



Memoria Institucional



2006

Memoria Institucional



2006

ÍNDICE

Presentación	7
Estructura de la organización	9
Mensaje de la Presidencia de Junta Directiva	11
Mensaje de la Gerencia General	13
Relanzamiento institucional en el 20 aniversario	15
Labor de intermediación financiera	19
• Más oportunidades de vivienda para clase media	23
Colocación de bonos familiares de vivienda	25
• Nuevo esquema en erradicación de tugurios	33
Resultados Financieros	35



➤ PRESENTACIÓN

El 2006 fue año de cambio para el Banco Hipotecario de la Vivienda, un año de transformación de las formas y filosofías de trabajo para volver a los principios y objetivos con que nació esta Institución, fortaleciendo sus valores y renovando el compromiso con la sociedad costarricense.

El trabajo desarrollado, especialmente en la segunda parte del año, estuvo dirigido a tres prioridades fundamentales: una política agresiva en el campo de la erradicación de tugurios, el diseño de nuevas oportunidades de vivienda para la clase media del país y una profundización de los niveles de transparencia en todas las operaciones de la Institución.

El Programa de Erradicación de Tugurios inició con una reforma al artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, que permite utilizar más recursos para este propósito. Durante el año, se aprobó el perfil de los primeros 6 proyectos que se erradicarán en sitio aprovechando los servicios básicos que existen en cada comunidad y con el fin de dar mayor transparencia, se diseñó un sistema para elegir las empresas constructoras que desarrollarán las obras en cada proyecto.

Para la atención de la clase media se establecieron programas especiales de financiamiento en condiciones favorables, que permitan a estas familias obtener una vivienda acorde a sus necesidades y expectativas.

Al tiempo que se avanzó en estas prioridades, a través del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), se atendieron las necesidades habitacionales de 8.756 familias de escasos recursos que hoy gozan de una casa propia. Para esto se invirtió un total de ₡29.584 millones.

Al cumplir sus 20 años de existencia, el BANHVI inició un camino de renovación y de cambio, relanzando su imagen, renovando sus principios e instaurando una firme política de rendición de cuentas permanente que abre sus puertas al escrutinio público para mostrar en forma transparente, sus formas de trabajo y el nivel de cumplimiento de sus objetivos y metas.

En congruencia con esta política de rendición de cuentas, la presente Memoria, de conformidad con lo establecido en el artículo 33 de la Ley de 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y sus reformas, expone de manera escrita y gráfica, el trabajo realizado por el Banco Hipotecario de la Vivienda durante el 2006.

7 ESTRUCTURA DE LA ORGANIZACIÓN

Junta Directiva

Fernando Zumbado Jiménez

Presidente

Miguel Angel Murillo Monge

Vicepresidente

María Estela Segura Flores

Directora

Yessenia Calderón Solano

Directora

María de los A. Alfaro Murillo

Directora

Rolando Vargas Baldares

Director

Roberto Thompson Chacón

Director

David López Pacheco

Jefe Secretaría de Junta Directiva

Dirección Superior

Ennio Rodríguez Céspedes

Gerente General

Juan de Dios Rojas Cascante

Subgerente General

Carlos Castro Miranda

Asistente de Gerencia

Rodolfo Hernández Sibaja

Auditor Interno

Directores de Área

Margoth Campos Barrantes

Directora Administrativa Financiera

Tricia Hernández Brenes

Directora Fondo Nacional de Vivienda

Marta Camacho Murillo

**Directora Fondo de Subsidios
para la Vivienda**

Alejandro Bejarano Castillo

Director Supervisión de Entidades

Unidades Asesoras

Rodolfo Mora Villalobos

Jefe, Asesoría Legal

Magaly Longan Moya

Jefa, Unidad de Planificación

Ronald Espinoza Ávila

Jefe, Unidad de Comunicaciones

Departamentos

Mauricio Chávez Cruz

**Jefe, Departamento de
Tecnología de Información**

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**

➤ VIVIENDA, EJE DE LA POLÍTICA SOCIAL



*Dr. Fernando Zumbado Jiménez
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 PIB tiene el sector de la construcción y el peso contundente de la vivienda como eje de la política social.

En la Administración Arias Sánchez, conocedores de la importancia estratégica que tiene la vivienda, se decidió que desde el MIVAH se ejerza la Rectoría del Sector Social y Lucha Contra la Pobreza, trabajo de coordinación que por supuesto tiene al BANHVI como uno de los actores determinantes, junto con otras entidades como el IMAS, el INVU, el IDA y el Programa de Transferencia Monetaria Condicionada (conocido como Avancemos), entre otros.

De ahí, que si tuviera que señalar un rasgo distintivo de la labor del Banco Hipotecario de la Vivienda en el 2006, es el compromiso de sus autoridades y personal —especialmente en la segunda mitad del año— en el esfuerzo de lucha contra pobreza que hemos emprendido desde el Gobierno y que se refleja en el interés por ir más allá del simple cumplimiento de las labores encomendadas por Ley y que se traduce en una disposición a la coordinación y al logro de resultados globales que verdaderamente permitan dar oportunidades a los que menos tienen de salir de la pobreza.

Como he dicho en diversas ocasiones no debemos conformarnos con dar más techos; debemos aspirar a construir mejores sociedades. La política que impulsa la actual Administración no se agota en el otorgamiento de casa a las familias más necesitadas. Estamos convencidos de que es preciso integrar la política de vivienda dentro de un esquema más comprensivo de mejoramiento del entorno en el que viven esas familias. Esto es lo que pretende el programa de erradicación de tugurios que coordina el BANHVI.

Igualmente estamos otorgando a los jóvenes de esas familias de escasos recursos, ayudas condicionadas para que no deserten de la secundaria por razones económicas, a la vez que se coordina con el IDA para que los agricultores reciban su parcela, pero también su vivienda digna.

En el 2006, el BANHVI llegó a 20 años. Precisamente hace dos décadas tuve el honor como Ministro de Vivienda de ese momento de ver nacer esta entidad. Desde entonces más de 237.000 familias han recibido el Bono Familiar de Vivienda y eso no es poco, pero no debemos engañarnos: queda todavía mucho por hacer.

Cada madre que tapa agujeros en las latas de zinc bajo las lluvias torrenciales; cada niño que busca cartón en las aceras para procurarle un techo a su casa; cada garaje que ha sido alquilado para que en él habiten dos y hasta tres familias, son experiencias que recorren el país y marcan hoy día nuestra realidad.

Hace 20 años don Oscar Arias Sánchez como presidente de Costa Rica decía que quería a Costa Rica como el primer país de América Latina libre de tugurios. Sin embargo ese sueño todavía está pendiente de realización. Entre 1987 y 2005, la población costarricense que vive en tugurios aumentó a un ritmo del 9,3% anual. Hoy, alrededor de 40.000 familias viven en más de 400 asentamientos del país. Ello no es sólo una afrenta a la dignidad humana, es también una tara regresiva para el progreso de toda la nación.

Y creo que labor del Sistema Financiero de la Vivienda está ligada por ello a la recuperación de la fe en la sociedad, de la fe en la comunidad, de la reconciliación con la propia idea de progreso

colectivo. Creo que esto, más que ninguna otra cosa, debe liderar los esfuerzos de reforma que actualmente impulsa este sector.

Veinte años después de la creación de este sistema, hemos asumido el reto de relanzar sus objetivos primigenios. Tres orientaciones estratégicas caracterizan esta nueva visión: la erradicación de los precarios, el acceso a la vivienda propia para la clase media y el mejoramiento de la transparencia en los trámites del Sistema.

Agradezco el empeño que los miembros de Junta Directiva, la Gerencia General y todo el personal del Banco Hipotecario de la Vivienda han puesto en hacer más eficiente, eficaz, transparente y humano todo su trabajo y el apoyo decidido que he recibido durante mi gestión para que quienes realmente lo necesitan vean realizado su sueño de tener un techo propio y de contar con verdaderas oportunidades para salir de la pobreza.

Sigamos trabajando arduamente para que el BANHVI se reencuentre con los principios que lo inspiraron en el momento de su fundación y para que renueve sus procesos de trabajo en función de las realidades que hoy vivimos. Al avanzar en esta tarea, pensemos en los niños y las niñas que no tendrán que vivir más en un tugurio hecho de latas de zinc porque el Estado Costarricense ha sido capaz de ofrecerles a sus familias una vivienda digna y un entorno más seguro. Imaginemos los rostros de aquellos jóvenes de clase media a quienes se les podrían abrir opciones hoy insospechadas para adquirir una casa propia.

Pensemos, en fin, que al construir un nuevo BANHVI estamos contribuyendo a construir la Costa Rica solidaria y próspera del futuro.



Dr. Ennio Rodríguez Céspedes
Gerente General del BANHVI

Recordando a Einstein, el presidente de la República, Dr. Oscar Arias Sánchez dijo el 7 de diciembre del 2006 que la demencia es hacer la misma cosa una y otra vez esperando resultados diferentes.

El mandatario festejó de esta forma, durante el acto de celebración del 20 aniversario del BANHVI, que tan importante efeméride la hubiésemos celebrado proponiendo una serie de cambios y reformas profundas, que han marcaron las tres prioridades con las que trabajó del banco durante el 2006: una política agresiva en la erradicación de tugurios, el diseño de nuevas oportunidades de vivienda dirigidas a la clase media y una profundización de los niveles de transparencia en todas las operaciones de la Institución.

En efecto, concientes de que al Banco Hipotecario de la Vivienda le corresponde la responsabilidad histórica de garantizar la oportuna canalización de recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda y del Fondo Nacional de Vivienda, así como la de organizar su sano funcionamiento financiero y administrativo, es que en el año 2006 particularmente en el segundo semestre, transformamos la forma de trabajar en el Banco, y lo acercamos nuevamente a los objetivos para los que fue creado.

Así por ejemplo, se inició el Programa de Erradicación de Tugurios que se ejecuta bajo la modalidad de erradicación en sitio, que evita el desarraigo y favorece la adecuada selección de beneficiarios y el aprovechamiento de los

servicios básicos disponibles en las comunidades. Se aprobó el financiamiento de los perfiles de los primeros 6 proyectos habitacionales de este programa, y se espera que en el 2007, las empresas constructoras, seleccionadas mediante concursos abiertos, empiecen las obras.

Por el carácter prioritario de esta nueva modalidad de trabajo su desarrollo se inició con una modificación al artículo 59 de Ley de del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda - aprobada de forma unánime por la Asamblea Legislativa-- que permitirá, en una primera etapa, beneficiar a unas 2.000 familias por año y que tiene como meta que al final de la actual administración se erradique el 50% de los tugurios existentes en el país, para lo cual se hacen necesarios recursos adicionales.

Para la clase media se diseñó un programa especial denominado Financiamiento Preferencial, emprendido conjuntamente con las mutuales Alajuela-La Vivienda y Cartago para financiar préstamos con una tasa equivalente a tasa básica pasiva más tres puntos, y con ello adquirir o construir casas valoradas entre ₡15 y ₡20 millones. Otro programa se propuso con el Banco Popular y de Desarrollo Comunal dirigido a familias cuyos ingresos sean de hasta \$1.000, que requieran financiar hasta el 100% del costo de las viviendas. Adicionalmente, se establecieron convenios con el Banco Nacional para fomentar el uso del programa Ahorro-Bono-Crédito tendiente a ofrecer opciones de construcción de condominios o vivienda unifamiliar en dos plantas y con el Banco de Costa Rica para otorgar bono y préstamo subsidiado (al 9% de interés) a familias con ingresos mensuales aproximados de entre ₡150.000 y ₡200.000.

La otra gran tarea fue la de rendición de cuentas y transparencia. En el 2006 abrimos las puertas al escrutinio público y se trabajó en mejorar la imagen del BANHVI ante instituciones como la Contraloría General de la República (CGR), la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) la Asamblea Legislativa, prensa y clientes. El objetivo es demostrar que lo que hacemos lo realizamos con los mejores procedimientos y que estamos dispuestos a divulgar qué y cómo lo hacemos y a rendir cuentas de forma permanente.

Estas prioridades se trabajaron de forma conjunta con otras dos igualmente relevantes: consolidar la situación financiera de la institución y los procesos de mejoramiento continuo en la gestión administrativa.

Igualmente iniciamos el proceso para la creación de un mercado secundario de hipotecas en el país que permita canalizar de forma ágil el ahorro nacional, proveniente del mercado de valores, hacia el sector de vivienda. Con ese fin se trabajó en la creación de una sociedad titularizadora, proceso que aún está en marcha y se espera culmine en el 2007.

En el 2006 el Banco Hipotecario de la Vivienda celebró su 20 aniversario convirtiéndose en una institución renovada. Confiamos en que este proceso de cambio al que denominamos relanzamiento, nos hará crecer sin perder de vista la búsqueda de justicia social, que es la principal razón de nuestro quehacer.

Esta tarea no hubiera sido posible sin el aporte de nuestros funcionarios, a quienes reconozco su empeño y expreso mi gratitud, pues con un trabajo constante, en ocasiones quizá inadvertido, han sabido interpretar las reformas y medidas que hemos emprendido, para acoplarse e incrementar su eficiencia y hacer del Banco una institución más ágil, moderna y rentable, sin dejar de atender el compromiso social, que le dio vida en 1986.

Nuestra labor ha sido constante. La siembra está lista, pero tenemos claro que los frutos de cada una de estas iniciativas, y las que están por venir, comenzarán a cosecharse con el tiempo. Creemos que la totalidad de las metas, incluida la erradicación de todos los asentamientos en precario, podrían alcanzarse en un plazo de 10 años, de existir un escenario de crecimiento económico a nivel nacional y contemplando los recursos suficientes para que la institución consolide sus propuestas.

Sabemos que aún falta camino por recorrer en materia de vivienda. Creemos, al igual que hace 20 años, que el esfuerzo interno del Banco, el trabajo de las entidades autorizadas y el aval de la administración del Presidente Oscar Arias Sánchez contribuirán a conseguir una Costa Rica con un mercado de vivienda dinámico, con un BANHVI no solo dedicado a la distribución del bono de vivienda, sino también dedicado a los negocios de intermediación financiera y la titularización de hipotecas.

Tal y como lo apuntaba el Presidente Arias, si queremos mejores resultados cada día, debemos revisar la forma de hacer las cosas y ajustarnos a las exigencias del momento. Es ahí cuando el cambio se convierte en una oportunidad para aprender, para crecer y ser una mejor Institución, comprometida con sus valores y respondiendo con lealtad al Estado Costarricense.



Visita del Presidente de la República Ócar Arias al BANHVI



*Relanzamiento Institucional
07 diciembre, 2007*

Relanzamiento institucional en el 20 aniversario

Transparencia en el manejo de los recursos públicos, diseño de programas de vivienda para la clase media y un nuevo programa de erradicación de tugurios, caracterizan el relanzamiento del BANHVI.





Luego de 20 años de ayudar a las familias costarricenses que requieren de una casa digna para mejorar su calidad de vida –que se cumplieron en noviembre del 2006— el Banco Hipotecario de la Vivienda arrancó con la llegada de las nuevas autoridades su etapa de relanzamiento, orientada en tres pilares fundamentales: transparencia en el manejo de los recursos públicos, diseño de programas de vivienda dirigidos a la clase media y un agresivo programa de erradicación de tugurios.

Con este fin, el 7 de diciembre del 2006, en el marco de un acto especial de celebración del 20 aniversario, el Dr. Oscar Arias, Presidente de la República, el Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos, Dr. Fernando Zumbado y el Gerente General del BANHVI, Dr. Ennio Rodríguez, anunciaron formalmente el relanzamiento de esta institución que a lo largo de su historia ha financiado viviendas a más de 237.000 familias, prácticamente la cuarta parte de las familias costarricenses.

El Gerente General del BANHVI, Dr. Ennio Rodríguez afirma que todo este proceso busca darle una nueva imagen a la institución, luego de 20 años de labores y se enmarca en una directriz clara: total apertura y rendición de cuentas permanente ante los organismos de control y supervisión, ante la Asamblea Legislativa, el Poder Ejecutivo, la prensa y la ciudadanía. La transparencia y la ética en la función pública son las bases de la nueva gestión.

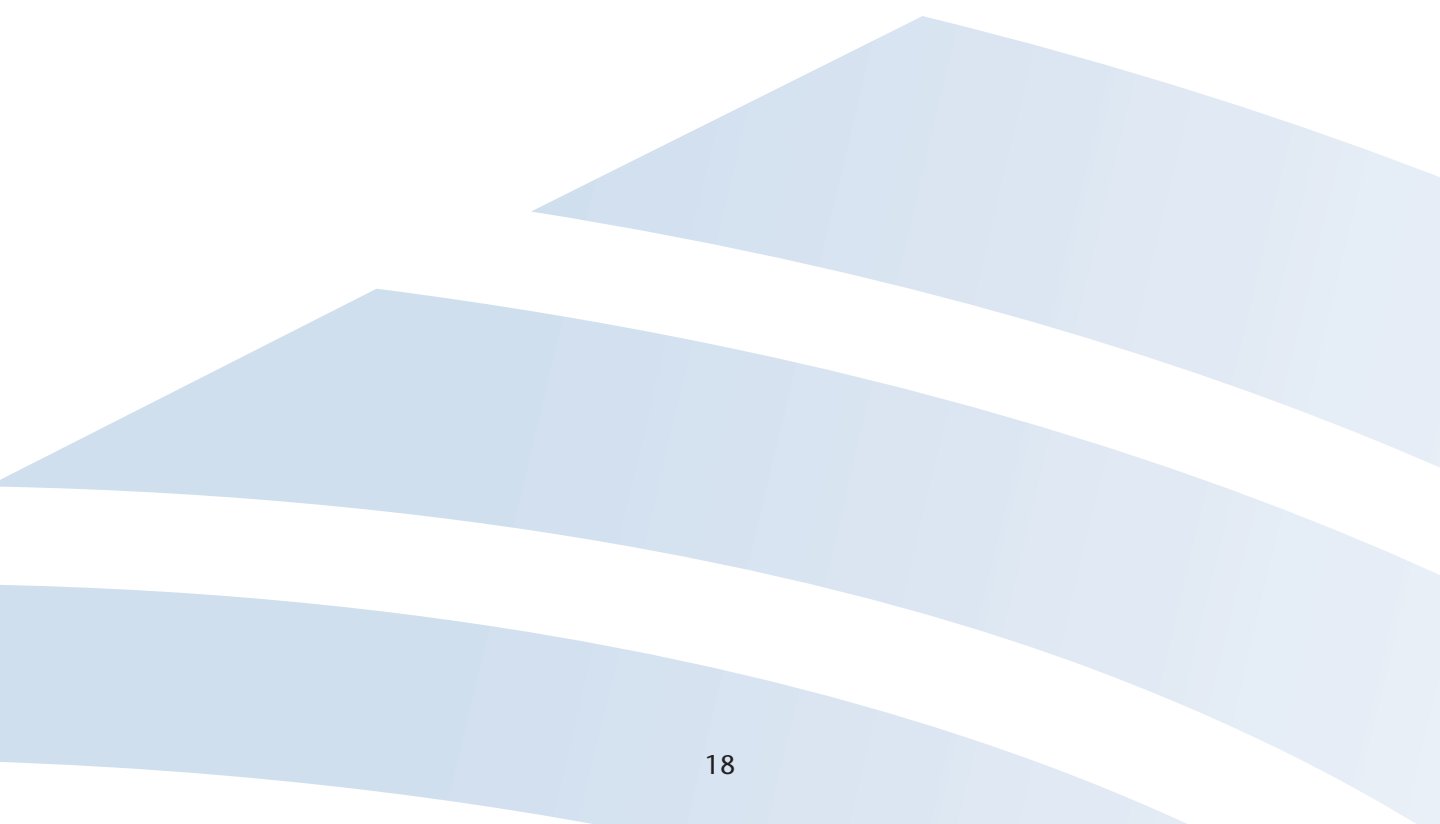
El objetivo de esta nueva visión es rescatar los principios para los cuales se creó el Banco, brazo financiero de las políticas de combate a la pobreza impulsadas por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Los primeros resultados de esta nueva forma de trabajo ya son notorios pues se ha dado prioridad de atención con viviendas de calidad a los sectores sociales más necesitados (programa de erradicación de tugurios) seleccionando a los beneficiarios adecuadamente, recibiendo mayor número de solicitudes individuales del Bono Familiar de Vivienda y además, se ha hecho manifiesta la ayuda a grupos de clase media, a través del Programa de Financiamiento Preferencial con Mutuales, convenios con bancos estatales y el impulso al programa de vivienda vertical con bono.

Igualmente, como parte de este relanzamiento, en el 2006 el BANHVI entró de lleno en una nueva etapa: la de titularización y desarrollo de

un mercado secundario de hipotecas en el país. Con este fin se unió con el Banco Nacional de Costa Rica (BNCR) para crear una sociedad titularizadora, organización que podrá comprar las carteras hipotecarias a las entidades del sistema financiero que tengan créditos de vivienda, con lo cual la entidad vendedora recibirá fondos que luego podrá colocar en nuevos préstamos de vivienda. Por su parte la sociedad titularizadora se encargará de ‘empaquetar’ esas hipotecas y luego hace emisiones de títulos valores (respaldados por las mismas hipotecas) que se ofrecerán en el mercado a inversionistas, como por ejemplo a operadoras de pensiones, incrementando así los recursos disponibles en el mercado.

El Dr. Ennio Rodríguez estima que en el 2007, el BANHVI recogerá los primeros frutos de los programas emprendidos en 2006, esperando que éstos lleven a Costa Rica a la meta de erradicación de tugurios y atención a la olvidada clase media a través del subsidio estatal de las tasas de interés. En su criterio, esta serie de medidas se ponen en práctica con visión a largo plazo, para lograr un BANHVI más inclinado hacia los negocios de intermediación financiera, titularizador de hipotecas, orientado a convertirse en un agente financiero, dinámico y dedicado cada vez menos a la repartición de bonos.



*El Verolís,
Cañas*



*Árbol de Plata,
Heredia*



*Condominio Condis,
Desamparados*



Labor como intermediario financiero

El año 2006 fue para el BANHVI un período caracterizado por su crecimiento desde el punto de vista de su labor como intermediario financiero, lo que a su vez favoreció la creación de nuevas opciones de vivienda para la clase media.



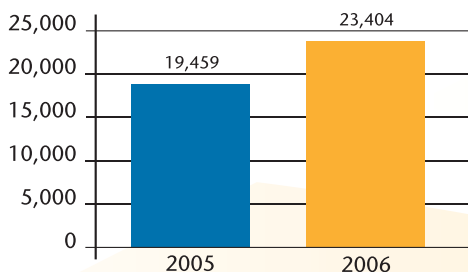
El año 2006 fue para el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) un período caracterizado por su crecimiento desde el punto de vista de su labor como intermediario financiero. De esta forma, mediante la obtención de recursos y su canalización hacia las Entidades Autorizadas se ha buscado una adecuada rentabilidad para el Banco y el fortalecimiento de su rol como ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).

Esta labor se realiza a través del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), que se utiliza como instrumento para el cumplimiento de facilitador del Estado en el desarrollo del sector vivienda, utilizando sus recursos para el otorgamiento de créditos de corto y de largo plazo a las entidades autorizadas y cuyo objetivo, según lo dispuesto por la Ley 7052, es “proveer recursos permanentes y al menor costo posible para la financiación de los programas habitacionales del Sistema”.

Crédito

Como parte de las tareas realizadas en el año 2006, destaca el desembolso de créditos a largo plazo a las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda por la suma de ₡9.906 millones. Como se observa en el siguiente gráfico, el saldo de la cartera de crédito mostró un incremento del 20.3% durante el año 2006, pasando de ₡19.459 millones en diciembre de 2005 a ₡23.404 millones al cierre del año 2006.

**Saldo de cartera de créditos
2005-2006**
(en millones de colones)

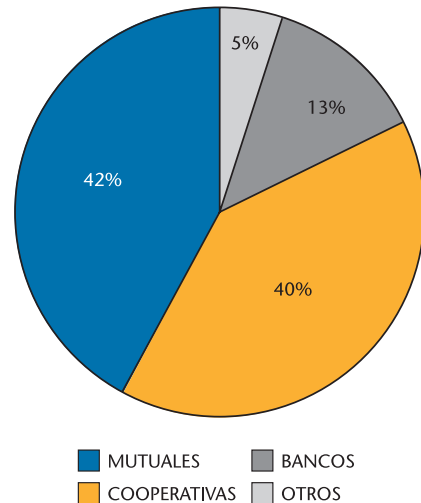


Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

La distribución del saldo de la cartera de crédito por tipo de deudor señala que las Mutuales y el Sector Cooperativo absorben la mayor parte de los recursos canalizados por el BANHVI para el financiamiento de vivienda. De esta forma, a diciembre 2006 las Mutuales concentran el 42% del saldo total de los créditos vigentes y las

Cooperativas representan el 40%, mientras que los Bancos y Otras Entidades muestran porcentajes del 13% y 5%, respectivamente.

**Cartera de crédito por tipo de deudor
31 de diciembre 2006**
(en millones de colones)



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

Captaciones

Durante el año 2006 el BANHVI realizó captaciones por ₡17.500 millones para hacerle frente a las obligaciones de FONAVI, así como a los requerimientos de financiamiento de las Entidades Autorizadas en forma oportuna y en condiciones acordes con la situación del mercado. A diciembre del 2006 la cartera de captaciones ascendió a ₡24.319 millones y US\$ 2.1 millones.

Titularización de Hipotecas

Como uno de los avances más significativos del año 2006, tendientes a incrementar la cantidad de recursos para el financiamiento de vivienda, en mayo del 2006 se aprobó la Ley No 8507: “Desarrollo de un Mercado Secundario de Hipotecas con el Fin de Aumentar las Posibilidades de las Familias Costarricenses de Acceder a una Vivienda Propia, y Fortalecimiento del Crédito Indexado a la Inflación (Unidades de Desarrollo –UDS)”. Esta Ley dará lugar a la creación de un producto nuevo: La Titularización de Hipotecas, mediante el cual se pretende canalizar de forma ágil el ahorro nacional, proveniente del mercado de valores, hacia el sector de vivienda, por medio del desarrollo de un mercado secundario de hipotecas.

Fondo de Garantías

La Dirección FONAVI administra y da seguimiento al Fondo de Garantías de los títulos valores emitidos por las Entidades Autorizadas del Sistema y propicia su consolidación mediante el control de relación entre el riesgo de las Entidades Autorizadas y su aportes al mismo.

Al 31 de diciembre del 2006, el Fondo de Garantías acumuló la suma de ₡3.518.9 millones, mostrando un crecimiento de 29.4% en relación con el año anterior.

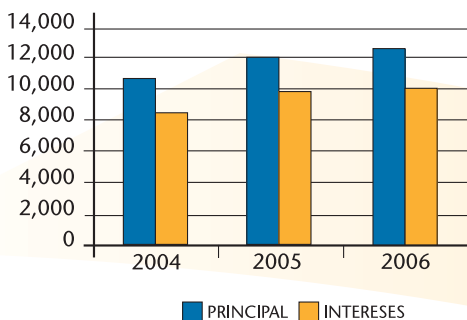
Del monto acumulado al 31 de diciembre del 2006, el 24.2% corresponde a aportes realizados por el Banco, mientras que el 33.9% proviene de aportes efectuados por las Entidades y el 41.8% restante se ha generado a través de la acumulación de intereses.

Fideicomisos

El FONAVI dirige y controla las actividades relacionadas con la gestión administrativa, recuperación, liquidación y venta de los activos fideicometidos, recibidos por el BANHVI en dación de pago como resultado de las liquidaciones de entidades que pertenecían al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Durante el 2006 se recuperó la suma de ₡944.3 millones por concepto de principal y ₡744.3 millones de intereses, con lo que al final del año la recuperación acumulada se incrementó en 7.2% con respecto al año 2005, según se desprende del gráfico que se presenta a continuación:

Recuperación total acumulada de la cartera de fideicomisos Principal e intereses, 2004-2006
(en millones de colones)



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

Al 31 de diciembre del 2006 el saldo de la cartera administrada por los fideicomisos pendientes de recuperación asciende a ₡8.562.9 millones.

Más oportunidades de vivienda para clase media

La política de vivienda puesta en práctica por el Estado y el mercado financiero ha desatendido el empobrecimiento de la clase media en los últimos 10 años, por ese motivo en el 2006 desde el BANHVI una de las prioridades de trabajo fue el ofrecer facilidades para que este sector de la población tenga acceso a viviendas de calidad, acorde con su presupuesto y expectativas.

Datos del BANHVI muestran que en los últimos 5 años los bonos de vivienda dirigidos a la clase media representan apenas un 5% de los recursos del Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI). Por el contrario, la oferta del sistema financiero privado se enfoca a las clases sociales de mayores ingresos, quedando un bache para las familias de ingresos medios.

Este vacío se empezó a llenar en el 2006 con el diseño de los programas especiales dirigidos a esta población compuesta por parejas de profesionales jóvenes, educadores, comerciantes por cuenta propia o microempresarios, entre otros, que actualmente no tienen opciones de financiar la compra de una vivienda.

Los programas a los que se dio impulso en el 2006 son los siguientes:

- **Financiamiento Preferencial:** emprendido conjuntamente con las mutuales Alajuela-La Vivienda y Cartago para financiar préstamos con una tasa igual a la tasa básica pasiva del Banco Central más tres puntos y con ello adquirir o construir casas valoradas entre ₡15 y ₡20 millones mediante créditos o la combinación préstamo-bono (dependiendo del rango de ingresos). El primer proyecto de este tipo que recibió financiamiento en el 2006 fue Condominio Condis, una torre de 16 apartamentos de 43 metros cuadrados.
- **Con el Banco Popular:** está en vigencia un programa para clase media que financia hasta el 100% del costo de las viviendas, lo que incluye el financiamiento de la prima con una tasa subsidiada de aproximadamente el 12 o 13% (tasa básica pasiva más dos puntos), más el costo del resto de la solución. Este programa va dirigido a familias cuyos ingresos sean de hasta \$1.000 (aproximadamente unos ₡520.000).
- **Convenios.** Se establecieron convenios con el Banco Nacional para fomentar el uso del programa Ahorro-Bono-Crédito tendiente a ofrecer opciones de construcción de condominios o vivienda unifamiliar en dos plantas y con el Banco de Costa Rica para otorgar bono y préstamo subsidiado (al 9% de interés) a familias con ingresos mensuales de entre ₡129.000 y ₡200.000.
- **ABC-Vivienda Vertical.** Se dio especial importancia a los proyectos del programa Ahorro-Bono-Crédito (ABC)-Vivienda Vertical, que permite a las familias vivir en residencias de dos plantas (en condominio o urbanizaciones) y se dirige a quienes tengan ingresos mensuales entre dos y cuatro salarios mínimos de un obrero no especializado de la construcción. Se trata de una opción diseñada para responder al elevado costo de los terrenos y a la necesidad de repoblar y regenerar algunas zonas urbanas. Los esfuerzos por concretar este programa se materializaron en el proyecto Árbol de Plata, ubicado en Heredia, y que comprende 207 casas en total.
- **Proyecto de Ley.** La última acción del año 2006 consistió en formular un proyecto de ley que busca variar la forma en que se otorga el bono familiar de vivienda. La propuesta consiste en que las familias cuyos ingresos oscilen entre uno y medio y seis salarios mínimos de un obrero de la construcción, vean aumentada su capacidad de crédito a través del subsidio estatal que se aplicaría a la tasa de interés de los préstamos para vivienda y que el bono se mantenga gratuito para las familias que tienen ingresos máximos de un salario mínimo y medio.



*Casa bono individual,
Pérez Zeledón*



*Residencial
Nuevo Caribe,
Pococí*



*Proyecto Ajenjal,
Ujarrás*



Colocación de Bonos Familiares de Vivienda

En el 2006 se inició el Programa de Erradicación de Tugurios que incluye la apertura de concursos para seleccionar las empresas constructoras y levantar las nuevas casas en el mismo sitio donde residen las familias beneficiadas





El Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), se encarga de la administración y canalización de los recursos, que por ley deben ser designados a satisfacer la demanda de vivienda para las familias de más escasos recursos y en condiciones de pobreza extrema y riesgo social o ambiental.

Dentro de los lineamientos establecidos por la nueva administración, se da especial énfasis a la erradicación de precarios, la atención de familias a cargo de mujeres jefas de hogar, casos de persona adulta mayor, persona con discapacidad y familias indígenas. Bajo estos parámetros, el 2006 fue un año de transición en el que se sentaron las bases para lo que es y será el tratamiento de los proyectos que se desarrollarán al amparo de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y según el Artículo 59, principalmente los destinados a la erradicación de precarios.

Otro aspecto fundamental es el énfasis dado a la entrega de soluciones habitacionales de calidad, que permitan no solo un techo digno a las familias sino que sirva de cimiento para mejorar su calidad de vida y satisfacer el resto de sus necesidades.

A partir de abril del 2006 se modificó el proceso de revisión de expedientes que realiza el Departamento de Análisis y Control, pasando de las visitas realizadas por los analistas del Banco a las Entidades Autorizadas, a que éstas envíen los expedientes para ser revisados en la institución, lo que supone un ahorro de tiempo y recursos que redundan en un proceso más ágil. Dentro de este contexto, durante el 2006 se muestrearon 7,479 expedientes de postulación al Bono Familiar de Vivienda de un total de 14.239 casos presentados, de los cuales 1.172 presentaron algún tipo de anomalía y se aprobaron 13,067 casos, lo que da un porcentaje de revisión del 52.5%, un 8.2% de casos que presentaron algún tipo de anomalía y una aprobación del 91.8%.

En lo que respecta a la fiscalización de casos ordinarios y proyectos habitacionales, la Unidad Técnica continuó con su función de visitas de campo a los proyectos tramitados al amparo del Artículo 59 y en forma aleatoria de casos ordinarios, en cumplimiento con las directrices que tienen como objeto velar porque los procesos constructivos se den según los requerimientos técnicos y lo establecido en los respectivos planos y presupuestos aprobados; lo anterior en complemento a la supervisión que deben realizar las Entidades Autorizadas como responsables de supervisar y fiscalizar las construcciones. Por otra parte, en el 2006 inició por parte de la Unidad Técnica, la revisión en

forma aleatoria de casos individuales aprobados por Junta Directiva al amparo del Artículo 59.

Dentro del accionar del BANHVI, en su función de otorgar y canalizar los recursos del subsidio de vivienda a los sectores más necesitados del país, a continuación se presentan las principales estadísticas que reflejan las metas alcanzadas en la tramitación de solicitudes de Bono Familiar de Vivienda y la aprobación de proyectos habitacionales y casos individuales tramitados al amparo del Artículo 59.

1. Bonos de vivienda otorgados durante el periodo

Como resultado del trabajo desarrollado a lo largo del año, el BANHVI invirtió **¢29.584 millones** en el otorgamiento de 8.756 Bonos de Vivienda a igual número de familias de escasos recursos que ahora disfrutan de una casa propia y de una mejor calidad de vida.

Número y monto de bonos de vivienda otorgados, 2006 (monto en millones de colones)

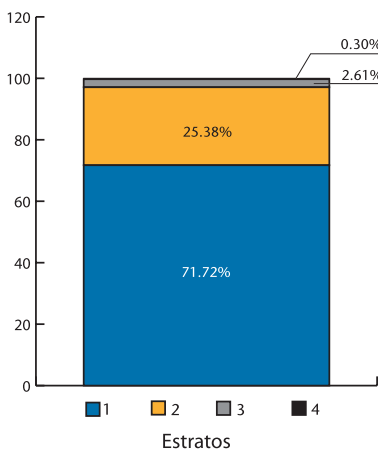
Número	Inversión
8.756	¢29.584

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

2. Bonos otorgados según estrato de ingreso

Se mantiene la tendencia histórica de los últimos años, con una alta concentración de casos en los 2 primeros estratos de ingresos; que representan un 97% de los casos tramitados en el año 2006, tanto de bonos ordinarios como Artículo 59, dando así cumplimiento a los postulados de la Ley del SFNV, que establecen el trato preferencial que debe darse a las familias de menores ingresos en el otorgamiento del subsidio habitacional.

Porcentaje de bonos otorgados según estrato de ingreso 2006



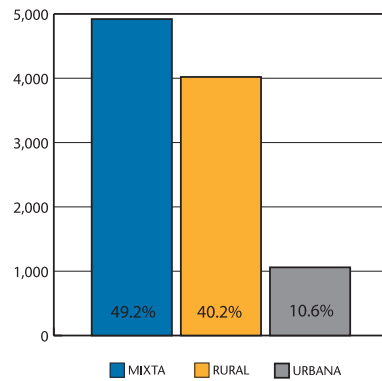
Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

3. Bonos otorgados según zona geográfica:

Aunque continúa la tendencia de concentración de los bonos tramitados en la zona rural, con la incorporación de una nueva variable que reconoce la existencia de distritos que ya no pueden ser clasificados exactamente como rurales o urbanos, se incluye una zona "mixta" para tener una representación más acorde con las condiciones reales de desarrollo de los distritos. Esta concentración se da básicamente por dos factores:

- El encarecimiento de los terrenos urbanos, hace que la solución más viable sea la compra de terrenos en la zona rural y
- El que las Entidades Autorizadas, especialmente por la incorporación de las cooperativas, han expandido su cobertura geográfica en las zonas rurales, por medio de agencias.

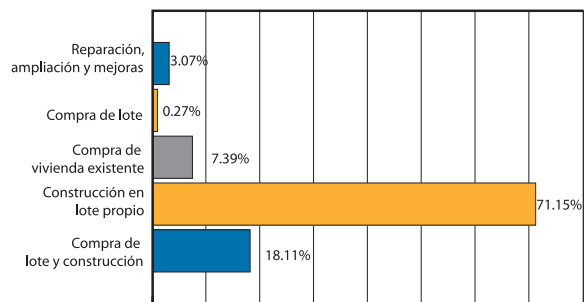
Porcentaje de bonos otorgados según zona geográfica, 2006



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

4. Bonos otorgados según propósito de postulación:

Porcentaje de bonos otorgados según propósito 2006



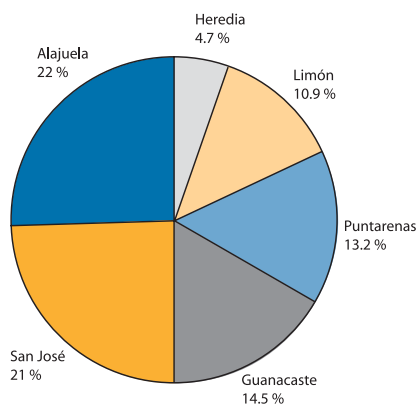
Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

De los 8,756 casos otorgados en el 2006, el 71% correspondió al propósito Construcción en Lote Propio; lo cual es muy lógico si se toma en cuenta la importancia y facilidad que otorga el hecho de contar con lote propio, ya que los recursos del bono son razonables para la construcción de una vivienda con acabados básicos.

5. Bonos otorgados por provincia:

Del total de operaciones formalizadas en el país, se mantienen Alajuela y San José como las provincias de mayor participación con un total de 1,923 y 1.841 casos respectivamente, lo que representa un 43% en conjunto con respecto al total de bonos otorgados. El comportamiento de la distribución de bonos por provincia ha mantenido una relación porcentual muy pareja en los últimos tres años, siendo Cartago la provincia con mayor variación con respecto al año anterior, al pasar de un 9% a un 14% con respecto a la totalidad de bonos otorgados durante el 2006 en comparación con el 2005.

Porcentaje de bonos otorgados por provincia, 2006

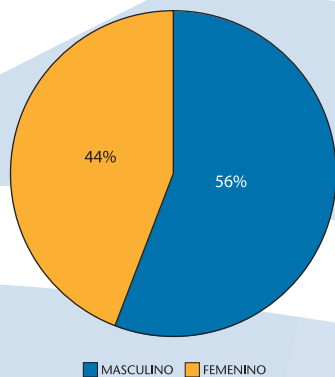


Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

6. Bonos otorgados a Mujeres Jefas de Hogar:

En el 2006 se otorgaron 3.834 bonos a familias con mujeres como cabeza de hogar, lo que representa un 48.3% del total de los bonos entregados. De estos casos, 3.136 corresponden a bonos ordinarios y 698 al Artículo 59.

Porcentaje de bonos otorgados a mujeres jefas de hogar, 2006



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

7. Bonos otorgados por Modalidad:

El Bono Familiar de Vivienda se tramita por modalidades, entre las que destacan algunas de las prioridades establecidas para el trámite de casos; en el siguiente cuadro se detallan los bonos formalizados en el período por modalidad, número de casos y monto en millones de colones.

Bonos otorgados por modalidad, 2006
(monto en millones de colones)

MODALIDAD	CASOS	MONTO
Persona adulta mayor	15	693.13
Ahorro bono crédito	605	1,772.55
Familia indígena	270	930.11
Persona con discapacidad	591	2,769.47
Emergencia o Ext. Necesidad	972	4,660.02
Erradicación tugurios	153	499.50
Regular	6,014	18,259.20
Total	8,756	29,583.98

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

8. Bonos emitidos y formalizados:

Durante el 2006 el trabajo conjunto de 13 entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) y del BANHVI hizo posible que se emitieran 10.559 bonos de vivienda por un monto de ¢36.424.1 millones y que se formalizaran 8.756 operaciones de bono por un monto de ¢29.584 millones.

Las entidades autorizadas que trabajaron activamente para que esta cantidad de subsidios llegara a familias necesitadas de vivienda fueron:

- La Vivienda, Mutual de Ahorro y Préstamo
- Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo
- Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo
- Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
- Banco Popular y de Desarrollo Comunal
- Concoocique R.L.
- Fundación Costa Rica-Canadá
- Coopenae R.L.
- Coopealianza R.L.
- Banca Promérica
- Coopeservidores R.L.
- Banco Nacional de Costa Rica
- Banco de Costa Rica

Además, durante el 2006 el BANHVI autorizó dos nuevas cooperativas como entidades autorizadas del SFNV. Estas empezarán a operar en el 2007 y son:

- Coopesanmarcos R.L.
- Coopemex R.L.

Finalmente en el periodo señalado se aprobó por parte del Banco Hipotecario, la fusión de las Mutuales de Ahorro y Préstamo La Vivienda y Alajuela que, a partir de diciembre del 2006 pasaron a conformar una nueva entidad denominada Grupo Mutual Alajuela-La Vivienda.

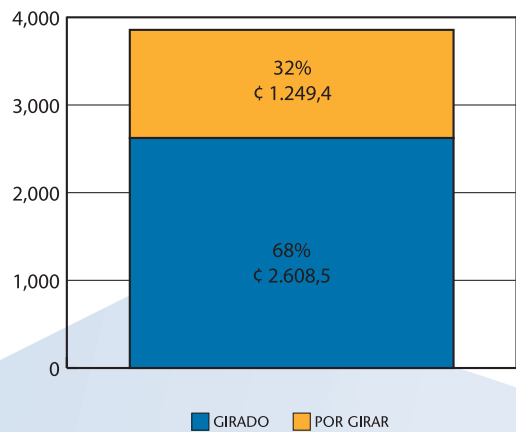
9. Proyectos aprobados con financiamiento de corto plazo, al amparo del Artículo 59:

Durante el 2006, fueron aprobados un total de 14 proyectos habitacionales al amparo del Artículo 59, de la Ley 7052 y sus reformas, así como 113 casos individuales. El monto total aprobado fue por la suma de ¢8,781.1 millones, para un total de 1,600 soluciones habitacionales.

De los 14 proyectos aprobados, 6 corresponden al registro de perfiles de proyectos realizados durante noviembre y diciembre 2006, por lo que su ejecución aún no ha iniciado.

Del monto de financiamiento aprobado, excluyendo los perfiles de proyectos, se giraron ¢2,608.5 millones, lo que representa un 67.6%.

Proyectos Art. 59
Total girado vs Total pendiente



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

**Proyectos de Vivienda, Perfiles de Proyectos y Casos Individuales
Aprobados al amparo del Artículo 59 de la Ley 7052 y sus Reformas, 2006**

Proyecto	Casos Aprobados	Monto Aprobado	Empresa	% de avance de obras	
				Infraestructura	Viviendas
Potrero Grande	41	200.69	MC Rocadura del Este S.A.	100%	100%
El Golfo	59	358.86	E.G.H. Noventa y Cinco S.A.	60%	70%
Los Reformadores	221	1,369.35	Construc. Mod. de C. R.S.A.	97%	100%
Garabito	25	105.73	Desarrollo Mi Occidente S.R.L.	60%	49%
La Sole IV	139	661.18	Rojas Constructores Ltda.	100%	81%
Los Molinos III	168	899.98	Comercial. de Viv. PCP S.A.	0%	0%
El Guadalupano	11	68.20	FUPROVI	100%	100%
Calle Naranjo	30	193.91	FUPROVI	90%	45%
SUB-TOTALES	694	3,857.91			

Perfiles de Proyectos Aprobados	Casos	Monto Aprobado	Fecha de Aprobación	Entidad Autorizada	Ubicación
La Angosta	101	585.58	02/11/06	Fund. CR-C	La Guácima, Alajuela.
Finca San Juan	105	474.95	30/11/06	INVU	Pavas, San José.
El Futuro	83	413.39	04/12/06	Fund. CR-C	San Rafael, Alajuela.
Villa Flor	22	142.95	18/12/06	INVU	Chacarita, Puntarenas.
25 de julio	299	1,667.82	21/12/06	Fund. CR-C	Hatillo, San José.
Las Brisas	183	1,035.73	21/12/06	Fund. CR-C	Dulce Nombre, La Unión.
SUB-TOTALES	793	4,320.42			
Otros individuales	113	602.80			
TOTALES	1600	8,781.13			

*Las Brisas,
La Unión*



*La Angosta,
La Guácima, Alajuela*



*El Futuro,
San Rafael, Alajuela*



Nuevo esquema en erradicación de tugurios

Como parte del proceso de renovación del BANHVI, en el 2006 se inició el Programa de Erradicación de Tugurios, cuyo carácter prioritario arrancó con una modificación al artículo 59 de Ley de del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, que permite al BANHVI utilizar hasta un 40% de los recursos del FOSUVI en programas especiales, como atención de precarios, persona adulta mayor y extrema necesidad entre otros.

Este programa conlleva una nueva metodología de trabajo, que incluye la apertura de concursos públicos para seleccionar las empresas constructoras y erradicar los tugurios y levantar las nuevas obras en el mismo sitio donde residen las familias beneficiadas. Esta nueva metodología de trabajo busca dar más transparencia a todo el proceso y evitar el desarraigo y el traslado de familias de las comunidades donde viven y donde ya tienen servicios a su alcance.

Este programa de erradicación de tugurios en su primera etapa beneficiará a más de 2.000 familias de todo el país que viven en condiciones precarias, insalubres e inseguras y al final de la Administración Arias Sánchez tiene como meta reducir a la mitad la cantidad de familias que viven en los asentamientos en precario existentes.

En el segundo semestre del 2006 la Junta Directiva del BANHVI aprobó los perfiles de los primeros seis proyectos: La Angosta en La Guácima de Alajuela para 101 familias y ¢636 millones de inversión; Finca San Juan en Pavas de San José para 105 familias y ¢498 millones; el Futuro en San Rafael de Alajuela para 83 familias y un costo de ¢436 millones; Villa Flor en Chacarita de Puntarenas destinado a 22 familias y una inversión de ¢143 millones; Veinticinco de Julio en Hatillo de San José para 299 familias y ¢1.701 millones y Las Brisas en La Unión que albergará a 183 familias, con una inversión de ¢1.094 millones.

En criterio de las autoridades del BANHVI y del Ministerio de Vivienda (MIVAH) este nuevo esquema de trabajo mejora sustancialmente la

forma en que se manejan los dineros públicos destinados a vivienda y la selección de beneficiarios. A la vez destacaron que se contemplan recursos para asegurar la calidad de las viviendas y de las obras de urbanización a través de inspecciones rigurosas antes, durante y después del proceso constructivo.

Dentro de los objetivos de este nuevo esquema está el mejorar la selección de los beneficiarios de los proyectos, pues las familias escogidas son las que viven en los mismos asentamientos en precario donde se va a trabajar y se calificarán bajo los parámetros de pobreza señalados por el IMAS.

El Programa de Erradicación de Tugurios combina la atención de casos bajo diferentes modalidades de bono de vivienda, como lo son bono total, bono crédito y bono para reparación, ampliación, mejoras y terminación (RAMT), así como titulación y el rediseño del asentamiento y el trabajo con grupos organizados.



Resultados financieros

En el 2006 el Banco Hipotecario de la Vivienda mostró una situación financiera estable.



El aumento en los activos totales del Banco Hipotecario de la Vivienda, a causa del efecto combinado del ingreso de recursos como parte del proceso de intermediación financiera y las utilidades generadas, fueron elementos relevantes para que en el 2006 se mostrara una situación financiera estable.

Al 31 de diciembre del año 2006, los Estados Financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda muestran variaciones importantes con relación a la información al cierre del año 2005. Los Activos Totales se incrementan en ¢12.913 millones, un 25% con relación al año 2005, debido al efecto combinado de ingreso y utilidad señalado en el párrafo anterior.

Dentro de los activos, el principal incremento se refleja en el rubro de inversiones, debido a la disposición de nuevos recursos y la recuperación de activos, particularmente cartera de créditos, cuentas por cobrar y fideicomisos.

La cartera de créditos sufrió un aumento bruto de ¢10.206 millones por los desembolsos realizados durante el año, a los cuales debe adicionarse la suma de ¢2.990 millones aprobados y aún no desembolsados. Las amortizaciones, tanto ordinarias como extraordinarias así como la recuperación extraordinaria de créditos vencidos, y la reclasificación de la cartera de fideicomisos a otras cuentas de balance, originaron un incremento neto de ¢1.774 millones, un 9% con relación al año 2005.

Por su parte, el rubro de cuentas por cobrar mostró un descenso de ¢1.682 millones, un 16%, que consideran básicamente la recuperación de la cuenta por cobrar al

Ministerio de Hacienda por la liquidación de la extinta Coovivienda R. L.

El Pasivo Total se incrementó en ¢9.303 millones, un 43% con relación al año 2005, producto neto de la captación de recursos, particularmente hacia finales del año 2006, lo cual compensó en parte el vencimiento de obligaciones del Programa de Reactivación del FOSUVI por ¢2.328 millones.

A nivel de Patrimonio se dio un aumento de ¢3.609 millones, un 12%, básicamente por la generación de utilidades del periodo por ¢2.992 millones. Asimismo, durante el periodo se capitalizaron ¢10.000 millones de utilidades acumuladas con el fin de incrementar la base patrimonial y mejorar las posibilidades de colocación de crédito.

En relación con las utilidades del periodo, las mismas muestran una disminución de ¢446 millones, un 13%, producto del descenso en los niveles de tasas de interés así como en algunos ingresos y la aplicación de ajustes por la entrada en vigencia de la Normativa SUGEF 01-05, así como el incremento en el gasto de administración.

Al final de este año la calificación según el Acuerdo SUGEF 24-00 "Reglamento para juzgar la situación económica-financiera de las entidades fiscalizadas", muestra una condición de normalidad, tanto en el área cualitativa como cuantitativa. Particularmente, el área cuantitativa a nivel total tiene una calificación de 1.08, muy por debajo del límite de Normalidad de 1.75.



KPMG, S. A.
Parque empresarial Forum
Edificio A, Autopista Próspero Fernández,
kilómetro 11.

Teléfono (506) 204-3232
Fax (506) 204-3131
Internet www.kpmg.co.cr

Informe de los Auditores Independientes

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

Hemos efectuado la auditoría del balance de situación sin consolidar adjunto del Banco Hipotecario de la Vivienda (en adelante “el Banco”) al 31 de diciembre de 2006, y de los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración del Banco. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en nuestra auditoría.

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros se encuentran libres de errores significativos. Una auditoría incluye examinar, sobre una base selectiva, la evidencia que respalda los montos y revelaciones incluidas en los estados financieros. Una auditoría incluye evaluar tanto los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones significativas hechas por la administración, así como la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que nuestra auditoría ofrece una base razonable para nuestra opinión.

Según se indica en la nota 1-b, los estados financieros sin consolidar han sido preparados de acuerdo con las disposiciones legales y reglamentarias dispuestas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

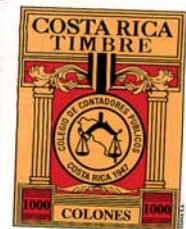
En nuestra opinión, los estados financieros sin consolidar antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera del Banco Hipotecario de la Vivienda, al 31 de diciembre de 2006, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la base de contabilidad que se indica en la nota 1-b.

Esta opinión de los auditores independientes es para información de la Junta Directiva de Banco Hipotecario de la Vivienda, y de la Superintendencia General de Entidades Financieras.

2 de febrero de 2007

San José, Costa Rica
Erick Brenes F.
Miembro No. 2520
Póliza No. R-1153
Vence el 30/09/2007

KPMG



Timbre de ₡1000 de Ley No. 6663
adherido y cancelado en el original



BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
BALANCE DE SITUACION

(sin consolidar)


Al 31 de diciembre de 2006


(Con cifras correspondientes de 2005)

(En colones sin céntimos)

		<u>2006</u>	<u>2005</u>
ACTIVOS	Nota		
Disponibilidades	3	4.377.745.577	8.082.568.171
Inversiones en valores y depósitos	4	21.553.901.837	9.623.766.870
Mantenidos hasta el vencimiento		21.553.901.837	9.623.766.870
Cartera de créditos	5	22.514.274.097	18.618.734.449
Créditos vigentes		23.177.745.276	18.766.842.144
Créditos vencidos		-	615.741.503
Estimación por incobrabilidad de cartera de créditos	5-c	(663.471.179)	(763.849.198)
Cuentas y productos por cobrar	6-a	8.936.916.872	10.619.101.590
Otras cuentas por cobrar		10.225.698.597	11.745.092.940
Productos por cobrar		382.728.110	447.533.171
Estimación por incobrabilidad de cuentas y productos por cobrar	6-b	(1.671.509.835)	(1.573.524.521)
Bienes realizables, neto	7	1.021.299	6.024.745
Participaciones en el capital de otras empresas	10	1.734.546.789	2.311.013.139
Propiedad, mobiliario y equipo en uso, neto	9	1.172.330.626	950.415.118
Otros activos	11	4.573.363.867	1.779.656.308
Activos intangibles, neto		47.440.084	13.444.622
Otros activos		4.525.923.783	1.766.211.686
TOTAL DE ACTIVOS		<u>64.864.100.964</u>	<u>51.991.280.390</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS			
Obligaciones con el público		23.850.078.000	11.282.000.000
Captaciones a plazo	12	23.850.078.000	11.282.000.000
Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica	13	431.732.137	485.445.928
Otras obligaciones financieras	14	1.553.859.665	5.994.757.579
Otras cuentas por pagar y provisiones	15	5.117.223.210	3.794.063.990
Cargos financieros por pagar		954.676.780	500.461.925
Provisiones		3.885.615.816	2.947.619.161
Otras cuentas por pagar diversas		276.930.614	345.982.904
Otros pasivos	16	58.537.266	191.661.537
Estimación para incobrables de créditos contingentes		14.950.000	39.715.000
Otros pasivos		43.587.266	151.946.537
TOTAL DE PASIVOS		<u>31.011.430.278</u>	<u>21.747.929.034</u>
PATRIMONIO			
Capital Social	17-a	28.925.141.702	18.925.141.702
Capital pagado		20.000.000.000	10.000.000.000
Capital donado		8.925.141.702	8.925.141.702
Aportes patrimoniales no capitalizados	17-b	365.008.415	7.000.000.000
Ajustes al patrimonio		822.281.217	596.322.822
Superávit por revaluación de propiedad		822.281.217	596.322.822
Reservas patrimoniales		5.304.605	5.304.605
Resultados acumulados de años anteriores		3.734.934.747	3.716.582.227
TOTAL DEL PATRIMONIO		<u>33.852.670.686</u>	<u>30.243.351.356</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>64.864.100.964</u>	<u>51.991.280.390</u>
CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS	18	2.990.000.000	7.943.000.000
OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS	19	332.990.358.408	265.561.151.582


Gerente General
Ennio Rodríguez


Contador
José Pablo Durán


Auditor Interno
Rodolfo Hernández

Véase la notas que acompañan a los estados financieros sin consolidar.



**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE RESULTADOS**


(sin consolidar)

Año terminado el 31 de diciembre de 2006

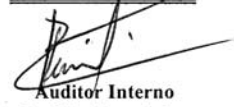
(Con cifras correspondientes de 2005)

(En colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Ingresos financieros:			
Por disponibilidades		327.406.234	222.221.149
Por inversiones en valores y depósitos	20	1.277.319.433	1.461.560.562
Por cartera de créditos	21	4.740.296.144	3.600.858.064
Total de ingresos financieros		6.345.021.811	5.284.639.775
Gastos financieros:			
Por obligaciones con el público	23	2.507.679.881	1.387.828.552
Por obligaciones con el Banco Central de Costa Rica		65.091.742	72.581.404
Por obligaciones financieras		38.545.438	395.378.910
Por otras cuentas por pagar y provisiones		92.050.306	89.551.317
Por diferencial cambiario, neto		38.692.794	83.604.061
Total de gastos financieros		2.742.060.161	2.028.944.244
Gastos por deterioro de inversiones en valores y estimación de incobrabilidad de la cartera de crédito	25	960.052.004	1.861.196.909
Ingresos por recuperación de activos financieros	26	1.006.613.347	1.478.934.921
RESULTADO FINANCIERO		3.649.522.993	2.873.433.543
Otros ingresos de operación:			
Por bienes realizables		76.656.004	203.128.428
Por participaciones en el capital de otras empresas	22	1.186.264.854	1.691.811.389
Por otros ingresos operativos		664.645.342	1.206.578.072
Total otros ingresos de operación	24	1.927.566.200	3.101.517.889
Otros gastos de operación:			
Por comisiones por servicios		210.223.334	586.585.105
Por bienes realizables		21.418.203	63.034.814
Por participaciones en el capital de otras empresas		142.502.131	55.395.088
Por bienes diversos		315.053	4.455.199
Por amortización de activos intangibles		33.818.686	17.807.346
Impuestos, patentes y contribuciones obligatorias		1.135.438	1.235.532
Por otros gastos operativos		4.151.822	2.404.293
Total otros gastos de operación		413.564.667	730.917.377
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO		5.163.524.526	5.244.034.055
Gastos administrativos:			
Gastos del personal		1.786.539.966	1.503.389.974
Otros gastos de administración		292.615.807	271.412.236
Total gastos administrativos	27	2.079.155.773	1.774.802.210
RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD		3.084.368.753	3.469.231.845
Participaciones sobre la utilidad		92.531.063	-
Impuestos		-	-
RESULTADO DEL PERIODO		2.991.837.690	3.469.231.845


Gerente General
Ennio Rodríguez


Contador
José Pablo Durán


Auditor Interno
Rodolfo Hernández

Véase las notas que acompañan a los estados financieros sin consolidar.

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO (sin consolidar)

Año terminado el 31 de diciembre de 2006
(Con cifras correspondientes de 2005)
(Expresado en colones sin céntimos)

Nota	Ajustes al Patrimonio			Ajustes al Patrimonio		Resultados Acumulados		Total Patrimonio
	Capital Social	Aportes Patrimoniales no capitalizados	Ajustes al Patrimonio de propiedad	Ganancia o pérdida no realizada	Total Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	de años anteriores	
17-c	18,925,141,702	-	282,067,063	-	282,067,063	5,304,605	7,247,350,382	26,459,863,752
	-	-	314,255,759	-	314,255,759	-	-	314,255,759
	-	-	314,255,759	-	314,255,759	-	-	314,255,759
17-a	-	7,000,000,000	-	-	-	-	3,469,231,845	3,469,231,845
	18,925,141,702	7,000,000,000	596,322,822	-	596,322,822	5,304,605	(7,000,000,000)	30,243,351,356
17-c	-	-	252,473,225	-	252,473,225	-	-	252,473,225
	-	-	(26,514,830)	-	(26,514,830)	-	26,514,830	-
	-	-	225,958,395	-	225,958,395	-	26,514,830	252,473,225
17-a	10,000,000,000	(7,000,000,000)	-	-	-	-	2,991,837,690	2,991,837,690
17-b	28,925,141,702	365,008,415	-	-	-	-	(3,000,000,000)	-
	-	365,008,415	822,281,217	-	822,281,217	5,304,605	3,734,934,747	365,008,415
	-	-	-	-	-	-	-	33,852,670,686


Gerente General
Ennio Rodriguez


Contador
José Pablo Durán


Auditor Interno
Rodolfo Hernández

Véase las notas que acompañan a los estados financieros sin consolidar.





BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(sin consolidar)

Año terminado el 31 de diciembre de 2006
(Con cifras correspondientes de 2005)
(En colones sin céntimos)

	<u>Nota</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Resultado del periodo		2.991.837.690	3.469.231.845
Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos:			
Ingresos por recuperación de activos		-	(1.183.961.651)
Gasto por estimación de incobrabilidad de la cartera de crédito		780.194.900	369.142.614
Reversión de estimación de incobrabilidad de la cartera de crédito		(931.304.528)	(101.460.127)
Ajustes a estimación de incobrabilidad de la cartera de crédito		11.016.609	1.700.732
Estimación para créditos contingentes		14.950.000	(39.715.000)
Estimación para incobrabilidad de cuentas por cobrar		97.985.314	1.342.309.654
Ganancia en venta de bienes adjudicados		(1.114.396)	-
Pérdida en venta de activos		-	664.988
Depreciaciones		61.443.187	38.064.729
Amortizaciones		33.818.687	17.142.358
Gastos por provisión para prestaciones sociales		186.928.021	227.122.935
Pérdidas no realizadas por diferencial cambiario		38.692.794	83.604.061
Ingresos por intereses		(6.345.021.811)	(3.965.195.453)
Gastos por intereses		2.611.317.061	1.911.183.954
Intereses pagados		(2.157.102.206)	(1.944.305.853)
Intereses cobrados		6.409.826.872	3.696.823.407
Variación en los activos (aumento) disminución:			
Valores negociables		-	5.692.553.178
Otras cuentas y productos por cobrar		1.519.434.939	1.883.216.493
Cartera de créditos		(3.795.161.629)	(8.091.550.155)
Bienes realizables		6.117.842	183.035.276
Otros activos		(2.827.526.246)	3.901.006.655
Variación en los pasivos aumento (disminución):			
Obligaciones a la vista y a plazo		8.034.773.501	(64.409.651)
Otras cuentas por pagar y provisiones utilizadas		573.657.073	380.708.173
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		<u>7.314.763.674</u>	<u>7.806.913.162</u>
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
Compra de inversiones en valores y depósitos		(44.346.730.000)	56.199.878.820
Venta de inversiones en valores y depósitos		35.945.773.090	(58.761.823.599)
Adquisición de propiedad, mobiliario y equipo		(35.566.437)	(77.528.419)
Producto de disposición de mobiliario y equipo		4.640.371	-
Participaciones en el capital de otras empresas		576.466.350	966.427.116
Efectivo neto usado por las actividades de inversión		<u>(7.855.416.626)</u>	<u>(1.673.046.082)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aporte Junta Protección Social por lotería instantánea		365.008.415	-
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		<u>365.008.415</u>	<u>-</u>
Aumento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes de efectivo		<u>(175.644.537)</u>	<u>6.133.867.080</u>
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		<u>16.250.071.951</u>	<u>10.116.204.871</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	3	<u>16.074.427.414</u>	<u>16.250.071.951</u>


Gerente General
Ennio Rodríguez


Contador
José Pablo Durán


Auditor Interno
Rodolfo Hernández

Véase las notas que acompañan a los estados financieros sin consolidar.

**Producción:
Unidad de Comunicaciones
Banco Hipotecario de la Vivienda
2007**