual	2.173	14.512
INVU	590	3.317
BCAC	25	186
BPDC	280	2.543
BNCR	3	28
BCR	611	3.573
COOCIQUE R.L.	603	4.091
Fundación Costa Rica-Canadá	2.188	15.571
Coopenae R.L.	518	3.077
Coopealianza R.L.	1.190	7.406
Banco Promérica	581	3.951
Coopeservidores R.L.	428	2.495
Coopesanmarcos R.L.	42	216
BAC San José	45	233
Coopeacosta R.L.	78	398
Coopeande N° 1	84	518
Total	10.461	69.048

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI.



Administración del Fondo de Subsidios para la Vivienda, FOSUVI

[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)
Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)
Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)

5. Bonos formalizados por modalidad de presupuesto

La inversión institucional total durante el 2011 para trámite de Bonos Ordinarios, de Artículo 59 y Bono Colectivo, representa una erogación efectiva de ₡79.309,2 millones. Con un Producto Interno

Bruto a precios básicos corrientes de ₡18.866.358,4 millones (cifra preliminar estimada en el sitio del Banco Central de Costa Rica), la inversión realizada por ₡79.309,2 millones representa un 0,42% del PIB.

El déficit habitacional estimado por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) para el 2011 era de 175.075 viviendas, incluyendo un faltante cuantitativo de 23.298 unidades y un déficit cualitativo de 151.777. Tomando en consideración que en el 2011 se formalizaron 10.461 operaciones de Bono, se estaría dando una disminución en el déficit de 6% con respecto al total.

De acuerdo con el interés gubernamental, a continuación se presenta la cobertura de los diferentes modalidades de postulación al Bono de Vivienda, para los casos formalizados en el 2011.

Tabla 7.
Bonos de Vivienda formalizados, modalidad de presupuesto. Año 2011.
(Montos en millones de colones)

Descripción	N° de familias	Porcentaje	Monto
Adulto mayor	280	2,7%	2.124
Ahorro, bono, crédito	44	0,4%	221
Ordinario Erradicación de Tugurios	1.435	13,7%	7.421
Artículo 59 Erradicación Tugurios	478	4,6%	3.810
Artículo 59 Extrema necesidad	2.008	19,2%	23.153
Indígenas	617	5,9%	3.734
Discapacitado	323	3,1%	2.517
Regular	5.276	50,4%	26.065
Total	10.461	100%	69.048

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI.



Administración del Fondo de Subsidios para la Vivienda, FOSUVI

[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)
Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)
Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)

6. Proyectos de vivienda aprobados

A continuación se presenta el detalle de los proyectos y casos individuales aprobados al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (para sectores de menores recursos y segmentos prioritarios de atención) incluyendo el avance de las obras al cierre de año:

Tabla 8.
Proyectos de vivienda aprobados
Montos en millones de colones
Al 31/12/2011

Proyectos aprobados	N° de familias	Monto aprobado	% de avance de obras	
			Infraestructura	Viviendas
El Jícaro II	187	2.640	90%	99%
Juan Rafael Mora	325	2.782	95%	87%
La Campiña	303	4.446	88%	55%
Vista al Lago	86	1.414	38%	80%
Nuevo Carrizal	88	2.228	52%	66%
Nueva Jerusalén	56	792	0%	0%



Contenido de Tabla 8 continúa en la página siguiente.



Administración del Fondo de Subsidios para la Vivienda, FOSUVI

[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)
Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)
Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)

Tabla 8.
Proyectos de vivienda aprobados
Montos en millones de colones
Al 31/12/2011

Proyectos aprobados	N° de familias	Monto aprobado	% de avance de obras	
			Infraestructura	Viviendas
La Palma II	38	441	100%	100%
Villa del Bosque	16	218	100%	100%
Calle El Tajo	20	294	100%	100%
Los Geranios	8	77	100%	0%
Casos individuales Upala	5	49	100%	100%
Colinas del Valle	32	452	100%	0%
Casos Individuales Cariari	3	35	100%	0%
Nueva Alianza	50	584	95%	0%
Potrero Grande III	38	440	50%	100%
Verolís-Cañas III Etapa	23	317	100%	0%

Contenido de Tabla 8 continúa en la página siguiente.



Administración del Fondo de Subsidios para la Vivienda, FOSUVI

[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)
Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)
Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)

Tabla 8.
Proyectos de vivienda aprobados
Montos en millones de colones
Al 31/12/2011

Proyectos aprobados	N° de familias	Monto aprobado	% de avance de obras	
			Infraestructura	Viviendas
Las Aralias	66	847	100%	100%
Caoba	43	528	100%	100%
La Sole	26	290	100%	100%
Boulevard del Sol II	131	1.548	100%	100%
San Pablo	1	9	100%	100%
La Palma	30	366	100%	100%
Plaza Vieja	2	19	100%	100%
Matabuey III	85	1.213	100%	100%
Guapinol	6	67	100%	100%
COOPESERSUR	54	698	100%	100%
La Pradera II	88	1.089	100%	100%
Los Cedros	1	11	100%	100%
Los Cedros II	26	297	100%	100%
Valladolid	81	1.040	100%	100%

Contenido de Tabla 8 continúa en la página siguiente.



Banco Hipotecario de la Vivienda

Memoria Institucional 2011



Administración del Fondo de Subsidios para la Vivienda, FOSUVI

[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)
Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)
Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)

Tabla 8.
Proyectos de vivienda aprobados
Montos en millones de colones
Al 31/12/2011

Proyectos aprobados	N° de familias	Monto aprobado	% de avance de obras	
			Infraestructura	Viviendas
Nuevo Pital	16	182	100%	100%
Las Orquídeas	14	158	100%	100%
San Pancracio	12	124	100%	100%
Las Cascadas	3	32	100%	100%
El Parque	56	644	100%	100%
Las Aralias II	2	25	100%	100%
Llanos de Moya	34	439	100%	100%
Santa Marta II	99	1.331	100%	100%
Potrero Grande	10	110	100%	100%
Valle de las Rosas	35	440	100%	100%
El Naranjal	41	524	100%	100%
La Maravilla	3	38	100%	100%
La Vereda	1	11	100%	100%
TOTAL	2.244	29.303		

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI.



Administración del Fondo de Subsidios para la Vivienda, FOSUVI

7. Bono Comunal

En el 2011 se aprobaron tres proyectos de Bono Comunal, cuya inversión fue de €3.945 millones. Estos proyectos beneficiaron en forma directa a unas 5.110 familias. Además, se aprobaron seis proyectos en prefactibilidad por un monto de €6.115 millones, con una población beneficiada de 6.299 familias.

Tabla 9. Proyectos Bono Comunal Aprobados en 2011

Proyecto	Entidad autorizada	Familias beneficiadas	Monto aprobado (millones de colones)
Proyectos con financiamiento aprobado			
Lomas de Cocorí	CR-CAN	510	2.368
Planta de tratamiento Llanos de Santa Lucía	CR-CAN	4.400	455
La Europa	MUCAP	200	1.121
Subtotal proyectos con financiamiento aprobado		5.110	3.945
Proyectos con financiamiento aprobado			
Las Brisas II	CR-CAN	156	1.083
Juanito Mora	CR-CAN	1.200	803
Tirrases	CR-CAN	1.100	1.103
Los Cuadros	CR-CAN	2.164	1.340
Los Sitios	CR-CAN	879	695
Planta de Tratamiento Limón 2000	MUCAP	800	1.090
Subtotal proyectos con prefactibilidad aprobada		6.299	6.115
Total		11.409	10.060

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI.

[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)
Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)
Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)



Banco Hipotecario de la Vivienda

Memoria Institucional 2011



Administración del Fondo Nacional para la Vivienda, FONAVI

[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)

Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)

Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)

El Fondo Nacional para Vivienda (FONAVI) tiene como fin obtener recursos y canalizarlos hacia las Entidades Autorizadas para que en conjunto con el 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 Entidades Autorizadas

Durante el periodo 2011 se efectuaron numerosas gestiones para impulsar la colocación de nuevos créditos o bien para la continuación del proceso de desembolso de operaciones previamente formalizadas en las Entidades Autorizadas.

El monto total de crédito desembolsado durante el año 2011 alcanzó la suma de \$4.585 millones, con lo que el saldo de la cartera de crédito del BANHVI se ubicó en \$61.086,62 a diciembre 2011.

La evolución en el saldo de la cartera de crédito del BANHVI durante el periodo comprendido entre diciembre 2010 y diciembre 2011 se muestra en el Gráfico N° 2.



*Proyecto Los Rosales,
Guápiles*





Administración del Fondo Nacional para la Vivienda, FONAVI

[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)
Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)
Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

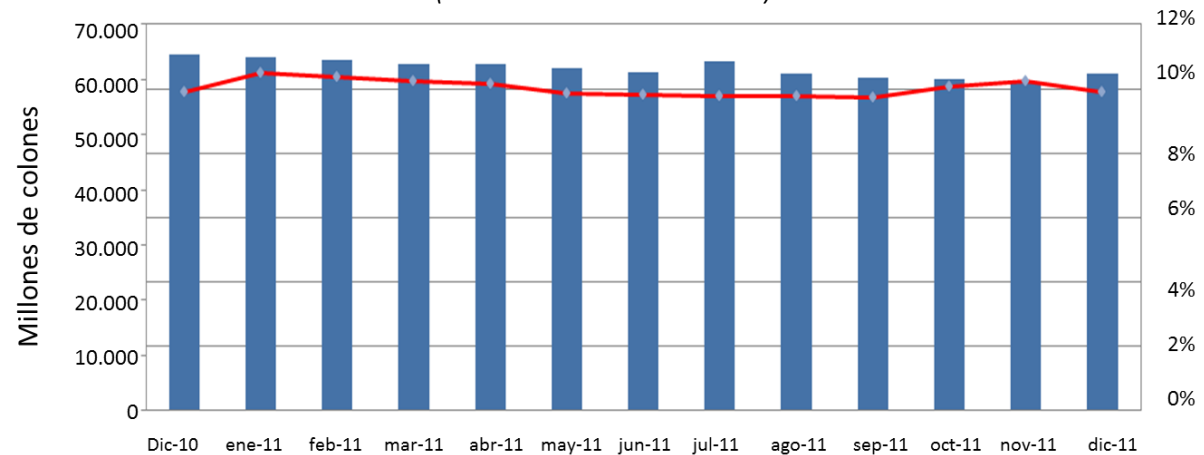
[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)

Según se observa en el Gráfico 2, el saldo de la cartera de crédito pasó de €64.445,40 millones en diciembre 2010 a €61.086,62 millones en diciembre de 2011, reflejando una disminución interanual de €3.358,77 millones, esto es una variación de -5,21%.

La tasa de interés promedio de esta cartera se ubicó en un 9,90% en diciembre último, mostrando una leve disminución de -0.01 puntos porcentuales respecto de la tasa de interés promedio de la cartera a diciembre 2010 (9,91%). En general, durante el año 2011 la tasa de interés promedio de la cartera de crédito mantuvo un comportamiento estable, influido fundamentalmente por los movimientos observados en la tasa básica es ese periodo.

Gráfico 2
Saldo de la Cartera de Crédito y Tasa de Interés Promedio
(Monto en millones de colones)



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI.

	Dic 2010	Ene 2011	Feb 2011	Mar 2011	Abr 2011	May 2011	Jun 2011	Jul 2011	Ago 2011	Sep 2011	Oct 2011	Nov 2011	Dic 2011
Saldo a fin de mes	64.445,40	64.144,44	63.450,25	62.744,26	62.834,38	62.116,11	61.416,95	63.320,60	60.959,35	60.415,78	59.957,98	59.410,91	61.086,62
Tasa de Interés Promedio	9,91%	10,51%	10,37%	10,22%	10,13%	9,87%	9,81%	9,78%	9,75%	9,74%	100,07%	10,24%	9,90%



Administración del Fondo Nacional para la Vivienda, FONAVI

[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)
Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)
Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)

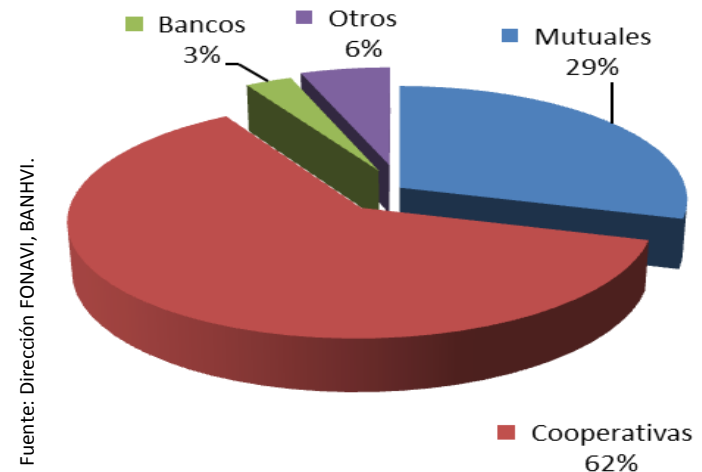
En relación con la concentración por sector de la cartera de crédito vigente del BANHVI, el Gráfico 3 muestra que el mayor porcentaje se asocia al Sector Cooperativo con una participación del 62%.

El segundo lugar corresponde al 29% del Sector Mutualista; el restante 9% está compuesto por los sectores de Otros y Bancos Públicos, con porcentajes del 6% y 3%, respectivamente.

Por otra parte, los créditos otorgados por el BANHVI a través del FONAVI en el año 2011 a las Entidades Autorizadas se canalizaron hacia los programas de financiamiento de vivienda ejecutados por tales entidades, contribuyendo a la generación de 962 soluciones de vivienda; el monto promedio de los créditos otorgados por las Entidades Autorizadas asciende a ¢9,31 millones; esto significa que estos financiamientos se encuentran dirigidos a la clases medias baja.

El detalle se muestra en la Tabla 10.

Gráfico 3
Composición de la Cartera de Crédito por Sector
al 31 de diciembre de 2011





Administración del Fondo Nacional para la Vivienda, FONAVI

Tabla 10. Recursos en programas de vivienda desarrollados con fondos FONAVI, soluciones de vivienda generadas y monto promedio del crédito otorgado según entidad autorizada. Año 2011
(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	385	0,2	385	159	2,4
Coope Ande N°1 R.L. 1/	1.000	11	1.011	61	16,6
Coope Ande N°1 R.L. 2/	1.000	-	-	-	-
Coopeservidores R.L.	2.300	989	3.289	170	19,4
Coopealianza R.L.	2.000	125	2.125	332	6,4
Coocique R.L. 3/	1.300	-	1.300	141	9,2
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo 2/	1.100	-	842	99	8,5
Subtotal	9.085	1.125,2	8.952	962	9,31

Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI.

1/ El desembolso de recursos corresponde a diciembre 2009.

2/ Las colocaciones de estos recursos no se han ejecutado debido a que el desembolso se realizó el 21 de diciembre 2011.

3/ El desembolso de recursos corresponde a julio 2011.

[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura Organigrama](#)

[Mensaje](#)

Presidencia del BANHVI

[Mensaje](#)

Gerencia del BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados Financieros](#)

[Anexos](#)



Administración del Fondo Nacional para la Vivienda, FONAVI

[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)
Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)
Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)

2. Captación de Recursos

Durante el 2011 el saldo de la captación alcanzó los ₡19.240,40 millones, para una disminución del 24,95% respecto del saldo observado a diciembre 2010.

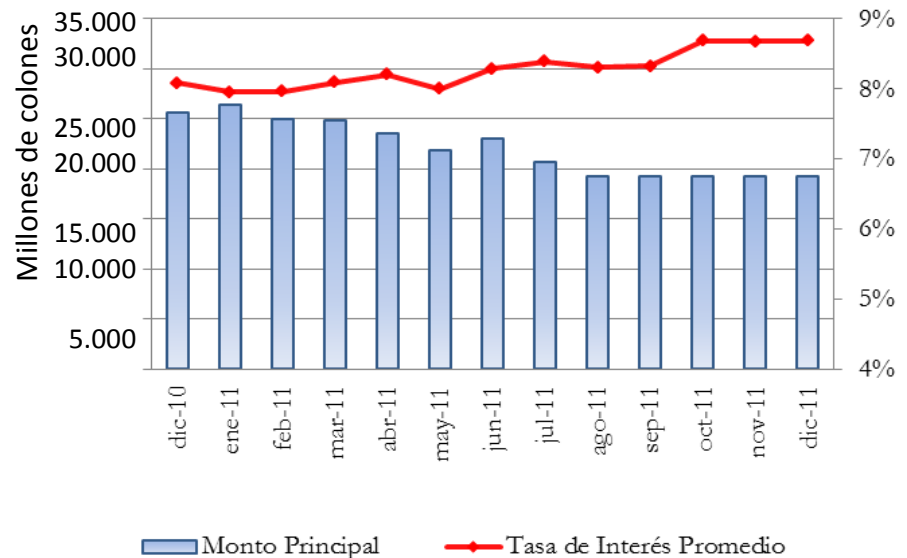
Por su parte, la tasa de interés promedio se ubicó en diciembre de 2011 en 8,69%, esto es 0,61 puntos porcentuales por encima del valor observado en diciembre de 2010 (8,08%).

Este incremento se origina en el aumento en el peso relativo de las emisiones de largo plazo en el portafolio de captación, siendo éstas las operaciones que involucran el pago de mayores rendimientos a los inversionistas.

• Autorización y registro del Programa de Emisiones

El 19 de setiembre se recibió comunicado por parte de la SUGEVAL en el cual se informa que mediante resolución SGV-R-2527 se autorizó al Banco Hipotecario de la Vivienda a realizar oferta pública e inscribir en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios, los Programas de Emisiones de Papel Comercial en Colones y Dólares 2011 del BANHVI, por ₡35.000 millones y \$40 millones, respectivamente.

Gráfico 4
Saldos de captación y tasas de interés promedio
Diciembre 2010 - Diciembre 2011





Administración del Fondo Nacional para la Vivienda, FONAVI

[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)
Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)
Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)

• Continuidad de la Calificación de Riesgo del BANHVI

La opinión profesional e independiente de la Empresa SCRiesgo coadyuvan a la diversificación de las fuentes de fondeo del BANHVI. En Sesión Extraordinaria N° 129-2011, del 07 de octubre 2011, la empresa ratificó la calificación otorgada al BANHVI en Sesión Ordinaria N° 1282011 contemplando información no auditada al 30 de junio de 2010, según el siguiente detalle:

Las calificaciones otorgadas tienen una vigencia de seis meses, de conformidad con la normativa vigente.

Calificación BANHVI de Largo Plazo Moneda Local	scrAA+
Calificación BANHVI de Largo Plazo Moneda Extranjera	scrAA
Calificación BANHVI de Corto Plazo Moneda Local	SCR 1
Calificación BANHVI de Corto Plazo Moneda Extranjera	SCR 2
Calificación Programa A Bonos Estandarizados	scrAA+

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 Sistema Financiero para la Vivienda.

Al 31 de diciembre de 2011, el Fondo de Garantías acumuló la suma de \$11.883,0 millones, mostrando un crecimiento del 22,64% en relación con el año anterior.

El 10,86% del monto acumulado al 31 de diciembre de 2011, corresponde a aportes realizados por el Banco; mientras tanto, el 54% proviene de los aportes efectuados por las Entidades y el 35,14% restante de intereses acumulados.



Banco Hipotecario de la Vivienda



Administración del Fondo Nacional para la Vivienda, FONAVI

[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)

Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)

Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)

4. Administración de Fideicomisos

El Departamento de Fideicomisos 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 2011, se recuperó la suma de ¢163 millones por concepto de principal y ¢145,7 millones de intereses asociados a las carteras fideicometidas, con lo cual, al final del año la recuperación acumulada se incrementó en 1,2% con respecto al 2010, como se observa en el Gráfico N° 5.

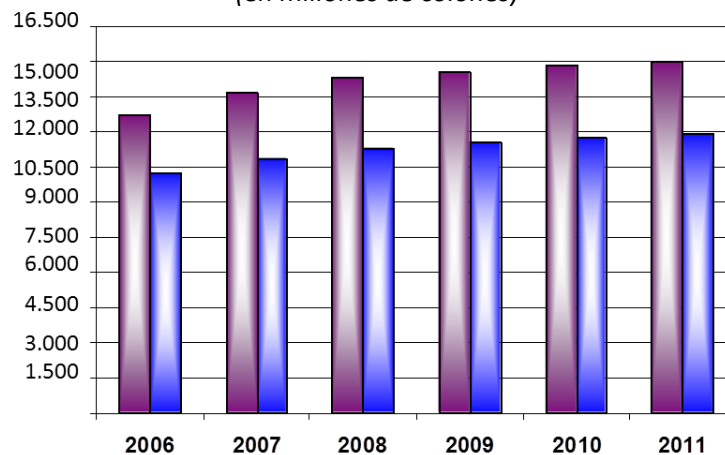
Asimismo, se intensificaron las tareas para la colocación de las propiedades adjudicadas, permitiendo recuperar ¢232,2 millones por concepto de venta de inmuebles.

El comportamiento de los niveles de recuperación de principal e intereses sigue mostrando una tendencia decreciente, situación que es normal al tratarse de una cartera en proceso de liquidación donde no se generan nuevas operaciones.

Al 31 de diciembre del 2011 el saldo de la cartera administrada por los fideicomisos pendientes de recuperación asciende a ¢6.198,6 millones, compuesta por ¢2.688,6 millones de operaciones de cartera, ¢2.786,7 millones de proyectos, ¢296,6 millones en bienes adjudicados y ¢426,7 millones en proyectos Artículo 59.

Gráfico 5

Recuperación total acumulada de la cartera de Fideicomisos Principal e intereses, 2006-2011
(en millones de colones)



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI.

■ Principal

■ Intereses



Resultados Financieros

Estados Financieros 2011

Los Estados Financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda presentaron variaciones importantes durante el año 2011, relacionadas principalmente con la contracción en el volumen de colocaciones en cartera de crédito, lo cual condicionó el volumen de operaciones de captación.

No obstante, se presentó un aumento significativo en el volumen de resultados del periodo, los cuales se habían visto afectados por ajustes extraordinarios de gasto por aplicación de normativa SUGEF y condonación de operaciones de Fideicomisos el año anterior.

El Activo Total decrece \$2.882 millones debido a una disminución en el volumen de cartera de crédito. Los recursos generados a partir de la recuperación de activos y la generación de utilidades fueron canalizados fundamentalmente a la reducción de los pasivos financieros.

El Pasivo Total decrece \$6.445 millones a partir de la cancelación de vencimientos a partir de los recursos generados por la operación, disminuyendo la dependencia de captaciones de corto plazo y

aumentando la participación de fuentes de fondeo de largo plazo en la estructura de intermediación financiera del Banco.

El Patrimonio Total crece \$3.563 millones como resultado de la generación de utilidades del periodo.

Ese Resultado Neto mostró un crecimiento de un 60% con relación al periodo 2010, pues durante ese año se presentaron egresos extraordinarios importantes relacionados con el ajuste a la normativa de valoración de bienes realizables y la condonación de operaciones de crédito de Fideicomisos, según lo dispuesto por la Ley 8693 – Condonación de las deudas de los Fideicomisos del BANHVI.

En términos generales, los Estados Financieros durante el año 2011, reflejan los efectos del descenso en la generación de operaciones de crédito para las Entidades Autorizadas, como resultado de la tendencia observada en el mercado financiero en general, y en el crédito para vivienda en particular, y la respuesta necesaria para proteger el margen financiero del banco.

[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)
Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)
Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)



[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)

Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)

Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)

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 los balances de situación que se acompañan del **Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI)** al 31 de diciembre del 2011 y 2010, 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, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

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 2.1.1.

Responsabilidad del auditor

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.

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 2011 y 2010, 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



Calle El Tajo, Poás, Alajuela
20 soluciones de vivienda



[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)
Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)
Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)



(CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), como se describe en la nota 2.

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 Marino Delgado
Contador Público Autorizado No. 3736
Póliza de Fidelidad N° 0116 FIG 3
Vence el 30 de setiembre del 2012.

San José, Costa Rica, 10 de febrero del 2012.

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



Proyecto La Maravilla II, Santa Cruz,
Guanacaste, 27 soluciones de vivienda


[Contenido](#)
[Presentación](#)
[Estructura](#)
[Organigrama](#)
[Mensaje](#)
 Presidencia del
 BANHVI

[Mensaje](#)
 Gerencia del
 BANHVI

[FOSUVI](#)
[FONAVI](#)
[Resultados](#)
 Financieros

[Anexos](#)

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

BALANCES DE SITUACIÓN

*Al 31 de diciembre del 2011 y 2010
 (Expresados en Colones sin céntimos)*

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
ACTIVOS			
Disponibilidades	3.6.1	378.829.342	692.088.833
Efectivo		2.750.000	1.750.000
Depósitos a la vista en el BCCR		93.674.709	646.470.775
Depósitos a la vista en Entidades financieras del país		282.404.633	43.868.058
Inversiones en instrumentos financieros	3.1	7.537.816.903	4.241.586.485
Disponibles para la venta	3.6.2	7.509.030.909	4.205.921.609
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros		28.785.994	35.664.876
Cartera de Créditos	3.2	61.464.948.993	64.757.985.585
Créditos vigentes	3.6.3	61.086.624.604	64.445.398.328
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera (Estimación por deterioro de Cartera de Crédito)	3.6.3	503.975.861	531.516.310
	3.2.2 y 3.6.3	(125.651.473)	(218.929.053)
Cuentas y comisiones por cobrar	3.6.4	1.382.127.442	2.761.661.071
Otras cuentas por cobrar		2.982.555.005	4.393.462.746
Productos por cobrar		315.647	0
Cuentas por cobrar con partes relacionadas		0	743
(Estimación por deterioro y disposición legal)		(1.600.743.210)	(1.631.802.418)

(Continúa...)



[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)
Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)
Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)

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

BALANCES DE SITUACIÓN

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010
(Expresados en Colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<i>Bienes realizables</i>	3.6.5	0	20.714.778
Bienes y valores adquiridos por recuperación de créditos		546.209.977	548.549.977
(Estimación por deterioro y disposición legal)		(546.209.977)	(527.835.199)
<i>Participaciones en el capital de otras empresas</i>	3.6.6	1.866.154.618	2.048.713.647
Participación en Fideicomisos y Otros vehículos de propósito especial del país		2.314.080.975	2.496.640.003
(Deterioro de las participaciones en el capital de otras empresas)		(447.926.356)	(447.926.356)
<i>Inmuebles, mobiliario y equipo, (neto)</i>	3.6.7	1.429.398.903	1.434.814.155
<i>Otros Activos</i>	3.6.8	126.186.883	1.110.192.693
Activos Intangibles		99.709.447	87.384.179
Otros Activos Restringidos		493.442	493.442
Bienes Diversos		13.411.756	1.013.913.146
Otros activos		12.572.238	8.401.926
<i>Total Activo</i>		74.185.463.084	77.067.757.247

(Continúa...)



[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)
Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)
Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)

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

BALANCES DE SITUACIÓN

*Al 31 de diciembre del 2011 y 2010
(Expresados en Colones sin céntimos)*

	<i>Nota</i>	<i>2011</i>	<i>2010</i>
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO			
Obligaciones con el público	3.6.9	4.289.220.273	5.308.948.701
Captaciones a Plazo		4.108.078.000	5.208.078.000
Cargos por pagar por obligaciones con el público		181.142.273	100.870.701
Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica	3.6.10	171.759.207	226.265.925
Obligaciones a plazo con el BCCR		165.166.199	217.544.645
Cargos por pagar por obligaciones con BCCR		6.593.008	8.721.280
Obligaciones con entidades financieras	3.6.11	17.543.735.004	23.020.827.924
Otras obligaciones a plazo de Entidades financieras		17.240.408.000	22.538.228.000
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras		303.327.004	482.599.924
Otras cuentas por pagar y provisiones	3.6.12	1.065.008.617	981.926.694
Cuentas y comisiones por pagar		717.450.115	686.648.683
Provisiones		347.558.502	295.278.011
Otros pasivos	3.6.13	46.411.640	23.235.000
Ingresos diferidos		34.000.000	0
Estimación por deterioro de créditos contingentes		12.250.000	23.175.000
Operaciones pendientes de imputación		161.640	60.000
Total Pasivo		23.116.134.742	29.561.204.244

(Continúa...)



Proyecto Llanos de Moya, Santa Cruz,
Guanacaste, 34 soluciones de vivienda



- [Contenido](#)
- [Presentación](#)
- [Estructura Organigrama](#)
- [Mensaje](#)
Presidencia del BANHVI
- [Mensaje](#)
Gerencia del BANHVI
- [FOSUVI](#)
- [FONAVI](#)
- [Resultados Financieros](#)
- [Anexos](#)

(Finaliza...)

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

BALANCES DE SITUACIÓN

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010
(Expresados en Colones sin céntimos)

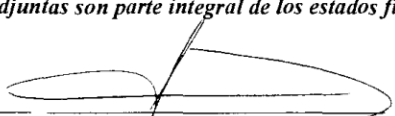
	Nota	2011	2010
PATRIMONIO			
Capital social	3.6.14	43.124.987.376	32.660.076.449
Capital pagado		34.199.845.674	23.734.934.747
Capital donado		8.925.141.702	8.925.141.702
Aportes patrimoniales no capitalizados	3.6.15	1.000.000.000	2.216.632.137
Ajustes al patrimonio		1.157.808.557	1.157.808.557
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		1.157.808.557	1.157.808.557
Reservas patrimoniales		0	5.304.605
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	3.6.16	2.223.757.069	9.242.974.186
Resultado del período	3.6.17	3.562.775.340	2.223.757.069
Total patrimonio		51.069.328.342	47.506.553.003
Total del pasivo y patrimonio		74.185.463.084	77.067.757.247
Cuentas contingentes deudoras	3.6.26	2.450.000.000	4.635.000.000
Otras cuentas de orden deudoras	3.6.27	685.085.976.692	665.154.947.656

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros



MAE Manuel Párraga Sáenz
Gerente General





Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador





Lic. Rodolfo Hernández Sibaja
Auditor Interno





Proyecto Villas del Bosque,
Cartago, 16 soluciones de vivienda



[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura
Organigrama](#)

[Mensaje](#)

Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)

Gerencia del
BANHVI

[FONAVI](#)

[Resultados
Financieros](#)

[Anexos](#)

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

ESTADOS DE RESULTADOS

*Para los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010
(Expresados en Colones sin céntimos)*

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<i>Ingresos financieros</i>			
Por disponibilidades		16.468.174	11.013.675
Por inversiones en instrumentos financieros	3.6.21	369.826.657	707.779.631
Por cartera de créditos	3.6.22	6.259.786.701	6.685.769.327
Por ganancias por diferencias de cambio (neto)		0	56.685.948
Por otros ingresos financieros		0	1.020.833
<i>Total ingresos financieros</i>		6.646.081.532	7.462.269.414
<i>Gastos financieros</i>			
Por obligaciones con el público	3.6.18	380.488.049	1.179.621.370
Por obligaciones con el Banco Central de Costa Rica		28.285.236	48.922.610
Por obligaciones con entidades financieras		1.666.102.614	1.861.023.684
Por pérdidas por diferencias de cambio (neto)		2.320.301	0
<i>Total gastos financieros</i>		2.077.196.200	3.089.567.664
Por estimación de deterioro de activos		57.988.887	203.265.733
Por recuperación de activos y disminución de estimaciones		231.634.397	303.232.861
<i>Resultado financiero</i>		4.742.530.842	4.472.668.878
<i>Otros ingresos de operación</i>			
Por bienes realizables	3.6.23	3.474.000	3.404.000
Por participaciones en el capital de otras empresas	3.6.24	324.014.375	427.507.668
Por otros ingresos operativos	3.6.25	2.195.831.697	1.795.560.831
<i>Total Otros Ingresos de Operación</i>		2.523.380.072	2.226.472.499

(Continúa...)



Proyecto Caoba, La Cruz,
Guanacaste, 43 soluciones de vivienda



[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)
Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)
Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)

(Finaliza...)

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

ESTADOS DE RESULTADOS

Para los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010
(Expresados en Colones sin céntimos)

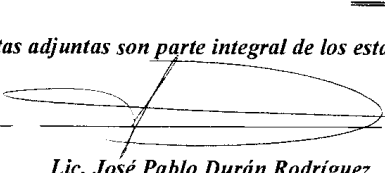
	Notas	2011	2010
Gastos Operativos Diversos			
Por comisiones por servicios		77.589.881	78.893.768
Por bienes realizables		29.356.066	476.439.899
Por participaciones en el capital de otras empresas		115.965.006	439.466.970
Por provisiones		296.161.817	419.598.721
Por otros gastos operativos		2.798.944	19.286.252
Total gastos operativos diversos		521.871.713	1.433.685.610
Resultado operacional bruto		6.744.039.201	5.265.455.767
Gastos de Administración			
Gastos del personal		2.721.601.632	2.461.861.722
Otros gastos de administración		448.747.825	572.135.810
Total gastos administrativos	3.6.19	3.170.349.458	3.033.997.532
Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad		3.573.689.743	2.231.458.235
Participaciones sobre la utilidad	3.6.20	10.914.403	7.701.166
Resultado del periodo	3.6.17	3.562.775.340	2.223.757.069

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros



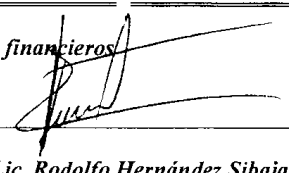
MAE. Manuel Párraga Sáenz
Gerente General





Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador





Lic. Rodolfo Hernández Sibaja
Auditor Interno





Nuevo Pital, San Carlos
16 soluciones de vivienda



- [Contenido](#)
- [Presentación](#)
- [Estructura Organigrama](#)
- [Mensaje](#)
Presidencia del BANHVI
- [Mensaje](#)
Gerencia del BANHVI
- [FOSUVI](#)
- [FONAVI](#)
- [Resultados Financieros](#)
- [Anexos](#)

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA (BANHVI) (San José, Costa Rica)			
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO			
Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 (Expresados en Colones sin céntimos)			
	Notas	2011	2010
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Resultado del periodo		3.562.775.340	2.223.757.070
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos:			
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio y UD, netas		2.320.301	(56.685.948)
Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos		(93.277.581)	(7.656.330)
Pérdidas por otras estimaciones		(12.684.430)	420.302.027
Gastos por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos		105.514.859	104.801.448
Depreciaciones y amortizaciones		128.938.556	232.126.429
Subtotal		3.693.587.046	2.916.644.696
Variación en los activos (aumento), o disminución			
Créditos y avances de efectivo		3.358.773.725	(3.539.434.644)
Bienes realizables		2.340.000	2.392.000
Productos por cobrar		34.103.684	100.118.843
Otros activos		2.339.779.113	410.007.114
Total variación en los activos (aumento), o disminución		5.734.996.522	(3.026.916.687)
Variación en los pasivos aumento, o (disminución)			
Obligaciones a la vista y a plazo		(6.491.300.978)	(7.680.990.162)
Otras cuentas por pagar y provisiones		(22.432.936)	68.686.248
Productos por pagar		(101.129.620)	(246.612.910)
Otros pasivos		23.176.640	(35.287.249)
Total variación en los pasivos aumento, o (disminución)		(6.591.686.895)	(7.894.204.073)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en las actividades de operación		2.836.896.673	(8.004.476.064)

(Continúa...)



Proyecto El Parque, Los Chiles, Alajuela, 56 soluciones de vivienda



[Contenido](#)

[Presentación](#)

[Estructura](#)
[Organigrama](#)

[Mensaje](#)

Presidencia del
BANHVI

[Mensaje](#)

Gerencia del
BANHVI

[FOSUVI](#)

[FONAVI](#)

[Resultados](#)
Financieros

[Anexos](#)

(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 2011 y 2010
(Expresados en Colones sin céntimos)*

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujos de efectivo usados en actividades de inversión			
Aumento en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociar)		(60.464.414.385)	(112.131.423.492)
Disminución en Instrumentos Financieros (excepto mantenidos para negociables)		58.209.414.384	112.131.423.492
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo.		(68.388.124)	(139.487.187)
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		182.559.028	311.819.117
Otras afectaciones en actividades de inversión		38.782.231	142.174.529
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		(2.102.046.865)	314.506.459
Flujos de efectivo usados en actividades de financiamiento			
Aportes de capital recibidos en efectivo		0	1.000.000.000
Flujos de efectivo usados en las actividades de financiamiento		0	1.000.000.000
Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año		734.849.808	(6.689.969.605)
Efectivo y equivalentes al inicio del año		4.898.010.443	11.587.980.047
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	2.2.1	5.632.860.251	4.898.010.442

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

MAE Manuel Párraga
Sáenz
Gerente General



Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador



Lic. Rodolfo Hernández Sibaja
Auditor Interno



Proyecto El Naranjal, Corredores, Puntarenas, 41 soluciones de vivienda



Contenido
Presentación
Estructura Organigrama
Mensaje Presidencia del BANHVI
Mensaje Gerencia del BANHVI
FOSUVI
FONAVI
Resultados Financieros
Anexos

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 2011 y 2010
(Expresados en Colones sin céntimos)

Descripción	Notas	Capital Social	Aportes Patrimoniales No Capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Resultados acumulados al principio del periodo	TOTAL
Saldo al 1 de enero de 2010		32.660.076.449	1.216.632.137	1.001.585.185	5.304.605	9.242.974.186	44.126.572.562
Resultado del Periodo 2010		0	0	0	0	2.223.757.069	2.223.757.069
Superávit por revaluación de inmuebles, mobiliario y equipo		0	0	156.223.372	0	0	156.223.372
Aportes patrimoniales por capitalizar		0	1.000.000.000	0	0	0	1.000.000.000
Saldo al 31 de diciembre de 2010		32.660.076.449	2.216.632.137	1.157.808.557	5.304.605	11.466.731.255	47.506.553.003
Saldo al 1 de enero del 2011		32.660.076.449	2.216.632.137	1.157.808.557	5.304.605	11.466.731.255	7.506.553.003
Originados en el Periodo 2011:		0	0	0	0	0	0
Cuentas Patrimoniales capitalizadas		10.464.910.927	(1.216.632.137)	0	(5.304.605)	(9.242.974.186)	0
Resultado Periodo 2011		0	0	0	0	3.562.775.340	3.562.775.340
Saldo al 31 de diciembre de 2011	3.6.14 y 3.6.15	43.124.987.376	1.000.000.000	1.157.808.557	0	5.786.532.409	51.069.328.342

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

MA. Manuel Párraga Sáenz
Gerente General



Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador



Lic. Rodolfo Hernández Sibaja
Auditor Interno





Banco Hipotecario de la Vivienda

Memoria Institucional 2011



"Detrás de cada gestión o tarea realizada por el BANHVI, hay una familia para la cual su casa significa nuevas oportunidades. Y esa familia tiene un rostro. Y esos rostros deben estar presentes cada día al iniciar nuestra labor". *Manuel Párraga, Gerente General del BANHVI.*

BANHVI, viviendas que construyen esperanzas