



MEMORIA 2002



Indice

Presentación	5
Junta Directiva	7
Dirección Superior	9
Mensaje del Presidente de la Junta Directiva	11
Mensaje del Gerente General	13
Principales Resultados	15
• Administración y Finanzas	17
• Subsidios y vivienda	23
• Supervisión de entidades	33
Perspectivas	37
Estados Financieros	41



Presentación

Durante el año 2002 la Junta Directiva, la Administración Superior y los funcionarios del Banco Hipotecario de la Vivienda, concentraron una buena parte de sus esfuerzos en solventar la difícil situación por la que atravesó la entidad, luego de que algunos de sus indicadores —a nivel de Estados Financieros— en particular los relacionados con las áreas de activos, manejo y rendimientos sufrieran cierto grado de deterioro, como producto del costo de oportunidad y financiero y la calidad de los activos recibidos como parte de la operación de asistencia financiera a Coovivienda R.L.

Paralelo a este esfuerzo, para el que se elaboró y se puso en práctica un plan de acción especial, se trabajó con denuedo en hacer más eficaz y eficiente la administración del Fondo de Subsidios para la Vivienda, a través del cual muchas familias costarricenses de bajos ingresos, logran capitalizar el sueño de contar con vivienda; mejorar los procesos de fiscalización de estos recursos, así como en ejercer una evaluación, supervisión y análisis financiero más eficiente de las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

La presente Memoria, de conformidad con lo expuesto en el artículo 33 de la Ley 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, recoge, de manera escrita y gráfica, el trabajo realizado durante el año 2002 por el Banco Hipotecario de la Vivienda y cómo se logró cumplir con las metas propuestas, además expone los principales desafíos que tendrá el Banco y el Sistema, para lograr su consolidación.



Junta Directiva

Helio Fallas Venegas

Presidente

Guillermo Carazo Ramírez

Vice Presidente

Carlos Sequeira Lépiz

Director

Hubert Solano Herrera

Director

Yessenia Calderón Solano

Directora

Belisario Solís Mata

Director

Víctor Morales Mora

Director



Dirección Superior

Donald Murillo Pizarro, **Gerente General**

Luis Fernando Céspedes Jiménez, **Subgerente General**

Rodolfo Hernández Sibaja, **Auditor Interno**

Alejandro Bejarano Castillo, **Jefe, Dirección de Supervisión de Entidades**

Tricia Hernández Brenes, **Jefa, Dirección FONAVI**

Juan de Dios Rojas Cascante, **Jefe, Dirección FOSUVI**

Margoth Campos Barrantes, **Jefa, Dirección Administrativa Financiera**

Rodolfo Mora Villalobos, **Jefe, Asesoría Legal**

Magaly Longan Moya, **Jefa, Unidad de Planificación**

Ronald Espinoza Avila, **Jefe, Unidad de Comunicaciones**

David López Pacheco, **Jefe, Secretaría de Junta Directiva**

Oscar Hidalgo González, **Jefe, Departamento de Informática**

José Pablo Durán Rodríguez, **Jefe, Departamento Financiero Contable**

Alexis Solano Montero, **Jefe, Departamento de Análisis y Control**

Marcela Pérez Valerín, **Jefa, Departamento Administración de Fideicomisos**



Mensaje del Presidente de la Junta Directiva

La vivienda es una realidad plural. Convoca desde el interés de la familia por contar con un hábitat para el desarrollo adecuado de sus integrantes, hasta un interés financiero, político y empresarial importante, por el impacto que sobre el Producto Interno Bruto (PIB) tiene el sector de la construcción y el peso contundente de la vivienda como eje de la política social.

Asimismo reúne desde los más nobles intereses por dotar a la familia costarricense de un bien esencial, hasta el concurso de personajes cuestionables que de forma inaudita medran con los recursos de los más pobres.

De ahí que, desde que asumí funciones como Presidente de la Junta Directiva del BANHVI y como Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos me propuse dar un viraje al sector y al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en aquellos aspectos que evidenciaban situaciones ajenas a los objetivos y fines para los que fueron creados.

Nos encontramos la difícil situación de que, cuando llegamos, ya la mayor parte de los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) estaban comprometidos, hecho que se complicó aún más con la difícil situación fiscal y con las emergencias ocurridas en diferentes puntos del país, a causa de los temporales acaecidos desde nuestra primera semana de trabajo.

Asimismo, llegamos al BANHVI en uno de sus momentos más críticos debido a los problemas que tenía para cumplir con los indicadores de calificación exigidos por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) en su modelo CAMELS, en especial los relacionados con activos, manejo y rendimientos, lo que provocó que el Banco fuera ubicado en situación de irregularidad financiera grado 1.

De forma paralela, pudimos detectar otros problemas que incidían de manera directa en que el sistema de vivienda en el país no fuera eficaz ni eficiente, por ejemplo, dificultades asociadas con la demanda, donde un amplio sector de la población más pobre no tenía posibilidades de acceder a los beneficios del

sistema por múltiples barreras de índole personal e institucional.

Para solventar estas dificultades, y gracias al apoyo decidido del Gobierno del Dr. Abel Pacheco de la Espriella pusimos en práctica varias acciones y estrategias muy concretas que nos permitieron al final del año salir de la crisis y comenzar un trabajo ordenado.

Entre estas acciones destaca una fundamental y es que logramos estabilizar el BANHVI. Tras innumerables negociaciones el Ministerio de Hacienda reconoció y presupuestó una deuda de ¢14.866 millones que tenía con el Banco, más los respectivos intereses, por la ayuda que se dio a las entidades del sector cooperativo que cerraron hace cuatro años. Igualmente reactivamos el rol del BANHVI como intermediario financiero y aplicamos un importante plan de contención del gasto operativo.

Consolidamos un presupuesto para el FOSUVI de ¢22.736 millones; diseñamos una estrategia para atender las emergencias de Limón, Turrialba y Orosí; formamos los comités de transparencia en todo el país y digitalizamos una lista de más de 10.000 potenciales beneficiarios del bono familiar de vivienda con información suministrada por representantes de las comunidades.

También redefinimos los roles y funciones de las instituciones, entidades y otros actores del Sector Vivienda; pusimos en marcha 5 modalidades para el uso del Bono de Vivienda, a saber erradicación de precarios, atención de casos de extrema pobreza, programa Ahorro Bono Crédito, programa de Reparación, Ampliación, Mejoras y Terminación y el programa de bono ordinario, y se definió una agenda de trabajo para el financiamiento de viviendas para la clase media.

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

Nuestra labor ha sido silenciosa pero constante. La siembra está lista y esperamos en el 2003 recoger los frutos.

Helio Fallas Venegas
Presidente de la Junta Directiva



Mensaje del Gerente General

Si hubiese que señalar el rasgo más sobresaliente de la labor del cuerpo directivo y administrativo del BANHVI en el año 2002, diríamos que ha sido, el lograr que esta entidad, nacida en 1986 de una necesidad de la sociedad costarricense por resolver, de forma ordenada y conjunta entre el Estado y el sector privado, el problema habitacional de los sectores más pobres del país, goce de alternativas para seguir existiendo en medio de un país aquejado por serios problemas fiscales y de un sistema financiero altamente regulado e inflexible.

Sin embargo, sería injusto no mencionar, que a la par de los esfuerzos por fortalecer financieramente al BANHVI y procurarle larga vida, hemos trabajado de forma eficaz y eficiente en las otras labores propias de nuestro quehacer como fue el otorgamiento de casi 10.000 Bonos Familiares de Vivienda para el desarrollo de proyectos habitacionales destinados a erradicar precarios, atender emergencias y a solventar las necesidades de vivienda de familias en situación de riesgo social.

Igualmente, hemos mejorado los procesos de fiscalización de los recursos que se invierten para subsidios y hemos realizado importantes cambios para hacer más eficiente la evaluación, supervisión y análisis financiero de las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, del cual el BANHVI es el ente rector.

En efecto, como señalaba al principio, en año el 2002 nos tocó enfrentar con más dureza que nunca las consecuencias del llamado "Efecto Coovivienda", es decir el costo de oportunidad y financiero sumado a la mala calidad de los activos recibidos, como parte de la operación de asistencia financiera que este Banco dio a Coovivienda R.L. hace más de cuatro años.

Para subsanar esta dificultad el BANHVI ha propuesto alternativas y puesto en práctica un Plan de Acción que busca garantizar su estabilidad financiera. Dicho Plan de Acción fue apoyado en todos sus extremos por el Consejo de Gobierno y acogido luego por la Superintendencia General de Entidades Financieras y entre otras cosas, establece que el Ministerio de

Hacienda comenzará a honrar la deuda por ¢14.866 millones que el Estado tiene con el BANHVI por haber asumido el cierre de la citada entidad cooperativa, más los respectivos intereses, así como una respetuosa instancia a la Asamblea Legislativa para que se apruebe el proyecto de Ley N° 14.668, para la modificación del artículo 49 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, que permitirá al BANHVI contar con más recursos para la administración de los fondos que se invierten en Bonos de Vivienda y un plan de contención del gasto en la institución.

La tarea por supuesto aún no está terminada, falta afinar procesos, como incrementar el rol del BANHVI como intermediario financiero, ser más eficaces en el gasto, mejorar labores operativas, fortalecer controles, afinar los procesos de otorgamiento del Bono Familiar de Vivienda y otras tareas en las que estamos trabajando en la actualidad.

Durante más de 16 años de existencia del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el BANHVI ha logrado que más de 200.000 familias de escasos recursos tengan una vivienda. Sin el aporte del banco estas familias posiblemente engrosarían el déficit habitacional del país.

Sin el Banco Hipotecario de la Vivienda, el Estado costarricense perdería su principal brazo de trabajo en materia de financiamiento de vivienda popular, dado que difícilmente alguna otra institución financiera se haría cargo de atender a un sector de la población sin mayor capacidad de pago y con condiciones sociales muy particulares. También se desperdiciaría un esfuerzo y una experiencia de más de 16 años. De ahí la importancia de que el Estado, sus órganos, la Asamblea Legislativa y demás instituciones descentralizadas respalden de forma permanente el accionar del BANHVI, tanto en sus operaciones financieras, como en su labor de administrador del Fondo de Subsidios para la Vivienda.

Donald Murillo Pizarro
Gerente General

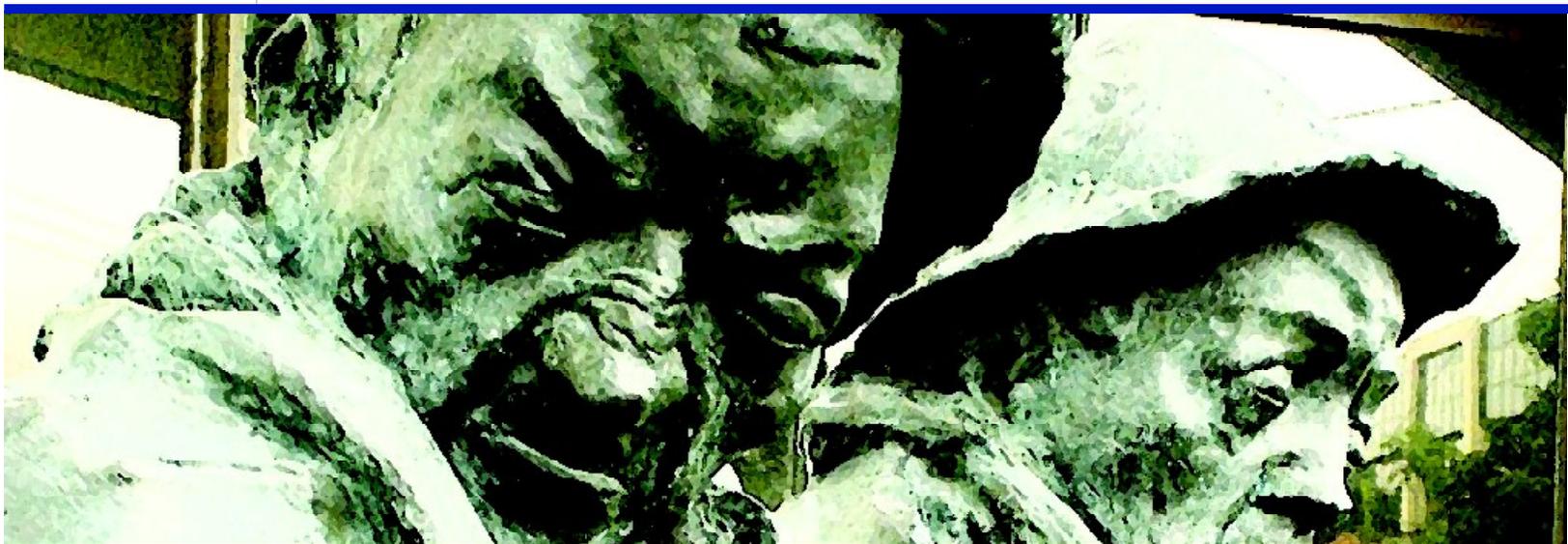


PRINCIPALES RESULTADOS





ADMINISTRACION Y FINANZAS





Estabilización de indicadores, nuestro principal reto del 2002

A raíz de la debacle de algunas entidades del sector cooperativo, entre los años 1998 y 1999, el Banco Hipotecario de la Vivienda, por mandato de Ley y por cuenta del Estado, sirvió como garante del pago de las captaciones de estas entidades por más de ¢ 20.000 millones e inició una serie de esfuerzos por lograr la recuperación de esos recursos, no obstante dada la deficiente calidad de esos activos y el deterioro que presentaban, fue necesario un arduo proceso de identificación, depuración y valoración, con el fin de determinar el monto exacto de la recuperación de recursos, resultando una diferencia a ser cubierta por el Ministerio de Hacienda.

Toda esta gestión implicó una canalización muy importante de recursos humanos, técnicos y financieros, tanto a lo interno del Banco como a lo externo y hacia las entidades autorizadas. Dada la magnitud de este esfuerzo, por la sostenibilidad del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, desarrollado a lo largo de los últimos cinco años, a partir del segundo trimestre del 2002, algunos de los indicadores financieros de este Banco, fundamentalmente los relacionados con la calidad de activos y la generación de utilidades, utilizados por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), como parámetro de evaluación de las entidades, mostraron deterioros importantes.

De ahí que a lo largo del año 2002 –tarea en la que nos mantendremos también muy activos en el 2003– el principal reto fue el mantener y mejorar la calidad de estos indicadores con una serie de acciones que se han tomado, algunas de las cuales todavía hoy están en curso.

La paralización en la intermediación financiera, la carga administrativa por administrar el Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), –sin recuperación de estos recursos– y el llamado “Efecto Coovivienda”, (costo de oportunidad y financiero, calidad de los activos recibidos como parte de la operación de asistencia financiera a Coovivienda R.L.) produjo el deterioro en los indicadores de calificación

del modelo CAMELS, (Capital, Activos, Manejo, Eficiencia, Liquidez y Sensibilidad), lo que ocasionó la ubicación del Banco Hipotecario de la Vivienda en situación de irregularidad financiera grado 1, con corte a mayo del 2002, por parte de la SUGEF.

Se trató de los indicadores relacionados con las áreas de activos, manejo y rendimientos, razón por la cual en el BANHVI habíamos elaborado un plan de saneamiento antes de que fuéramos informados al respecto por parte de la SUGEF.

El Área de Activos se vio condicionada por la mala calidad de los activos recibidos de Coovivienda R.L., los cuales no afectaron negativamente el Estado de Resultados. No obstante, esta situación si afectó los indicadores de Coeficiente de Morosidad y Pérdida Esperada en la Cartera Total.

Las Áreas de Manejo y Rentabilidad se vieron condicionadas no solamente por la mala calidad de los activos recibidos de Coovivienda R.L. y el volumen de bienes adjudicados originados en una inadecuada gestión de crédito, lo cual afectó el indicador de Morosidad Ampliada, sino por la indefinición, durante los meses siguientes a la liquidación definitiva de la operación de asistencia financiera, del reconocimiento de los intereses sobre la Cuenta por Cobrar al Ministerio de Hacienda. Esto produjo un descenso temporal en los niveles de utilidades, al registrarse mensualmente un gasto por intereses por cerca de ¢210 millones, sin que existiera una contrapartida de ingresos para compensar, afectándose negativamente el indicador de Gasto Administrativo / Utilidad Operacional Bruta.

Otro elemento que afectó este último indicador, aunque en menor medida, fue el nivel de gasto asociado a la administración del FOSUVI, el cual es asumido en un 100 % por el BANHVI y que representa aproximadamente un 50 % del presupuesto de gastos.

La asignación del grado de “irregularidad 1” requirió darle un cuidadoso seguimiento al plan de saneamiento y la adopción de medidas complementarias, tendientes a solucionar las debilidades antes señaladas, que incluye acciones tanto internas como externas.



En el segundo semestre del año 2002 el BANHVI desarrolló un Plan de Acción avalado por la SUGEF para mejorar la situación de los indicadores de calificación del modelo CAMELS relacionados con las áreas de activos, manejo y rendimientos.

A. Acciones desarrolladas

1. Reactivación del Crédito

El potencial del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) se encontraba subutilizado debido principalmente a que, con la eliminación del subsidio a las tasas de interés, se produjo un estancamiento del crédito otorgado a las Entidades Autorizadas y su actividad en los últimos años se había reducido a la administración de la cartera existente, la asistencia financiera y la colocación de cartera en fideicomisos. La estrategia de fortalecimiento del FONAVI se inicia con la reactivación del crédito a las Entidades Autorizadas, con lo que durante el segundo semestre del año 2002 se formalizaron créditos de largo plazo por la suma de ¢ 2.980 millones con recursos que este fondo mantenía en inversiones en títulos valores.

2. Negociación de cuenta por cobrar con el Ministerio de Hacienda

La asistencia financiera brindada a Coovivienda R.L. generó una importante canalización de recursos, por lo que se iniciaron intensas negociaciones con autoridades del Ministerio de Hacienda que culminaron con la formalización de un plan de pago de la cuenta por cobrar, generada a raíz de la garantía estatal, por la suma de ¢ 14.866 millones así como el reconocimiento de los intereses correspondientes durante el plazo de pago.

El plan de pago acordado establece que el Ministerio de Hacienda realizará la cancelación al BANHVI en un plazo de 10 años mediante 60 abonos bimensuales de ¢ 247,8 millones iniciando en enero del 2003.

Los intereses serán reconocidos a partir del 1º de marzo del 2002 a una tasa igual a la Tasa Básica Pasiva menos 2 puntos porcentuales durante los dos primeros años y a una tasa igual a la Tasa Básica Pasiva menos 4 puntos porcentuales durante el resto del plazo de pago.



B. Acciones en curso

1. Canalización de recursos de las operadoras de pensiones

La Ley de Protección al Trabajador N° 7983 establece las condiciones bajo las cuales deben invertirse los recursos administrados por las Operadoras de Pensiones y específicamente la obligatoriedad de invertir en títulos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, por lo que, con el objeto de promover la canalización de estos recursos, se realizó el estudio de la ley encontrando un problema en el establecimiento del rendimiento mínimo de estas inversiones. Dado lo anterior, se han iniciado gestiones tendientes a que, por un lado, se modifique el artículo 61 de la Ley de Protección al Trabajador N° 7983 y, por otro, se promulguen las reglamentaciones que el artículo 61 de esta normativa encarga al Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero.

2. Promoción de la titularización de hipotecas

En vista de que es necesario que el BANHVI establezca una plataforma adecuada para el desarrollo de los productos financieros para la canalización de recursos, se ha estudiado el proceso de titularización de hipotecas tanto desde el punto de vista legal como financiero y su adaptación a las características propias del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Lo anterior ha permitido establecer la necesidad de que este Banco emita una directriz con los principales lineamientos en materia de estandarización de hipotecas a efectos de que en el año 2003 se empiecen a crear las bases necesarias para el desarrollo de los procesos de titularización.

3. Contención del gasto

Durante el segundo semestre del 2002, se implementó un Plan de Contención del Gasto Administrativo el cual produjo un ahorro de ¢ 112 millones, al cierre del periodo, es decir un recorte superior a un 7% en relación con lo presupuestado.

Adicionalmente, como parte de la formulación del Presupuesto Operativo 2003, se logró una disminución en el presupuesto de gastos administrativos por ¢182 millones, con relación al Presupuesto 2002, lo cual representa una disminución en términos reales de un 20 %, con respecto al año precedente.

4. Proyecto de Ley de Incremento de Comisión del BFV

En aras de lograr la sostenibilidad financiera del Banco Hipotecario en el largo plazo, se requiere equidad en los orígenes y aplicaciones de los recursos, tanto a nivel general como de los diferentes programas financieros.

De modo tal que se pretende, bajo un principio de adecuada técnica bancaria y financiera, que los programas desarrollados a lo interno de la Institución, sean sostenibles en cuanto a los ingresos y egresos que generan, de tal forma que no se generen cargas desiguales entre ellos evitando que un programa con superávit, subvencione a otro deficitario, con el consiguiente riesgo de crisis en el corto plazo.

En este sentido, el Programa de Bonos Familiares de Vivienda, que el BANHVI canaliza a través del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), en los últimos años, ha generado una situación de inequidad en cuanto a la sostenibilidad propia de dicho programa.

El FOSUVI, según la Ley 7052, provee de un 1% de las sumas colocadas anualmente, para cubrir el costo administrativo de su gestión, tanto para el BANHVI como para las Entidades Autorizadas. No obstante, a las Entidades Autorizadas se les gira la totalidad de estas sumas por su participación en el proceso de gestión y canalización de estos recursos hacia los núcleos familiares beneficiarios. Así las cosas, este Banco no percibe suma alguna por su participación activa en el proceso de colocación de recursos del Bono Familiar de Vivienda, siendo que la carga de la gestión administrativa corre por cuenta del BANHVI debido a los requerimientos de controles en cuanto al proceso de calificación, asignación, colocación y seguimiento de los fondos públicos destinados a este fin.

A solicitud de la Contraloría General de la República ha sido necesario la creación de plazas adicionales para el proceso de calificación, así como de ingenieros para el seguimiento sobre la correcta aplicación de estos recursos; amén de la estructura administrativa y financiera que permita el adecuado y eficiente manejo de los recursos, garantizando que se cumpla al máximo con las facultades legales concedidas y que se logre un uso racional, justo y equitativo de los recursos.

Según las estimaciones realizadas, cerca del 50 % del Gasto Administrativo del Banco Hipotecario se destinó a atender, directa o indirectamente, actividades relacionadas con el FOSUVI. Para el año 2002, esto representó un estimado de cerca de ¢ 730 millones y para el año 2003, se estima representará cerca de ¢ 700 millones.

Esta situación en la cual el Banco ha cubierto con recursos propios la estructura administrativa necesaria para dar continuidad al Programa del Bono Familiar de Vivienda, ha afectado negativamente los niveles de utilidades, comprometiendo la sostenibilidad de la institución en el mediano y largo plazo.

Por lo anterior, se planteó el proyecto de ley de incremento de la comisión que reconoce el FOSUVI al BANHVI por la gestión en el proceso de colocación de los recursos del Bono Familiar de la Vivienda, de un 1 % al 3%, de tal forma que estos 2 puntos porcentuales adicionales, permitan al BANHVI compensar parcialmente, el costo de administración del programa.

El objetivo que se busca es compensar parcialmente el costo de administración de este programa, dado que, estos dos puntos porcentuales equivalen a cerca de ¢ 450 millones, según la estimación para el año 2003 y dado que, tal y como se señaló anteriormente, se estima un costo para el BANHVI por ¢ 700 millones para este mismo año, se establece que este Banco, mantendrá un aporte significativo a este programa, por cerca de ¢ 250 millones.

En este momento dicho proyecto se encuentra en la Asamblea Legislativa, fue aprobado en la Comisión de Asuntos Sociales y fue convocado por el Poder Ejecutivo dentro de los proyectos a discutir en sesiones extraordinarias y esperamos que pronto sea ley de la República.



El Presidente de la Junta Directiva del BANHVI, Helio Fallas (izquierda) encabezó las negociaciones con el gobierno del Presidente Abel Pacheco para lograr el reconocimiento de la deuda e intereses que el Estado sostenía con este Banco.



SUBSIDIOS Y VIVIENDA





Un manejo responsable del FOSUVI

Al asumir funciones la nueva Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, en junio del 2002, se encontró con una delicada situación fiscal en el país, que afectaba de manera directa todos los programas del Estado, al autorizarse el gasto de recursos por encima de los existentes, entre ellos los del Fondo de Subsidios para Vivienda (FOSUVI), mediante el cual se giran los recursos para el programa de Bono Familiar de Vivienda, administrado por el BANHVI.

Es así como, para el 2002, la Dirección General de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares –de donde se nutre el FOSUVI– se comprometió a girar inicialmente al BANHVI, la suma de ¢ 26.963,33 millones para este Fondo, pero luego, mediante nota VTM-DG-Nº 045-2002, del 28 de enero del 2002, de la Dirección de Asignaciones Familiares, fue incrementado en ¢ 4.036,67 millones, para un total de ¢ 31.000 millones que permitiría el otorgamiento de unos 13.000 Bonos de Vivienda, presupuesto que fue aprobado por la Contraloría General de la República, dada la documentación de respaldo emitida por Asignaciones Familiares.

Este último presupuesto denota un incremento de un 25,6 % por ciento respecto al del año 2001 –¢ 23.064 millones–, aumento que finalmente no fue posible materializar, dada la complicada realidad fiscal que vivió el país a lo largo de todo el 2002.

Las dificultades para el BANHVI surgieron cuando las nuevas autoridades de la Administración Pacheco de la Espriella, implementan una serie de medidas para enfrentar el problema del déficit fiscal y tanto el Ministerio de Hacienda como la Dirección General de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares deciden ajustar el monto del presupuesto para el FOSUVI a ¢22.736,2, suma que resultó insuficiente, por un lado, para cubrir los compromisos adquiridos en los primeros cinco meses del 2002 y por otro impidió la tramitación de nuevos casos de Bono Familiar de Vivienda por el resto del año.

Inclusive varios proyectos aprobados por la Junta Directiva a principios del 2002 no fueron desarro-



En el 2002 se financiaron casi 10.000 soluciones de vivienda, como estas en el proyecto La Esperanza en Cartago.

llados durante el año, como Esparsol II, Manuel Tuckler, La Abundancia, Las Palmas, Santa Elena y Valle del Este, pues aunque inicialmente se contaba con el presupuesto, la realidad fiscal del país provocó el ajuste que impidió su ejecución.

Ante los problemas fiscales y el ajuste en el presupuesto para el FOSUVI, la administración superior y la nueva Junta Directiva del Banco Hipotecario –que ingresó en junio del 2002– se concentraron en terminar los proyectos que ya estaban en ejecución, atender los casos de emergencia y concretar las operaciones comprometidas, tanto a nivel de bonos emitidos no formalizados, como los formalizados pendientes de pago e implementar mecanismos para hacer más transparente, justa y equitativa la asignación del Bono Familiar de Vivienda, así como un eficiente uso de estos recursos públicos.

Además, para verificar la correcta asignación del Bono de Vivienda y la calidad de las viviendas entregadas, así como evaluar en el campo la situación de las personas que habitan en precarios ó que tienen necesidad de una casa, el Presidente de la Junta Directiva del BANHVI, Helio Fallas Venegas, realizó un programa de visitas a proyectos habitacionales en todo el país.

Con este propósito inspeccionó proyectos de vivienda en San Carlos, en varios cantones de las provincias de Guanacaste, Limón y Puntarenas, así como asentamientos en precario en el Área Metropolitana de San José. Estas visitas resultaron útiles, pues

permitieron identificar, constatar y corregir los eventuales puntos débiles del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con el propósito de hacerlo más transparente, equitativo y justo, tareas en las que la actual Junta Directiva ha puesto énfasis.

La atención de familias en situación de extrema necesidad, erradicación de precarios y casos individuales en las zonas rurales del país, así como en las urbanas, constituyeron los objetivos del trabajo realizado por la Dirección del Fondo de Subsidios para Vivienda (FOSUVI), responsable de desarrollar y ejecutar las directrices y procedimientos para garantizar la correcta y transparente asignación del bono a las familias que reúnan los requisitos impuestos por la Ley 7052.

De esta forma a lo largo del 2002 se lograron hacer efectivos, es decir pagar a sus beneficiarios un total de 9.238 Bonos Familiares de Vivienda, lo que significó una inversión total de ¢19.978.260.396 (ver cuadro N° 1).

Cuadro N° 1
Número y monto de Bonos Familiares de Vivienda pagados por el BANHVI del 01/01/2002 al 31/12/2002

Número de beneficiarios	Inversión total
9.238	¢ 19.978.260.396

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI.

Bonos pagados por estrato de ingreso

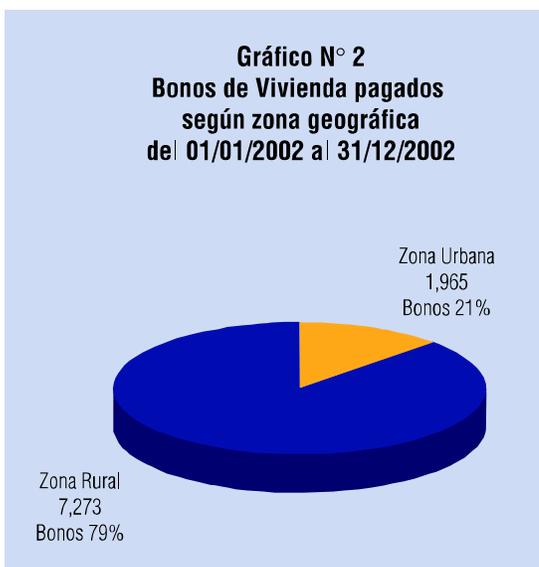
Durante el 2002 se mantuvo la proporción histórica de los últimos años, de concentrar la mayor cantidad de bonos entre familias de los dos primeros estratos de ingresos; con especial énfasis en el primer estrato, al cual se le asignó el 75,58 % de los subsidios tramitados durante el año, distribución que responde a los postulados de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, que establece la prioridad de atender a las familias de menores ingresos (ver gráfico N° 1).



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI.

Bonos pagados por zona geográfica

El mayor porcentaje de Bonos Familiares de Vivienda se entregó a familias de zonas rurales, para mejorar la calidad de vida de nuestros campesinos, fomentar el arraigo por la tierra y evitar las migraciones a la ciudad (ver gráfico N° 2).



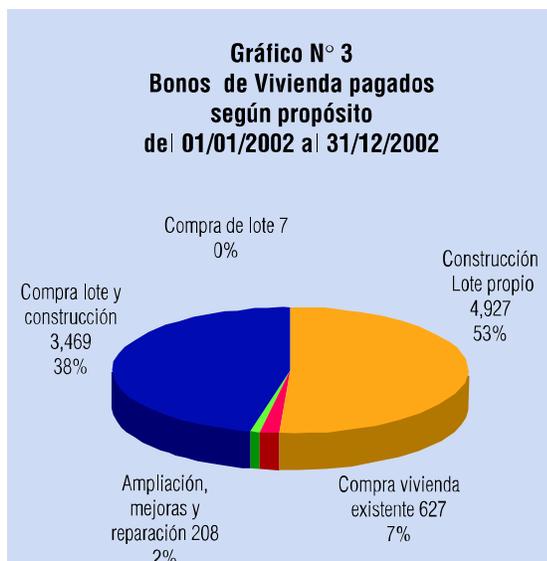
Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI.



Bonos pagados según propósito de postulación

Del total de 9.238 Bonos Familiares de Vivienda otorgados durante el 2002, el 53 % correspondió a la línea de construcción en lote propio; seguida en orden de importancia por compra de lote y construcción con casi el 38 %.

El programa de compra de lote, producto de las restricciones y controles impuestos por el BANHVI en años anteriores, tuvo una muy escasa participación, con solo 7 beneficiarios, lo que representa solo el 0,07 % del total de bonos pagados durante el 2002 (ver gráfico N° 3) .



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI.

Bonos pagados según género

El 48,3 % de los Bonos otorgados por el BANHVI durante el 2002, favorecieron a familias, cuyo jefe es una mujer, que por su doble rol y bajos ingresos, recibe una atención especial por parte del Estado, para mejorar su condición de vida y la de sus hijos (ver cuadro N° 2).

Cuadro N° 2
Número y monto de Bonos Familiares de Vivienda pagados según género del 01/01/2002 al 31/12/2002

Jefe de Hogar	Número de casos	Inversión total
Mujeres	4.198	¢ 9.653.669.517
Hombres	5.040	¢ 10.324.590.879
Total General	9.238	¢ 19.978.260.396

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI.



Las mujeres jefas de hogar estuvieron entre las más beneficiadas con el programa de Bonos Familiares de Vivienda del 2002.



Bonos pagados a personas con discapacidad

Las familias de escasos recursos económicos, que tienen entre sus miembros a una persona con discapacidad, se beneficiaron durante el 2002 con más de ¢1.200 millones en Bonos Familiares de Vivienda, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad (ver cuadro N° 3).

Cuadro N° 3
Número y monto de Bonos Familiares de Vivienda pagados a personas con discapacidad del 01/01/2002 al 31/12/2002

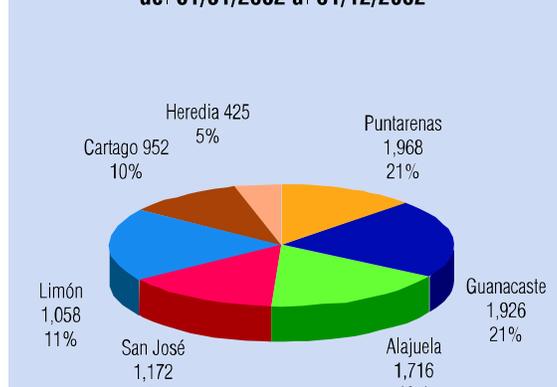
Programa	Bonos otorgados	Inversión realizada
Personas con discapacidad	418	¢ 1.221.215.988

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI.

Bonos pagados por provincia

Las provincias a las que mayor cantidad de Bonos de Vivienda se les asignó durante el año 2002 fueron Puntarenas, con un total de 1.968 casos, lo que representa el 21,3 % y Guanacaste con 1.936 casos; para un 20,96 % del total de bonos pagados (ver gráfico N° 4).

Gráfico N° 4
Bonos de Vivienda pagados por provincia del 01/01/2002 al 31/12/2002



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI.

La concentración de trabajo en estas provincias responde al financiamiento otorgado a la construcción de proyectos de vivienda para erradicación de tugurios, casos de emergencia y extrema necesidad, además de que la mayoría de sus cantones figuran entre los de menor índice de desarrollo social.

Proyectos habitacionales financiados

Durante el año 2002, el Banco Hipotecario de la Vivienda financió una gran cantidad de proyectos habitacionales, con los recursos de FOSUVI, con el propósito de resolver el problema de casa propia a cientos de familias de escasos recursos económicos, que viven en precario o que fueron afectados por alguna emergencia o fenómeno natural.

Del total de Bonos pagados, el 36,5 %, (3.375 bonos) fue para atender familias que viven en alguna de estas situaciones. Simultáneamente mediante bonos ordinarios fue posible la ejecución de otros proyectos de vivienda en las más diversas comunidades del país (ver cuadro N° 4).

Cuadro N° 4
Proyectos de vivienda financiados del 01/01/2002 al 31/12/2002

Proyecto	Cantón	Casos atendidos
Bellavista	Puntarenas	47
Don Chu	Upala	68
El Esfuerzo	Santa Ana	53
El Yas	Paraíso	22
Emanuel Ajoy	Nicoya	121
Inmaculada	Aguirre	21
La Ceiba	Upala	58
La Cruz	San Ramón	30
La Esperanza	Cartago	31
La Flor	Matina	30
La Huerta	Paraíso	06
Las Cascadas	Pococí	40
Las Hadas	Flores	40
Los Ángeles	Pérez Zeledón	38
Los Mangos	Nicoya	85
Mata de Mora	Oreamuno	121
Real Upala	Upala	14
Lozmar	Goicoechea	155

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI.



Proyecto de vivienda Mata de Mora en San Rafael de Oreamuno, Cartago

Aprobación del Reglamento sobre opciones de financiamiento para proyectos de vivienda

Una de las medidas más importantes tomadas en el 2002 con el propósito de dar un uso cada vez más responsable a los recursos del FOSUVI fue la modificación que se hizo al Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Esta medida estableció nuevos procedimientos para asegurar una correcta planificación y asignación de los recursos hacia los sectores más vulnerables, la aplicación del principio de transparencia, los principios de la contratación administrativa en la selección de desarrolladores, y una mayor eficiencia y control a lo largo de todo el proceso. Procura además la celeridad de los procedimientos y optimizar la utilización de los recursos del FOSUVI.

El objetivo del reglamento es complementar la normativa vigente en materia de aplicación de los recursos del FOSUVI, en cuanto a la asignación, destino y control de los recursos regulados en el artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda para proyectos de vivienda de erradicación de tugurios y situaciones de emergencia.

Inspecciones a proyectos y casos individuales

Para verificar la calidad constructiva, detectar anomalías o comprobar que los beneficiarios ocupen la casa que se les otorgó con la ayuda financiera del bono de vivienda, durante el año 2002 los ingenieros del BANHVI realizaron 150 inspecciones a proyectos de vivienda distribuidos por todo el territorio nacional y 300 inspecciones a casos individuales.

Los resultados de dichas inspecciones fueron positivas, pues se comprobó el estado de las viviendas, sus acabados, se detectaron deficiencias (ventanas, tanques sépticos y puertas, las más frecuentes), retrasos en obras, problemas en giro de recursos por parte de alguna entidad autorizada, así como ampliaciones sin permisos, que ponen en peligro las mismas obras o que superan el 50 % del tamaño original de la casa, por lo que se solicitaron las correcciones respectivas o se abrieron procesos investigativos.



Durante el 2002 se incrementaron las inspecciones a los proyectos de vivienda.



Programa Ahorro Bono Crédito

En aras de profundizar en la canalización del ahorro familiar hacia el financiamiento de vivienda, se implementó a partir de diciembre del 2002, una nueva versión del Programa Ahorro Bono Crédito (Programa ABC, por sus siglas) el cual propone un cambio en el mecanismo tradicional de postulación al Bono de la Vivienda, principalmente estableciendo como requisito para su activación que la familia haya cumplido con una meta de ahorro, según sus ingresos.

Dicho programa está dirigido a familias cuyos ingresos resulten iguales o inferiores a 4 salarios mínimos de un obrero especializado de la industria de la construcción, vigente al momento de suscribir el contrato de ahorro y podrá ser utilizado para compra de lote y construcción o construcción en lote propio, siempre y cuando el costo de la solución, incluido el ahorro, el bono y el crédito no sobrepase el tope de interés social vigente, que actualmente es de ¢8.456.000.

Se estima que el programa permitiría entre el 2003 y el 2005, la construcción de más de 8.000 nuevas viviendas, para unos 410.000 metros cuadrados de construcción adicionales y una movilización de recursos en el sector vivienda del orden de los ¢ 53.000 millones. Para dar contenido económico al Programa ABC, el BANHVI destinó un presupuesto inicial de ¢3.000 millones.

La iniciativa responde a las limitadas opciones con que cuenta la clase media de ingresos bajos para obtener un crédito de vivienda. Se espera que las primeras formalizaciones de bono y operaciones de crédito se realicen en el primer semestre del año 2003.

¢ 1.000 millones para reparaciones, ampliaciones, mejoras y terminación

Para la aplicación del Programa de Reparaciones, Ampliaciones, Mejoras y Terminación de Vivienda (RAMT), el Banco Hipotecario aprobó un presupuesto de ¢ 1.000 millones con el objetivo de prolongar o restituir la vida útil de las respectivas casas y el de facilitar a los beneficiarios una mejor calidad de vida.

Podrán optar por los beneficios de este programa aquellas familias cuyas viviendas requieran la sustitución parcial o total de componentes constructivos por razones de seguridad, salubridad, hacinamiento; o para mejorar la calidad y seguridad de la vivienda y de las personas que en ella vivan.

Podrán ser beneficiarios de este programa aquellos núcleos con ingresos familiares por debajo de cuatro salarios básicos de un obrero de la construcción; que no hayan recibido el bono de vivienda, y que el plan de inversión a realizar sea en vivienda única y propia de la familia solicitante y ésta habite en ella y vaya a continuar habitándola.

En todos los casos la vivienda deberá ser de interés social, (excluido el valor del lote o terreno), y el valor de la construcción existente, más las mejoras no deberán sobrepasar el monto de una casa de interés social. El monto máximo del bono será de hasta ¢ 1.163.000 (quince veces el salario mínimo de un obrero no especializado de la industria de la construcción), para los casos del primer estrato de ingresos.

Este programa –como novedad– permite que se considere dentro la construcción, muros de retención, y en los casos de discapacitados, el proyecto de construcción propuesto deberá ser planteado de forma tal que evidencie la utilización que le dará el miembro con discapacidad.

Promoción de Derechos de los Usuarios

Durante el año 2002, se impulsó un cambio para erradicar el hábito del trato despectivo y poco personal a quienes por Ley tienen derecho a acceder al Bono, para tratarlos como clientes o usuarios de un servicio.

Para lograr este cambio de mentalidad, se puso en marcha el programa “Promoción de Derechos de los Usuarios”, para informar y capacitar sobre las distintas posibilidades que ofrece el Bono, simplificar –sin perder el control– el sistema de presentación de los documentos y prevenir la acción de intermediarios inescrupulosos, llamados comúnmente “zopilotes” de vivienda.



El programa comprendió la divulgación de los derechos que poseen los beneficiarios como: conocer los requisitos y procedimientos para optar por el bono; libertad para elegir la entidad donde realizar el trámite, saber el monto exacto del bono y los montos a pagar por concepto de planos, avalúo y gastos legales. También cuenta con libertad para elegir la empresa constructora, el tipo constructivo de la vivienda y para revisar toda la documentación del expediente de su operación, así como el derecho a denunciar cualquier mal trato en el proceso o problemas con malas prácticas constructivas en su casa o lote.

A esta campaña de orientación se sumó una guerra frontal contra los “zopilotes” de vivienda, en diversos medios de comunicación, y la distribución de afiches y folletos de información; se reforzó la Oficina de Admisibilidad en el Banco Hipotecario de la Vivienda donde se atienden decenas de consultas diarias y se diseñó un programa de capacitación directa a las familias interesadas en la obtención del Bono, que se pondrá en práctica en el 2003.

Atención de Emergencias

Para atender a las familias damnificadas por inundaciones o deslizamientos que ocurrieron en el año 2002, el Banco Hipotecario de la Vivienda, en coordinación con las Entidades Autorizadas del SFNV y el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, inició el trámite para la edificación de 365 casas en Limón, Turrialba y Orosí.

La atención de los afectados, significará una inversión por casi ¢1.000 millones, al determinar una investigación de campo, la necesidad de reubicar a muchas de las familias afectadas, por declararse inhabitables sus antiguas moradas o ubicarse en zonas de alto riesgo.

En Limón se trabaja en ocho comunidades simultáneamente para dotar de vivienda a 84 familias de Matina, Valle la Estrella, Davao, Cocal, así como Rancherías y Bambusal., entre otras y en Turrialba se tiene prevista la atención de 177 familias, cuyas casas

fueron arrasadas o dañadas por el río del mismo nombre. Para la atención de la emergencia en Orosí se tiene previsto el desarrollo de un proyecto habitacional y soluciones de forma individual, que den cabida a las 31 familias de Alto Loaiza y las 59 de Quebrada del Tanque afectadas por la emergencia



En el 2002 se llevó a cabo la campaña de Promoción de Derechos de los Usuarios que buscó dar un trato digno y oportuno al usuario del Bono de Vivienda.



SUPERVISION DE ENTIDADES





Evaluación , supervisión y análisis financiero eficientes

La Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas, a lo largo del 2002, realizó cambios para hacer más eficiente la labor de evaluación, supervisión y análisis financiero permanente, con el propósito de reducir los riesgos en las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV). También puso especial cuidado en el uso adecuado de los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) que dan estas entidades.

La Dirección amplió el concepto de supervisor residente, la rotación de los inspectores cada seis meses en las diferentes entidades autorizadas, la periodicidad de la presentación de los informes financieros y la fiscalización de los financiamientos a largo plazo aprobados permitió, no solo cumplir con las metas establecidas, sino reestructurar las labores para los próximos años.

Se puso 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 evaluó la calidad de administración del riesgo y la calidad de la gestión administrativa en los fideicomisos de administración de cartera que tienen las entidades autorizadas; la calidad de las garantías que respaldan los créditos del BANHVI; el cumplimiento al Reglamento de la Línea de Bienestar Familiar y el cumplimiento del Reglamento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda sobre Garantía de los Títulos Valores, cuentas de Ahorro y Fondo de Garantías de Estabilización, específicamente en lo concerniente a la Garantía del Estado.

El objetivo buscado es prever riesgos antes de que causen verdaderos problemas financieros para lo cual se adoptó una supervisión preventiva.

Las entidades autorizadas del SFNV que fueron supervisadas por esta Dirección en el 2002 son:

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



PERSPECTIVAS



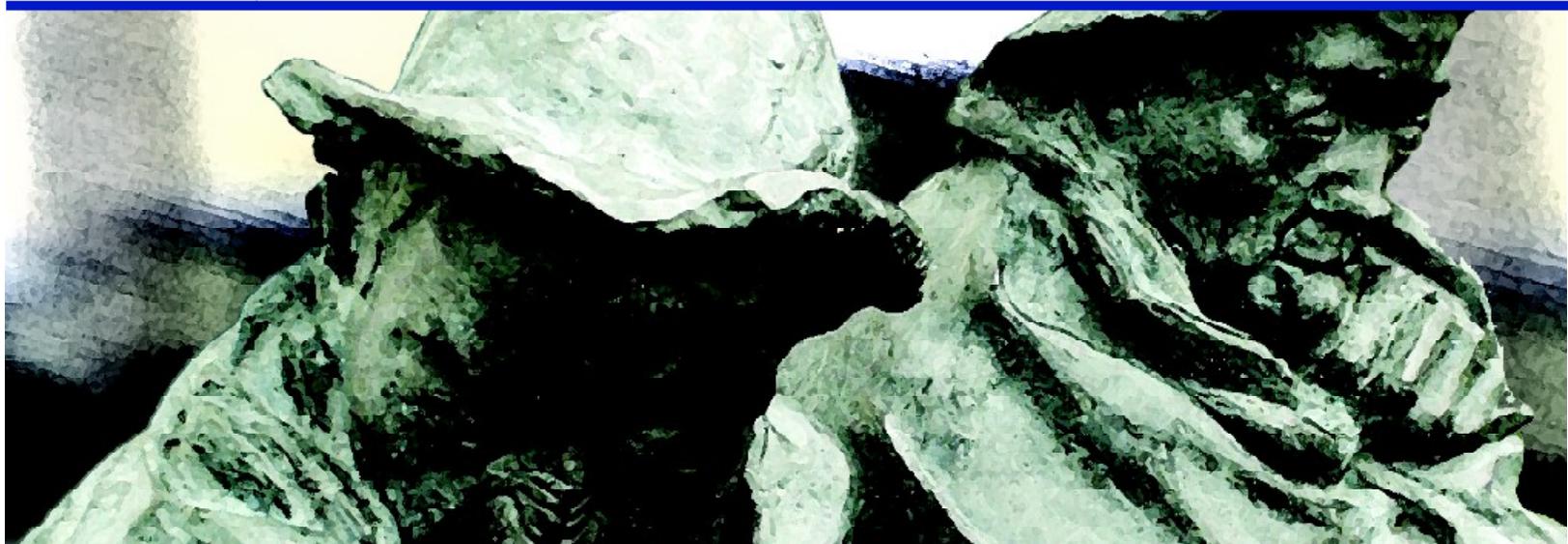


Considerando la situación actual, para el 2003 se establecen los siguientes campos de acción institucional:

- Consolidación del proceso de reactivación de la intermediación financiera, mediante la búsqueda de nuevas alternativas de financiamiento y canalización de recursos financieros hacia el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para fomentar la solución de vivienda.
- Consolidación de los mecanismos de asignación, fiscalización y evaluación de la gestión de colocación de Bonos Familiares de Vivienda, con el fin de propiciar una distribución justa y eficiente de los recursos y así fomentar la solución del problema habitacional para la población más necesitada.
- Consolidación de las acciones propuestas ante la SUGEF con el fin de mantener la estabilidad del BANHVI y su consolidación como ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.



ESTADOS FINANCIEROS





OPINIÓN DE LOS AUDITORES
INFORME DE LOS CONTADORES PÚBLICOS INDEPENDIENTES

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

Hemos examinado los balances de situación del **Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)** al 31 de diciembre del 2002 y 2001, los estados de resultados, de cambios en la situación financiera y de cambios en el capital contable, que le son relativos por los años que terminaron en esas fechas. Estos estados financieros y la información financiera suplementaria fueron preparados por la Administración del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI).

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

Excepto por lo indicado el párrafo quinto, nuestra auditoría fue practicada de acuerdo con las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas las que requieren de una adecuada planeación y ejecución, así como los requerimientos mínimos de auditoría establecidos por la Superintendencia General de Entidades Financieras, con el objeto de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos. Esta auditoría incluye el examen con base en pruebas selectivas de evidencia que respalda los montos y las divulgaciones contenidas en los estados financieros. Además incluye la evaluación de los Principios de Contabilidad Aplicados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), así como la evaluación general de la presentación de los estados financieros. Consideramos que la auditoría efectuada constituye una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

Los estados financieros y la información suplementaria que se acompañan fueron preparados de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias y normativa emitida por el Banco Central de Costa Rica y la Superintendencia General de Entidades Financieras, relacionadas con la actividad de intermediación financiera, 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 A.



Al 31 de diciembre de 2002, los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) muestran saldos de activos por ₡2.003.273.912, y pasivos por ₡1.581.976.710 (ver nota N), relacionados con los fideicomisos que fueron traspasados para su administración y recuperación a varias entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, los cuales se encuentran en un proceso de depuración integral por parte de la Administración del Banco. Estos fideicomisos corresponden a activos recibidos en dación de pago de Vivierendacoop, R.L. y de Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo. La Administración del Banco espera concluir dicha depuración a más tardar el 30 de junio del año 2003. Debido a ese proceso de depuración de los saldos con los fiduciarios, no nos fue posible obtener conclusiones sobre la clasificación y valuación de las partidas registradas.

Al 31 de diciembre del 2002, los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), muestran en otros activos operaciones pendientes de imputación por ₡114.558.999 y en otros pasivos operaciones pendientes de imputación por ₡380.249.232 con más de treinta días sin aplicar a sus cuentas definitivas. De acuerdo con la normativa de SUGEF, los saldos de estas cuentas deben ser regularizadas en un plazo no mayor de treinta días naturales contados desde la fecha de origen de su registro, lo cual constituye un incumplimiento de la normativa establecida en el Plan de Cuentas de SUGEF.

En nuestra opinión, a excepción del efecto de los ajustes, si los hubiere, que pudieren haber sido necesarios si hubiéramos podido establecer la clasificación y valuación de las partidas que están en proceso de depuración integral según se señala en el párrafo quinto y excepto por lo indicado en el párrafo sexto, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos la situación financiera del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), al 31 de diciembre del 2002 y 2001, los resultados de sus operaciones, los cambios en la situación financiera y las variaciones en el capital contable por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con la base contable descrita en la nota A.

Nuestra auditoría se llevó a cabo con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros descritos en el primer párrafo de este informe. La información financiera suplementaria que se muestra en las páginas de la 39 a la 41 se presenta como información adicional para cumplir con las regulaciones emitidas por la Superintendencia General de Entidades Financieras. Dicha información financiera suplementaria se auditó con los mismos procedimientos de auditoría aplicados en el examen de esos estados financieros básicos y en nuestra opinión está razonablemente presentada en todos los aspectos importantes al relacionarla con dichos estados.



DCC DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS, C.P.A.

ESPECIALISTAS EN AUDITORÍA EXTERNA

(506) 283-2525
(506) 283-2323
7810-1000 San José
www.despachocarvajal.com
dcarvaja@raosa.co.cr

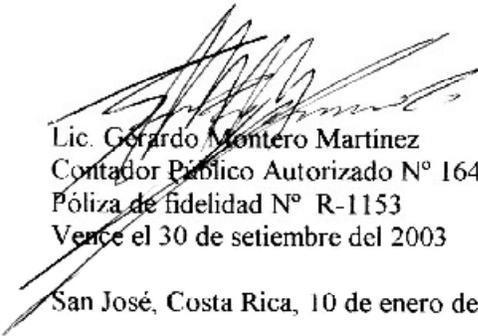
Efectuamos pruebas selectivas relacionadas con el cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y normativa emitida por el Banco Central de Costa Rica y la Superintendencia General de Entidades Financieras, relacionadas con la actividad de intermediación financiera, determinando que la Administración del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) cumple con ellas, para los casos que integran la muestra.

Dicha muestra se seleccionó mediante muestreo no estadístico.

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

Esta opinión de los Contadores Públicos Independientes, es para información de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y de la Superintendencia General de Entidades Financieras.

**DESPACHO CARVAJAL Y COLEGIADOS
CONTADORES PUBLICOS AUTORIZADOS**



Lic. Gerardo Montero Martínez
Contador Público Autorizado N° 1649
Póliza de fidelidad N° R-1153
Vence el 30 de setiembre del 2003

San José, Costa Rica, 10 de enero del 2003

“Exento del timbre de Ley número 6663 del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, por disposición de su artículo número 8”



**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVT)**

BALANCE DE SITUACIÓN

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001
(Expresados en colones sin céntimos)**

ACTIVOS	Notas	2002	2001
Disponibilidades	I-1	3.560.847.872	1.856.688.985
Inversiones Temporales	I-2	4.708.731.557	11.048.890.310
En títulos valores públicos y entidades financieras del país		3.615.776.785	7.423.626.177
En entidades financieras del exterior		---	---
Otros títulos valores		1.092.083.868	3.571.322.883
Productos por cobrar por inversiones temporales		870.904	53.941.250
Estimación para inversiones temporales		---	---
Cartera de Créditos:	I-3	10.921.569.738	5.690.689.624
Créditos vigentes		7.633.472.744	5.859.228.217
Créditos vencidos		20.171.213	8.721.294
Créditos en cobro judicial		---	---
Créditos entregados en administración		4.916.045.062	---
Productos por cobrar por cartera de créditos		323.067.409	72.805.576
Estimación para incobrables de créditos		(1.971.186.690)	(250.065.463)
Otras Cuentas por Cobrar	I-4	20.465.537.749	20.770.953.841
Bienes Realizables	I-5	1.389.422.759	648.619.128
Inversiones Permanentes:	I-6	2.046.791.609	10.821.587.239
En títulos valores públicos y entidades financieras del país		293.582.076	929.545.381
En entidades financieras del exterior		---	---
Otros títulos valores		2.071.218.841	10.245.362.395
Productos por cobrar por inversiones permanentes		41.847.737	---
Estimación para inversiones permanentes		(359.857.045)	(353.320.537)
Bienes de Uso	I-7	669.020.738	507.882.174
Otros Activos	I-8	1.846.369.417	3.102.248.098
TOTAL DE ACTIVOS		45.608.291.439	54.447.559.399

(...continua)



(...finaliza)

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)**

BALANCE DE SITUACIÓN

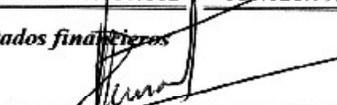
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001
(Expresados en colones sin céntimos)

PASIVO	Notas	2002	2001
Obligaciones con el Público	I-9	12.402.239.264	14.346.545.020
Obligaciones a la vista		---	---
Otras obligaciones con el público a la vista		---	---
Obligaciones a plazo		11.918.311.752	13.726.168.140
Otras obligaciones con el público a plazo		---	---
Cargos por pagar por obligaciones con el público		483.927.512	620.376.880
Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica	I-10	673.665.095	744.427.407
Otras Obligaciones Financieras	I-11	7.568.499.118	14.444.895.934
Otras Cuentas por Pagar y Provisiones	I-12	1.624.475.640	1.040.912.011
Otros Pasivos	I-13	2.702.449.254	5.877.737.200
Obligaciones Subordinadas		---	---
Obligaciones Convertibles en Capital		---	---
TOTAL PASIVOS		24.971.328.371	36.454.517.572
PATRIMONIO			
Capital Social	I-14	8.925.141.702	8.925.141.702
Capital pagado		---	---
Capital donado		8.925.141.702	8.925.141.702
Ajustes al Patrimonio		131.625.473	131.625.473
Reservas Patrimoniales		5.304.605	5.304.605
Resultados de Ejercicios Anteriores		9.704.453.138	7.428.895.787
Resultado del Ejercicio		1.870.438.150	1.502.074.260
TOTAL DE PATRIMONIO		20.636.963.068	17.993.041.827
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		45.608.291.439	54.447.559.399
CUENTAS CONTINGENTES	I-15	151.304.000	136.776.000
CUENTAS DE ADMINISTRACIÓN DE FIDEICOMISOS		---	---
OTRAS CUENTAS DE ORDEN	I-15	176.797.114.112	159.892.216.850
		176.948.418.112	160.028.992.850

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Lic. Donald Murillo Pizarro
Gerente General


Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador


Lic. Rodolfo Hernández Sibaja
Auditor Interno



**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)**

ESTADO DE RESULTADOS

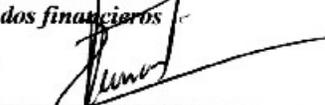
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2002 Y 2001
(Expresados en colones sin céntimos)**

	<u>Notas</u>	<u>2002</u>	<u>2001</u>
<i>Ingresos financieros</i>		6.298.178.665	2.132.317.949
Por inversiones temporales		998.804.808	1.015.745.579
Por créditos vigentes		992.925.457	953.762.239
Por créditos vencidos y en cobro judicial		12.084.563	27.873.057
Inversiones Permanentes		1.354.029.833	117.226.203
Ingresos financieros por disponibilidades		45.532.204	17.710.871
Ingresos sobre otras cuentas por cobrar		1.901.605.317	---
Otros ingresos financieros		993.196.483	---
<i>Gastos financieros</i>		3.491.297.047	448.692.055
Por obligaciones		2.279.016.117	291.975.714
Otros gastos financieros		1.212.280.930	156.716.341
RESULTADO FINANCIERO BRUTO		2.806.881.618	1.683.625.894
Ingresos por recuperación de activos financieros		1.739.499.452	52.102.737
Gastos por incobrabilidad y desvalorización de activos financieros		1.120.886.157	259.031.778
RESULTADO FINANCIERO NETO		3.425.494.913	1.476.696.853
<i>Ingresos operativos diversos</i>	I-16	2.325.598.033	542.366.234
Ingresos operativos diversos		---	---
Otros ingresos operativos		2.325.598.033	542.366.234
<i>Gastos operativos diversos</i>	I-17	2.333.821.058	175.176.266
Comisiones por servicios		613.401.702	135.540.318
Otros gastos operativos		1.720.419.356	39.635.948
RESULTADO OPERATIVO BRUTO		3.417.271.888	1.843.886.821
Gastos de administración	I-18	1.474.619.446	1.096.110.145
RESULTADO OPERATIVO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES		1.942.652.442	747.776.676
Ingresos extraordinarios		---	88.766.430
Ingresos de ejercicios anteriores		66.519.748	695.322.207
Gastos extraordinarios		239.805	177.923
Gastos de ejercicios anteriores		40.050.122	29.613.130
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES		1.968.882.263	1.502.074.260
Impuesto y participación sobre utilidad		(98.444.113)	---
UTILIDAD DEL PERÍODO		1.870.438.150	1.502.074.260

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Lic. Donald Murillo Pizarro
Gerente General


Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador


Lic. Rodolfo Hernández Sibaja
Auditor Interno

