

# 2016

MEMORIA



Banco Hipotecario de la Vivienda

INICIO



# Índice

|  |           |
|--|-----------|
| <u>El BANHVI</u>   | <u>5</u>  |
| <u>Autoridades y jefaturas</u>   | <u>7</u>  |
| <u>Mensaje de la Presidencia de Junta Directiva</u>  | <u>9</u>  |
| <u>Mensaje de la Gerencia General</u>  | <u>13</u> |
| <u>Plan Estratégico Institucional 2016-2019</u>  | <u>17</u> |
| <u>El BANHVI en el año 2016: Sumario de resultados</u>                                       | <u>20</u> |
| <u>Gestión del Fondo de Subsidios para la Vivienda</u>                                       | <u>21</u> |
| 1. Resultados en la colocación de Bonos Familiares de Vivienda                               | 22        |
| 2. Trabajo desarrollado por las Entidades Autorizadas en la tramitación de bonos de vivienda | 30        |
| 3. Proyectos de vivienda y de bono comunal aprobados   | 31        |

|  |           |
|--|-----------|
| 4. Otros proyectos en desarrollo o concluidos en el 2016 | 35        |
| 5. Balance económico del FOSUVI al cierre del 2016       | 37        |
| 6. Auditoría a Estados Financieros de FOSUVI             | 38        |
| <u>Gestión del Fondo Nacional de Vivienda</u>            | <u>39</u> |
| 1. Crédito a las Entidades Autorizadas                   | 40        |
| 2. Captación de Recursos                                 | 44        |
| 3. Administración del Fondo de Garantías                 | 46        |
| 4. Administración de Fideicomisos                        | 47        |
| <u>Resultados Financieros</u>                            | <u>51</u> |

## EL BANHVI

El Banco Hipotecario de la Vivienda es una entidad de Derecho Público, de carácter no estatal, con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa. Es el ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).

Su finalidad principal es proveer financiamiento de vivienda a los sectores de menores ingresos y clase media, así como promover programas de desarrollo de vivienda rural y urbana y proyectos habitacionales para que las familias, los adultos mayores sin núcleo familiar, las personas con discapacidad sin núcleo familiar y los jóvenes tengan la posibilidad de adquirir casa propia.

En el 2016 el BANHVI cumplió treinta años de historia al servicio del país y de sus clientes. Durante este tiempo se ha consolidado como una institución de reconocido aporte a la sociedad costarricense. La convicción en su misión y valores de servicio y solidaridad, ha sido su principal fortaleza, constituyéndose actualmente en una entidad referente de todos los actores del SFNV.

El año 2016 no fue la excepción a esta trayectoria. Una buena gestión en la aprobación de créditos a entidades del SFNV y en la colocación del subsidio habitacional permitió no solo hacer frente a un entorno complejo, sino que el BANHVI se mantiene como una de las organizaciones líderes del financiamiento habitacional.

A este desempeño se suma una situación financiera sólida y avances en la mejora de procedimientos para ser más efectivos en la distribución del subsidio habitacional, sus costos y asignación. El año se complementa con planes, iniciativas y trabajos donde la satisfacción del cliente es el punto de mira del equipo humano de la Institución.

La presente Memoria recoge, de manera escrita y gráfica, los resultados de lo realizado durante el 2016. Su lectura completa permitirá al lector tener un criterio más amplio sobre la labor desempeñada.

## Autoridades y jefaturas

### Junta Directiva

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Rosendo Pujol Mesalles          | Presidente                                      |
| Nicolás Murillo Rivas           | Vicepresidente                                  |
| Dania Chavarría Núñez           | Directora                                       |
| Natalia Núñez Herrera           | Directora                                       |
| José Guillermo Alvarado Herrera | Director  |
| Oscar Saborío Saborío           | Director  |
| Alan Thompson Chacón            | Director  |
| <hr/>                           |   |
| David López Pacheco             | Jefe, Secretaría de Junta Directiva             |
| Zaida Agüero Salazar            | Auditora Interna interina (Hasta el 29-02-2016) |
| Gustavo Flores Oviedo           | Auditor Interno (Desde el 01-03-2016)           |

### Administración

#### Dirección Superior

|                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| Luis Montoya Mora        | Gerente General       |
| Alexander Sandoval Loría | Subgerente Financiero |
| Carlos Castro Miranda    | Asistente de Gerencia |

**Directores de Área**

Margoth Campos Barrantes

Tricia Hernández Brenes

Martha Camacho Murillo

Eduardo León Cheng

Directora Administrativa

Directora Fondo Nacional de Vivienda

Directora Fondo de Subsidios para la Vivienda

(Con licencia sin goce de salario desde 01/11/2016)

Director Supervisión de Entidades Autorizadas (Desde el 10-10-2016)

**Unidades asesoras**

Rodolfo Mora Villalobos

Magaly Longhan Moya

Ronald Espinoza Ávila

Vilma Loría Ruiz

Rita Solano Granados

Jefe, Asesoría Legal

Jefa, Unidad de Planificación Institucional

Jefe, Unidad de Comunicaciones

Jefe, Unidad de Riesgos

Oficial de Cumplimiento

**Departamentos**

José Pablo Durán Rodríguez

Alexis Solano Montero

Marcela Pérez Valerín

Marco Tulio Méndez Contreras

Carlos Cortés Ortiz

Pamela Quirós Espinoza

Jefe, Departamento Financiero Contable

Jefe, Departamento de Análisis y Control

Jefa, Departamento de Fideicomisos

Jefe, Tecnología de Información

Jefe, Departamento Técnico (Hasta 12/04/2016)

Jefa, Departamento Técnico (Desde 18/04/2016)

## Un excelente año para el BANHVI

El ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) es el BANHVI, sistema que ha sido un gran logro de la sociedad costarricense, por lo que hay que conservarlo y mejorarlo.

En 2016 se otorgaron 11.823 bonos, cantidad que es un 8,8% más alto que en el 2015 y el número más alto en 8 años. La inversión fue de casi ₡94 mil millones, es decir, 11% más alto que en el 2015 y el más alto en la historia del SFNV, aún después de corregirlo por inflación.

Desde que inició la Administración y hasta diciembre de 2016, se han entregado 29.183 bonos de vivienda por un monto de ₡225.700 millones. Esto implica a 32 meses de gobierno, un 7,7% más bonos de vivienda entregados que la administración anterior, a diciembre de 2012.

El SFNV tiene recursos importantes, aproximadamente ₡100.000 millones anuales, o sea el 1% del presupuesto del gobierno y otras instituciones. En 2016 por primera vez en muchos años, se ha asignado casi la totalidad de los recursos.

Por otra parte, la entrega de bonos de Reparación, Ampliación, Mejora y Terminación (RAMT), en 2016 aumentó 9,2% respecto al 2015 y un 30,3% respecto al 2014 y respecto a clase media, a través de FONAVI se ha continuado con el préstamo de recursos a las entidades autorizadas para que éstas a su vez puedan ofrecer a las familias créditos de vivienda.



*Rosendo Pujol Mesalles*

*Ministro de Vivienda y  
Asentamientos Humanos*

*Presidente de la Junta  
Directiva del BANHVI*

La gerencia actual ha ayudado a transformar significativamente al BANHVI, pero el ritmo de cambio y los nuevos desafíos abiertos por esas transformaciones nos exigen una profundización de los esfuerzos. El Plan Estratégico Institucional elaborado por muchos funcionarios del Banco, incluidos la gerencia y mi persona, se concentró en metas cuantificables y esenciales para lograr un banco más eficaz y eficiente, esto representa un avance muy significativo en la medida que los funcionarios cumplan con los compromisos adquiridos.

Hay cambios regulatorios importantes ya propuestos, discutidos y aprobados por la Junta Directiva del BANHVI en coordinación estrecha con la gerencia, que representan avances muy importantes para controlar los defectos identificados por la Contraloría General de la República (CGR), por ejemplo, llegar a

un acuerdo con dicho ente contralor, para sustituir la metodología de llave en mano por algo equivalente, con documentación aportada por los propios constructores.

Se realizó una ardua labor en la mejora de las formas de trabajo dentro del Banco como el establecimiento del “Procedimiento para la verificación de costos para proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la ley 7052 y sus reformas, en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas”, que entró en vigencia el 28 de octubre de 2016 y en la elaboración de una propuesta de “Reglamento sobre tipología de terrenos aceptables para proyectos en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas”. Aunado a ello, la Gerencia General convocó a una auditoría externa para transparentar los procesos en el BANHVI.

*Proyecto Alba  
Chimurria,  
Yolillal, Upala.*



Además, actualmente se provee a los proyectos de áreas verdes, sistemas de aguas servidas cuando así se requieren, se ha ido incorporando en los proyectos de vivienda a familias de la Estrategia Puente al Desarrollo, aunque debe aumentarse esa participación.

Es importante destacar que los logros que ha obtenido la institución se deben al trabajo que se está realizando desde los diferentes departamentos del Banco y a que se ha mejorado la cultura institucional, con la ayuda del actual equipo gerencial, de la Junta Directiva del Banco y del personal de la institución.

Como Presidente de la Junta Directiva del BANHVI considero que aún tenemos desafíos por solventar: avanzar en la directriz de beneficiarios, promovida por el MIVAH y apoyada por el Banco; ejecutar proyectos en tierras propiedad de la institución, acelerar el proceso de ejecución de bonos comunales, disminuir los tiempos de

respuesta en la aprobación de los proyectos de vivienda artículo 59, mejorar la selección de beneficiarios y continuar con el proceso de reasentamiento de las familias del Triángulo Solidario.

El arte de gestionar exitosamente una institución en esta Costa Rica del siglo XXI consiste en cómo encontrar los aspectos claves que se pueden mejorar significativamente con los instrumentos disponibles.

*Condominio La Esperanza,  
Purral, Goicoechea.*





Parque Plaza León XIII,  
Proyecto de Bono Comunal  
Cinco Esquinas, Tibás, San José.



Poás Identidad y Progreso,  
Proyecto de Bono Comunal  
Aserri, San José.

## 2016, año para cosechar lo sembrado

El Banco Hipotecario de la Vivienda otorgó, en el 2016, un total de 11.823 bonos familiares de vivienda a igual número de familias costarricenses, la cifra más alta de bonos formalizados en los últimos ocho años. Cada bono de vivienda otorgado equivale a una vivienda nueva o mejorada para igual número de familias. En la entrega de estos subsidios se invirtieron ₡93.999 millones.

Cifras importantes para el SFNV y en especial para las familias beneficiadas ya que a través de la entrega del bono se logra mejorar directamente las condiciones del hábitat y la vivienda es punto de arranque en la mejora de la calidad de vida de núcleos familiares que abandonan un tugurio o una situación de hacinamiento. Teniendo resuelto el problema habitacional tienen una ocasión de brindar a sus miembros la posibilidad de asumir nuevos retos en otras áreas como educación, salud y trabajo.

En cuanto a proyectos de vivienda, el BANHVI aprobó bonos de vivienda en más de 30 conjuntos residenciales en el 2016 dirigidos exclusivamente a familias en extrema necesidad. Entre los proyectos de mayor envergadura aprobados están: Condominio Las Anas en Los Guido de Desamparados para 198 familias y un presupuesto de ₡4.563 millones; Condominio Vista Real en Liberia para 132 familias y una inversión de ₡3.251 millones y Urbanización Brisas de Tilarán para 168 familias con un financiamiento por ₡4.199 millones.



*Luis Montoya Mora*  
*Gerente General*

Por otro lado, además de la entrega de bonos, el BANHVI otorgó créditos por ¢17.525 millones a través del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI). Estos créditos se otorgan a entidades financieras de primer piso como cooperativas, mutuales y bancos, las cuales a su vez las transforman en créditos hipotecarios para familias de clase media, que los utilizan para construcción, compra o reparación de vivienda.

En materia de mejora en los procedimientos de trabajo, en pro de lograr mayor eficacia y eficiencia en los procesos, en el 2016 se realizaron los siguientes trabajos:

Establecimiento del *“Procedimiento para la verificación de costos para proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la ley 7052 y sus reformas, en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción*

*de obras de infraestructura y viviendas”*, en el cual, en resumen, se establecen márgenes porcentuales máximos y mínimos (definitivos) de los costos directos que deben tener los diferentes actividades constructivas en un proyecto habitacional, así como porcentajes definitivos para los costos indirectos. Con esto se busca evitar la especulación en los precios de proyectos habitacionales.

Aprobación del *“Reglamento sobre tipología de terrenos aceptables para proyectos en la modalidad de compra de terreno en verde, construcción de obras de infraestructura y viviendas”*, propuesto por la Gerencia General, el cual en síntesis establece técnicamente puntuaciones para cada uno de los componentes de los terrenos que se propongan para construir proyectos habitacionales, por ejemplo: uso de suelo, acceso a servicios, diseños

*Proyecto Jardines del  
Río, Quepos.*



de sitio, desniveles, cimentaciones, nivel freático, entre muchas otras características cualitativas de las fincas. Este reglamento provee de una metodología para la evaluación previa de las condiciones y bondades urbanísticas de los terrenos destinados a la construcción de proyectos de vivienda de interés social, con la finalidad de garantizar la adecuada inversión de los recursos públicos del FOSUVI.

Apoyo a las gestiones encabezadas por el señor Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos para la mejora en la selección de beneficiarios de los programas del Bono. En este aspecto el BANHVI mediante acuerdo de Junta Directiva realizó una consulta de criterio a entidades autorizadas del SFNV; organizaciones gremiales de carácter nacional que actúan en el SFNV (Asecon, ACAN, Acenvi, FinanVivienda, Acavis y Comité de Vivienda Social de

la Cámara Costarricense de la Construcción) sobre el proyecto *“Metodología de Selección de Beneficiarios para proyectos financiados al amparo del artículo 59 de la Ley N° 7052”* elaborada por el MIVAH, la cual está actualmente en fase de diseño.

En suma, el 2016 fue un año bueno para el SFNV, un año para recoger frutos de lo sembrado, tanto en la cantidad de bonos formalizados, la cifra más alta de los últimos ocho años, como en el aprovechamiento de oportunidades de avance en las que se trabajó, como plantear medidas concretas como el dictado de normas para una mejor selección de los terrenos donde se construyan los proyectos de vivienda y para la optimización de los costos de estas obras, así como arrancar con gestiones para mejorar la selección de los beneficiarios de los proyectos de vivienda.

*Condominio  
Las Anas,  
Los Guido,  
Desamparados.*



## Parque La Libertad

Proyecto de Bono Comunal  
Pavas, San José



Situación actual



Propuesta de cambio

# Plan Estratégico Institucional 2016-2019

## Nuestra Visión

Ser una institución dedicada a resolver los problemas habitacionales de las familias en pobreza, que ayuda a mejorar los pueblos y ciudades de Costa Rica, con un aumento en su rol de intermediación financiera para facilitar el acceso de vivienda a la clase media.

## Nuestra Misión

Somos el ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda dedicado a disminuir el déficit habitacional del país.

## Nuestros Valores

**Servicio:** Buscamos permanentemente la satisfacción del usuario, por lo que investigamos y anticipamos sus necesidades para adaptarnos a ellas. Reconocemos su derecho inalienable a recibir un buen trato y un buen producto final, en nuestro caso viviendas.

**Honestidad:** Expresamos respeto por nosotros mismos y por los demás. Actuamos con base en la verdad, la sabiduría y nuestras tareas son hechas con total rectitud y esmero.

**Calidad:** Impulsamos la excelencia profesional e institucional en nuestros productos, procesos, sistemas, funciones y resultados, así como en nuestras conductas y conocimientos.

**Eficiencia:** Transformamos en resultados tangibles las ideas propuestas, con un mínimo de tiempo y recursos.

**Solidaridad:** Compartimos los intereses de familias necesitadas de vivienda, y somos solidarios con los compañeros de trabajo.

**Conciencia ambiental:** Demostramos conciencia ambiental en las labores encomendadas.

La planificación estratégica tiene un papel relevante para lograr la visión y misión del Banco. Esta se realiza bajo un prisma de mediano plazo, que de forma cuatrienal (2016-2019) da seguimiento al plan precedente y se vincula al Plan Nacional de Desarrollo 2015-2018, a las necesidades cambiantes del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, a la dinámica competitiva del Sistema Financiero Nacional, la regulación y supervisión prudencial y en general la actualización de los lineamientos estratégicos de la Junta Directiva de la Institución.

A partir de ahí, se elaboró un nuevo plan estratégico institucional para el periodo 2016-2019, el cual trascendió todos los niveles de la organización, desde la Administración Superior, responsable de la

formulación de planes y estrategias hasta los niveles operativos encargados de la ejecución de dichos proyectos, de tal forma que el proceso se ejecutó de forma participativa; Junta Directiva, Equipo Gerencial, Jefaturas y Áreas de Trabajo.

El Plan contempla para los próximos periodos un total de 18 objetivos estratégicos enfocados en cuatro perspectivas:

- 1- Capacidad Organizacional.
- 2- Procesos Internos.
- 3- Perspectiva Financiera.
- 4- Grupos de Interés.

A partir de estas perspectivas se desarrolló el siguiente mapa estratégico.

## Mapa estratégico

|                                 |   |  |   |
|---------------------------------|---|--|---|
| <b>Financiero</b>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>1- Aumentar el saldo de la cartera de crédito</li> <li>2- Mejorar la ejecución del presupuesto FOSUVI</li> <li>3- Comprometer los montos de proyectos Art. 59 de los recursos disponibles</li> </ul>   | <b>Grupos de interés</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>1- Mejorar el grado de satisfacción de los beneficiarios finales</li> <li>2- Mejorar la percepción del BANHVI ante las Entidades Autorizadas</li> </ul>  |
| <b>Procesos internos</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>1- Tramitar con agilidad los subsidios Art. 59</li> <li>2- Mejorar los procesos internos para cumplir con los plazos establecidos en la normativa vigente en trámite de proyectos de Art. 59</li> <li>3- Tramitar oportunamente los financiamientos</li> <li>4- Ejecutar eficazmente los fondos destinados a bonos comunales</li> <li>5- Mejorar el índice de eficiencia de las Entidades Autorizadas</li> </ul> |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>6- Atender oportunamente las recomendaciones de los órganos de control</li> <li>7- Lograr un mayor aprovechamiento de bienes propiedad BANHVI</li> <li>8- Lograr un mayor aprovechamiento de bienes en fideicomiso</li> <li>9- Mejorar el ordenamiento administrativo</li> <li>10- Simplificar los trámites en el BANHVI y entidades autorizadas en lo relacionado al proceso de aprobación de bonos familiares de vivienda y bonos comunales</li> </ul> |
| <b>Capacidad organizacional</b> | <p style="text-align: center;"><b>Capital humano</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1- Contar con personal de alto desempeño</li> </ul>   | <p style="text-align: center;"><b>Capital informático</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1- Mejorar la plataforma de TI de acuerdo con las necesidades del negocio</li> <li>2- Implementar los proyectos de TI satisfactoriamente</li> </ul> |   |

## El BANHVI en el año 2016: Sumario de resultados



### BANHVI 2016

Bonos de Vivienda otorgados, créditos girados a entidades financieras, proyectos de bono comunal financiados y las utilidades propias de su gestión financiera anual.

Estos son los números principales alcanzados en el **2016**.



**¢5.898 millones**

Utilidades del BANHVI



**¢17.525 millones**

Crédito colocado en entidades autorizadas



**¢93.999 millones**

Inversión en **11.823** Bonos de Vivienda

Bono Comunal



**¢3.021 millones**

Inversión aprobada para Bono Comunal

# Gestión del Fondo de Subsidios para la Vivienda

El BANHVI es la entidad responsable de supervisar el adecuado funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), siendo una de sus principales funciones la canalización de los recursos del Bono Familiar de Vivienda. Esta tarea se realiza por medio de las entidades autorizadas (mutuales, bancos, cooperativas, entre otras) que tienen oficinas y sucursales en el territorio nacional y como tales operan como ventanillas con el cliente final.

La Dirección del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) por su parte, es la dependencia del BANHVI que opera como unidad ejecutora en la colocación del Bono, y se encarga de administrar y distribuir los recursos que por ley se le asignan anualmente para hacer frente al déficit habitacional del país, con énfasis en la atención de familias en condición de pobreza, situación de emergencia y riesgo social.

Uno de los principales desafíos del FOSUVI es entregar soluciones habitacionales de calidad, casas terminadas, acondicionadas para la habitabilidad y con acceso a servicios públicos, de tal manera que las familias tengan mayores oportunidades de mejorar su calidad de vida y ampliar sus posibilidades de ascenso social.

En el ejercicio económico 2016 se otorgaron 11.823 bonos de vivienda correspondientes a los diferentes programas de financiamiento tramitados con recursos del FOSUVI, lo cual representa un incremento de 9% con respecto a la cantidad de subsidios pagados el año anterior (10.867).

A continuación se presentan las estadísticas de los resultados obtenidos en la tramitación de solicitudes de Bono Familiar de Vivienda durante el 2016, tanto en el programa regular, como en proyectos habitacionales y casos individuales aprobados al amparo del artículo 59 de la ley del SFNV, el cual regula la atención a familias que viven en situación de extrema necesidad, en precarios o tugurios, afectadas por emergencias, así como adultos mayores y familias con miembros con discapacidad.

## 1. Resultados en la colocación de Bonos Familiares de Vivienda

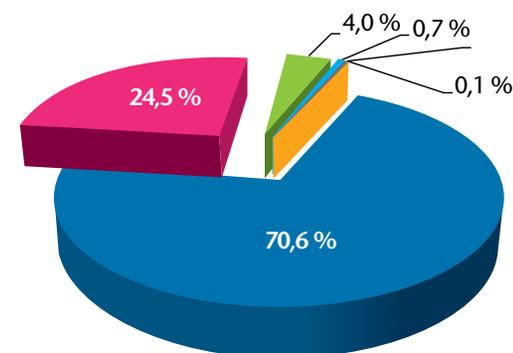
### Bonos otorgados por estrato de ingresos

La mayor parte de los bonos colocados se concentra en las familias de menores recursos económicos, manteniendo el comportamiento de los últimos años, con el 95,1% de los bonos entregados en el año a familias con ingresos ubicados entre los dos primeros estratos, es decir aquellas familias con entradas económicas menores a ¢504.990 mensuales.

### Bonos de vivienda otorgados por estrato de ingreso

Del 01/01/2016 al 31/12/2016

(monto en millones de colones)



Estrato ■ 1 ■ 2 ■ 3 ■ 4 ■ 5 ■ 6

| Descripción    | Nº Casos      | Monto            |
|----------------|---------------|------------------|
| Estrato 1      | 8.343         | 69.856,69        |
| Estrato 2      | 2.901         | 21.803,17        |
| Estrato 3      | 473           | 2.068,13         |
| Estrato 4      | 83            | 232,37           |
| Estrato 5      | 17            | 29,69            |
| Estrato 6      | 6             | 9,38             |
| <b>Totales</b> | <b>11.823</b> | <b>93.999,42</b> |

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

Proyecto Valle del Sol, Tierra Blanca, Cartago.



### Bonos otorgados por zona geográfica

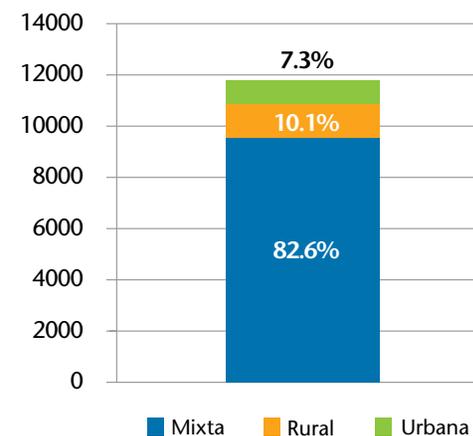
Debido al alto costo de los terrenos en áreas urbanas, se mantiene la concentración de las soluciones habitacionales en las zonas rurales o mixtas. Solamente el 7,3% de los bonos otorgados en el 2016 se ubican en zonas urbanas del país, creciendo un punto porcentual con respecto al año anterior (6,4%).

El precio de los terrenos provoca que las familias y los proyectos de vivienda tiendan a buscar zonas donde se pueda construir una casa de interés social con el bono de vivienda y en muchas ocasiones asociados con el aporte de los mismos beneficiarios, que complementan el subsidio con créditos, según su capacidad económica.

### Bonos de vivienda otorgados por zona geográfica

Del 01/01/2016 al 31/12/2016

(monto en millones de colones)



| Descripción    | Nº Casos      | Monto            |
|----------------|---------------|------------------|
| Zona Mixta     | 9.764         | 75.714,83        |
| Zona Rural     | 1.199         | 8.653,30         |
| Zona Urbana    | 860           | 9.631,29         |
| <b>Totales</b> | <b>11.823</b> | <b>93.999,42</b> |

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

Proyecto La Simona,  
San Gabriel, Aserrí.



### Bonos otorgados por propósito

Las familias que solicitan un bono de vivienda se pueden postular en diferentes propósitos según su conformación y requerimientos.

La mayor parte de los bonos otorgados en el 2016 se utilizaron con el propósito de Construcción en Lote Propio (70,1%), lo cual indica que el contar con un terreno apto para construir representa una ventaja para las familias, dado que solo con el bono y las posibilidades reales de aporte de la mayoría de las familias, resulta difícil comprar lote y construir o comprar una vivienda existente.

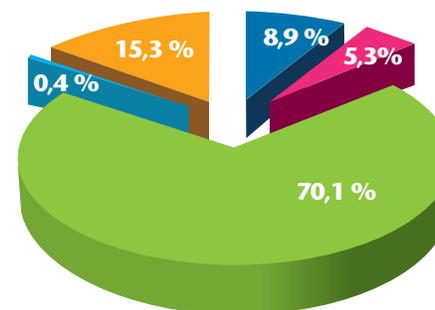
En el año 2014 se abrió la posibilidad de construir viviendas de dos plantas inscritas registralmente como dos propiedades independientes. Esta figura también aplica para construir una vivienda en la segunda planta de una vivienda ya existente.

En el primer año se tramitaron 4 operaciones bajo esta modalidad, en el 2015 se llegaron a tramitar 10 bonos y para el 2016 se logró otorgar 46 soluciones. Se espera que en los próximos años se incremente, pues representa un ahorro para las familias el no tener que invertir en un nuevo terreno.

### Bonos de vivienda otorgados por propósito

Del 01/01/2016 al 31/12/2016

(monto en millones de colones)



| Descripción                 | Nº Casos      | Monto            |
|-----------------------------|---------------|------------------|
| RAMT                        | 1.048         | 6.273,16         |
| Vivienda Existente          | 621           | 8.680,90         |
| Construcción en Lote Propio | 8.293         | 55.847,39        |
| Segunda Planta              | 46            | 744,84           |
| Lote y Construcción         | 1.815         | 22.453,12        |
| <b>Totales</b>              | <b>11.823</b> | <b>93.999,42</b> |

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

Proyecto La Viga,  
Grecia.



Es importante destacar que las operaciones de Compra de Lote y Construcción, así como las de Construcción en Lote Propio, financiadas en forma total o parcial con recursos del bono de vivienda, representan además de una solución habitacional a familias de escasos recursos, un elemento que beneficia la economía regional y nacional, por su efecto multiplicador y generador de empleo.

Durante el 2016 se impulsó la construcción de 455.379 metros cuadrados, con una inversión de recursos del Estado por ₡78.300,5 millones, créditos de las Entidades Autorizadas por ₡10.046,1 millones y

aporte de las familias por ₡1.437,2 millones, para una inversión total de ₡89.783,8 millones.

Estos recursos generan en forma paralela un incremento en las fuentes directas de trabajo en la industria de la construcción, así como en los negocios ligados en forma indirecta a esta actividad y en el comercio en general alrededor de las edificaciones que se realizan. Estas cifras representan un incremento promedio de 16 puntos porcentuales con respecto a los datos del 2015, a saber: 10,6% en metros cuadrados de construcción, 14,8% en monto de bonos, 17,8% en créditos y 23,7% en aporte familiar.

Metros cuadrados de construcción e inversión en los propósitos Construcción en lote propio y Compra de lote y construcción

(monto en millones de colones)

| Propósito                     | Casos         | M <sup>2</sup> de construcción | Monto de inversión |                 |                | Total           |
|-------------------------------|---------------|--------------------------------|--------------------|-----------------|----------------|-----------------|
|                               |               |                                | Bono               | Crédito         | Aporte         |                 |
| Construcción en lote propio   | 8.293         | 373.542                        | 55.847,4           | 4.908,4         | 1.170,0        | 61.925,7        |
| Compra de lote y construcción | 1.815         | 81.838                         | 22.453,1           | 5.137,7         | 267,3          | 27.858,1        |
| <b>TOTAL</b>                  | <b>10.108</b> | <b>455.379</b>                 | <b>78.300,5</b>    | <b>10.048,1</b> | <b>1.437,2</b> | <b>89.783,8</b> |

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

Proyecto Las Brisas,  
Tilarán.



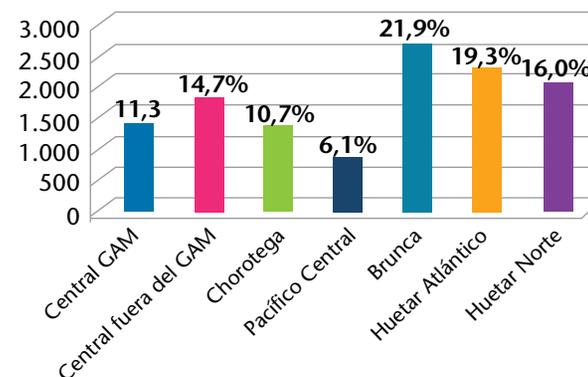
### Bonos otorgados por región geográfica

La distribución geográfica de los subsidios entregados durante el año, de acuerdo con las regiones geográficas establecidas por MIDEPLAN, indica que, excluyendo la zona Central por razones de concentración de la población, las regiones Brunca, Huetar Atlántica y Huetar Norte se mantienen como importantes zonas de colocación de bonos, acumulando entre ellas cerca del 57% del total de bonos entregados durante el año.

### Bonos de vivienda otorgados por región geográfica

Del 01/01/2016 al 31/12/2016

(monto en millones de colones)



| Descripción           | Nº Casos      | Monto            |
|-----------------------|---------------|------------------|
| Central GAM           | 1.333         | 13.136,10        |
| Central fuera del GAM | 1.740         | 1.180,48         |
| Chorotega             | 1.269         | 1.101,76         |
| Pacífico Central      | 729           | 6.230,83         |
| Brunca                | 2.586         | 19.390,83        |
| Huetar Atlántico      | 2.278         | 18.162,02        |
| Huetar Norte          | 1.888         | 14.257,34        |
| <b>Total</b>          | <b>11.823</b> | <b>93.999,42</b> |

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

Virgina Martínez,  
proyecto Orokay II,  
Orosi, Paraíso.



### Bonos otorgados por provincia

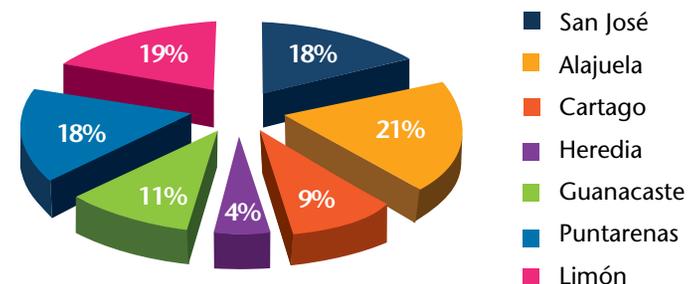
La distribución de los bonos otorgados por provincia, indica que Alajuela fue la que tuvo mayor concentración con un 21% y Limón muestra un importante repunte en este año con un 19% de casos tramitados, aumentando su participación en 1,3% con respecto al 2015.

Por su parte Heredia se mantiene como la provincia de más baja tramitación de casos con un 4% del total de bonos formalizados en el año.

### Bonos de vivienda otorgados por provincia

Del 01/01/2016 al 31/12/2016

(monto en millones de colones)



| Descripción    | Nº Casos      | Monto            |
|----------------|---------------|------------------|
| San José       | 2.130         | 18.008,71        |
| Alajuela       | 2.474         | 18.237,36        |
| Cartago        | 1.041         | 7.306,61         |
| Heredia        | 506           | 4.165,36         |
| Guanacaste     | 1.269         | 11.017,60        |
| Puntarenas     | 2.125         | 17.101,76        |
| Limón          | 2.278         | 18.162,02        |
| <b>Totales</b> | <b>11.823</b> | <b>93.999,42</b> |

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

Proyecto  
San Martín II,  
Siquirres.



### Bonos otorgados por género del jefe de familia

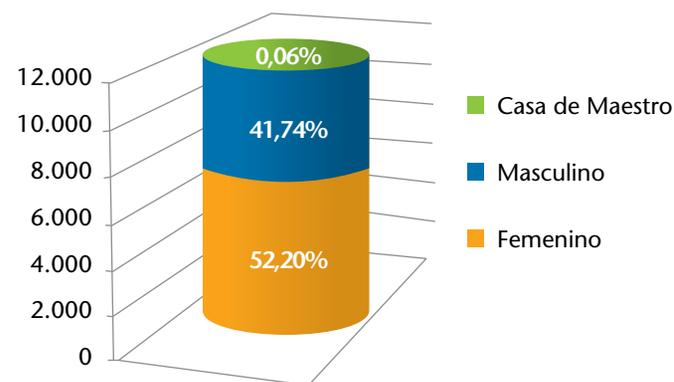
La participación de las mujeres jefas de hogar en el trámite del bono continúa incrementándose con el transcurso del tiempo, pasando de un 27,6% en 1995 a 38,3% en el 2000, hasta llegar al 58,2% en el 2016 con respecto al total de bonos anuales.

En cuanto a los recursos asignados, en este año se destinaron el 60,3% del total invertido para atender los casos de mujeres jefas de hogar, representando un incremento de 3,8 puntos porcentuales con respecto al 2015 (56,5%). Adicionalmente, se debe destacar que en el 2016 se tramitaron 7 casos de vivienda para Maestro.

### Bonos de vivienda otorgados por género del jefe de familia

Del 01/01/2016 al 31/12/2016

(monto en millones de colones)



| Descripción     | Nº Casos      | Monto            |
|-----------------|---------------|------------------|
| Masculino       | 4.935         | 37.286,12        |
| Femenino        | 6.881         | 56.667,82        |
| Casa de Maestro | 7             | 45,48            |
| <b>Totales</b>  | <b>11.823</b> | <b>93.999,42</b> |

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

Proyecto Vistas del Bosque, Pacayas, Cartago.



## Bonos otorgados por modalidad de presupuesto

A continuación se presenta la cobertura según las diferentes modalidades existentes para los subsidios otorgados en el 2016.

**Bonos de Vivienda otorgados por modalidad de presupuesto**

Del 01/01/2016 al 31/12/2016

(monto en millones de colones)

| Descripción   | Nº Casos      | Monto            |
|---|---------------|------------------|
| Adulto mayor  | 551           | 5.237,67         |
| Ahorro Bono Crédito y CBA                           | 407           | 2.488,14         |
| Ordinario Erradicación Tugurios                     | 1.853         | 11.858,98        |
| Art. 59 Erradicación Tugurios                       | 167           | 2.188,86         |
| Art. 59 Situación de Emergencia y extrema necesidad | 1.379         | 24.048,54        |
| Población Indígena                                  | 319           | 2.944,50         |
| Persona con discapacidad                            | 413           | 3.953,95         |
| Regular   | 6.734         | 41.278,78        |
| <b>TOTALES</b>                                      | <b>11.823</b> | <b>93.999,42</b> |

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI


 Proyecto Génesis,  
Puntarenas.

## 2. Trabajo desarrollado por las Entidades Autorizadas en la tramitación de bonos de vivienda

Durante el 2016 un total de 19 entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, comprometieron su esfuerzo y trabajo en la colocación del subsidio habitacional, de acuerdo con sus propios planes de trabajo y el presupuesto asignado a cada una.

En total, durante el año se emitieron 12.346 bonos por ₡102.495 millones y se pagaron 11.823 casos por un monto de ₡93.999 millones.

### Bonos de vivienda emitidos y formalizados por entidad autorizada

Del 01/01/2016 al 31/12/2016

(monto en millones de colones)

| Entidad              | Emitidos      |                   | Formalizados  |                  |
|----------------------|---------------|-------------------|---------------|------------------|
|                      | Casos         | Montos            | Casos         | Monto            |
| Mutual Cartago       | 2.957         | ₡21.152,8         | 2.692         | ₡19.145,7        |
| Grupo Mutual INVU    | 2.980         | ₡28.244,7         | 2.968         | ₡25.958,0        |
| B.C.A.C.             | 184           | ₡2.731,9          | 183           | ₡2.651,5         |
| B.P.D.C.             | 0             | ₡0,0              | 1             | ₡8,9             |
| B.N.C.R.             | 108           | ₡815,6            | 175           | ₡1.199,4         |
| B.C.R.               | 14            | ₡78,5             | 12            | ₡73,8            |
| Coocique R.L.        | 425           | ₡3.044,7          | 439           | ₡3.107,9         |
| Fund. C.R. Canadá    | 897           | ₡7.981,3          | 880           | ₡7.544,1         |
| Coopenae R.L.        | 951           | ₡7.236,1          | 783           | ₡6.710,4         |
| Coopealianza R.L.    | 885           | ₡9.980,6          | 790           | ₡7.221,8         |
| Coopeservidores R.L. | 1.149         | ₡8.895,6          | 1.114         | ₡8.673,3         |
| BAC San José         | 643           | ₡4.309,3          | 502           | ₡3.508,2         |
| Coopesanmarcos R.L.  | 417           | ₡2.881,2          | 403           | ₡2.777,1         |
| Coopeande N°1 R.L.   | 31            | ₡195,4            | 36            | ₡228,5           |
| Coopeuna R.L.        | 322           | ₡2.226,3          | 321           | ₡2.192,8         |
| Coopesanramón R.L.   | 173           | ₡1.274,8          | 235           | ₡1.636,1         |
| ASEDEMASA            | 89            | ₡638,1            | 75            | ₡543,5           |
| ASECCSS              | 114           | ₡787,5            | 119           | ₡805,6           |
|                      | 6             | ₡18,3             | 5             | ₡12,9            |
| <b>TOTAL</b>         | <b>12.346</b> | <b>₡102.495,3</b> | <b>11.823</b> | <b>₡93.999,4</b> |

Proyecto La Reseda,  
Puntarenas.

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

### 3. Proyectos de vivienda y de bono comunal aprobados

Durante el año fueron aprobadas 2.120 soluciones habitacionales en proyectos de vivienda y casos individuales al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV. El monto invertido fue de ¢39.050,83 millones con los cuales estas familias de diversas regiones del país y que vivían en situación de extrema necesidad, cuentan hoy con una casa propia muchas de ellas ubicadas en urbanizaciones con todos los servicios.

Igualmente, se aprobaron recursos por ¢3.021,19 millones dirigidos hacia proyectos de Bono Comunal, mediante los cuales se beneficiará a 19.389 familias con parques, zonas recreativas y deportivas, áreas de socialización comunitaria y mejoras en vialidad. El detalle se puede apreciar en los cuadros de las siguientes páginas.

*Proyecto Vistas del Golfo II, Morales, Puntarenas.*

*Proyecto Vistas del Golfo II,  
Morales,  
Puntarenas.*

## Proyectos de vivienda aprobados

Del 01/01/2016 al 31/12/2016

(monto en millones de colones)

| Nombre del proyecto                               | Entidad Autorizada  | Familias beneficiadas | Monto aprobado | Ubicación                | Empresa   |
|---|---------------------|-----------------------|----------------|--------------------------|---|
| <b>Modalidad adelanto de recursos Artículo 59</b> |                     |                       |                |                          |   |
| Las Brisas II                                     | Fundación CR-Canadá | 156                   | 3.740,25       | Dulce Nombre, La Unión   | Molina Arce Construcción y Consultoría S.A.             |
| Las Agujas  | Grupo Mutual        | 71                    | 1.421,69       | Tárcoles, Garabito       | Las Arandas S.A.  |
| Las Anas  | Grupo Mutual        | 198                   | 4.563,91       | Los Guido, Desamparados  | Fuprovi   |
| Financiamientos adicionales (1)                   | -                   | -                     | 997,43         | -                        | -   |
| <b>Modalidad compra de lote y construcción</b>    |                     |                       |                |                          |   |
| Boulevard del Sol III                             | Banco Popular       | 5                     | 78,4           | Barranca, Puntarenas     | Tu Hogar Desarrollos de Vivienda S.A.,                  |
| Lotificación El Hogar                             | Grupo Mutual        | 10                    | 145,74         | Guácimo, Limón           | Le Group Empresa Consultora y Constructora Zukasa S. A. |
| Lotificación Horquetas                            | Mutual Cartago      | 20                    | 360,65         | Horquetas, Sarapiquí     | Le Group Empresa Consultora y Constructora Zukasa S. A. |
| Lotificación Miravalles                           | Grupo Mutual        | 38                    | 651,97         | Upala, Alajuela          | Salazar Hidalgo Ingeniería S.A.                         |
| Orokay I  | Grupo Mutual        | 9                     | 230,89         | Orosí, Paraíso, Cartago  | Fuprovi   |
| La Reseda   | Mutual Cartago      | 52                    | 892,41         | El Roble, Puntarenas     | Fuprovi   |
| Condominio Vista Real                             | Grupo Mutual        | 136                   | 3.355,93       | Liberia, Guanacaste      | Constructora Rovi S.A.                                  |
| La Puna II  | Coopealianza R.L.   | 4                     | 55,39          | Biolley, Buenos Aires    | Urbanizadora Valverde Calderón & Asociados S.A          |
| Las Rosas de Pocosol                              | Banco Popular       | 36                    | 824,64         | Pocosol, San Carlos      | Constructora Eleazar Pérez S.A.                         |
| Brisas de Tilarán                                 | Coopenae R.L.       | 168                   | 4.199,40       | Tilarán, Guanacaste      | Park Slope Development Ltda.                            |
| Brisas de Nambí                                   | Grupo Mutual        | 11                    | 188,59         | Nicoya, Guanacaste       | Inmobiliaria Habitacional Nuevos Tiempos S.A.           |
| San Martín-Siquirres I                            | Fundación CR-Canadá | 66                    | 1.259,77       | Siquirres, Limón         | Las Arandas S.A.  |
| Juan Pablo II                                     | Coopealianza R.L.   | 19                    | 273,82         | San Isidro de El General | Constructora Desarrollo Urbano SanCa Dos Mil Dos S. A.  |
| Los Almendrales                                   | Grupo Mutual        | 38                    | 909,15         | Liberia, Guanacaste      | Consultoría Mar Azul S.A.                               |

(1) Corresponde a recursos adicionales para proyectos de vivienda aprobados en periodos anteriores.

| Nombre del proyecto   | Entidad Autorizada  | Familias beneficiadas | Monto aprobado | Ubicación                | Empresa  |
|---|---------------------|-----------------------|----------------|--------------------------|--|
| <b>Proyectos llave en mano y compra de vivienda existente</b> |                     |                       |                |                          |  |
| La Torre  | Coocique R.L.       | 18                    | 264,38         | Los Chiles, Alajuela     | The Power of Dreams, S. A.   |
| Génesis   | Coopenae R.L.       | 36                    | 703,85         | Chacarita, Puntarenas    | Park Slope Development Ltda.                                       |
| Las Lomitas   | Coopenae R.L.       | 14                    | 229,84         | Diriá, Santa Cruz        | Asobancosta  |
| Katira III  | Grupo Mutual        | 11                    | 174,78         | Katira, Guatuso          | Constructora Davivienda SA   |
| Orokay II   | Grupo Mutual        | 8                     | 175,85         | Orosí, Paraíso           | Fuprovi  |
| El Cementerio II  | Coopealianza R.L.   | 9                     | 125,16         | Buenos Aires, Puntarenas | Clubes de Video Hidalgo S. A.                                      |
| La Esperanza  | Grupo Mutual        | 63                    | 1.742,56       | Purrál, Goicoechea       | Fuprovi  |
| Vistas del Golfo  | Fundación CR-Canadá | 47                    | 584,48         | Chomes, Puntarenas       | Desarrollos Urbanísticos Arias y Quirós (DUAQ S.A.)                |
| Santa Elena   | Coopenae R.L.       | 11                    | 149,04         | Santa Cecilia, La Cruz   | Asociación Cristiana Habitacional para la Humanidad de Costa Rica  |
| Brisas de Paso Hondo  | Grupo Mutual        | 27                    | 466,10         | 27 de Abril, Santa Cruz  | Marcos Sequeira Nema   |
| El Rosario  | Coopenae R.L.       | 6                     | 95,79          | Canalete, Upala          | Constructora Davivienda SA   |
| Biolley   | Coopenae R.L.       | 14                    | 181,39         | Buenos Aires, Puntarenas | Asociación Cristiana Habitacional para la Humanidad de Costa Rica. |
| Brasilia  | Coopenae R.L.       | 5                     | 69,92          | Dos Ríos, Upala          | Constructora Davivienda SA   |
| Turrubares  | Coopenae R.L.       | 9                     | 126,41         | San Pablo, Turrubares    | Inversiones Vargas Amaya S.A.                                      |
| Las Vueltas-Potrero Grande                                    | Coopenae R.L.       | 4                     | 60,23          | Buenos Aires, Puntarenas | Asociación Cristiana Habitacional para la Humanidad de Costa Rica. |
| Nuestra Señora  | Mutual Cartago      | 10                    | 177,78         | Paraíso, Cartago         | Desarrollos Meza Cordero S.A.                                      |
| Cuatro Cruces de Chumico                                      | Banco Popular       | 25                    | 386,24         | Diriá, Santa Cruz        | Compañía Inmobiliaria S y N, S.A.                                  |

| Nombre del proyecto                           | Entidad Autorizada  | Familias beneficiadas | Monto aprobado   | Ubicación                  | Empresa                   |
|---|---------------------|-----------------------|------------------|----------------------------|---------------------------|
| Chirripó Cabecar                              | Fundación CR-Canadá | 37                    | 372,31           | Chirripó, Turrialba        | Tobe Tobe Esquipulas S.A. |
| Talamanca Bribri                              | Coopenae R.L.       | 133                   | 1.555,67         | Bratsi y Telire, Talamanca | Somabacu                  |
| Tayni Cabécar                                 | Fundación CR-Canadá | 24                    | 207,50           | Bratsi, Talamanca          | Darqco SRL                |
| Talamanca Bribri                              | Fundación CR-Canadá | 71                    | 875,49           | Talamanca Limón            | Somabacu                  |
| Casos individuales artículo 59                | -                   | 501                   | 6.176,03         | -                          | -                         |
| <b>Total soluciones aprobadas artículo 59</b> |                     | <b>2.120</b>          | <b>39.050,83</b> | -                          | -                         |

### Perfiles de proyectos aprobados Bono Colectivo

|   |  |               |                  |                        |   |
|---|--|---------------|------------------|------------------------|---|
| La Carpio                               |  | 5.000         | 46,50            | La Uruca, San José     | - |
| Poás Identidad y Progreso               |  | 5.638         | 263,81           | Poás, Aserrí, San José | - |
| Juanito Mora II                         |  | 1.200         | 4,95             | Barranca, Puntarenas   | - |
| Parque La Libertad                      |  | 3.013         | 478,09           | Pavas, San José        | - |
| Parque Amarillo                         |  | 417           | 438,66           | Katira, Guatuso        | - |
| Ciclo Vida y Parque Recreativo Mi Patio |  | 1.389         | 724,75           | Barranca, Puntarenas   | - |
| Parque León XXIII                       |  | 2.732         | 700,76           | Cinco Esquinas, Tibás  | - |
| Financiamientos adicionales (2)         |  | -             | 363,67           | -                      | - |
| <b>Total Bono Comunal aprobado</b>      |  | <b>19.389</b> | <b>€3.021,19</b> |                        |   |

(2) Corresponde a recursos adicionales para proyectos de bono comunal aprobados en periodo anteriores.  
Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI.

#### 4. Otros proyectos en desarrollo o concluidos en el 2016

Además de los proyectos de vivienda aprobados con presupuesto del 2016, el BANHVI trabajó en la entrega de otros proyectos habitacionales, cuyo financiamiento procede de años anteriores, pero que la terminación de su fase constructiva y entrega final a los beneficiarios se dio en este periodo.

Dicha conclusión se ha realizado en conjunto con el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y las entidades autorizadas involucradas.

Destaca el trabajo realizado para la entrega de las casas del proyecto El Porvenir en Matina (aprobado en 2013), en el cual se beneficia a 230 familias de esa zona de la provincia de Limón, con una inversión de ₡4.563 millones. Estas viviendas se entregaron bajo la modalidad de comodato. Las casas de El Porvenir tienen la característica de que fueron edificadas con un sistema de columnas y tableros de madera. Entre

las ventajas del sistema, según el constructor, se encuentran la resistencia y seguridad, reducción de desperdicios por corresponder a un sistema prefabricado y es considerado ecológico, ya que la madera es un material de construcción sostenible, que representa un ahorro en emisiones de CO2 con respecto al concreto y ladrillos, reduciendo las emisiones de ese gas hasta en seis toneladas por vivienda.

También se hizo entrega de las primeras 26 casas en el proyecto Fátima, ubicado en Damas de Quepos, con el cual se va a beneficiar a 113 familias con una inversión de ₡1.643 millones. Este proyecto proviene del año 2009 y su gestación se dio años atrás luego de un terremoto que afectó el Pacífico Central en el año 2004. En el proyecto María Fernanda en Laurel de Corredores, que comenzó a edificarse en el año 2015, se entregaron las primeras 89 casas de un total de 150.

*Proyecto El Porvenir,  
Matina, Limón,*



Igualmente en 2016 se entregaron a sus nuevos dueños las viviendas de Orokey II en Orosi de Paraíso (del año 2015) para 93 familias y Los Recuerdos en Juan Viñas de Jiménez (año 2015) en donde se entregaron 64 viviendas.

En lo que respecta a obras de Bono Comunal, en el 2016 se concluyó el proyecto Los Cuadros de Purrual de Goicoechea, cuyo financiamiento se aprobó en el 2013. En este de proyecto, con una inversión de ¢1.346,8 millones, se benefició a esa comunidad con mejoras en canchas deportivas, construcción de gimnasios, asfaltado y construcción de aceras, construcción de áreas sociales para adultos mayores, campos de juegos para niños y jóvenes, así como mejora o construcción de sistemas de evacuación de aguas, alumbrado público y colocación de hidrantes. De forma similar se desarrollan trabajos de mejoras comunales y construcción de áreas deportivas

y sociales en los proyectos Tirrases I (año 2012) y Tirrases II (año 2015), ambos de Curridabat, los cuales al cierre de año presentaban un avance del 73% y 9%, respectivamente.

Otros proyectos que provienen de periodos anteriores, en los que se actualmente se continúa trabajando para su conclusión y que son relevantes por su envergadura, cantidad de familias beneficiadas y monto de las inversiones son Don Sergio en Horquetas de Sarapiquí que proviene del año 2015 y presentó un avance al final de año del 60% y El Cacao en Santa Cruz de Guanacaste (2014), cuyas obras constructivas ya están completamente terminadas y se está en la fase de recepción de obras. También San Martín en Siquirres, La Viga en Grecia, Condominio San Martín en Belén, Valle Del Sol en Tierra Blanca de Cartago y La Simona en San Gabriel de Aserrí, entre otros que están en la fase de construcción. Se estima que estos proyectos serán entregados en el 2017.

*Condominio San  
Martín, Belén,  
Heredia*



## 5. Balance económico del FOSUVI al cierre del 2016

Al cierre del 2016 el Fondo de Subsidios para la Vivienda presenta en su contabilidad algunos saldos disponibles, los cuales, aunque no han sido girados se encuentran debidamente asignados, aprobados y pendientes de desembolso o en trámite de asignación y aprobación para desembolso en Bono Familiar de Vivienda según las diferentes modalidades establecidas.

Debido a que FOSUVI es un “fondo de reparto”, el cual, se alimenta de diferentes fuentes y ejecuta los procesos de asignación, aprobación y desembolso de los recursos con posterioridad a su ingreso, es que dan al cierre de cada periodo, esta categoría contable que se denomina superávit específico, constituido tanto por recursos aprobados por desembolsar, como por recursos asignados en cuanto a su destino; recursos en proceso de aprobación, correspondiente esta aprobación al acto administrativo de la concesión del beneficio del Bono Familiar de Vivienda o al acuerdo de la Junta Di-

rectiva de aprobación de la asignación de determinada cantidad de recursos para desarrollos colectivos de proyectos de vivienda o mejoras urbanísticas o casos individuales, al amparo del artículo 59 de la Ley 7052.

En referencia al superávit específico del Banco, el ejercicio económico 2016 inició con un compromiso 2015 de ¢130.378,4 millones, durante el año ingresaron ¢115.162,3 millones y se dieron egresos por ¢109.059,3 millones. Lo anterior da como resultado que el superávit específico al cierre del 2016 fue de ¢136.481,4 millones. Es importante destacar, que el monto de recursos girados en el 2016 supera en un 14,5% al de los recursos girados durante el 2015 (¢95.277,1 millones, excluye el efecto de la devolución hecha a la CNE en el 2015 por ¢22.454,5 millones).

El Superávit específico 2016 por ¢136.481,4 millones corresponde a Compromisos adquiridos por la institución

*Proyecto Alba  
Chimurria,  
Yolillal, Upala.*

según el siguiente detalle: Bonos Ordinarios por ¢23.058,9 millones, proyectos de vivienda Artículo 59 por ¢41.770,4 millones, casos individuales Artículo 59 por ¢1.774,3 millones, proyectos Bono Colectivo por ¢19.870,5 millones, recursos con destino específico por ¢31.507,8 millones y recursos por distribuir por ¢9.055,8 millones, que incluyen la diferencia entre otros ingresos y otros egresos del 2016, así como bonos ordinarios del año 2016 que no se llegaron a formalizar.

A los montos anteriores, se debe agregar el saldo de la partida denominada BFV Pendiente de Pago por ¢973,4 millones (recursos devueltos temporalmente por las Entidades debido a la suspensión de los desembolsos y que deben ser reintegrados una vez corregida la situación que dio origen al reintegro temporal) y las respectiva comisiones de Ley correspondientes a todas las partidas mencionadas anteriormente por un total de ¢3.053 millones para las Entidades Autorizadas y ¢5.417,3 millones para cubrir costo operativo del BANHVI.

## 6. Auditoría a Estados Financieros de FOSUVI

En el 2016 el Banco Hipotecario de la Vivienda contrató una auditoría externa financiera para evaluar los Estados Financieros del FOSUVI. El trabajo fue realizado por el Despacho Lara Eduarte S.A. miembro de la firma internacional Crowe Horwath, con el objetivo de analizar los controles existentes en la operación del Fondo y la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF),

así como la supervisión y fiscalización de los entes reguladores externos.

Los resultados fueron entregados al BANHVI en noviembre de 2016 tras lo cual la Junta Directiva del Banco acordó solicitar a la Gerencia General la elaboración de un plan de trabajo para atender cada uno de los señalamientos de la auditoría.

*Proyecto La Simona,  
San Gabriel, Aserrí.*



# Gestión del Fondo Nacional para la 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, mantenga 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

Durante el año 2016 el BANHVI estableció diversas alternativas de financiamiento para las Entidades Autorizadas, de conformidad con los Programas de Crédito aprobados por la Junta Directiva del BANHVI. Al respecto, al 31 de diciembre de 2016 el monto total de colocación de nuevos créditos del FONAVI ascendió a ¢17.525 millones, lo que implica un cumplimiento del 100,14% de la meta de colocación anual originalmente establecida en ¢17.500 millones.

El saldo de la cartera de crédito del BANHVI alcanzó a diciembre de 2016 ¢106.705,2 millones, logrando un crecimiento del 9,67% con respecto al saldo observado al mismo mes del año previo (¢97.298 millones).

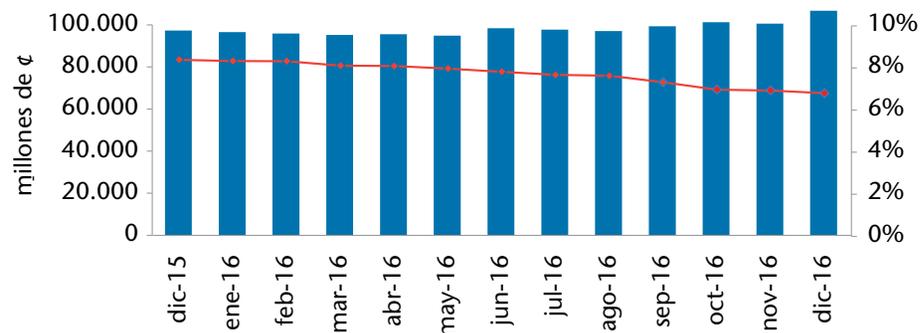


*Lillian Oporta y sus hijos Geiner y Jenny. Proyecto Santa Elena, Santa Cecilia, La Cruz.*

Por su parte, la tasa de interés promedio de la cartera de crédito se ubicó en 6,80% a diciembre último, mostrando una disminución del 1,59 puntos porcentuales con respecto a diciembre de 2015 (8,39%); lo anterior, en función de la tendencia decreciente que mostraron las tasas de interés de mercado desde mayo de 2015 y, en particular, la Tasa Básica utilizada como referencia para el establecimiento de la tasa de interés de la mayor parte de las operaciones del crédito del BANHVI.

Saldo de la Cartera de Crédito del BANHVI y Tasa de Interés Promedio

Diciembre 2015 – Diciembre 2016



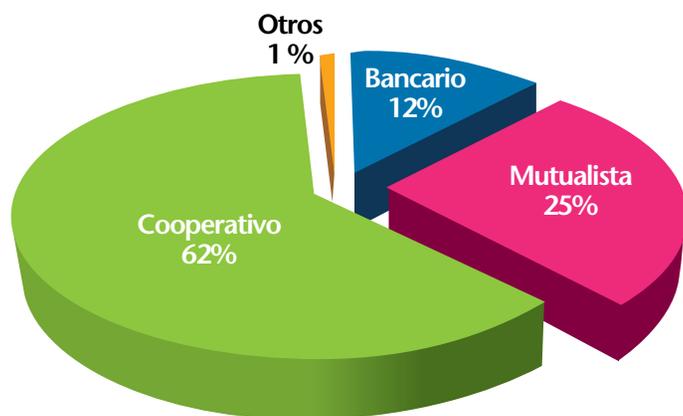
Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

Proyecto Vistas del Bosque III, Pacayas, Cartago.

En relación con la concentración por sector de la cartera de crédito del BANHVI, el mayor porcentaje se asocia al Sector Cooperativo con una participación del 62%, seguido por un 25% correspondiente al Sector Mutualista, según se presenta en el siguiente gráfico.

Distribución Porcentual de la Cartera de Crédito por Sector

A Diciembre 2016



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

Condominio San Martín,  
Belén, Heredia.

A partir de los créditos otorgados por el BANHVI, las Entidades Autorizadas lograron generar 457 nuevas soluciones de vivienda con recursos girados en el periodo 2015 y los financiamientos otorgados entre enero y diciembre de 2016; el monto promedio de

los créditos otorgados ascendió a ¢27,6 millones, de lo cual se desprende que en general estos financiamientos se encuentran dirigidos a las clases media y baja, según el detalle que se presenta a continuación:

Recursos en programas de vivienda desarrollados con fondos FONAVI, soluciones de vivienda generadas y monto promedio del crédito otorgado, según Entidad Autorizada, a diciembre 2016

(montos en millones de colones)

| Entidad deudora                     | Año financiamiento | Monto financiamiento | Monto colocado del financiamiento recibido | Recursos adicionales Otras fuentes | Total recursos colocados | Total soluciones vivienda | Monto promedio del crédito |
|-------------------------------------|--------------------|----------------------|--|------------------------------------|--------------------------|---------------------------|----------------------------|
| Coopemep. R.L.                      | 2015               | 750                  | 546,00                                     | 0,20                               | 546,20                   | 33                        | 16,55                      |
| Banco Cathay de Costa Rica S.A.     | 2015               | 500                  | 500,00                                     | -                                  | 500,00                   | 13                        | 38,46                      |
| Coopealianza.R.L.                   | 2016               | 1.000                | 868,90                                     | -                                  | 868,90                   | 46                        | 18,89                      |
| Coopeservidores R.L.                | 2016               | 2.600                | 2.588,30                                   | 14,28                              | 2.602,58                 | 73                        | 35,65                      |
| Coopeande N°1 R.L.                  | 2015-2016          | 8.775                | 7.886,00                                   | -                                  | 7.886,00                 | 284                       | 55,55                      |
| BAC San José                        | 2016               | 1.700                | 69,90                                      | -                                  | 69,90                    | 2                         | 34,95                      |
| Coopecaja R.L.                      | 2016               | 500                  | 151,20                                     | -                                  | 151,20                   | 6                         | 25,20                      |
| Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo | 2016               | 2.000                | -  | n.d.                               | n.d.                     | n.d.                      | n.d.                       |
| Coocique R.L.                       | 2016               | 2.500                | -  | n.d.                               | n.d.                     | n.d.                      | n.d.                       |
| Coopenae R.L.                       | 2016               | 2.300                | -  | n.d.                               | n.d.                     | n.d.                      | n.d.                       |
| <b>TOTALES</b>                      |                    | <b>22.625</b>        | <b>12.610,30</b>                           | <b>14,48</b>                       | <b>12.624,78</b>         | <b>457</b>                | <b>27,63</b>               |

Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

Proyecto Nuestra Señora, Birrisito, Paraíso

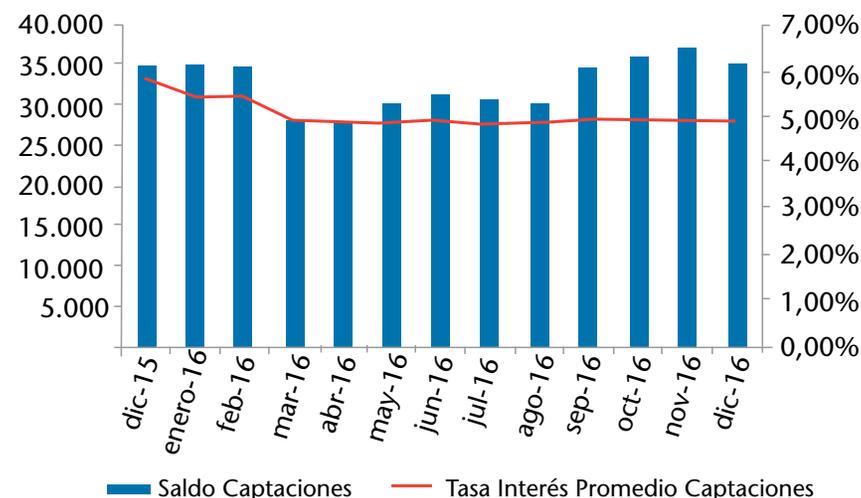
## 2. Captación de Recursos

Durante el periodo 2016 el volumen de captaciones del BANHVI aumentó producto principalmente de la atención del programa de colocación de nuevos créditos; al cierre del año 2016 el saldo de la captación alcanzó los ¢35.360,8 millones, para un incremento en el monto global de la captación del 1,47% respecto del saldo observado a diciembre 2015.

Por su parte, la tasa de interés promedio de estas obligaciones se ubicó en diciembre de 2016 en 4,92%, esto es 0,91 puntos porcentuales por debajo del valor observado en diciembre de 2015 (5,83%), lo que se vincula al comportamiento decreciente que registran las tasas de interés de mercado desde mayo de 2015.

Saldos de captación y tasas de interés promedio

Diciembre 2015 - Diciembre 2016



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

Cocondominio La Esperanza, Purral, Goicoechea.



• Continuidad de la Calificación de Riesgo del BANHVI

El 06 de octubre 2016, el Consejo Calificador de la empresa calificadoradora SCRiesgos ratificó la calificación otorgada al BANHVI en Sesión Ordinaria No. 1152016 del 30 de setiembre 2016, con información no auditada al 30 de junio, según el siguiente detalle:

| BAHNVI-Emisor | Moneda  | Calificación | Perspectiva |
|---------------|---------|--------------|-------------|
| Largo Plazo   | Colones | scrAA+       | Estable     |
| Largo Plazo   | Dólares | scrAA        | Estable     |
| Corto Plazo   | Colones | SCR1         | Estable     |
| Corto Plazo   | Dólares | SCR2         | Estable     |

| Programas  | Moneda  | Calificación |
|--|---------|--------------|
| Programa B de Bonos Estandarizados en colones    | Colones | AA+          |
| Programa Emisiones de Papel Comercial en colones | Colones | SCR2         |

Estas calificaciones no muestran variación respecto de las asignadas en el periodo previo y, de conformidad con la normativa vigente, tienen un periodo de vigencia de seis meses.



Proyecto San Martín II,  
Siquirres.

### 3. Administración del Fondo de Garantías

Al 31 de diciembre de 2016, el Fondo de Garantías acumuló la suma de ¢24.906,7 millones, mostrando un incremento del 17 % en relación con el monto registrado al cierre del año anterior - ¢21.282,1 millones-.

Del monto acumulado al 31 de diciembre último, el 64,61% proviene de los aportes efectuados por las Entidades Autorizadas, el 35,34% corresponde a intereses acumulados y el 0,05% restante procede de aportes realizados por el Banco

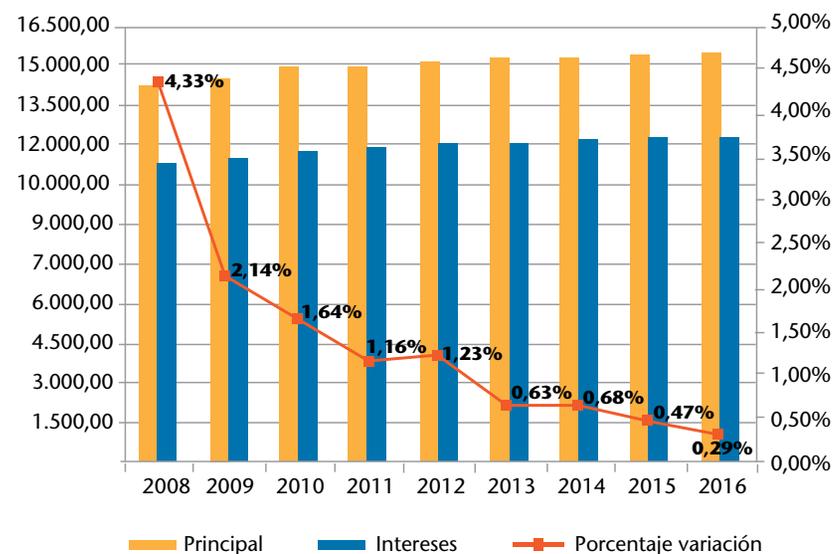
#### 4. Administración de Fideicomisos

El Departamento de Fideicomisos y la Dirección FONAVI, dirigen y controlan las actividades relacionadas con la gestión administrativa de recuperación, liquidación y venta de los activos fideicometidos, recibidos por el BANHVI en dación de pago, resultado del cierre y liquidación de entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Durante el año 2016, la recuperación efectiva generada a partir de la cartera de crédito fideicometida (*principal e intereses corrientes*), alcanzó un total de ₡80,11 millones; con lo que al final del año la recuperación acumulada se incrementó en 0,29% con respecto al año 2015, según se observa en el siguiente gráfico:

Recuperación total acumulada de la cartera de crédito Fideicomisos

Principal e intereses, 2008 - 2016  
(en millones de colones)



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

Proyecto San Elena,  
Santa Cecilia,  
La Cruz.



Para el 2016, la recuperación promedio mensual de principal e intereses totales de la cartera de crédito ascendió a ¢6,7 millones, mientras que en el 2015, fue de ¢10,9 millones.

Debe indicarse que el comportamiento de los niveles de recuperación de estos activos sigue mostrando una tendencia decreciente, situación que es normal por tratarse de una cartera que se encuentra en un proceso de liquidación y con un alto grado de madurez (la mayoría de operaciones de cartera de crédito A y B, se estarían cancelando entre los años 2016 y el 2017).

En el periodo 2016 concluyó el plazo establecido para la aplicación de una serie de medidas aprobadas por la Junta Directiva del BANHVI, dirigidas a acelerar el proceso de recuperación y liquidación de los activos fideicometidos; estas medidas se relacionan con la aplicación de procesos de declaratoria de incobrabilidad para operaciones con saldos bajos, condonación de deudas (casos aprobados según la Ley 8693, a agosto de 2010) y agilización de los procesos de venta o donación de bienes adjudicados, entre otras.



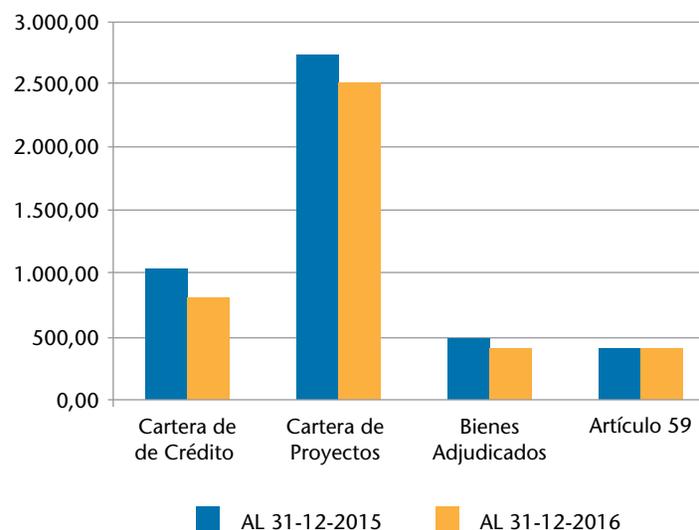
*Proyecto Don Sergio,  
Horquetas,  
Sarapiquí.*

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de los activos totales pendientes de recuperación de los fideicomisos, asciende a ₡4.141 millones, el cual incluye cartera de crédito de largo plazo de balance y castigada (₡824,34 millones), cartera de crédito de corto plazo (₡543,51 millones), bienes adjudicados individuales (₡401,57 millones) y proyectos (₡1.944,99 millones), así como proyectos de Artículo 59 (₡429,69 millones). La composición de los activos totales muestra una disminución con respecto al año 2015 de ₡561,49 millones lo que representa una variación total del 11,94%.

El desglose se presenta en el siguiente gráfico:

Composición de los Activos Fideicometados 2015-2016

(en millones de colones)



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

Proyecto Valle del Sol, Tierra Blanca, Cartago.



Parque Amarillo, Proyecto de Bono de Comunal Katira, Guatuso.

## Resultados financieros

El año 2016 presentó un incremento en el nivel de activos totales y particularmente Cartera de Créditos a las Entidades Autorizadas para su canalización hacia el financiamiento de soluciones habitacionales, complementado con un nivel de generación de resultados del periodo que financió este crecimiento y el cual, aun cuando no mostró un aumento relativo con respecto al año 2015, debido a ajustes extraordinarios de incremento de estimaciones por sobre los límites mínimos requeridos, permitirá mantener una estructura de generación de recursos positiva para los siguientes periodos.

Este incremento en el nivel de activos, fue financiado a partir de la canalización de utilidades del periodo hacia el aumento de activos, generando así una mejora en la base de operación y generación de recursos, pues corresponden a recursos sin costo financiero, canalizados a activos productivos.

Las utilidades del periodo alcanzaron los ¢5.898 millones, presentando una leve disminución (-3%) con respecto al año 2015, debido a la aplicación de ajustes extraordinarios de incrementos de gasto de estimaciones de cartera por más de ¢400 millones, para mantener niveles por encima de los mínimos exigidos por la normativa, como márgenes adicionales de protección; gastos que, fueron contrarrestados parcialmente por la mejora en los ingresos asociados a la colocación de recursos del Bono Familiar de Vivienda, complementado con una relativa estabilidad en el nivel de Gasto Administrativo, el cual aumentó solamente un 2% con relación al periodo anterior.

Los Activos Totales aumentaron en ¢6.534 millones hasta alcanzar los ¢118.991 millones (+6%) y de los cuales, la Cartera de Créditos alcanzó los ¢106.276 millones con un crecimiento de un +9%, el cual, dada la variación interanual del IPC del año 2016 del 0,77%, al igual que en el periodo anterior, representa un crecimiento altamente positivo no solo en el volumen de operación, sino en la base de generación de recursos para su canalización hacia la intermediación financiera.

El aumento en la capacidad de operación y de generación de utilidades dado el incremento en el

volumen de activos de intermediación financiera, la menor dependencia en fuentes de financiamiento con costo financiero dada la base patrimonial que soporta este financiamiento y la posibilidad de aumento de tasas de interés a nivel del mercado, constituyen expectativas positivas para los próximos periodos en cuanto a crecimiento en el nivel de actividad y resultados.

A continuación se presenta un detalle de los Estados Financieros auditados del año 2016, a partir del cual el lector podrá tener una visión más precisa de dichos resultados.





### **INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

*A la Junta Directiva de Banco Hipotecario de la Vivienda y a la Superintendencia General de Entidades Financieras*

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por los periodos terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas (en adelante los estados financieros).

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos materiales, la imagen fiel de la situación financiera, del Banco Hipotecario de la Vivienda, al 31 de diciembre del 2016 y 2015, así como los resultados de sus operaciones, sus cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los periodos terminados en dichas fechas, de conformidad con las normativas emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras.

#### **Fundamentos de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Banco Hipotecario de la Vivienda, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de estados financieros en Costa Rica y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

#### **Párrafo de énfasis**

Los estados financieros mencionados en este informe han sido elaborados por la administración del Banco Hipotecario de la Vivienda, según las disposiciones contables y normativas emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras; las cuales difieren en ciertos aspectos, con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera, en consecuencia, puede que estos estados financieros no sean adecuados para otros fines.



**Responsabilidad de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros**

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las disposiciones contables y normativas emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad del Banco Hipotecario de la Vivienda, de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la entidad en funcionamiento y utilizando el principio contable de entidad en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Banco Hipotecario de la Vivienda.

**Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del BANHVI.

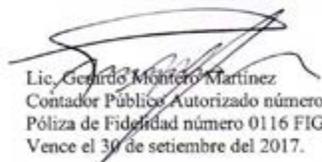


- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de empresa en funcionamiento y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del BANHVI para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el BANHVI deje de ser un negocio en marcha.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno del BANHVI en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

**DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS  
CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS**

  
Lic. Gerardo Montero Martínez  
Contador Público Autorizado número 1649  
Póliza de Fidelidad número 0116 FIG 7  
Vence el 30 de setiembre del 2017.



San José, Costa Rica, 03 de febrero del 2017.

“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)  
**BALANCE DE SITUACIÓN**  
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015  
(En colones sin céntimos)

| <b>ACTIVO</b>  | <b>NOTA</b>          | <b>2016</b>             | <b>2015</b>             |
|--|----------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Disponibilidades</b>  | <b>3.6.1</b>         | <b>€3.958.924.930</b>   | <b>€5.567.916.876</b>   |
| Efectivo   |                      | 3.200.000               | 2.750.000               |
| Depósitos a la vista en el BCCR  |                      | 646.645.172             | 589.726.462             |
| Depósitos a la vista en Entidades financieras del país                             |                      | 3.309.079.758           | 4.975.440.414           |
| <b>Inversiones en instrumentos financieros</b>                                     | <b>3.1</b>           | <b>5.922.064.541</b>    | <b>6.602.371.642</b>    |
| Disponibles para la venta  | <b>3.6.2</b>         | 5.907.462.153           | 6.498.031.708           |
| Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros |                      | 14.602.388              | 104.339.934             |
| <b>Cartera de Créditos</b>   | <b>3.2</b>           | <b>106.276.415.690</b>  | <b>97.402.862.183</b>   |
| Créditos vigentes  | <b>3.6.3</b>         | 106.705.228.869         | 97.297.986.007          |
| Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera de Crédito                      | <b>3.6.3</b>         | 583.199.204             | 662.490.746             |
| (Estimación por deterioro de la Cartera de Crédito)                                | <b>3.2.2 y 3.6.3</b> | (1.012.012.383)         | (557.614.570)           |
| <b>Cuentas y comisiones por cobrar</b>   | <b>3.6.4</b>         | <b>476.289.109</b>      | <b>460.918.579</b>      |
| Otras cuentas por cobrar   |                      | 1.889.316.691           | 1.873.632.476           |
| (Estimación por deterioro de cuentas y comisiones por cobrar)                      |                      | (1.413.027.582)         | (1.412.713.897)         |
| <b>Bienes realizables</b>  | <b>3.6.5</b>         | <b>21.008</b>           | <b>330.442</b>          |
| Bienes y valores adquiridos en recuperación de créditos                            |                      | 523.204.931             | 527.904.547             |
| Inmuebles, Mobiliario y Equipo fuera de uso  |                      | 21.008                  | 330.442                 |
| (Estimación por deterioro y por disposición legal)                                 |                      | (523.204.931)           | (527.904.547)           |
| <b>Participaciones en el capital de otras empresas</b>                             | <b>3.6.6</b>         | <b>525.490.037</b>      | <b>554.163.933</b>      |
| Participación en Fideicomisos y Otros vehículos de propósito especial del país     |                      | 525.490.037             | 554.163.933             |
| <b>Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)</b>                                       | <b>3.6.7</b>         | <b>1.688.660.079</b>    | <b>1.703.885.647</b>    |
| <b>Otros Activos</b>   | <b>3.6.8</b>         | <b>142.975.896</b>      | <b>164.116.648</b>      |
| Activos Intangibles  |                      | 113.595.559             | 133.379.385             |
| Otros Activos Restringidos   |                      | 444.392                 | 444.392                 |
| Otros activos  |                      | 28.935.945              | 30.292.871              |
| <b>TOTAL DE ACTIVOS</b>  |                      | <b>€118.990.841.290</b> | <b>€112.456.565.950</b> |

Continúa...

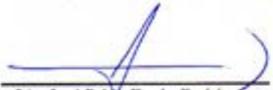
*Finaliza...*

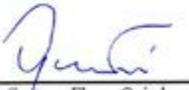
**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA  
(BANHVI)  
BALANCE DE SITUACIÓN  
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015  
(En colones sin céntimos)**

| <u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>   | <u>NOTA</u> | <u>2016</u>               | <u>2015</u>               |
|--|-------------|---------------------------|---------------------------|
| <b><u>PASIVO</u></b>   |             |                           |                           |
| Obligaciones con el público  | 3.6.9       | €0                        | €0                        |
| Obligaciones con entidades financieras                                       | 3.6.10      | 35.573.586.202            | 35.401.315.397            |
| Obligaciones con Entidades Financieras a plazo                               |             | 35.366.585.518            | 34.902.332.000            |
| Cargos por pagar por obligaciones con Entidades Financieras y no financieras |             | 207.000.684               | 498.983.397               |
| Otras cuentas por pagar y provisiones  | 3.6.11      | 1.208.639.480             | 1.149.161.272             |
| Cuentas y comisiones por pagar   |             | 877.995.422               | 856.415.500               |
| Provisiones  |             | 330.644.058               | 292.745.772               |
| Otros pasivos  | 3.6.12      | 1.018.416.388             | 614.175.096               |
| Ingresos diferidos   |             | 718.176.388               | 570.641.730               |
| Operaciones pendientes de imputación   |             | 300.240.000               | 43.533.366                |
| <b>TOTAL DE PASIVO</b>   |             | <b>37.800.642.070</b>     | <b>37.164.651.765</b>     |
| <b><u>PATRIMONIO</u></b>   |             |                           |                           |
| Capital social   | 3.6.13      | 57.038.047.128            | 57.038.047.128            |
| Capital pagado   |             | 48.112.905.427            | 48.112.905.427            |
| Capital donado   |             | 8.925.141.701             | 8.925.141.701             |
| Ajustes al patrimonio  |             | 1.472.775.667             | 1.472.775.667             |
| Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo                     |             | 1.472.775.667             | 1.472.775.667             |
| Resultados acumulados de ejercicios anteriores                               | 3.6.14      | 16.781.091.389            | 10.730.859.358            |
| Resultado del período  | 3.6.15      | 5.898.285.036             | 6.050.232.031             |
| <b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>  |             | <b>81.190.199.220</b>     | <b>75.291.914.184</b>     |
| <b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>   |             | <b>€118.990.841.290</b>   | <b>€112.456.565.950</b>   |
| <b>OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>                                       | 3.6.25      | <b>€1.275.613.217.423</b> | <b>€1.120.440.413.756</b> |

  
 MBA Carlos Angel Mojica Mora  
Gerente General

  
 Lic. José Pablo Durán Rodríguez  
Contador

  
 Lic. Gustavo Flores Oviedo  
Auditor Interno

*Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros*





BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA  
(BANHVI)  
ESTADO DE RESULTADOS  
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015  
(En colones sin céntimos)

|   | NOTA   | 2016                 | 2015                 |
|---|--------|----------------------|----------------------|
| <b>Ingresos Financieros</b>   |        |                      |                      |
| Por disponibilidades  |        | ₡337.098.839         | ₡84.863.210          |
| Por inversiones en instrumentos financieros                               | 3.6.19 | 88.781.921           | 439.131.261          |
| Por cartera de créditos   | 3.6.20 | 7.532.556.202        | 7.848.000.796        |
| <b>Total de Ingresos Financieros</b>                                      |        | <b>7.958.436.962</b> | <b>8.371.995.267</b> |
| <b>Gastos Financieros</b>   |        |                      |                      |
| Por Obligaciones con el Público   | 3.6.16 | ---                  | 118.733.333          |
| Por Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica                       |        | ---                  | 762.749              |
| Por Obligaciones con Entidades Financieras                                |        | 1.629.388.399        | 1.742.253.209        |
| Por pérdidas por diferencias de cambio y UD neto                          | 3.6.21 | 3.900.450            | 205.139              |
| <b>Total de Gastos Financieros</b>  |        | <b>1.633.288.849</b> | <b>1.861.954.430</b> |
| <b>Gastos por estimación de deterioro de Activos</b>                      |        | <b>580.109.664</b>   | <b>157.330.365</b>   |
| <b>Ingresos por recuperación de activos y disminución de estimaciones</b> |        | <b>125.812.308</b>   | <b>315.122.332</b>   |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>   |        | <b>5.870.850.757</b> | <b>6.667.832.804</b> |
| <b>Otros ingresos de Operación</b>  |        |                      |                      |
| Por bienes realizables  | 3.6.22 | 19.611.000           | 22.253.100           |
| Por ganancia por participaciones en el capital de otras empresas          | 3.6.23 | 297.744.794          | 148.739.395          |
| Por otros ingresos operativos   | 3.6.24 | 4.222.339.384        | 3.664.193.518        |
| <b>Total Otros Ingresos de Operación</b>                                  |        | <b>4.539.695.177</b> | <b>3.835.186.013</b> |

Continúa...

*Finaliza...*

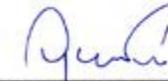
**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA  
(BANHVI)  
ESTADO DE RESULTADOS  
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015  
(En colones sin céntimos)**

|  | NOTA   | 2016                  | 2015                  |
|--|--------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Otros Gastos de Operación</b>   |        |                       |                       |
| Por comisiones por servicios   |        | ¢113.103.585          | ¢93.415.798           |
| Por bienes realizables   |        | 8.328.684             | 7.148.131             |
| Por pérdida por participaciones de capital en otras empresas                             |        | 27.026.406            | 42.238.424            |
| Por provisiones  |        | 40.703.365            | 58.954.321            |
| Por otros gastos operativos  |        | 2.607.108             | 8.089.920             |
| <b>Total Otros Gastos de Operación</b>   |        | <b>191.769.148</b>    | <b>209.846.594</b>    |
| <b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>   |        | <b>10.218.776.787</b> | <b>10.293.172.223</b> |
| <b>Gastos de Administración</b>  |        |                       |                       |
| Por gastos de personal   |        | 3.516.796.536         | 3.532.706.874         |
| Por otros gastos de Administración   |        | 748.555.795           | 670.160.182           |
| <b>Total Gastos Administrativos</b>  | 3.6.17 | <b>4.265.352.331</b>  | <b>4.202.867.056</b>  |
| <b>RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD</b> |        | <b>5.953.424.455</b>  | <b>6.090.305.167</b>  |
| Participaciones sobre la Utilidad  | 3.6.18 | 55.139.420            | 40.073.136            |
| <b>RESULTADO DEL PERIODO</b>   |        | <b>¢5.898.285.035</b> | <b>¢6.050.232.031</b> |
| <b>RESULTADOS INTEGRALES TOTALES DEL PERIODO</b>   |        | <b>¢5.898.285.035</b> | <b>¢6.050.232.031</b> |

  
 MBA. Luis Angel Montoya Mora  
 Gerente General

  
 Lic. José Pablo Durán Rodríguez  
 Contador

  
 Lic. Gustavo Flores Oviedo  
 Auditor Interno

*Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros*





9

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA  
(BANHVI)  
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015  
(En colones sin céntimos)

|   | NOTA   | 2016                   | 2015                    |
|---|--------|------------------------|-------------------------|
| <b>Flujo de efectivo de las actividades de operación</b>              |        |                        |                         |
| Resultados del período  | 3.6.15 | 5.898.285.036          | 6.050.232.031           |
| <b>Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos</b> |        |                        |                         |
| Ganancias o pérdidas por diferencial cambiario, netas                 |        | 3.900.450              | 205.139                 |
| Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos             |        | 454.397.813            | 23.339.224              |
| Pérdidas por otras estimaciones                                       |        | (4.385.931)            | (5.904.927)             |
| Neto de pagos   |        | 309.650.068            | 273.850.609             |
| Depreciaciones y amortizaciones                                       |        | 92.264.549             | 292.755.276             |
| <b>Subtotal</b>   |        | <b>6.754.111.985</b>   | <b>6.634.477.352</b>    |
| <b>Variación en los activos (aumento), o disminución</b>              |        |                        |                         |
| Créditos y avances de efectivo  |        | (9.407.242.862)        | (10.058.803.393)        |
| Bienes realizables  |        | 5.009.049              | 8.920.430               |
| Productos por cobrar  |        | 169.029.088            | 83.719.305              |
| Otros activos   |        | (46.214.471)           | (203.778.147)           |
| <b>Subtotal</b>   |        | <b>(9.279.419.196)</b> | <b>(10.169.941.806)</b> |
| <b>Variación neta en los pasivos aumento, o (disminución)</b>         |        |                        |                         |
| Obligaciones a la vista y a plazo                                     |        | 458.041.370            | 6.439.960.590           |
| Otras cuentas por pagar y provisiones                                 |        | (250.171.859)          | (402.592.834)           |
| Productos por pagar   |        | (291.982.713)          | (18.592.722)            |
| Otros pasivos   |        | 404.241.292            | 164.113.860             |
| <b>Subtotal</b>   |        | <b>320.128.090</b>     | <b>6.182.888.894</b>    |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>           |        | <b>(2.205.179.121)</b> | <b>2.647.424.440</b>    |

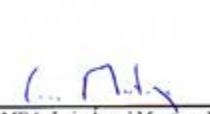
Continúa...

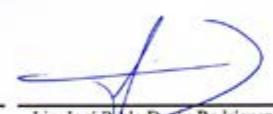
*Finaliza...*

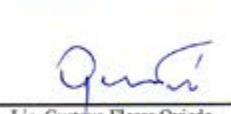
**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA  
(BANHVI)  
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015  
(En colones sin céntimos)**

|  | <u>NOTA</u> | <u>2016</u>            | <u>2015</u>          |
|--|-------------|------------------------|----------------------|
| <b>Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión</b>         |             |                        |                      |
| Aumento en instrumentos financieros (excepto mantenidos para negociar)     |             | (6.946.523.259)        | (43.012.010.647)     |
| Disminución en instrumentos financieros (excepto mantenidos para negociar) |             | 3.464.061.105          | 45.368.257.553       |
| Adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo                              |             | (25.367.973)           | (208.090.234)        |
| Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas                |             | 28.673.896             | 483.431.741          |
| Otras actividades de inversión   |             | 2.311.698              | 6.624.833            |
|  |             | <u>(3.476.844.533)</u> | <u>2.638.213.246</u> |
| <b>Flujos netos de efectivo usados en las actividades de inversión</b>     |             |                        |                      |
|  |             | <u>(5.682.023.654)</u> | <u>5.285.637.687</u> |
| <b>Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año</b>  |             |                        |                      |
|  |             | <u>9.640.948.584</u>   | <u>4.355.310.897</u> |
| Efectivo y equivalentes al inicio del año                                  |             | <u>9.640.948.584</u>   | <u>4.355.310.897</u> |
| Efectivo y equivalentes al final del año                                   | 2.2.1       | <u>3.958.924.930</u>   | <u>9.640.948.584</u> |

  
 MBA. Luis Angel Montoya Mora  
 Gerente General

  
 Lic. José Pablo Durán Rodríguez  
 Contador

  
 Lic. Gustavo Flores Oviedo  
 Auditor Interno

*Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros*





11

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA  
(BANHIVI)  
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO  
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015  
(En colones sin céntimos)**

| <i>Descripción</i>   | <i>Nota</i> | <i>Capital Social</i> | <i>Ajustes al Patrimonio</i> | <i>Resultados acumulados al principio del periodo</i> | <i>Total Patrimonio</i> |
|--|-------------|-----------------------|------------------------------|---|-------------------------|
| <b>Saldo al 1 de enero del 2015</b>                          |             | <b>57.038.047.128</b> | <b>1.154.485.469</b>         | <b>10.730.859.358</b>                                 | <b>68.923.391.955</b>   |
| Superávit por revaluación de inmuebles, mobiliario y equipo. |             | ---                   | 318.290.198                  | ---   | 318.290.198             |
| Resultado Periodo 2015                                       |             | ---                   | ---                          | 6.050.232.031   | 6.050.232.031           |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2015</b>                      |             | <b>57.038.047.128</b> | <b>1.472.775.667</b>         | <b>16.781.091.389</b>                                 | <b>75.291.914.184</b>   |
| Resultado Periodo 2016                                       |             | ---                   | ---                          | 5.898.285.036   | 5.898.285.036           |
| <b>Saldo al 30 de diciembre de 2016</b>                      | 3.6.13      | <b>57.038.047.128</b> | <b>1.472.775.667</b>         | <b>22.679.376.425</b>                                 | <b>81.190.199.220</b>   |

MBA. Luis Ángel Montoya Mora  
Gerente General

Lic. José Pablo Durán Rodríguez  
Contador

Lic. Gustavo Flores Oviedo  
Auditor Interno



Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros



Banco Hipotecario de la Vivienda

[www.banhvi.fi.cr](http://www.banhvi.fi.cr)