

# Presentación

Retomar los principios para los que fue creado en 1986 y hacer del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), una Institución más eficiente y eficaz, fue el objetivo primordial de la Administración de esta entidad bancaria durante el año 2000.

De ahí que a lo largo de este periodo, un primer paso fue entrar en un proceso de modernización que estableció una nueva estructura organizacional y una visión del trabajo diferente al que se venía aplicando en la última década, lo que permitió no solo cumplir con las metas propuestas, sino planificar el trabajo para los años que vienen, tarea que nunca antes se había efectuado.

Tanto la Junta Directiva, la Gerencia General, la Auditoría Interna, así como las Direcciones Fondo de Subsidios para la Vivienda, Fondo Nacional de Vivienda, Administrativa-Financiera y la de Supervisión de Entidades, trabajaron tal como estipula la Misión del BANHVI en crear las condiciones necesarias para que el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda desarrollara a lo largo del 2000 sus operaciones de una forma ágil, transparente y competitiva dentro del mercado financiero nacional, con el propósito de consolidar su crecimiento y desarrollo.

El BANHVI también retomó su rol como máxima autoridad financiera en materia de vivienda, como se establece en su Visión, recobró su prestigio venido a menos en años anteriores, logró una importante movilización de recursos de largo plazo y canalizó 19.733 subsidios hacia el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, a través de las entidades autorizadas.

Al ser el BANHVI una Institución creada por la Ley 7052, del 13 de noviembre de 1986 y sus reformas, sus objetivos se encuentran definidos e incluidos en la misma Ley que le dio origen. El 2000 fue asimismo, un año en el que se cumplieron cada uno de estos objetivos pues se logró dotar de recursos y promover a las entidades autorizadas. Igualmente se establecieron reglas claras para garantizar las operaciones de las entidades autorizadas, en los términos de Ley y se trabajó en promover, desarrollar y estabilizar el mercado secundario de títulos valores en el campo de la vivienda.

La presente Memoria, de conformidad con lo expuesto en el artículo 33 de la Ley constitutiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, recoge, de manera escrita y gráfica, el trabajo desarrollado por cada una de las dependencias del BANHVI y señala también cómo se logró cumplir con esas metas y cuáles son los desafíos más importantes que aún quedan por ejecutar.

## Indice

Presentación	3
Junta Directiva	7
Mensaje del Presidente de Junta Directiva	9
Mensaje del Gerente General	11
Dirección Superior	13
Organigrama Institucional	15
Dirección Administrativa-Financiera	17
Area Administrativa	19
Area Financiera	24
Estados Financieros	25
Dirección Fondo de Subsidios para la Vivienda	31
Bonos otorgados durante el año 2000	37
Proyectos habitacionales año 2000	49
Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas	67
Dirección Fondo Nacional de Vivienda	75



<b>Donald Monroe Herrera</b>	<b>Presidente</b>
<b>Mario Romero Arredondo</b>	<b>Vicepresidente</b>
<b>Ofelia Taitelbaum Joselewich</b>	<b>Directora</b>
<b>Juan Rafael Araya Marín</b>	<b>Director</b>
<b>Carlos Muñoz Vega</b>	<b>Director</b>
<b>Marlene Mora Camacho</b>	<b>Directora</b>
<b>Armando Ramos Carballo</b>	<b>Director</b>

## Un año de transformaciones y de consolidación



El año 2000 fue un año de transformaciones y logros para el Sector Vivienda, en especial para el Banco Hipotecario de la Vivienda, al erradicarse más de 5.000 tugurios, al simplificar, uniformarse y hacer transparentes los requisitos para la obtención del bono, y al invertirse la suma de ¢ 30.158 millones, con los cuales se otorgaron 19.733 bonos de vivienda para el desarrollo de proyectos habitacionales y la atención de casos individuales en todo el país y al fortalecerse y unirse las instituciones vinculadas al Sector Vivienda.

Los resultados obtenidos son más que cifras, son miles de familias de escasos recursos de zonas rurales y urbanas que viven en mejores condiciones, en casas dignas con todos los servicios, lo que implica la clara aplicación del verdadero concepto de asentamiento humano integral.

Esta obra social ha sido posible gracias al apoyo decidido y al trabajo coordinado del BANHVI, de todas las entidades autorizadas, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) y por supuesto, el respaldo del Presidente de la República Dr. Miguel Angel Rodríguez, lo que hizo posible a casi 20.000 familias tener un horizonte abierto de

posibilidades para crecer y desarrollarse y tener una mejor calidad de vida.

Los años 1998 y 1999 fueron duros, de crisis, ajustes y limitaciones, pero en el 2000, se consolidó la modernización del Sistema lo que permitió el inicio de una importante cosecha de logros para el país.

Para casos de extrema necesidad, afectados por emergencias y erradicación de precarios se financiaron 37 proyectos habitacionales, de los cuales 15 sobrepasaron las 100 viviendas, un 42 % de los bonos se destinaron a mujeres jefas de hogar, por constituir este grupo social una prioridad y el 71% de los bonos de vivienda, (13.975 familias), otorgados durante el 2000 fue para atender las necesidades habitacionales de las familias de zonas rurales de todo el país.

Sobresale de manera importante, que el 97% de los bonos fue dirigido a las familias de menores ingresos socioeconómicos del país. El 75% se otorgó a las familias del primer estrato, con ingresos inferiores a los ¢ 63.544 mensuales, el 22% a grupos familiares del segundo estrato, con ingresos entre los ¢ 63.544 y los ¢ 127.088 mensuales y el restante 3% a beneficiarios con salarios mayores a los citados.

Es necesario destacar que la labor del BANHVI no se centró únicamente en canalizar los recursos del bono a los beneficiarios, sino que promovió a finales del año 1999 mediante políticas claras dictadas por su Junta Directiva, una modernización interna de su estructura para adecuarlas a los nuevos tiempos, alcanzar eficiencia y eficacia para ejercer una adecuada y oportuna supervisión sobre las entidades autorizadas y sobre la aplicación de los recursos públicos, que todos los costarricenses aportan para el beneficio de las familias desposeídas.

Se logró un alto grado de transparencia en la adjudicación del bono de vivienda, para evitar los malos manejos del pasado. Se facilitó el acceso de las familias al bono, se simplificaron y uniformaron los requisitos indispensables para su obtención y finalmente se redoblaron los controles y las labores de fiscalización.

Por primera vez, y después de 15 años de existencia del Banco, en forma mensual se publican en medios de comunicación los nombres de las personas beneficiadas con el bono, quienes de inmediato pueden reclamar sus fondos en las entidades autorizadas en las cuales han realizados sus trámites, y además trimestralmente

se asignan los recursos a las entidades según su trayectoria para evitar presas y falta de planificación de las entidades autorizadas.

La inversión y cantidad de bonos otorgados durante el 2000 superó todas las expectativas y fue posible por la coordinación existente entre las entidades autorizadas y el Ministerio de Vivienda.

Debemos ser conscientes que es fácil criticar y actuar con irresponsabilidad, pero se requieren años y mucho esfuerzo para corregir y consolidar el Sector Vivienda, por lo cual no dudo que todos, Junta Directiva, la Gerencia y todo el personal del BANHVI y las entidades autorizadas no cejarán en sus esfuerzos para consolidar el sector para bien de los que menos tienen en nuestro país, lo cual debe ser el norte que guíe las decisiones del Sector Vivienda en los años venideros.



Donald Monroe Herrera  
Presidente Junta Directiva

## Modernización, retos y frutos



Con el propósito de realizar una correcta, planificada, eficiente y eficaz gestión, la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), aprobó a finales del 99 y se ejecutó durante el 2000, una modernización de su estructura administrativa y operativa, agilizó el procedimiento de trámite y pago del Bono Familiar de Vivienda y desarrolló una estrategia de supervisión sobre las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con el objetivo de alcanzar las metas esenciales para las que fue creado.

La implementación del proceso de modernización permitió una reorientación tanto técnica como administrativa de la Institución para el cumplimiento de sus objetivos fundamentales, procurando nuevas formas de acción para satisfacer oportunamente las necesidades siempre crecientes del Sector Vivienda.

Esta transformación permitió definir las competencias de los 3 niveles básicos del Banco: un nivel político, donde se ubica la Junta Directiva y la Auditoría; un nivel gerencial, conformado por la Gerencia General, y sus unidades de apoyo, (Legal, Planificación y Comunicaciones), y un nivel operativo integrado por cuatro direcciones: Dirección Administrativa Financiera; Dirección del Fondo de Subsidios para Vivienda FOSUVI; Dirección del Fondo Nacional de Vivienda FONAVI y Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas.

En el área administrativa, los ajustes aplicados en el proceso de modernización tuvieron dos importantes repercusiones: la reducción de la planilla y un ahorro significativo, en términos reales, en el presupuesto operativo. Se creó además, una Unidad de Planificación que elaboró el Plan Anual Operativo, y Planes de Acción, para cada nivel y dirección del Banco.

Los ajustes implementados por el BANHVI, por medio de la Dirección FOSUVI permitieron reducir los plazos de pago del bono, garantizar su desembolso oportuno, eliminar la presa y retomar controles sobre los proyectos de vivienda y sobre las entidades con el propósito de garantizar la adecuada administración de esos recursos públicos.

Con la Dirección FOSUVI surgieron dos nuevos procesos de trabajo: la revisión de expedientes en cada una de las entidades autorizadas y la fiscalización a los proyectos y casos individuales para corroborar de manera permanente, la correcta inversión de los recursos del bono y dar seguimiento a los avances en todos los proyectos.

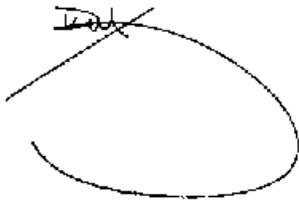
Durante el año 2000 la Dirección Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) ejecutó como una de las actividades más importantes la inversión de recursos en los fideicomisos de administración de la cartera

recibida en dación de pago ante la liquidación de Coovivienda. Igualmente la Dirección FONAVI administró créditos de corto y largo plazo cuyo saldo al final de año ascendió a ¢ 9.370 millones.

Las labores ejecutadas por la Dirección de Supervisión de Entidades dieron un giro total durante el 2000, al precisar el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero(CONASSIF) que la responsabilidad única de supervisión sobre el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (S.F.N.V.) le compete a la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

De este modo el nuevo enfoque de supervisión sobre el S.F.N.V. estará basado en riesgos, con especial atención en la evaluación de activos que respaldan las captaciones realizadas con la garantía subsidiaria del Estado, la evaluación de la gestión administrativa de las entidades, la detección de riesgos financieros, las garantías que respaldan los créditos del BANHVI a las entidades y los fondos especiales (FOSUVI y fideicomisos) administrados por las entidades por encargo del Banco.

Con empeño y trabajo se puede llegar a las más altas metas por lejanas y complicadas que estas parezcan, por eso hoy exhibimos avances logrados con nuestra modernización, los frutos recolectados y los retos por venir. Son acciones concretas, transparentes que han permitido a lo largo del año que miles de jefas de hogar, jornaleros, operarios, agricultores y en general, familias de muy escasos recursos puedan vivir mejor gracias a la eficiente labor del Sector Vivienda, el BANHVI, las entidades autorizadas y la solidaridad del pueblo costarricense, que aporta los recursos del Bono de Vivienda.



Ricardo León Sandí  
Gerente General  
Banco Hipotecario de la Vivienda

## **DIRECCION SUPERIOR**

<b>Ricardo León Sandí</b>	<b>Gerente General</b>
<b>Luis F. Céspedes Jiménez</b>	<b>Subgerente General</b>
<b>Manuel Sancho Vargas</b>	<b>Auditor Interno</b>
<b>Luis F. Campos Montes</b>	<b>Director Supervisión de Entidades</b>
<b>Tricia Hernández Brenes</b>	<b>Directora FONAVI</b>
<b>Juan de Dios Rojas Cascante</b>	<b>Director FOSUVI</b>
<b>Margoth Campos Barrantes</b>	<b>Directora Administrativa Financiera</b>
<b>Rodolfo Mora Villalobos</b>	<b>Asesor Legal</b>
<b>Magally Longhan Moya</b>	<b>Jefa de Planificación</b>
<b>Ronald Espinoza Avila</b>	<b>Jefe de Comunicaciones</b>
<b>David López Pacheco</b>	<b>Jefe Secretaría Junta Directiva</b>
<b>Oscar Hidalgo González</b>	<b>Jefe Informática</b>
<b>José P. Durán Rodríguez</b>	<b>Jefe Financiero Contable</b>
<b>Alexis Solano Montero</b>	<b>Jefe Análisis y Control</b>

# Organigrama Institucional





**Dirección Administrativa  
Financiera**



## AREA ADMINISTRATIVA

# POR EL CAMINO DE LA MODERNIZACIÓN

*La Dirección Administrativa Financiera es la unidad del BANHVI que planifica, organiza y dirige todas las funciones sustantivas y de apoyo técnico y logístico, que requiere el Banco desde el punto de vista de la administración y las finanzas. Está dividido en tres departamentos: Administrativo, Informática y Financiero Contable. Esta Dirección es la encargada de proveer al Banco de la plataforma tecnológica adecuada y de los recursos materiales y humanos, así como de los servicios operativos y técnicos, requeridos para desarrollar sus actividades como ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Igualmente proveer a la*

*Institución del soporte técnico en áreas contable, presupuestaria y de administración de recursos financieros, con base en la normativa vigente.*

Durante el año 2000 la Dirección Administrativa Financiera, le dio especial énfasis al proceso de reestructuración y modernización del Banco, acordado por la Junta Directiva a finales del 99.

Se efectuó una revisión exhaustiva buscando una transformación integral del todo organizacional, de modo que se garantizara contar con una Institución que orientara su quehacer tanto técnica como administrativamente hacia el cumplimiento de los objetivos para los que fue creada, y se desarrollaron nuevas formas de acción en función de una respuesta real a las necesidades crecientes del Sector Vivienda.

Es dentro de este contexto que, a partir del acuerdo de Junta Directiva que resuelve iniciar el proceso de reorganización del Banco, el mismo es sometido al conocimiento y aprobación del Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica. Con fecha 03 de mayo del 2000 y mediante oficio DM-035-2000, el señor Ministro de la Presidencia, Planificación Nacional y Política Económica aprueba la propuesta de reestructuración de este Banco y define la nueva estructura organizativa de la Institución.

A partir de esa fecha el Banco Hipotecario de la Vivienda quedó integrado por tres niveles : un nivel político en el que se ubica la Junta Directiva y la Auditoría Interna; un nivel Gerencial, integrado por la Gerencia General junto con las unidades asesoras (Asesoría Legal, Comunicaciones y Planificación Institucional); y por último un nivel operativo integrado por cuatro direcciones: Dirección FOSUVI, Dirección de Supervisión de Entidades Financieras, Dirección FONAVI y Dirección Administrativa Financiera. Esta estructura se encuentra plasmada en el organigrama de la Institución.

Una vez que se contó con la aprobación de MIDEPLAN se inició, el proceso de reestructuración.

Una de las primeras actividades desarrolladas, fue la instauración del Comité Asesor de la Gerencia, el cual está integrado fundamentalmente por los cuatro directores institucionales.

Le correspondió así al Comité Asesor iniciar la reorganización del Banco, lo que implicaba la definición de procesos, procedimientos y perfil de funcionarios acordes con la nueva estructura. Producto de este trabajo, se definieron los cambios pertinentes en lo que respecta a procedimientos, procesos y relación de puestos vigentes para la Institución.

A partir de la definición y puesta en práctica de la nueva estructura organizativa del BANHVI, se iniciaron los ajustes necesarios para su efectivo desarrollo.

Producto de este estudio se realizaron las remodelaciones necesarias para la adecuada ubicación de cada una de las dependencias que integran la nueva estructura organizativa, buscando alcanzar el mayor grado de eficiencia a partir de este factor. Fue necesario así, realizar ajustes en la parte estructural del edificio y reubicar aproximadamente un 60% del personal.

En términos de la Dirección Administrativa Financiera, dos fueron las principales repercusiones que tuvo el proceso de reestructuración del BANHVI, por un lado el impacto en la reducción de la planilla, y por otro el impacto en el presupuesto operativo.

**a. Reducción del personal:**

A partir de la definición y redefinición de los procesos a llevar a cabo en cada una de las unidades administrativas y la discusión sobre el perfil que deben tener los responsables de llevarlos a cabo, se redujo la planilla del Banco cerca de un 30%, pasando de un total de 115 plazas a 85 que son las que se encuentran incorporadas en el presupuesto del año 2001.

La reducción en la planilla, implica para la Administración un ahorro de aproximadamente ¢71,5 millones, únicamente en lo que respecta a sueldos para cargos fijos, anualidades y cargas sociales. El cuadro N° 1 permite visualizar el efecto señalado.

Dentro de las actividades llevadas a cabo, se encuentra la externalización de aquellos servicios definidos como accesorios a la actividad que realiza el Banco. Producto de lo anterior y pensando en la contratación del servicio de vigilancia y limpieza del edificio, se incentivó la constitución de una Sociedad Anónima Laboral. Esto significó que desde enero del 2001, dentro de la relación de puestos del Banco no están incluidos ni los oficiales de seguridad, ni los encargados del aseo y la limpieza, únicamente está prevista una contraparte, que es la responsable de darle seguimiento a la labor que se presta, de modo que se protejan, en todo momento, los intereses institucionales.

**CUADRO N° 1**  
**Comparativo del monto presupuestado por partidas**  
**sueldos para cargos fijos y anualidades**  
**(2000-2001) (En miles de colones)**

C O N C E P T O	2000	2001	DIFERENCIA	
			ABSOL	%
SUELDOS PARA CARGOS FIJOS	383.378,9	333.873,5	-49.505,4	-12,91%
ANUALIDADES	111.424,0	109.318,6	-2.105,4	-1,89%
CARGAS SOCIALES	191.323,8	171.367,6	-19.956,2	-10,43%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>686.126,7</b>	<b>614.559,7</b>	<b>-71.567,0</b>	<b>-10,43%</b>

Fuente: Dirección Administrativa Financiera, BANHVI

**b. Presupuesto operativo:**

Otra de las consecuencias del proceso de reorganización y de los ajustes realizados por la administración, es la reducción, en términos reales, del presupuesto operativo aprobado por la Junta Directiva y por la Contraloría General de la República para el año 2001 en comparación con años anteriores.

El cuadro N° 2, permite visualizar en forma comparativa el monto presupuestado por partida desde el año 1997.

**CUADRO N° 2**  
**Comparativo del monto presupuestado por partida**  
**Períodos desde 1997-2001**

(En miles de colones)

<b>C O N C E P T O</b>	<b>1997</b>	<b>1998</b>	<b>1999</b>	<b>2000</b>	<b>2001</b>
SERVICIOS PERSONALES	373.051,3	459.015,9	546.049,9	600.748,5	529.940,0
SERVICIOS NO PERSONALES	195.817,6	226.528,3	245.825,3	233.153,1	275.546,6
MATERIALES Y SUMINIST.	59.126,0	61.674,0	62.006,8	55.626,8	42.085,0
TRANSF. CORRIENTES	167.214,7	191.093,5	228.589,2	318.321,2	219.597,2
MAQUINARIA Y EQUIPO	95.815,5	99.281,1	63.970,0	77.217,5	70.560,6
CONSTRUC. ADIC Y MEJORAS	2.000,0	2.000,0	2.000,0	2.000,0	2.000,0
SERVICIO DE LA DEUDA	150.282,1	164.542,9	165.846,0	160.975,3	153.867,5
FONDOS SIN ASIG. PRESUP.	29.392,8	11.143,0	31.772,8	86.607,3	89.810,6
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>1.072.700,0</b>	<b>1.215.278,7</b>	<b>1.346.060,0</b>	<b>1.534.649,7</b>	<b>1.383.407,5</b>

Fuente: Dirección Administrativa Financiera, BANHVI

**c. Otros aspectos relevantes:**

Además de los puntos ya señalados es importante mencionar que la Dirección Administrativa Financiera durante el año 2000 creó, en coordinación con la Dirección FOSUVI, la Oficina de Admisibilidad del BANHVI, cuyo propósito es dar adecuada atención al público que requiere efectuar trámites en la Institución.



Durante este período, además, por medio de la Unidad de Recursos Humanos se aprobaron 102 solicitudes de capacitación, para un monto de  
 $\text{¢}17.432.007,65$   
 financiando estudios

formales y eventos informales, al personal del BANHVI. Se implantó el nuevo sistema de pago por transferencia, a partir de la segunda quincena de abril 2000. Este mismo procedimiento de transferencia de fondos se está desarrollando para realizar el pago a proveedores, dejando de lado el pago por medio de cheques.

A través de la Unidad de Proveduría, además de asegurar el oportuno abastecimiento de los materiales necesarios para el buen funcionamiento del Banco, se realizaron cuatro remates de los activos dados en dación de pago por parte de Coovi-vienda.

## **AREA FINANCIERA**

### **TIEMPO DE IMPORTANTES AVANCES**

Durante el año 2000, el Banco Hipotecario de la Vivienda trabajó intensamente en la atención de la Operación de Asistencia Financiera a Coovivienda, R. L., iniciada en 1999, lo que permitió alcanzar importantes logros en la depuración y cuantificación de los valores de los activos recibidos de ese consorcio cooperativo.

Esto permitirá que en los primeros meses del año 2001 se pueda terminar el proceso, para remitir al Ministerio de Hacienda, el saldo neto correspondiente a la liquidación de dicha Operación.

Es necesario establecer, adicionalmente que, a pesar del efecto que produce la Operación de Asistencia Financiera a Coovivienda R.L., el cual se puede identificar a nivel de Estados Financieros, los resultados del periodo que muestran los Estados Financieros, son producto de la operación del BANHVI, al no incluir ninguna partida de ingresos o gastos, relacionada con el efecto Coovivienda, R. L..

Por esa razón se puede establecer en principio, en función del volumen presentado en el año 2000, que a pesar de que la atención a la Operación de Asistencia Financiera mencionada ha sido intensa durante el año 2000, el BANHVI ha continuado con la generación de resultados positivos, incluso incrementándolos, en términos nominales, con relación al año 1999.

Esta situación puede hacer prever que, una vez liquidada esa Operación se podrá impulsar aún más el Sector Vivienda, con el fin de incrementar y hacer mucho más relevante su aporte al desarrollo del país.

Para esto el BANHVI se prepara para retomar de lleno proyectos como Titularización y aseguramiento de hipotecas y otros mecanismos de canalización de recursos de fondos de largo plazo, tanto nacionales como internacionales complementados con las reformas legales y operativas necesarias.

**ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO 2000**

# ESTADOS FINANCIEROS

## INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Hemos examinado los estados de los activos, pasivos y patrimonio del Banco Hipotecario de la Vivienda al 31 de diciembre del 2000 y 1999, los estados de resultados, de cambios en la situación financiera y el de variaciones en el capital contable, que le son relativos para los años que terminaron en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración del Banco Hipotecario de la Vivienda. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros fundamentados en las auditorías que realizamos.

Excepto por lo que se indica en el párrafo tercero, nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas y, en consecuencia, incluyó las pruebas de los registros contables y los demás procedimientos de auditoría que consideramos necesarios según las circunstancias.

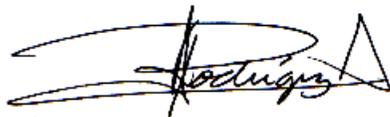
Los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda al 31 de diciembre del 2000 y 1999, muestran saldos en sus cuentas de activo Inversiones Permanentes - Fideicomisos en Dación de Pago - Coovivienda, R.L. por ₡11.483.437.483 y ₡11.204.224.317 y Cuentas por Cobrar al Estado por ₡11.886.333.446 y ₡7.088.528.215, respectivamente, ambos saldos originados por la asistencia financiera brindada a Coovivienda, R.L. (ver Nota 2). La cartera de créditos recibida en dación de pago por un monto de ₡11.736.934.181 y ₡11.316.376.481 al 31 de diciembre del 2000 y 1999 respectivamente, ha sido entregada en fideicomisos a varias entidades del Sistema Financiero para la Vivienda. El Banco Hipotecario para la Vivienda se encuentra en el proceso de la depuración y determinación del valor razonable de la cartera de Préstamos recibida en Dación de Pago y de la Cuenta por Cobrar Estado; posteriormente, determinará con el Ministerio de Hacienda las condiciones para la recuperación de la asistencia financiera.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2000 y 1999 incluyen ₡234.748.316 y ₡191.825.081 respectivamente, en la cuenta de Otros Pasivos denominada Obligaciones Pendientes de Liquidar. Tales partidas corresponden a transacciones de ingresos y gastos que no han sido reconocidos como tales en el período correspondiente, con lo cual los pasivos se encuentran sobrevaluados y las utilidades acumuladas subvaluadas en el monto indicado.

Los estados financieros fueron preparados por la administración del Banco Hipotecario de la Vivienda, de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias y normativas emitidas por el Banco Central de Costa Rica y la Superintendencia General de Entidades Financieras, relacionadas con la actividad de intermediación financiera, las cuales en cumplimiento de esas disposiciones, difieren en ciertos aspectos con los principios de contabilidad generalmente aceptados, tal como se describe en la Nota 1 a los estados financieros.

En nuestra opinión, excepto por el efecto de los ajustes, si fuese necesario hacer alguno, de haber podido nosotros obtener evidencia suficiente y competente de los Bienes Recibidos en Dación de Pago y de las Cuentas por Cobrar al Estado originadas por la asistencia financiera a Coovivienda, R.L., comentadas en el párrafo tercero; y excepto por la sobrevaluación de las Obligaciones Pendientes de Liquidar, según se detalla en el párrafo cuarto, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos la situación financiera del Banco Hipotecario de la Vivienda, al 31 de diciembre del 2000 y 1999, los resultados de sus operaciones y los cambios en su situación financiera para los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con la legislación vigente, las disposiciones de la Superintendencia General de Entidades Financieras y la Junta Directiva del Banco Central de Costa Rica y los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, de acuerdo con las bases contables descritas en la Nota 1.

La Ley y Reglamento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda establecen que el Banco Hipotecario de la Vivienda con la garantía subsidiaria e ilimitada del Estado, otorga garantía para asegurar el pago y devolución de los títulos emitidos por las entidades autorizadas y de los depósitos de ahorro recibidos por las asociaciones mutualistas y dos entidades cooperativas autorizadas por el Banco Hipotecario de la Vivienda. Esta contingencia no se revela en los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda.



Lic. Luis Guillermo Rodríguez Araya - C.P.A.  
Póliza No. R1153  
Vence: 30 de setiembre del 2001  
Cancelado timbre de ₡1.000, Ley No.6663

24 de enero del 2001

Este informe de CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE es un resumen para ser publicado en un periódico de circulación nacional.

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

**BALANCES DE SITUACIÓN**

31 DE DICIEMBRE DEL 2000 Y 1999

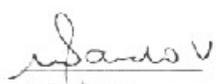
	Notas	2000	1999
<b>ACTIVOS</b>			
Disponibilidades	3	¢ 3.198.619.017	¢ 3.658.022.185
Inversiones Temporales	1d y 4	<u>9.830.972.444</u>	<u>10.794.935.027</u>
En títulos valores públicos y entidades financieras del país		4.661.737.524	6.538.501.651
En entidades financieras del exterior			
Otros títulos valores		5.101.318.083	4.147.458.846
Productos por cobrar por inversiones temporales		67.916.837	108.974.530
Estimación para inversiones temporales			
Cartera de Créditos:	5	<u>7.534.675.137</u>	<u>8.472.428.362</u>
Créditos Vigentes		7.037.143.211	7.486.034.735
Créditos Vencidos		1.297.730.065	1.767.663.813
Créditos en Cobro Judicial		41.007.659	41.007.659
Productos por Cobrar por Cartera de Créditos	1g	110.259.390	129.187.343
Estimación para Cartera de Créditos	1e	(951.465.188)	(951.465.188)
Otras Cuentas por Cobrar	6	24.391.973.473	20.950.057.307
Bienes Realizables	1j y 7		
Inversiones Permanentes:	1h y 8	<u>11.794.182.237</u>	<u>11.370.074.242</u>
Fideicomisos en dación de pago - Coovivienda, R.L.		11.736.934.181	11.316.376.481
Acciones Banco Interamericano de Ahorro y Préstamo S.A.C.A.		57.248.056	53.697.761
Bienes de Uso	1f y 9	499.168.103	394.418.219
Otros Activos	1i y 10	<u>1.920.041.548</u>	<u>796.631.582</u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<u>¢59.169.631.959</u>	<u>¢56.436.566.924</u>
<b>PASIVO</b>			
Obligaciones con el Público	11	<u>¢17.267.099.299</u>	<u>¢19.766.504.942</u>
Obligaciones a la vista			1.014.000.000
Otras obligaciones con el público a la vista			
Obligaciones a plazo		16.272.283.879	17.359.604.000
Otras obligaciones con el público a plazo			
Cargos por pagar por obligaciones con el público		994.815.420	1.392.900.942
Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica	12	815.038.912	884.816.550
Otras Obligaciones Financieras	13	17.034.841.326	16.833.377.133
Otras Cuentas por Pagar y Provisiones	1i y 14	741.370.849	459.449.532
Otros Pasivos	15	<u>5.057.316.095</u>	<u>2.307.092.167</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<u>40.915.666.481</u>	<u>40.251.240.324</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	16	<u>¢ 8.925.141.702</u>	<u>¢ 8.925.141.702</u>
Capital pagado		974.265.221	974.265.221
Capital donado		7.950.876.481	7.950.876.481
Aportes Patrimoniales no Capitalizados		5.304.605	5.304.605
Superávit por Revaluación	1k	111.530.752	
Resultados de Ejercicios Anteriores		7.254.880.293	5.360.804.124
Resultado del Período		<u>1.957.108.126</u>	<u>1.894.076.169</u>
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>		<u>18.253.965.478</u>	<u>16.185.326.600</u>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u>¢59.169.631.959</u>	<u>¢56.436.566.924</u>
Cuentas Contingentes	17	<u>¢ 127.264.000</u>	<u>¢ 119.184.000</u>
Cuentas de Administración de Fideicomisos	29	<u>¢</u>	<u>¢</u>
Otras Cuentas de Orden	32	<u>¢48.687.847.140</u>	<u>¢52.113.218.398</u>

(Concluye)

Las notas son parte integral de estos estados financieros.

  
 Contador  
 Lic. José Pablo Durán

  
 Gerente General  
 MBÁ. Ricardo León

  
 Auditor Interno  
 Lic. Manuel Sancho

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

**ESTADOS DE RESULTADOS**

**AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000 Y 1999**

	Notas	2000	1999
Ingresos financieros		<u>€3.366.769.665</u>	<u>€3.541.678.351</u>
Por inversiones temporales		1.281.257.980	948.593.900
Por créditos vigentes		1.294.439.723	1.781.738.027
Por créditos vencidos y en Cobro Judicial		274.486.930	225.457.851
Por inversiones permanentes		503.978.827	293.084.347
Otros ingresos financieros		12.606.205	292.804.226
Gastos financieros		<u>(901.936.849)</u>	<u>(721.888.595)</u>
Por obligaciones		(328.242.513)	(631.535.110)
Otros gastos financieros		<u>(573.694.336)</u>	<u>(90.353.485)</u>
Resultado financiero bruto		2.464.832.816	2.819.789.756
Ingresos por recuperación de activos financieros		141.191.095	59.092.740
Gastos por incobrabilidad y desvalorización de activos financieros		<u>(65.611.727)</u>	<u>(48.291.299)</u>
Resultado financiero neto		2.540.412.184	2.830.591.197
Ingresos operativos diversos		<u>594.260.422</u>	<u>458.138.201</u>
Comisiones por servicios			
Otros ingresos operativos		594.260.422	458.138.201
Gastos operativos diversos		<u>(153.419.348)</u>	<u>(49.158.779)</u>
Comisiones por servicios		(21.341.315)	(48.175.282)
Otros gastos operativos		(132.078.033)	(983.497)
Gastos de administración	31	<u>(1.033.684.573)</u>	<u>(906.240.140)</u>
Resultado operativo bruto		1.947.568.685	2.333.330.479
Ingresos extraordinarios		68.036.431	244.782
Ingresos de ejercicios anteriores		18.525.241	25.220.472
Gastos extraordinarios			
Gastos de ejercicios anteriores		<u>(77.022.231)</u>	<u>(464.719.564)</u>
Resultado operativo antes de impuesto y participaciones		1.957.108.126	1.894.076.169
Impuesto y participaciones sobre la utilidad	23		
Resultado neto del período		<u>€1.957.108.126</u>	<u>€1.894.076.169</u>

Las notas son parte integral de estos estados financieros

  
 Contador  
 Lic. José Pablo Durán

  
 Gerente General  
 MBA. Ricardo Leon

  
 Auditor Interno  
 Lic. Manuel Sancho



**Dirección Fondo de  
Subsidios para la Vivienda**



# UN AÑO DE RETOS Y LOGROS

*La Dirección Fondo de Subsidios para la Vivienda es la unidad del BANHVI que se encarga de desarrollar y ejecutar los procedimientos y mecanismos idóneos que garanticen la oportuna canalización de los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) a las familias que cumplan con los requisitos de postulación al Bono Familiar de Vivienda. La Dirección FOSUVI coordina la emisión y el pago de estos bonos de vivienda a través de las diferentes entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.*



El 2000 fue un año de retos para la Dirección Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), pues fue necesario recuperar la confianza de las familias, de las entidades autorizadas y del Sector Vivienda en general.

Los ajustes y acciones implementadas por el BANHVI, por medio de la Dirección FOSUVI permitieron, en muy poco tiempo, comenzar a recoger los primeros frutos, como reducir de años a días el pago del Bono para resolver el problema de las familias sin vivienda y garantizar el pago oportuno del Bono de Vivienda, evitando así incrementos excesivos en la carga financiera derivada de los procesos constructivos del caso.

Con las entidades el compromiso fue darle a cada Bono emitido su correspondiente contenido presupuestario, a fin de garantizar su pago inmediato una vez éste fuera formalizado. Asimismo, con la Contraloría General de la República, se optó la responsabilidad de retomar los controles con el propósito de garantizar la adecuada administración de los recursos del Bono por parte de las entidades autorizadas, y que el subsidio habitacional llegara a las familias que realmente lo necesitaban.

A continuación se resumen las políticas más relevantes aplicadas para tal fin:

## **1. Presupuesto para la Emisión de Bonos**

La emisión de Bonos para cada entidad autorizada fue presupuestada de acuerdo con los dineros asignados por la Ley del SFNV a este Banco para el año 2000. Así, el contenido económico que garantizaba la emisión de cada Bono, dio como resultado que el subsidio fuera cancelado a más tardar dos días después de su presentación a cobro por parte de la entidad autorizada; lo que representa un gran avance en la eficiencia de la Institución al compararlo con el promedio anterior de pago de casi seis meses. La aplicación de esta política ha dado como resultado que el BANHVI ya no tenga presa de Bonos con las entidades autorizadas activas.

## **2. Revisión de Expedientes en las Entidades Autorizadas**

Con el objetivo de lograr un adecuado equilibrio entre la eficiencia operativa y la necesidad de mantener el control, surgió la creación de un sistema de revisión de expedientes en las entidades autorizadas, cuya función consiste en autorizar la postulación de los casos al Bono, por medio de una revisión aleatoria de los expedientes en cada entidad autorizada. Bajo este mecanismo se ha logrado una emisión promedio mensual de mil quinientos Bonos. Con el resultado de estas revisiones se generan estadísticas sobre los niveles de eficiencia de las entidades en relación con el cumplimiento de requisitos, tiempo de respuesta para solicitar la emisión y pago del Bono y lo más importante, el oportuno giro de recursos a las familias beneficiadas. Lo anterior, permite identificar las debilidades de las entidades autorizadas en la tramitación del Bono y la administración de sus recursos y tomar las medidas correctivas correspondientes.

## **3. Creación de la Unidad de Fiscalización**



En aras de mantener políticas adecuadas de control, se estableció dentro de la Dirección FOSUVI, la Unidad de Fiscalización, a cargo de las siguientes funciones:

Dictaminar sobre la procedencia, desde el punto de vista técnico - financiero, de las solicitudes de financiamiento para desarrollar

proyectos al amparo del Artículo 59 de la Ley del SFNV.

Dar seguimiento a los avances de obra de todos los proyectos aprobados en ejecución, hasta su conclusión.

Fiscalizar en el sitio los casos individuales, en forma aleatoria, a fin de corroborar la correcta inversión de los recursos del Bono, por parte de los beneficiarios y las entidades auto-rizadas.

#### **4. Programa Ahorro - Bono - Crédito**



En el año 2000, luego de 10 años de frustrados intentos, se implementó como un plan piloto en cinco entidades autorizadas el Programa Ahorro Bono - Crédito, dirigido a las familias del tercer y cuarto estrato salarial (con ingresos entre los ¢127.088 y los ¢254.176), con un plazo previo de ahorro de cinco meses. La novedad radica en que el BANHVI, además del Bono, facilita una proporción del crédito base que las familias formalizan con la entidad autorizada. Esta participación del BANHVI, y la definición de un margen de intermediación no mayor a cinco puntos, da como resultado una tasa de interés de largo plazo que permite un acceso al crédito a este importante grupo de familias de la sociedad costarricense.

#### **5. Emisión de directrices para atender los casos de las cooperativas intervenidas y la Mutual de Desarrollo Comunal.**

Con el propósito de atender la cartera de bonos de las cooperativas intervenidas y la Mutual Comunal, se giraron una serie de directrices a las entidades que administran estas carteras, a fin de cancelar estos bonos a las familias respetando el marco legal vigente.

La aplicación de estas medidas, permitió atender una cantidad significativa de la cartera de bonos de estas entidades, provenientes de compromisos adquiridos por este Banco desde hacía varios años, y además invalidar otros que no reunían los requisitos legales.

Por otra parte, estas directrices permitieron el inicio de las formalizaciones de proyectos, en su momento a cargo de COOVIVIENDA R.L. y financiados desde 1997, los cuales fueron trasladados a otras entidades, como por ejemplo: Las Lomas en Parrita de 400 viviendas, Jacó-Herradura en Garabito de 103 casas, Lagos de Lindora de 320 soluciones y Daniel Oduber en Liberia con 123 viviendas, entre otros.

## **6. Publicación mensual de listados de beneficiarios de Bono Familiar de Vivienda.**

A partir del año 2000 se publicaron cada mes, los nombres completos y números de cédula de los beneficiarios a los cuales se les cancela el monto del Bono Familiar de Vivienda en al menos dos medios escritos de circulación nacional.

Esta acción, que no se había realizado desde el origen del BANHVI, tiene dos propósitos fundamentales:

Que los beneficiarios del Bono Familiar de Vivienda conozcan, de forma oportuna, la fecha en que se les pagó el monto de sus bonos y hagan efectivo el acceso a estos recursos.

Informar periódicamente a la comunidad costarricense sobre la inversión que el Estado realiza en Bonos Familiares de Vivienda.

De esta forma el sistema de pago de Bonos Familiares es más transparente y permite a las familias informarse, en su debido momento, cuando su bono fue depositado en la entidad autorizada que corresponda

**BONOS OTORGADOS  
DURANTE EL AÑO 2000**

## **Prioridad a los que menos tienen**

El 2000 fue un año particularmente importante en el aporte de subsidios habitacionales otorgados por el BANHVI y que contribuyeron a reducir el déficit de vivienda del país y a dar oportunidad a miles de familias costarricenses de tener una casa propia.

En total, el Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) financió 19.733 operaciones de Bono Familiar de Vivienda, con lo cual la meta establecida a inicios de año de 15.060 bonos (ampliada posteriormente a 16.500) fue superada en un 19,6%.

Para otorgar esta cantidad de bonos el FOSUVI invirtió ¢30.158 millones, suma que es la más elevada desde que el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda entró en vigencia en 1986.

De acuerdo con los planes establecidos por las autoridades del Sector Vivienda los dineros del FOSUVI se dirigieron a los grupos sociales del país que históricamente han tenido menos oportunidades.

De esta forma, del total de subsidios ya indicado, 14.065 por un monto de ¢22.634 millones (el 75,5 %) fueron otorgados a familias del primer estrato, es decir aquellas que en el año 2000, tenían ingresos iguales o inferiores al salario mínimo de un obrero no especializado de la construcción, que en ese año fue de ¢63.544.

Las zonas rurales recibieron 13.975 bonos para una inversión de ¢21.546 millones (el 71,44 %); las mujeres jefas de hogar 7.927 subsidios habitacionales para una inversión de ¢12.683,66 (el 42,06 %) y el programa de atención de discapacitados fue atendido con 428 bonos de vivienda y una inversión de ¢999.96 millones.

La erradicación de precarios de larga data, la atención de emergencias y los casos considerados de extrema necesidad también figuraron entre las prioridades de atención por parte del Sector Vivienda, por lo que la casi totalidad de familias beneficiadas en los diferentes proyectos de vivienda construidos en el 2000, se ubican en alguna de estas categorías. Entre otros, se erradicaron precarios en Golfito, Cañas, Limón, Heredia, Belén, Bagaces y se atendieron casos de emergencia provocados por fenómenos naturales, deslizamientos o inundaciones que afectaron cantones como Carrillo, Liberia y Santa Cruz en Guanacaste, Osa, Heredia y Cartago, entre otros.

A continuación se ofrece un detalle estadístico y gráfico de la inversión efectuada en subsidios habitacionales y en los principales proyectos de vivienda financiados a lo largo del 2000 en diferentes puntos de la geografía nacional

**CUADRO N° 3**  
**Número y monto de bonos familiares**  
**de vivienda otorgados por el BANHVI**  
**del 01/01/00 al 31/12/00**  
**(monto en millones de colones)**

No de Casos	Monto Total
19.733	30.158.020.722,60

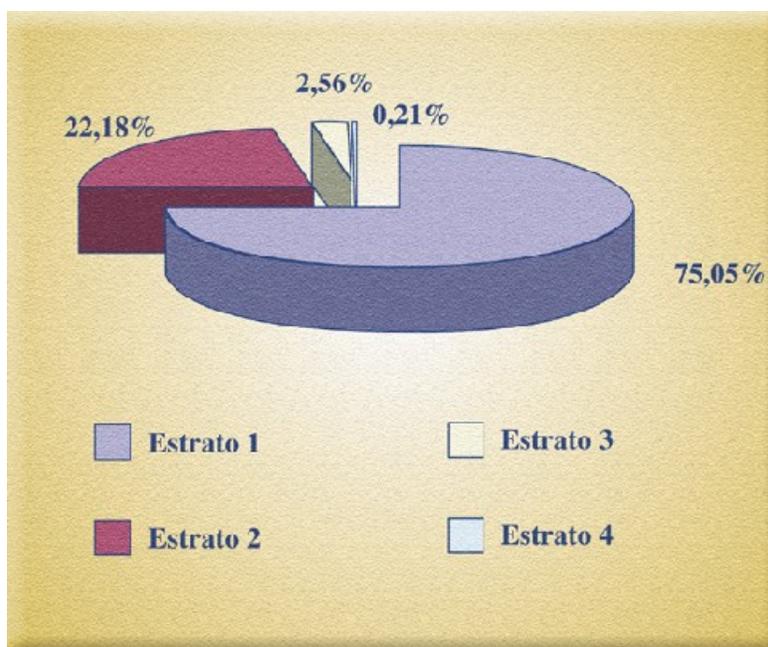
Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

**CUADRO N° 4**  
**Bonos Familiares de Vivienda otorgados por**  
**el BANHVI según estrato de ingreso**  
**del 01/01/00 al 31/12/00**  
**(monto en millones de colones)**

Estrato	N° de Casos	Monto Total
Primer estrato	14.065	22.634,63
Segundo estrato	4.709	6.687,68
Tercer estrato	837	773,42
Cuarto estrato	122	62,29
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>19.733</b>	<b>30.158,02</b>

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

**GRÁFICO N°1**  
**Bonos otorgados por el BANHVI**  
**según estrato de ingreso**  
**del 01/01/00 al 31/12/00**

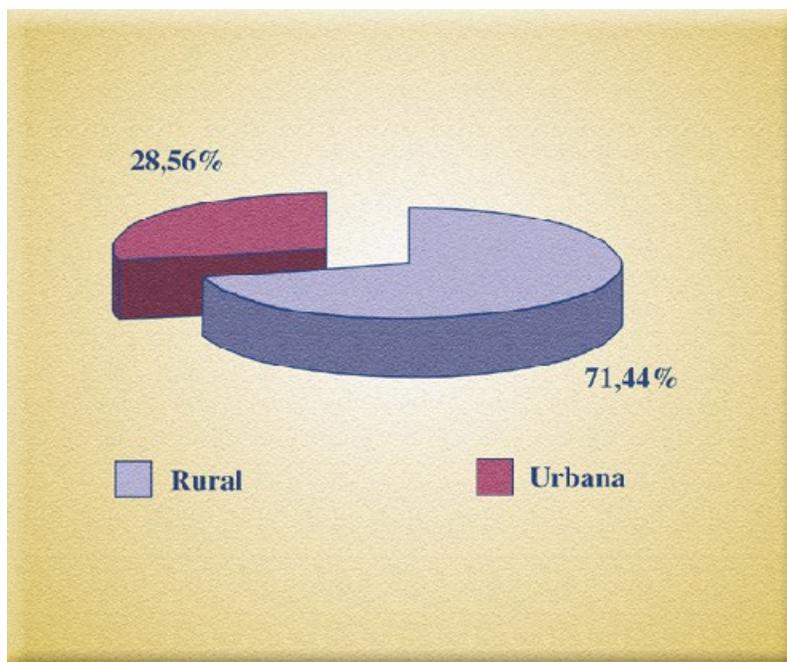


**CUADRO N° 5**  
**Bonos Familiares de Vivienda otorgados por el BANHVI**  
**según zona geográfica**  
**del 01/01/00 al 31/12/00**  
**(monto en millones de colones)**

Zona Geográfica	N° de Casos	Monto
Rural	13.975	21.546,23
Urbana	5.758	8.611,79
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>19.733</b>	<b>30.158,02</b>

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

**GRÁFICO N° 2**  
**Bonos otorgados por el BANHVI**  
**según zona geográfica**  
**del 01/01/00 al 31/12/00**  
**(monto en millones de colones)**



**CUADRO N° 6**  
**Bonos Familiares de Vivienda otorgados por el BANHVI**  
**según provincia**  
**del 01/01/00 al 31/12/00**  
**(monto en millones de colones)**

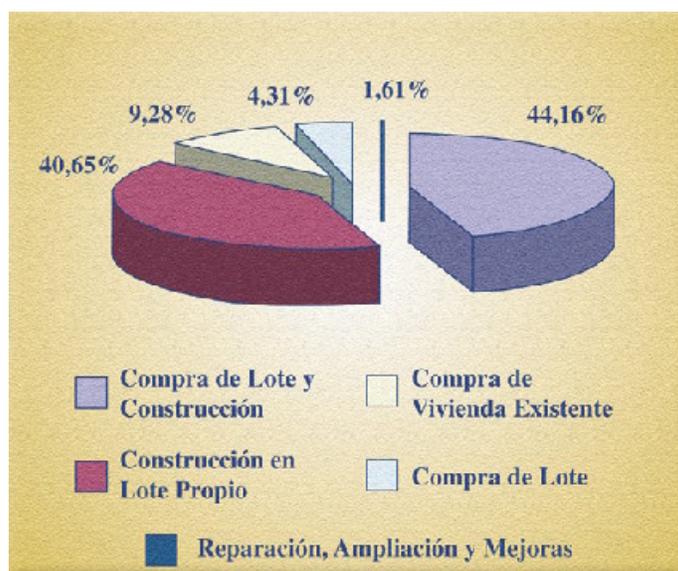
Provincia	No de Casos	Monto Total
San José	4.337	5.582.953.774,83
Alajuela	4.224	5.749.043.420,00
Cartago	1.848	2.782.189.416,95
Heredia	1.431	2.622.118.237,98
Guanacaste	3.617	6.045.586.988,00
Puntarenas	2.776	5.010.299.629,85
Limón	1.500	2.365.829.255,00
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>19.733</b>	<b>30.158.020.722,61</b>

**CUADRO N° 7**  
**Bonos Familiares de Vivienda otorgados por el**  
**BANHVI según propósito**  
**del 01/01/00 al 31/12/00**  
(monto en millones de colones)

Propósito	N° de Casos	Monto Total
Compra de Lote y Construcción	7.633	13.317,43
Contrucción en Lote Propio	8.508	12.259,75
Compra de Vivienda Existente	1.963	2.797,40
Compra de Lote	899	1.298,70
Reparación, Ampliación y Mejoras	730	484,74
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>19.733</b>	<b>30.158,02</b>

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

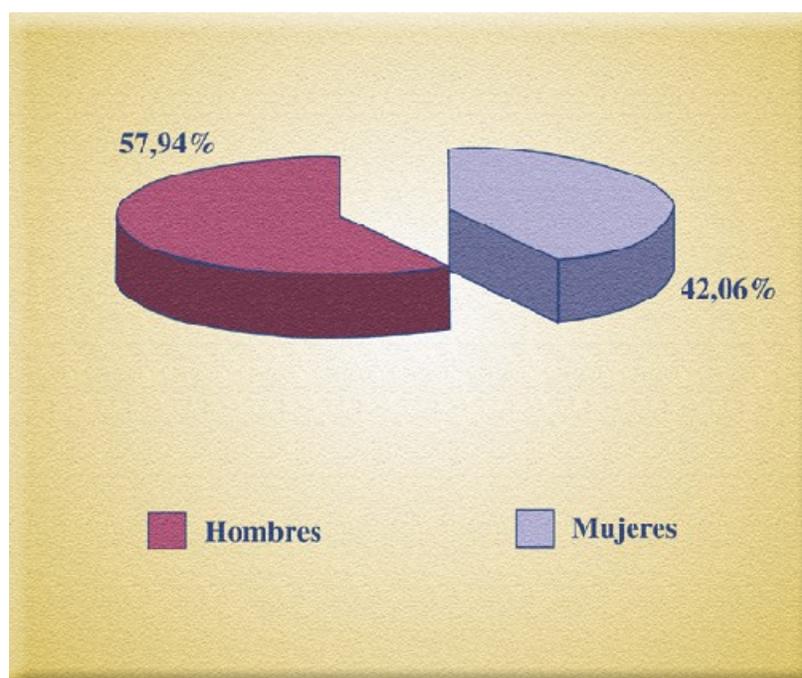
**GRÁFICO N° 3**  
**Bonos Familiares de Vivienda otorgados por el**  
**BANHVI según propósito**  
**del 01/01/00 al 31/12/00**  
(monto en millones de colones)



**CUADRO N° 8**  
**Bonos Familiares de Vivienda otorgados por el**  
**BANHVI según género**  
**del 01/01/00 al 31/12/00**  
**(monto en millones de colones)**

Jefe de Hogar	N° de Casos	Monto Total
Mujeres	7.927	12.683,66
Hombres	11.806	17.474,36
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>19.733</b>	<b>30.158,02</b>

**GRÁFICO N° 4**  
**Bonos Familiares de Vivienda otorgados por el**  
**BANHVI según género**  
**del 01/01/00 al 31/12/00**  
**(monto en millones de colones)**



**CUADRO N°9**  
**Bonos Familiares de Vivienda otorgados por el**  
**BANHVI según programa discapacitados**  
**del 01/01/00 al 31/12/00**  
**(monto en millones de colones)**

Programa	N° de Casos	Monto total
Discapacitados	428	999,96

**PROYECTOS HABITACIONALES  
AÑO 2000**

RESIDENCIAL  
DANIEL HERERRA IRIGOYEN

Programa: erradicación de precario

Ubicación: Golfito

Número de viviendas: 200

Inversión: ¢500 millones

Tipo de beneficiario: familias que habitaban en el precario Hong Kong

JUNIO, 1999



MAYO, 2000



## URBANIZACION PALMIRA

Programa: atención de emergencia,  
erradicación de precario

Ubicación: Filadelfia, Guanacaste

Número de viviendas: 109

Inversión: ¢154 millones

Tipo de beneficiario: damnificados del Huracán Floyd, jefas de hogar y familias que habitaban en precarios de la zona



## URBANIZACION LLANOS DE SANTA LUCÍA

Programa: erradicación de precario

Ubicación: Paraíso, Cartago

Número de viviendas: 984

Inversión: ¢1.784 millones

Tipo de beneficiario: familias que habitaban en precarios.

### ANTES



### DESPUES



RESIDENCIAL  
EL ENCINO

Programa: erradicación de precario, atención de emergencia y casos de extrema necesidad.

Ubicación: Liberia, Guanacaste

Número de viviendas: 168

Inversión: ¢435.1 millones

Tipo de beneficiario: peones agrícolas, empleadas domésticas, sabaneros y agricultores



## **PROYECTO RIO AZUL**

**Programa: vivienda para familias indígenas**

**Ubicación: Territorio Indígena Salitre, Buenos Aires, Puntarenas.**

**Número de viviendas: 28**

**Inversión: €45 millones**

**Tipo de beneficiario: familias indígenas bribris que habitan este territorio.**

### **ANTES**



### **DESPUES**



## **RESIDENCIAL ATLÁNTIDA**

**Programa: casos de extrema necesidad**

**Ubicación: Barrio Envaco, Limón**

**Número de viviendas: 95**

**Inversión: ¢152 millones**

**Tipo de beneficiario: mujeres jefas de hogar**



**URBANIZACION  
NÍSPEROS III**

**Programa: erradicación de precario**

**Ubicación: Guararí, Heredia**

**Número de viviendas: 465**

**Inversión: €1.059.6 millones**

**Tipo de beneficiario: familias que habitaban en precarios**

**ANTES**



**DESPUES**



**URBANIZACION  
LA CUENCA**

**Programa: familias de escasos recursos.**

**Ubicación: San Antonio de Belén, Heredia.**

**Número de viviendas: 20**

**Inversión: €30.3 millones**

**Tipo de beneficiario: familias de escasos recursos, discapacitados y jefas de hogar.**



**RESIDENCIAL  
DOÑA BLANCA**

**Programa: casos de extrema necesidad**

**Ubicación: San José de la Montaña, Heredia.**

**Número de viviendas: 108**

**Inversión: €263.4 millones**

**Tipo de beneficiario: peones de construcción, electricistas, zapateros, cocineras y meseras, etc.**

**ANTES**



**DESPUES**



**RESIDENCIAL  
PATRICIA**

**Programa: erradicación de precario, atención de emergencias y casos de extrema necesidad.**

**Ubicación: Bagaces Guanacaste**

**Número de viviendas: 50**

**Inversión: ¢80 millones**

**Tipo de beneficiario: peones agrícolas, empleadas domésticas, sabaneros y agricultores.**



**RESIDENCIAL  
EL ROSARIO**

**Programa: erradicación de precario, y casos de extrema necesidad.**

**Ubicación: San Antonio de Belén, Heredia.**

**Número de viviendas: 150**

**Inversión: ¢360 millones.**

**Tipo de beneficiario: familias que viven en precarios.**

**AGOSTO, 2000**



**DICIEMBRE, 2000**



## **PROYECTO EVA MONGE**

**Programa: atención de emergencias.**

**Ubicación: Coronado de Osa.**

**Número de viviendas: 20**

**Inversión: €32 millones.**

**Tipo de beneficiario: familias damnificadas por el Huracán Mitch.**



**RESIDENCIAL  
TENORIO**

**Programa: erradicación de precario.**

**Ubicación: Cañas, Guanacaste**

**Número de viviendas: 320**

**Inversión: ¢ 696 millones.**

**Tipo de beneficiario: familias que habitaban en precario Finca Tenorio**

**JULIO, 1999**



**JULIO, 2000**



## **RESIDENCIAL CANADÁ**

**Programa:** erradicación de precario, atención de emergencias y casos de extrema necesidad.

**Ubicación:** Liberia, Guanacaste

**Número de viviendas:** 84

**Inversión:** €115.2 millones.

**Tipo de beneficiario:** peones agrícolas, empleadas domésticas , sabaneros y agricultores.



## **URBANIZACION LIMÓN 2000**

**Programa: erradicación de precario.**

**Ubicación: Liverpool, Limón.**

**Número de viviendas: 328**

**Inversión: ¢710.6 millones.**

**Tipo de beneficiario: familias que habitaban en precario.**

### **ANTES**



### **DESPUES**





**Dirección Supervisión de Entidades Autorizadas**

# **ASEGURANDO UNA ADECUADA GESTION DE LAS ENTIDADES**

*La Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas es la unidad del BANHVI que, mediante la evaluación y supervisión permanentes vela para que se reduzcan los riesgos en las entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. También fiscaliza el uso adecuado de los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) en todas las entidades autorizadas y ejecuta aquellas actividades de Supervisión Auxiliar que la Superintendencia General de Entidades Financieras solicite de acuerdo con los programas de trabajo correspondientes.*

## **Entidades Autorizadas activas en la tramitación del Bono Familiar de Vivienda Año 2000**

La Vivienda Mutual de Ahorro y Préstamo  
Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo  
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo  
Mutual Heredia de Ahorro y Préstamo  
Concoocique R.L.  
Banco Elca S.A.  
Banco Popular y de Desarrollo Comunal  
Banco Solidario de Costa Rica  
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo  
Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá  
Banco Crédito Agrícola de Cartago

El año 2000, en cumplimiento con el Reglamento para la Supervisión Auxiliar de la Superintendencia General de Entidades Financieras SUGEF-, estuvo marcado por supervisiones in-situ, actividades de análisis financiero, evaluación de activos, seguimiento a planes de saneamiento y evaluación de la calidad de la administración del riesgo, con el propósito de ejercer una verdadera supervisión preventiva.

Con este objetivo las labores ejecutadas se centraron en evaluación de activos, determinación de los niveles de estimación correspondientes y se dio seguimiento a los planes

de saneamiento de las entidades que se encontraron en algún grado de irregularidad financiera, acciones que se ejecutaron exclusivamente sobre las cuatro Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Préstamo.

Para la ejecución de la supervisión auxiliar y según reza el mismo Reglamento, el BANHVI debe considerar como mínimo en los trabajos asignados por la SUGEF, lo siguiente:

- a. Identificación de los posibles sucesos o cambios de importancia que pudieran tener efectos adversos en la entidad y ocasionar inestabilidad o irregularidad financiera y económica.
- b. Uso de técnicas y metodologías dadas por la SUGEF, para verificar la gestión de riesgo, los procedimientos operativos y otros, para el análisis de la suficiencia patrimonial, de la calidad de los activos, de la administración, de las utilidades, de la liquidez y de la estructura de control interno.

### **Definición del BANHVI como supervisor auxiliar**

Durante el 2000 se definió claramente la función del BANHVI como Supervisor Auxiliar por parte de la SUGEF. Esto permitió aclarar de forma precisa que la única responsable en la función supervisora es la SUGEF y que el BANHVI es un coadyuvante o colaborador en la ejecución de las funciones.

Los deberes y obligaciones del BANHVI quedaron plasmadas en el oficio SUGEF-3453-03/2000 del 28/7/2000, que en su parte medular expresa:

*Respecto a las funciones del BANHVI en su calidad de supervisor auxiliar de esta Superintendencia, conforme lo dispuesto en el Artículo 90 de la LSFNV y sus reformas, aplica el Reglamento para la Supervisión Auxiliar aprobado por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero mediante Artículo 15, Acta de la Sesión 114-99, celebrada el 27 de septiembre pasado y publicado en La Gaceta No. 209 del 28 de octubre de ese mismo año. No obstante, es necesario firmar, como usted lo indica, que la Supervisión Auxiliar implica únicamente la realización de las tareas asignadas específicamente por la SUGEF al Supervisor Auxiliar.*

*En línea con lo anterior y a efecto de delimitar claramente las funciones de la SUGEF y de esa entidad bancaria, esta Superintendencia asume la supervisión de las Mutuales de Ahorro y Préstamo, excepto en los aspectos que corresponden al BANHVI en su calidad de Ente Rector del SFNV, opinar sobre las apelaciones a los informes elaborados por la Supervisión Auxiliar.*

Dentro de este contexto, durante el año anterior se continuó ejecutando el plan de trabajo que la SUGEF dispuso, que consistió en la evaluación de carteras de activos, y otras validaciones de cuentas.

### **Una supervisión basada en riesgos**

Dentro de la especificación de competencias y a raíz de la reestructuración administrativa ejecutada durante el segundo semestre del año 2000, la Dirección de Supervisión de Entidades (antigua Oficialía de Supervisión de Entidades) redefinió su estrategia de supervisión, enfocándose en los intereses del BANHVI como Rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y como Banco de segundo piso que es.

El nuevo enfoque pone especial atención a la evaluación de la gestión administrativa en las entidades que gozan de la garantía subsidiaria del Estado en sus captaciones (Mutuales de Ahorro y Préstamo).

Se evalúa la calidad de la administración del riesgo además del nivel de riesgo debido a que la supervisión tiene como objetivo corregir los problemas presentes en el sector financiero antes de que causen una crisis.

El objetivo buscado es prever riesgos antes de que causen verdaderos problemas financieros en el BANHVI, para lo cual se ha optado por una supervisión preventiva, definida como:

*Supervisión preventiva es un proceso continuo de valoración de la prudencia con que gestionan los riesgos las entidades financieras, sustentado en la suficiencia de estimaciones, calidad y cantidad del beneficio, concentración de riesgos de crédito y mercado, integridad y suficiencia patrimonial, idoneidad de los procesos de gestión, calidad de la gestión, así como cumplimiento por parte de las entidades con los lineamientos establecidos tanto por leyes y reglamentos vigentes como por la normativa emitida por la Superintendencia, todo ello enmarcado en la adopción de estándares y procesos de comunicación, a fin de tomar oportunamente las medidas preventivas y de reactivación <sup>1</sup>*

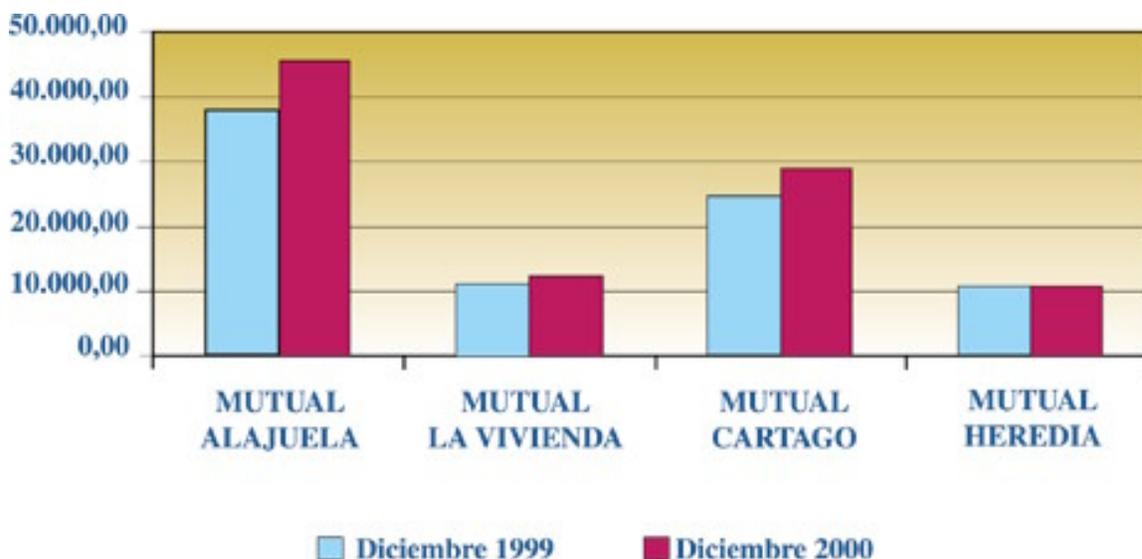
## **Evolución y situación financiera del sector mutualista**

La presencia del sector mutualista en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda permitió a estas entidades una mayor efectividad en el cumplimiento de sus objetivos sociales. El aporte del Estado, en la figura del Bono Familiar de Vivienda, ha hecho posible que las mutuales alcancen a segmentos de la población que no cuentan con la capacidad de pago requerida para asumir la totalidad de un crédito hipotecario, contribuyendo también a la erradicación de precarios y la atención de familias en extrema pobreza, mediante el manejo del subsidio total.

La importancia de las mutuales no se reduce solo a sus operaciones activas, pues también se ha presentado especial atención a la prestación de servicios financieros a las familias de ingresos medios y bajos, como cuentas de ahorro y tarjetas de débito, títulos valores de bajas denominaciones, ahorro a largo plazo, etc. contribuyendo a fortalecer el ahorro nacional y a mejorar la calidad de vida de las familias costarricenses.

En cuanto a la evolución de los activos totales, en el gráfico siguiente se muestra como todas las entidades han experimentado un incremento significativo en su crecimiento, alcanzando la Mutual Alajuela el mayor nivel de activos, por encima de los ¢ 40 mil millones.

**GRÁFICO N° 5**  
**Evolución de Activos Totales**  
**Sector Mutualista**  
**(En millones de colones)**

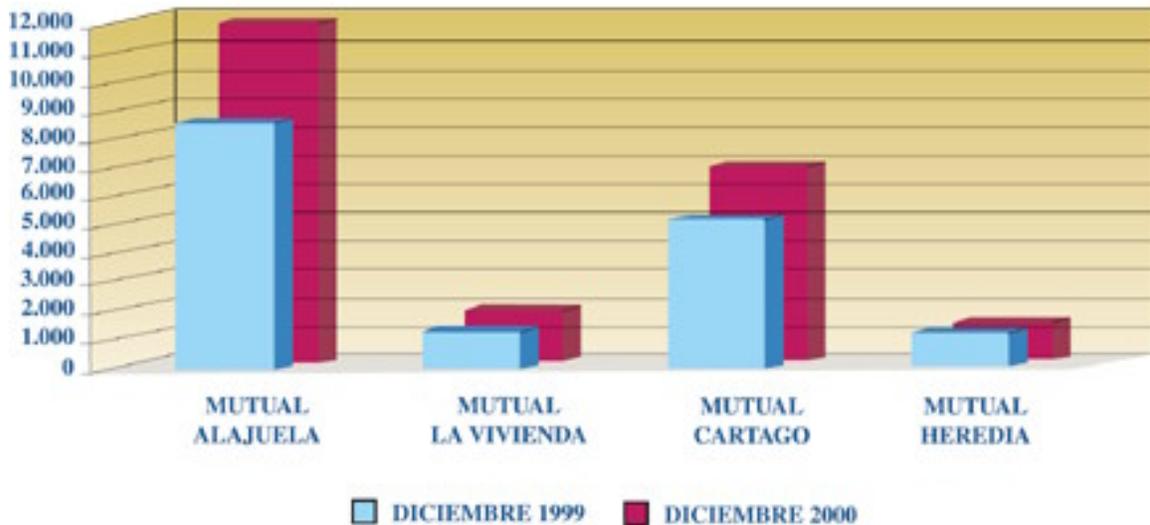


Fuente; Dirección Supervisión Entidades Autorizadas, BANHVI

Por otra parte observamos un importante incremento en el volumen de recursos captados por el Sector Mutualista, pasando de un total de captaciones a plazo en diciembre de 1999 de ¢52.908 millones a ¢460.687 millones en diciembre del año 2000.

Se puede observar como el incremento en el nivel de obligaciones financieras ha tipificado el comportamiento en las cuatro entidades, producto de la confianza del público inversionista en este Sector. Adicionalmente hay que acotar que todas estas obligaciones cuentan con la garantía del BANHVI y subsidiaria del Estado.

**GRÁFICO N° 6**  
**Sector Mutualista**  
**Ahorro a la vista**  
**(En millones de colones)**

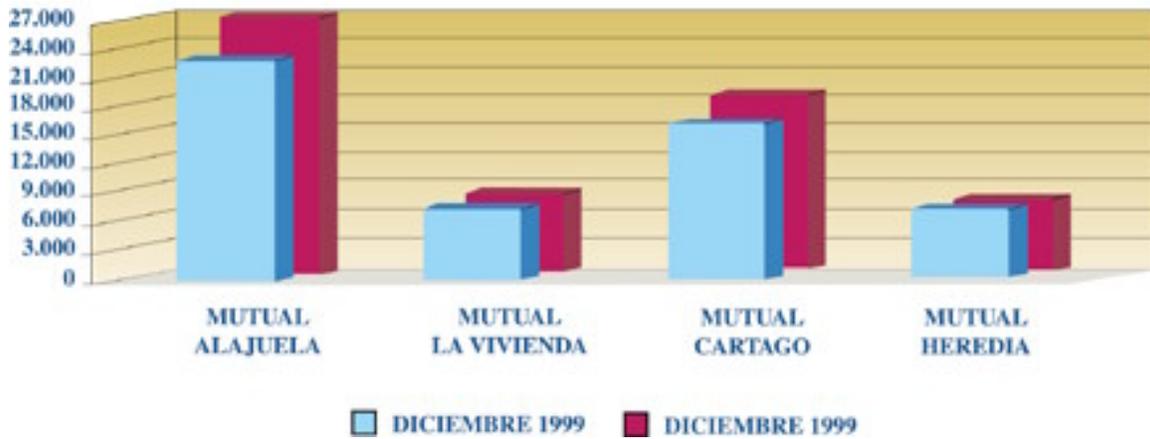


Fuente; Dirección Supervisión Entidades Autorizadas, BANHVI

Las captaciones mediante libretas de ahorro a la vista también mostraron un incremento importante al pasar de ¢16.476 millones en diciembre de 1999 a ¢21.694 millones en diciembre del año 2000.

Las captaciones a la vista dentro del Pasivo Total de las entidades representan el 26% del total de obligaciones con el público.

**GRÁFICO N° 7**  
**Sector Mutualista**  
**Captación a plazo**  
**(En millones de colones)**



Fuente; Dirección Supervisión Entidades Autorizadas, BANHVI



## Dirección Fondo Nacional de Vivienda

# UN ARRANQUE PROMISORIO

*La Dirección Fondo Nacional de Vivienda, es la unidad del BANHVI que administra el fondo que lleva ese mismo nombre y que mediante la intermediación financiera, tiene como objetivo proveer y canalizar recursos permanentes y del menor costo posible, para la financiación de los programas habitacionales que desarrollan las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Igualmente coordina todas las actividades relacionadas con la gestión administrativa, recuperación, liquidación y venta de los activos recibidos por el BANHVI en dación en pago, producto de las liquidaciones de entidades del SFNV.*

*La Dirección Fondo Nacional de Vivienda, es la unidad del BANHVI que administra el fondo que lleva ese mismo nombre y que mediante la intermediación financiera, tiene como objetivo proveer y canalizar recursos permanentes y del menor costo posible, para la financiación de los programas habitacionales que desarrollan las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Igualmente coordina todas las actividades relacionadas con la gestión administrativa, recuperación, liquidación y venta de los activos recibidos por el BANHVI en dación en pago, producto de las liquidaciones de entidades del SFNV.*

Durante el 2000, en la Dirección del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) destaca como una de las actividades más importantes la inversión de recursos en fideicomisos, producto de la administración de la cartera recibida en dación de pago ante la liquidación de Coovivienda. Igualmente el FONAVI administró créditos de corto y largo plazo cuyo saldo al final de año ascendió a ¢9.370,0 millones.

Para el financiamiento de créditos y la cartera fideicometida, la Dirección FONAVI complementó los recursos propios con la captación del mercado financiero nacional. La suma de esfuerzos en cada una de estas actividades contribuyeron a fortalecer el FONAVI a lo largo del 2000.

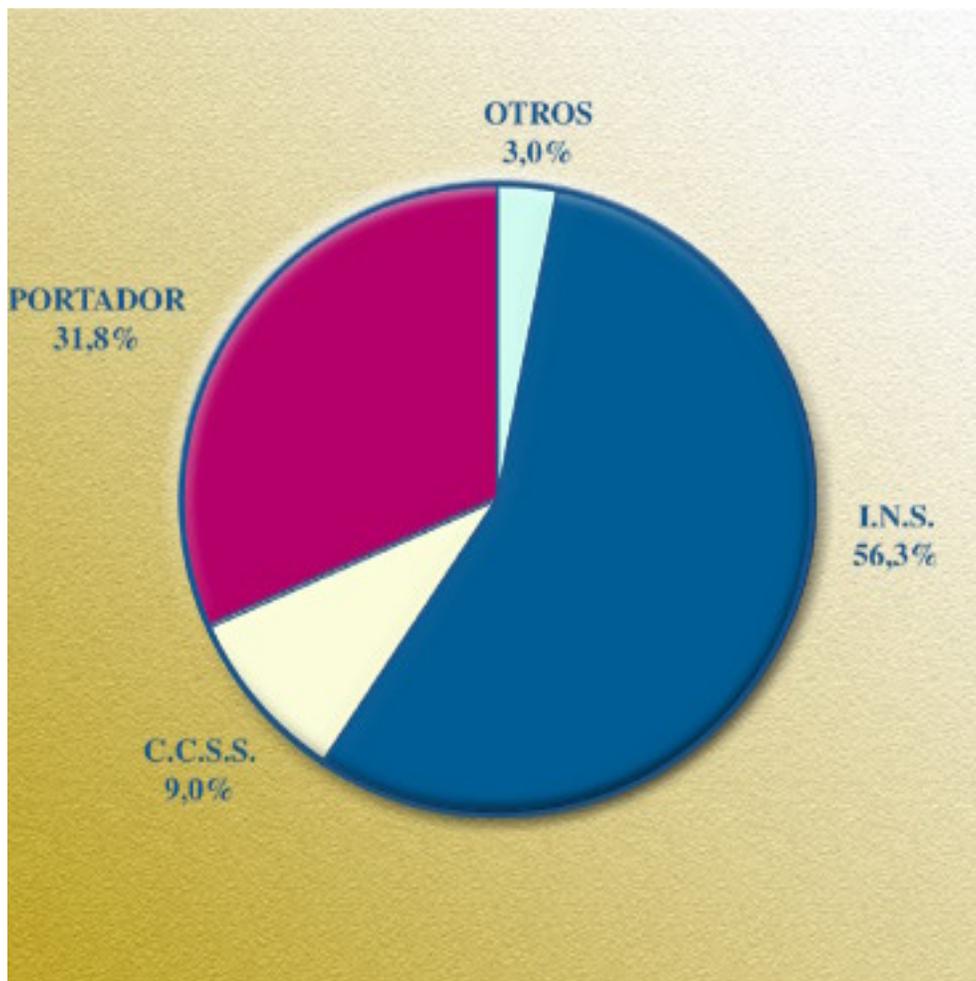
## **1. Captación de recursos**

El FONAVI mantuvo durante el año 2000 un nivel de captación entre los ¢14.000 millones y los ¢16.300 millones, lo anterior en función de las necesidades de recursos determinados por la asistencia financiera brindada a Coovivienda R.L.

En concordancia con el comportamiento que mostraron las tasas de interés en el país durante el año 2000, la tasa de interés que pagaron los títulos en circulación mostró una tendencia decreciente, a lo largo de ese año, ubicándose en el mes de diciembre en un 16,3%. De conformidad con lo anterior, el costo de la captación se redujo desde un 21,9% en el mes de enero del año 2000, hasta un 18,6% en el mes de diciembre.

Los principales inversionistas del FONAVI en el año 2000 fueron el Instituto Nacional de Seguros (INS) y la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), los cuales mantuvieron al término de ese año el 56,3% y el 9,0% del saldo total de la captación, respectivamente.

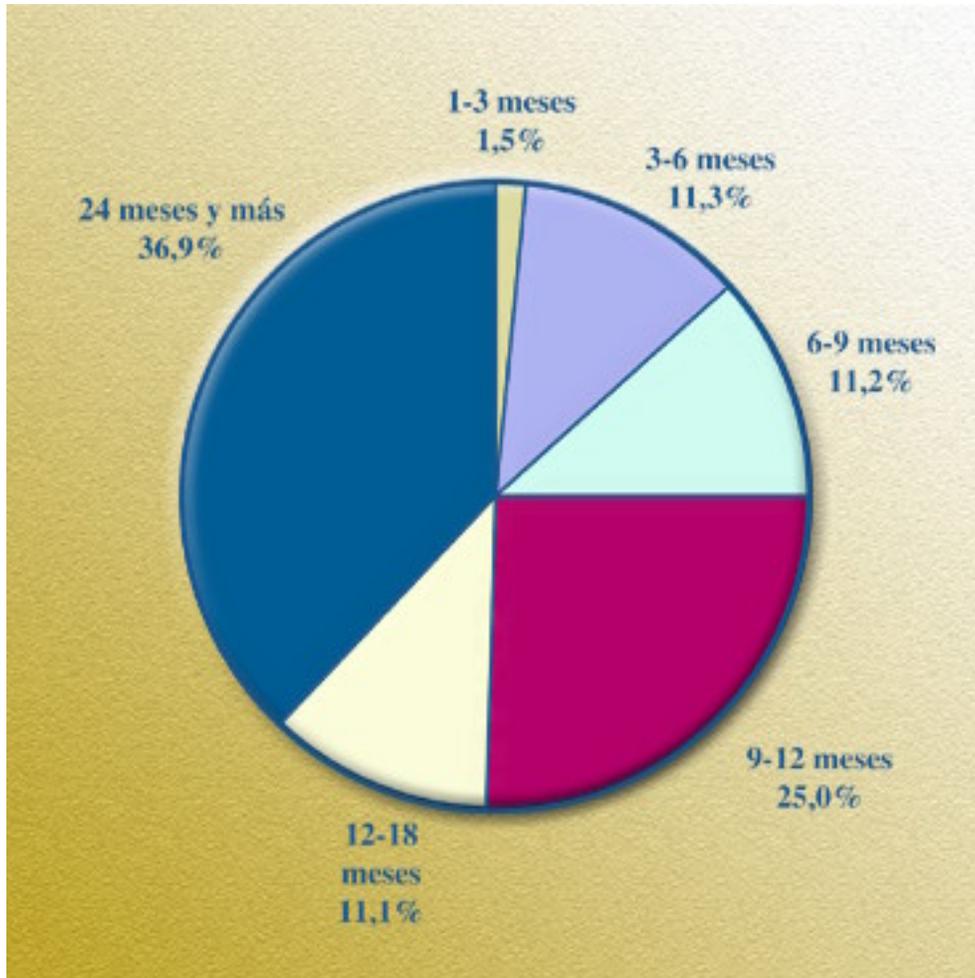
GRAFICO N° 8  
Saldo de Captación por Inversionista  
al 31-12-2000



Fuente: Dirección FANAVI, BANHVI

En relación con los plazos de captación, al mes de diciembre del 2000 solamente el 24,0% se ubicó en un rango inferior a los 9 meses; el 39,1% era captación a plazos entre 9 y 18 meses y el 36,9% se ubicó en el rango de 24 meses y más.

**GRAFICO N° 9**  
**Saldo de Captación según plazos**  
**al 31-12-2000**



Fuente: Dirección FANAVI, BANHVI

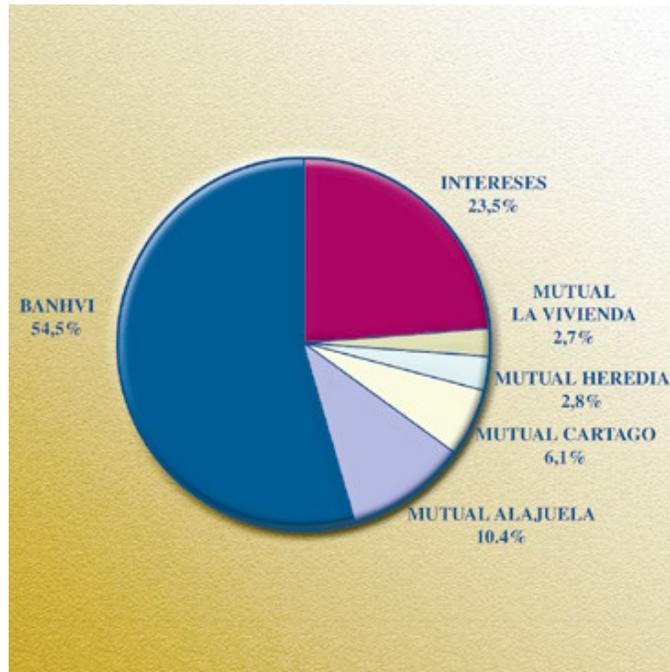
Con respecto al Programa de Reactivación del FOSUVI, durante el año 2000 el saldo de captación se redujo en un 11,8%, pasando de un total de ¢15.833,9 millones en el mes de enero a ¢13.963,4 millones en el mes de diciembre. La tasa de interés pagada por los títulos emitidos dentro de este Programa también se redujo durante el año 2000, ubicándose al término del año en un 16,4%.

## 2. Fondo de Garantías

Al 31 de diciembre del 2000 el Fondo de Garantías establecido por la Junta Directiva del Banco, mediante acuerdo N°1 de la sesión 07-98 del 12 de febrero de 1998 y que inició operaciones en julio de ese mismo año, alcanzó un monto total de ¢550,5 millones. De ese total, el 54,5% corresponde al aporte inicial de ¢300,0 millones realizado por el BANHVI; por otra parte, el aporte procedente de las entidades autorizadas constituyó el 22,0%, mientras que un 23,5% procedió de intereses sobre inversiones y moratorios.

**GRAFICO N° 10**  
**Composición de Aportes al Fondo**  
**de Garantías al 31-12-2000**

**Monto acumulado**  
**¢550,5 millones**



Fuente: Dirección FANAVI, BANHVI

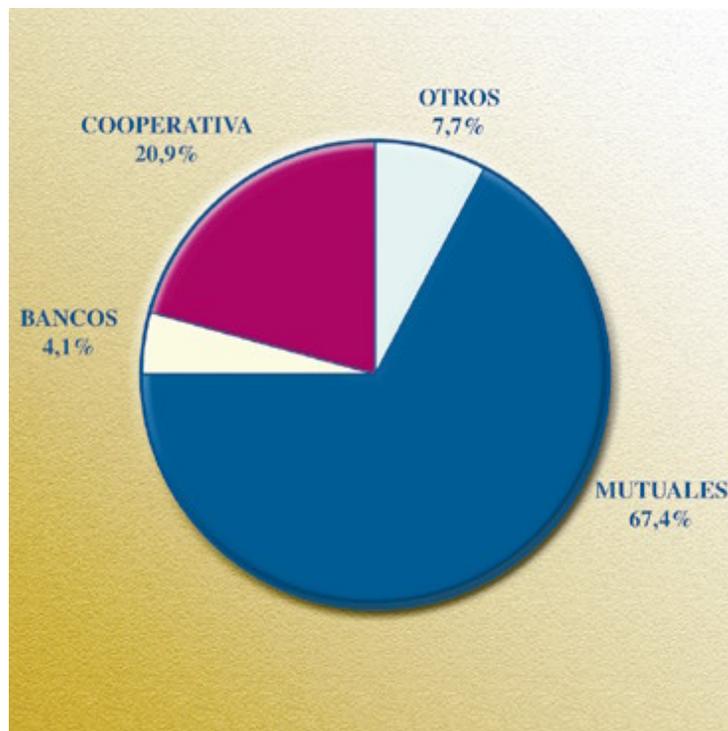
la cartera, compuesto por el pago de comisiones a los fiduciarios y a la cobertura de gastos autorizados, se ubicó al término del año 2000 en ¢1.313,0 millones. Lo anterior significa que el 27,9% de las recuperaciones han sido destinadas al pago de los costos generados por ese mismo proceso.

En relación con la gestión de administración realizada por los Fiduciarios, al mes de diciembre el 89,9% de las operaciones de la cartera habían sido cedidas, mientras que el 66,6% de las mismas se encontraban conciliadas. De acuerdo con lo indicado por los fiduciarios se espera concluir con los procesos de cesión y conciliación en los primeros meses del 2001. Para ese año se ha indicado a los fiduciarios incrementar sus esfuerzos y realizar una estricta gestión de cobro, con el objetivo de reducir la morosidad de las carteras.

### 3. Saldo de los Créditos Vigentes de Entidades Autorizadas

Al 31 de diciembre del 2000 el saldo de las obligaciones que mantienen las entidades autorizadas con el BANHVI como resultado del otorgamiento de créditos ascendió a la suma de ¢9.370,0 millones. El 96,4% del financiamiento otorgado corresponde a créditos de largo plazo, mientras que el 3,6% restante lo constituyen créditos de corto plazo.

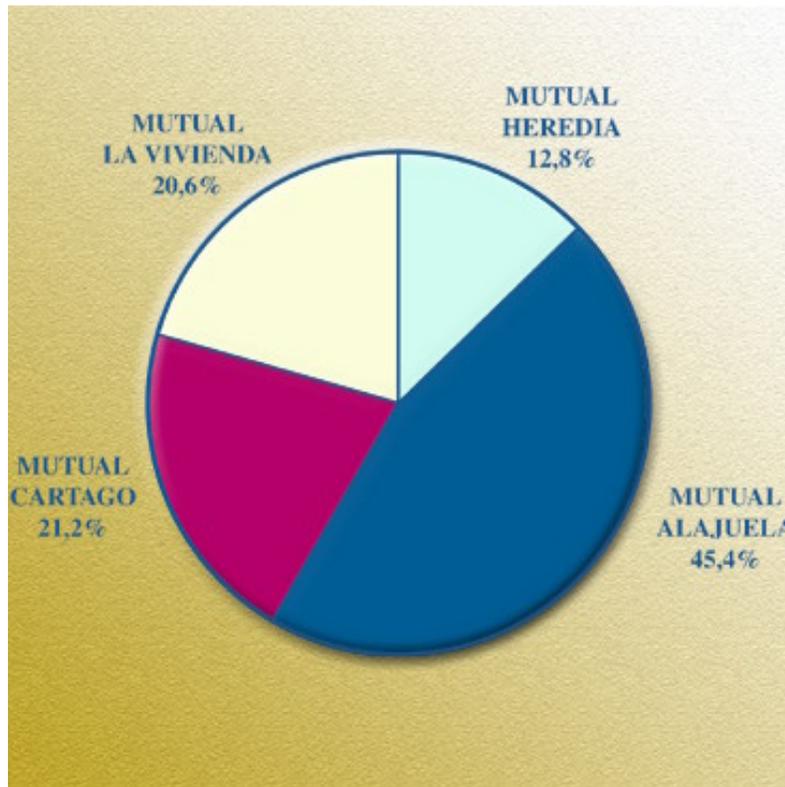
**GRAFICO N° 11**  
**Saldos de Créditos de Largo Plazo**  
**Vigentes, por Sector al 31-12-2000**



Fuente: Dirección FANAVI, BANHVI

Dentro de la cartera crediticia de largo plazo destacan el Programa denominado Conversión de Contratos Tasa Básica, el cual representa el 44,3% del saldo adeudado. Otros programas con participación significativa son: Descuento de Hipotecas 80%, FONAVI 40P y FONAVI 60P, los cuales representaron el 22,1%, 13,9% y 10,8% dentro del saldo de la cartera del largo plazo, respectivamente. La tasa de interés promedio de estos créditos se ubicó al término del 2000 en un 16,9%. La desagregación del saldo de la deuda a nivel de sectores señala al Sector Mutualista como el de mayor importancia relativa, con un saldo adeudado que representa el 67,4% del total. Por otra parte, al interior del Sector Mutualista, la Mutual Alajuela representó el 45,4% del saldo total, mientras que las Mutuales Cartago, La Vivienda y Heredia mostraron participaciones del 21,2%, 20,6% y 12,8%, en el mismo orden.

**GRAFICO N° 12**  
**Saldos de Créditos de Largo Plazo Vigentes**  
**en el Sector Mutualista, por Mutual**  
**al 31-12-2000**



Fuente: Dirección FANAVI, BANHVI

La distribución de los saldos adeudados según días de atraso, indica que al mes de diciembre del 2000, el 91,8% se encontraba al día o con menos de 30 días de mora; por su parte, el indicador de morosidad de la cartera alcanzó en ese mes un valor de 7,9%. Debe señalarse que cerca del 90% de la morosidad que mostró la cartera en ese mes respondió al atraso que presentaron las operaciones de Vivierendacoop, Univicoop y Banco Solidario, entidades que enfrentan actualmente situaciones de liquidación y cobro judicial.

#### 4. Administración de Fideicomisos

Con base en la información proporcionada por los Fiduciarios se ha llegado a determinar un saldo de principal de la cartera fideicometida de ¢18.146,1 millones, distribuidos por Entidad, según el siguiente detalle:

**CUADRO N° 10**  
**Distribución de la Cartera Fideicometida**  
**por Entidad, al 31-12-200**

Entidad	Saldo Principal (mill ¢)	Participación %
Mutual Alajuela	6.600,4	36,4%
Mutual Cartago	1.356,0	7,5%
Fundación CR-Canadá	1.655,7	9,1%
Mutual La Vivienda	3.938,7	21,7%
Banco Elca	2.689,6	14,8%
Mutual Heredia	1.905,8	10,5%
<b>Total</b>	<b>18.146,1</b>	<b>100.0%</b>

Fuente: Dirección FANAVI, BANHVI

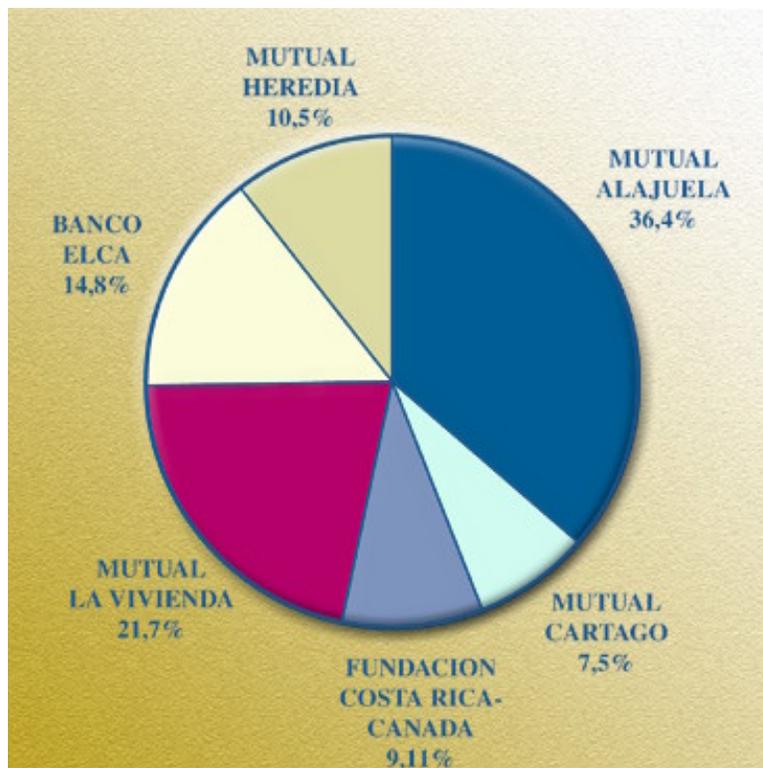
Al 31 de diciembre del 2000 la recuperación de la cartera fideicometida alcanzó los ¢4.712,5 millones, lo que representa el 26,0% del saldo total del principal de dicha cartera.

Al 31 de diciembre del 2000 la recuperación de la cartera fideicometida alcanzó los ¢4.712,5 millones, lo que representa el 26,0% del saldo total del principal de dicha cartera.

Por otra parte, el costo de la recuperación de la cartera, compuesto por el pago de comisiones a los fiduciarios y a la cobertura de gastos autorizados, se ubicó al término del año 2000 en ¢1.313,0 millones. Lo anterior significa que el 27,9% de las recuperaciones han sido destinadas al pago de los costos generados por ese mismo proceso.

En relación con la gestión de administración realizada por los Fiduciarios, al mes de diciembre el 89,9% de las operaciones de la cartera habían sido cedidas, mientras que el 66,6% de las mismas se encontraban conciliadas. De acuerdo con lo indicado por los fiduciarios se espera concluir con los procesos de cesión y conciliación en los primeros meses del 2001. Para ese año se ha indicado a los fiduciarios incrementar sus esfuerzos y realizar una estricta gestión de cobro, con el objetivo de reducir la morosidad de las carteras.

**GRAFICO N° 13**  
**Distribución de Cartera Fideicometida**  
**por Entidad, al 31-12-2000**



Fuente: Dirección FANAVI, BANHVI

