

2005  
**Memoria**

---

**Banco Hipotecario de la Vivienda**



# Créditos

---

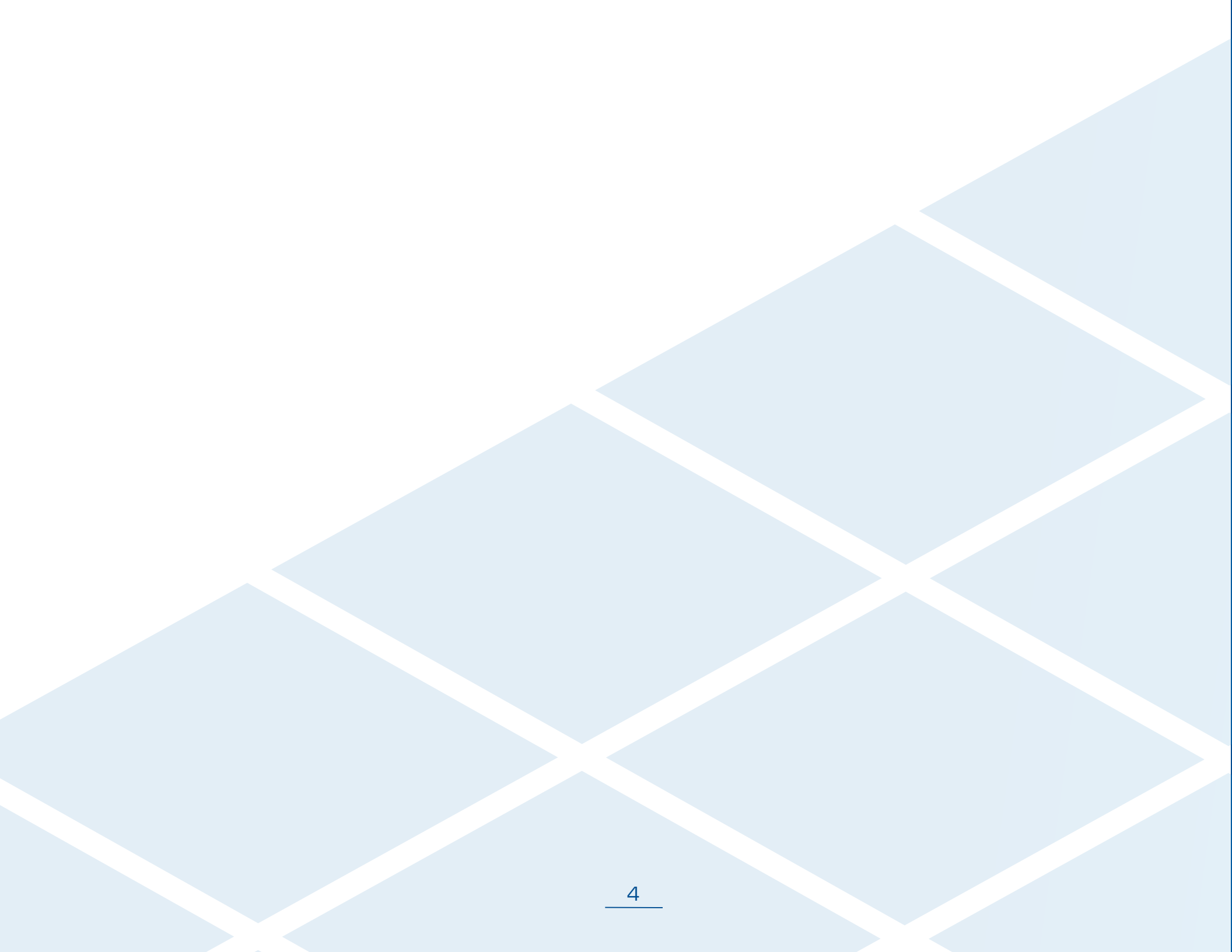
Producción:  
Unidad de Comunicaciones  
Banco Hipotecario de la Vivienda

2 0 0 6

# Índice

---

<b>Presentación</b>	<b>5</b>
<b>Estructura de la organización</b>	<b>7</b>
<b>Mensaje de la Presidencia de Junta Directiva</b>	<b>9</b>
<b>Mensaje de la Gerencia General</b>	<b>13</b>
<b>Forjando el crecimiento de largo plazo</b>	<b>17</b>
<b>Una posición financiera saludable y creciente</b>	<b>21</b>
<b>Mejoramiento continuo en servicios y procesos</b>	<b>23</b>
<b>Un banco fuerte para brindar bienestar social</b>	<b>29</b>
<b>Estados Financieros:</b>	<b>39</b>
• Carta de los Auditores	40
• Estado de Resultados	41
• Balance de Situación	42



# Presentación

---

Para el Banco Hipotecario de la Vivienda, el año 2005, se caracterizó por ser un periodo de consolidación de varias tareas que se iniciaron años atrás, desde el punto de vista de su labor como intermediario financiero, en sus esfuerzos por mejorar la gestión institucional y por contar con una buena salud financiera, de ahí la prioridad que se dio a estas áreas, aunque lógicamente sin perder de vista la razón social para la que esta Institución fue creada, dotar de vivienda a los sectores más necesitados de la sociedad costarricense.

La colocación de ₡21.000 millones y el desembolso de ₡9.437 millones –recursos provenientes del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)– en créditos a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) es uno de los principales resultados del periodo.

Durante este año también se procuró dar continuidad a los trabajos aplicados en el último cuatrienio para mantener una buena salud financiera –así reflejada en los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2005– y en mejorar continuamente la gestión cualitativa, para lo que se reforzó el proceso de cambio y modernización en el área de tecnologías de información y se actualizó el Plan Estratégico Institucional.

En la parte social, con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) que administra este Banco, se otorgaron 9.917 Bonos Familiares de Vivienda por un monto de ¢29.500 millones, a familias que, sin este subsidio, no podrían contar con una vivienda digna y propia.

La presente Memoria, de conformidad con lo expuesto en el artículo 33 de la Ley de 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y sus reformas, recoge, de manera escrita y gráfica, el trabajo realizado durante el año 2005, por el Banco Hipotecario de la Vivienda y como se logró cumplir con las metas propuestas.

# Estructura de la organización

---

## Junta Directiva

Ángelo Altamura Carriero  
*Presidente*

Belisario Solís Mata  
*Vicepresidente*

Yessenia Calderón Solano  
*Directora*

Juan José Mora Rivera  
*Director*

Rolando Vargas Baldares  
*Director*

Víctor Rojas González  
*Director*

Fernando Zamora Castellanos  
*Director*

David López Pacheco  
*Jefe de Secretaría*

## Dirección Superior

Donald Murillo Pizarro  
*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*

Alejandro Bejarano Castillo  
*Director Supervisión de Entidades*

Tricia Hernández Brenes  
*Directora Fondo Nacional de Vivienda*

José Pablo Durán Rodríguez  
*Director Fondo de Subsidios para la Vivienda*

## Unidades asesoras

Rodolfo Mora Villalobos  
*Jefe, Asesoría Legal*

Magaly Longan Moya  
*Jefa, Unidad de Planificación Institucional*

Ronald Espinoza Ávila  
*Jefe, Unidad de Comunicaciones*

## Departamentos

Eduardo Quesada González  
*Jefe, Departamento Financiero Contable*

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

Mauricio Chávez Cruz  
*Jefe, Departamento de Tecnologías de Información*

Marcela Pérez Valerín  
*Jefa, Departamento Administración de Fideicomisos*





# Mensaje de la Presidencia de Junta Directiva

---

Colocar las tareas del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) en el primer escalón de prioridades y cumplir con los compromisos adquiridos por el Gobierno de la República en materia de vivienda para los más necesitados, fueron dos de los objetivos principales que nos propusimos, cuando llegamos a la Presidencia de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, en junio del 2005.

Dichos objetivos, articulaban perfectamente con los que ya se había trazado el Banco desde principios del 2005, lo que allanó el camino para su desarrollo y cumplimiento a lo largo del año, pese a las dificultades que encontramos al inicio, como la falta de claridad sobre el monto de recursos disponible en el Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) y la alta regulación y rigidez del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).

Uno de los principales resultados del periodo para el BANHVI fue la consolidación de su tarea como intermediario financiero. Estoy convencido de que el futuro del BANHVI reside en fortalecer aún más este papel. Debe generar nuevas ideas, productos atractivos, y buscar fuentes alternativas de fondos para incrementar su labor de canalizador, y así allegar más recursos de bajo costo a las entidades autorizadas, para que éstas luego los puedan destinar al financiamiento de vivienda, pilar fundamental de su razón de ser.

Durante esta Administración retomamos esta tarea en el 2002, luego de muchos años en los que el Banco no intermediaba, y como herencia dejamos una estructura sólida y planes de mediano y largo plazo en la Dirección FONAVI para que la tarea continúe. Igualmente las mejoras en la gestión administrativa y financiera, dejan el camino limpio para que el BANHVI forje y asegure su futuro.

En cuanto al manejo del FOSUVI nos encontramos ante la difícil situación de que no había certeza de los recursos con que íbamos a contar y con un pronunciamiento del ente contralor sobre topes a la inversión en proyectos de vivienda amparados en el Artículo 59 de la Ley del SFNV.

En este contexto nos dimos a la tarea de consolidar un presupuesto definitivo para el FOSUVI, gracias al cual al final del año, pudimos otorgar un total de 9.917 bonos familiares de vivienda para una inversión de ¢29.500 millones. En el primer semestre del año ya se habían aprobado 7 proyectos de vivienda vía Artículo 59 de la Ley y se trabaja en el desarrollo de 12 urbanizaciones bajo el esquema de Ahorro Bono Crédito (ABC), lo que ha apuntalado la tarea.

Es oportuno recordar en este Informe de Labores, que, gracias al apoyo del Presidente de la República, Dr. Abel Pacheco de la Espriella, en las instituciones del Sector Vivienda bajo mi responsabilidad –el Ministerio de Vivienda y el Banco Hipotecario de la Vivienda– hemos podido dejar en firme dos aspectos que serán vitales para el futuro del sector.



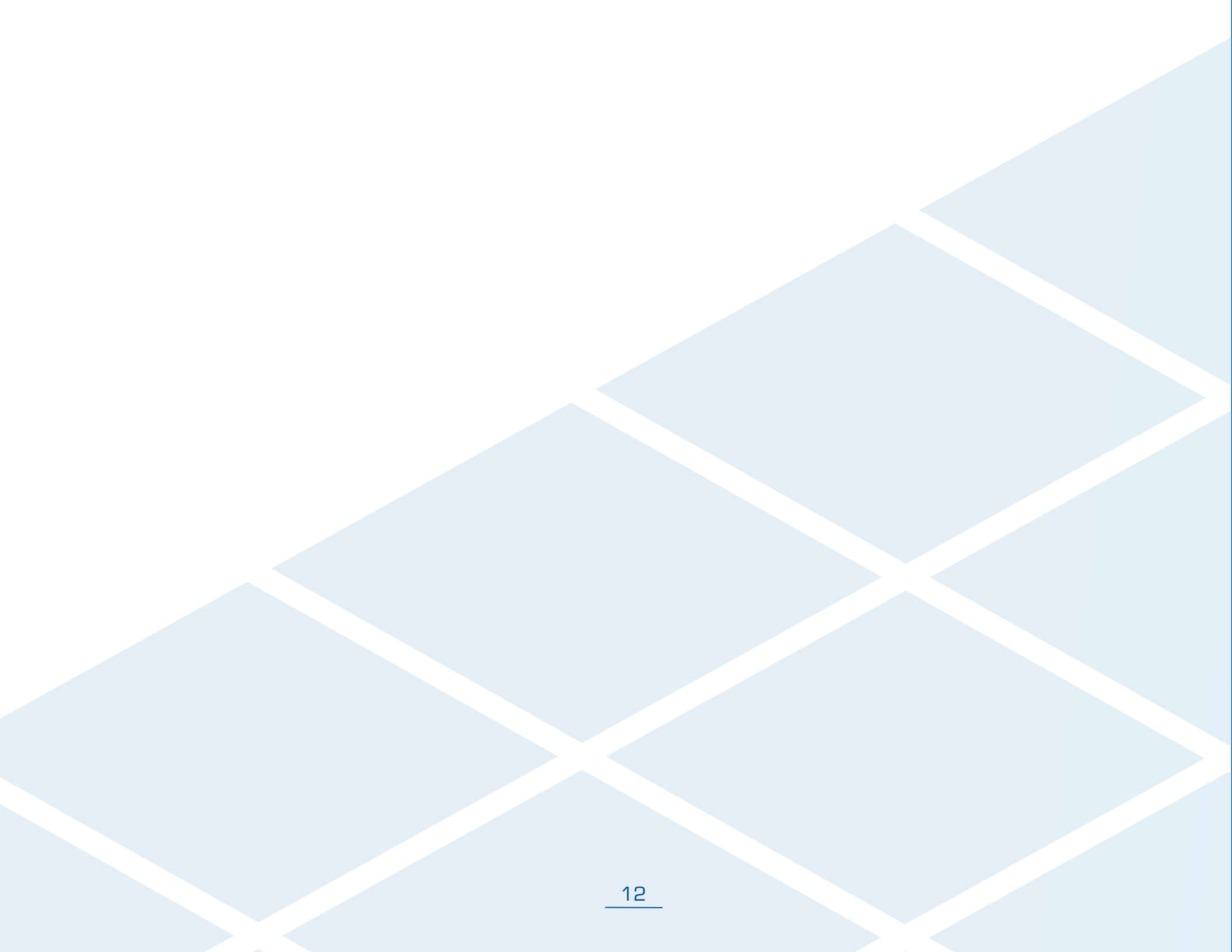
Primero –como ya indiqué– un BANHVI sólido, con una buena salud financiera y que tiene planes y tareas propias para su crecimiento. Segundo, un aparato de vivienda social más sistematizado en la entrega de bonos de vivienda, que cuenta con normas de calidad estandarizadas para casas y urbanizaciones y que tiene los mecanismos para proteger e invertir de mejor forma los recursos públicos asignados para las familias de más escasos recursos, que no cuentan con una vivienda.

Los resultados obtenidos habrían sido imposibles sin la participación de las entidades autorizadas del SFNV como el INVU, mutuales, cooperativas, bancos públicos y privados y la Fundación Costa Rica-Canadá, a las que expreso mis muestras de gratitud.

Finalmente, quiero recalcar que los logros que se registran en este informe son un reconocimiento a la entrega y dedicación de cada uno de los miembros de la Junta Directiva del Banco, al Gerente General, Subgerente General y al Auditor Interno, así como de todos los funcionarios, a quienes debo gratitud y aprecio por su trabajo.

Mediante la continuidad de estas tareas y otras que surjan de futuros gobernantes podría desarrollarse una política de vivienda y asentamientos humanos integral que vaya más allá de un Gobierno, con el fin de asegurar que las familias necesitadas de Costa Rica tengan los instrumentos para acceder a una vivienda digna y resolver el problema habitacional del país.

**Ángelo Altamura Carriero**  
*Presidente de la Junta Directiva*



# Mensaje de La Gerencia General

---

El 2005, pese a múltiples cambios que se dieron en la esfera directiva del Banco y a la difícil situación fiscal y económica del país, fue un año determinante para el presente y futuro del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI).

Tras casi cuatro años de haber comenzado un proceso de cambio que implicó, entre otros factores, que el Banco estabilizara sus finanzas, mejorara su gestión administrativa y retomara su rol como intermediario financiero, en el 2005 los frutos ya saltan a la vista.

Podemos asegurar que ahora el Banco está forjando su propio destino y dando los pasos correctos para asegurar su crecimiento. Una muestra de ello es haber dado prioridad al rol del Banco como intermediador, hecho que llevó en el 2005, a la formalización de créditos –con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)– por \$21.000 millones. Esta cifra es récord en la historia de la institución y triplica los \$6.600 millones que se habían formalizado en el 2004.

La buena posición reflejada en los Estados Financieros –con opinión favorable de los auditores externos–, la mejora continua en la calidad de los servicios que se ofrecen, la modernización de la plataforma tecnológica, el profesionalismo con que se efectúan las diferentes tareas y la visión social con la que trabajamos, constituyen otros ejemplos de este nuevo camino que ha tomado el Banco Hipotecario de la Vivienda.

Pero más importante que los resultados numéricos que podemos señalar en el presente informe de labores, es el cambio en la mentalidad que se ha venido dando en la Institución, pues se tiene claridad que el crecimiento del Banco se debe forjar desde adentro.

De ahí que actualmente, además de otorgar Bonos Familiares de Vivienda, el BAHNVI aporta recursos permanentes y del menor costo posible para

la financiación de los programas habitacionales del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), tal y como lo establece su ley constitutiva.

En suma, hemos logrado sanear las finanzas del Banco Hipotecario y marcamos el rumbo hacia su sostenibilidad.

Esta tarea, que ha tenido una alta prioridad, se ha desarrollado sin descuidar el rol social de la entidad. Por eso, en el 2005, a pesar de que a mediados de año no existía total certeza sobre la cantidad de recursos con que podía contar el Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), al final del periodo se otorgaron 9.917 bonos familiares de vivienda para una inversión de \$29.500.

Además, la Administración sometió a consideración de la Junta Directiva la financiación de 7 proyectos habitacionales los cuales fueron aprobados, y que en conjunto significarán 1.039 viviendas más para familias que viven en precarios, afectadas por emergencias o en situación de extrema necesidad.

En el 2005 logramos resultados concretos tanto en el FOSUVI como en el FONAVI, gracias a esa mezcla de esfuerzos y tareas.

Para lograr un BAHNVI fuerte hemos ampliado nuestra cartera de crédito con nuevos clientes, establecido

convenios con otras instituciones financieras y fortalecido las relaciones con las entidades autorizadas del SFNV e instituciones estatales del Sector Vivienda.

Internamente se ha llevado un monitoreo permanente de los indicadores financieros, lo que ha permitido a la Institución mantener una calificación de normalidad dentro de los parámetros establecidos por la SUGEF; a la vez que se controlan los indicadores de riesgo del mercado y los resultados reflejados a lo largo del 2005 mostraron rangos de riesgo normales para las operaciones del Banco.

Igualmente, se ha invertido tiempo y recursos en mejorar las áreas de planificación y capacitación del recurso humano. Se cuenta con un Plan Estratégico actualizado, manuales de procedimientos y políticas institucionales consolidados, mecanismos de control y autoevaluación permanentes e instrumentos de trabajo modernos. Asimismo, iniciamos la instalación de una nueva plataforma tecnológica operativa, hay comités de trabajo supervisando y controlando el accionar de áreas específicas y mejoramos los procesos de comunicación y sistemas de información.

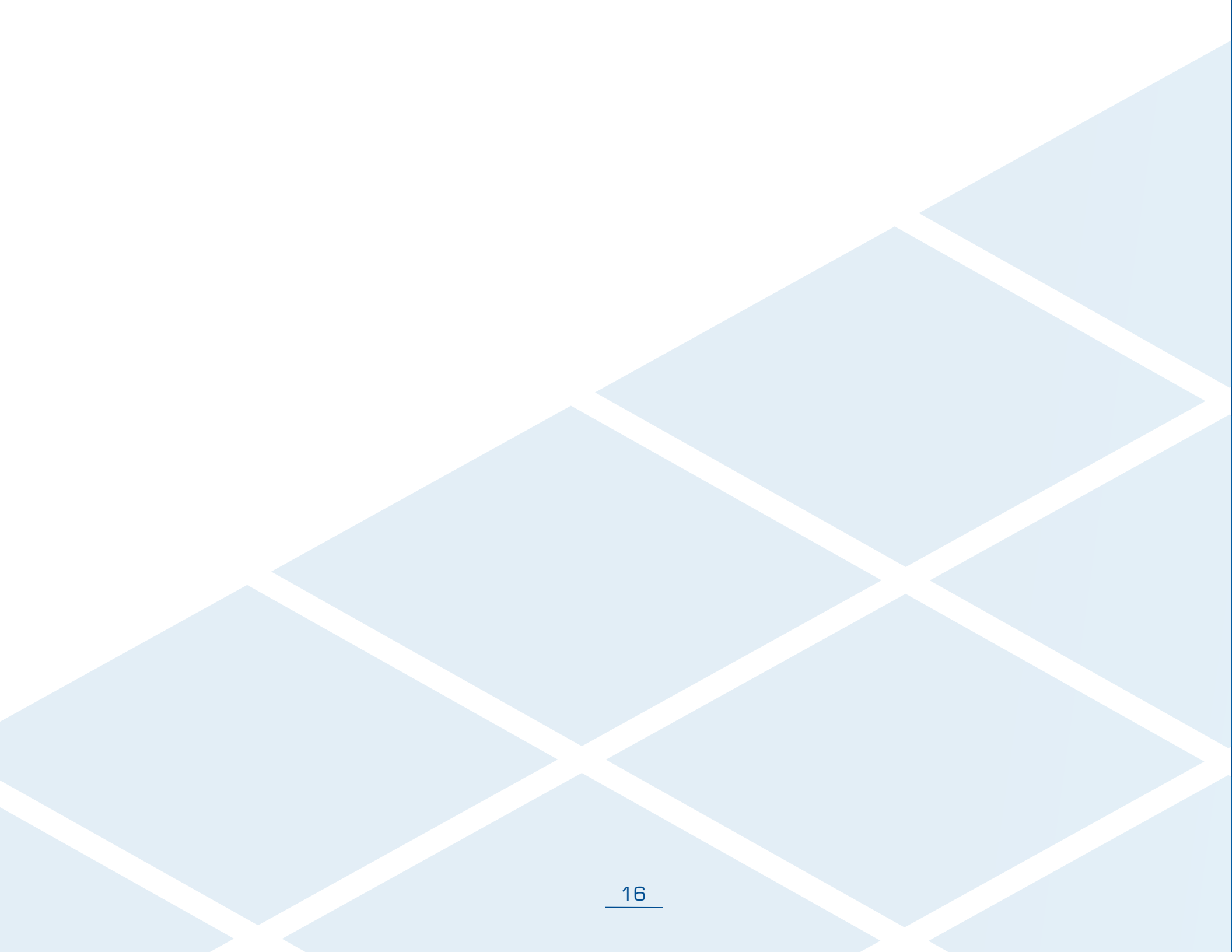
Todo el trabajo y esta nueva mentalidad han sido posibles gracias al pensamiento estratégico de la actual Junta Directiva, a la creatividad y decisión de la Administración del Banco y todos sus funcionarios, a quienes reconozco su empeño y expreso mi gratitud.

**Donald Murillo Pizarro**

*Gerente General*



Proyecto Los Olivos, Montes de Oro.





# Forjando el crecimiento a largo plazo

---

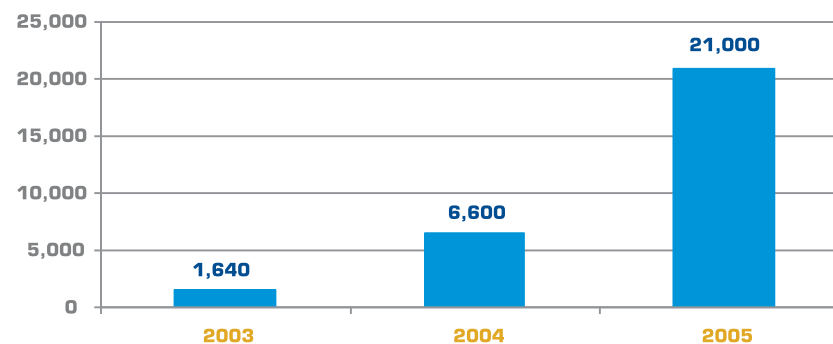
Durante el 2005 el BANHVI aprobó créditos a las entidades autorizadas por ¢21.000 millones.

El año 2005 fue para el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) un periodo caracterizado por su crecimiento desde el punto de vista de su labor como intermediario financiero, actividad que se ha venido consolidando año con año, con el fin de que en el mediano y largo plazo asegure su permanencia y fortalezca su rol como ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).

De ahí, que en este periodo la colocación de créditos de corto y de largo plazo a las entidades autorizadas del SFNV a través del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), fue una de las tareas a las que se dio máxima prioridad y su éxito se evidencia en los resultados, pues experimentó un crecimiento con el que se consolidó esta tarea que se había retomado en el 2002.

Como parte de los trabajos de todo el cuerpo directivo, gerencial y el personal del BANHVI, en el 2005 se formalizaron créditos por ₡21.000 millones y se hicieron desembolsos a las entidades autorizadas por ₡9.437 millones.

### MONTO DE CREDITOS FORMALIZADOS POR AÑO 2003 - 2005 (en millones de colones)



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

El FONAVI, que tiene como objetivo proveer recursos permanentes y del menor costo posible para la financiación de los programas habitacionales del SFNV, reactivó la colocación de créditos en el 2002, tras varios años de no hacer intermediación. El crecimiento se ha venido dando paulatinamente y en el 2005 este proceso se consolidó.

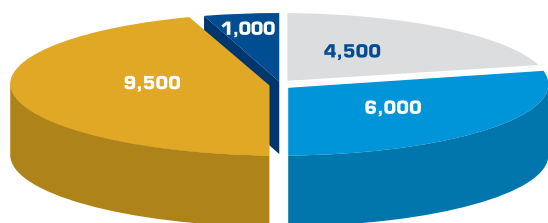
Los créditos que otorga el BANHVI a entidades autorizadas del SFNV, permiten a éstas prestar este dinero, como créditos para vivienda a sus clientes. La estimación es que el monto otorgado en el 2005 genere 8.000 nuevos préstamos directos al público.



Urbanización Omar Salazar, Turrialba. ABC.

La formalización de créditos en este año se distribuyó de la siguiente manera: Mutuales de Ahorro y Préstamo ¢4.500 millones, Cooperativas de Ahorro y Crédito ¢9.500 millones, Bancos ¢6.000 millones y otros sectores financieros ¢1.000 millones

### CREDITOS FORMALIZADOS SEGUN SECTOR FINANCIERO AL 31 DE DICIEMBRE 2005 (millones de colones)



Mutuales Bancos Cooperativas Otros

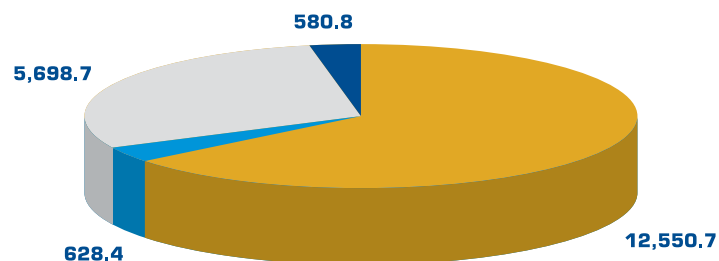
Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

### Desembolsos y recuperación de principal

Los desembolsos para este periodo alcanzaron la suma de ¢9.437 millones, con el siguiente desglose: Mutuales de Ahorro y Préstamo ¢5.490 millones, Cooperativas de Ahorro y Crédito ¢3.647 millones y otros sectores financieros ¢300 millones.

Adicionalmente, como parte de la gestión en el área de crédito, durante este año se recuperó por concepto de principal la suma de ¢1.344,5 millones, así como ¢2.148,1 millones por concepto de intereses, con lo que al 31 de diciembre 2005 se maneja una cartera de crédito con un saldo de ¢19.458,6 millones. A continuación se presenta dicha composición.

### SALDO DE CREDITO POR SECTOR FINANCIERO AL 31 DE DICIEMBRE 2005 (millones de colones)



Mutuales de Ahorro y Préstamo Bancos Cooperativas de Ahorro y Crédito Otros

Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

Como parte del apoyo a la intermediación financiera se participó en el impulso de programas especiales como BN Vivienda Real del Banco Nacional de Costa Rica, Vivienda Fácil del Banco Popular y de Desarrollo Comunal y Sistema de Cuota Escalonada de Cooperativa Nacional de Educadores (Coopenae R.L.).

## Captación de recursos

Para su operación, el FONAVI debe obtener recursos y canalizarlos a las entidades autorizadas a fin de que tanto el Banco como esas entidades mantengan una adecuada rentabilidad y capitalización, por lo que su estrategia incluye además, la captación de los fondos necesarios para ese financiamiento.

En función de lo anterior, durante el 2005 se captaron los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones del FONAVI y a los requerimientos de financiamiento de las entidades del SFNV en forma oportuna y en condiciones acordes con la situación interna y del mercado. Se manejó una cartera de captaciones cuyo saldo ascendió a ₡16.135 millones y US\$ 2,3 millones al término del año.

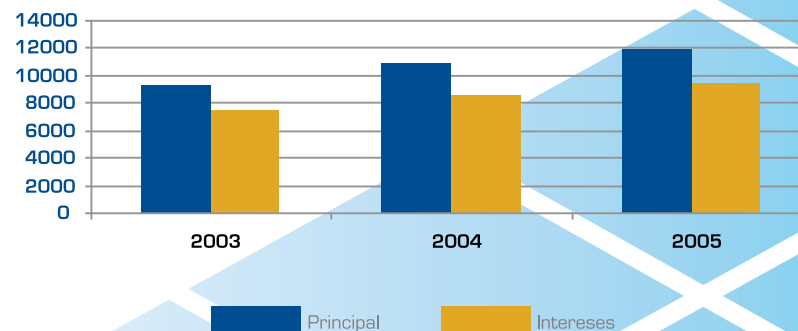
## Administración de Fideicomisos

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, producto de liquidaciones de entidades del SFNV.

En el área de Administración de Fideicomisos, durante el 2005 se recuperó la suma de ₡1.741,9 millones por concepto de principal e intereses, con lo que al final del año el saldo de la cartera administrada por los fideicomisos asciende a ₡9.495,6 millones.

A continuación se puede apreciar el desempeño del BANHVI en los últimos tres cierres anuales, con respecto al monto acumulado de recuperación de las carteras de fideicomisos, tanto de principal como de intereses.

**Recuperación total de las carteras de Fideicomiso**  
**Monto de principal e intereses acumulados a**  
**diciembre de cada año 2003 - 2005**  
(en millones de colones)



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

# Una posición financiera saludable y creciente

---

Mejora en la intermediación, mayor eficiencia y contención del gasto operativo fueron claves para que el Banco mejorara su posición financiera en el 2005.

El aumento mostrado en los activos productivos durante el 2005, en especial el incremento en la cartera de crédito, fue un elemento clave para que en este periodo el BANHVI tuviera una mejora en su posición financiera por cuarto año consecutivo.

Gracias a esa gestión del Banco, su posición es cada vez más firme y esto se puede apreciar en los Estados de Resultados que evidencian un incremento importante para el año 2005 al compararlos con el año anterior; especialmente debido a un incremento en los ingresos y una disminución de los gastos financieros.

Aunado a esto, y en apoyo de la política nacional de contención del gasto público, en el periodo 2005 se mantuvo prácticamente el mismo monto de gastos operativos en comparación con el periodo anterior, evidenciándose un incremento mínimo, si lo comparamos con las variaciones en los índices de precios. Esta es una tarea a la que se ha venido dando un lugar de prioridad en los últimos cuatro años, pues entre más bajo sea el gasto administrativo en relación con el activo productivo, más eficiente es la Institución.

La gestión por intermediación financiera desarrollada a lo largo del 2005 ha sido clave para captar recursos, que permitieron incrementar los activos productivos en mejores condiciones que los pasivos con costo.



Esta mejora en la posición financiera del Banco permitió mejorar algunos indicadores financieros que se incluyen en el modelo de calificación CAMELS, que establece la normativa de supervisión de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), el cual valora aspectos cuantitativos (área de Capital, Calidad de Activos, Manejo, Evaluación de Rendimientos, Liquidez y Sensibilidad de Riesgos) y cualitativos (Área de Gestión).

La calificación cuantitativa y cualitativa se ha mantenido durante todo el periodo 2005 en grado de riesgo normal.

El indicador de Suficiencia Patrimonial superó considerablemente el parámetro de normalidad (10%) establecido por la SUGEF, calificación que se mantuvo a lo largo del periodo 2005. El resto de indicadores se ubica en grado de riesgo normal.

Al 31 de diciembre de 2005 el Banco mantiene en trámite con la SUGEF la capitalización de ¢7.000 millones, rubro que permitirá aumentar la intermediación financiera.

Como se ha expuesto, el Banco Hipotecario de la Vivienda en el 2005 presenta una mejor posición financiera, en comparación con el año 2004.

# Mejoramiento continuo en servicios y procesos

---

La transformación tecnológica y la planificación del trabajo fueron determinantes para mejorar continuamente la eficiencia en la prestación de servicios.



La mejora en la posición financiera del Banco ha venido de la mano de un mejoramiento continuo de la calidad de los productos y eficiencia en los servicios que ofrece la Institución, así como de la modernización de las herramientas y procesos de trabajo para brindarlos.

Uno de los factores clave para lograr ese mejoramiento continuo es la transformación tecnológica, aspecto al que se dio prioridad en el 2005. La reestructuración del Departamento de Tecnología de Información al crearse las áreas de “Desarrollo de Sistemas” y “Soporte y Mantenimiento” constituyó el inicio de esta tarea.

En esta primera etapa se trabajó en el desarrollo de 18 proyectos tecnológicos prioritarios contemplados dentro del Plan Estratégico de Tecnología de Información, que llevarán al BANHVI a automatizar, en el mediano plazo, todos los sistemas internos y a facilitar los procesos de control y comunicación con clientes externos, como entidades autorizadas, organismos de regulación y público en general.

Entre estos proyectos se debe destacar la implantación de una nueva plataforma tecnológica operativa para el BANHVI, que es la base para incrementar la probabilidad de éxito y de ejecución de los proyectos tecnológicos, presentes y futuros, requeridos para el Banco, además de los ahorros que genera en costo económico y en tiempo de trabajo de los funcionarios, con lo que se gana en eficiencia en la prestación de servicios.

## Actualización de Plan Estratégico Institucional

La mejora en la prestación de servicios y en eficiencia también se vio reforzada en el 2005 como producto del trabajo que se ha venido desarrollando en el área de planificación. Año con año el BANHVI ha desarrollado su trabajo a través de planes de corto, mediano y largo plazo, destacando entre ellos el Plan Estratégico Institucional (2004-2007), el cual fue objeto de una actualización.

Este Plan Estratégico Institucional formulado desde mediados del 2003, pretende definir y orientar el rumbo del Banco Hipotecario de la Vivienda con el propósito de mantener una sana gestión financiera y operacional, que de sostenibilidad y permanencia a la Institución.

Como parte de la revisión que se hizo en el 2005, se actualizaron la Misión y la Visión, se incorporaron los Valores Institucionales, como producto de una campaña interna del Banco efectuada por los propios funcionarios, se actualizaron los Retos y Políticas Institucionales, así como los Objetivos y Acciones Estratégicas.

Para la revisión de la Misión, se analizó a la Institución desde el punto de vista de la organización que es el BANHVI, sus principales objetivos y responsabilidades dentro del Sector Vivienda y como ente rector del Sistema Financiero Nacional.

Partiendo de la Misión planteada, se analizó a la Institución que se quiere proyectar en el mediano y largo plazo, la función general que cumple como órgano de gestión, y para el fortalecimiento del Sector Vivienda y del SFNV.

A continuación se muestran la visión y misión actualizadas y los valores del BANHVI.





# Misión

**Somos el ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y fomentamos el ahorro y la inversión nacional y extranjera, con el fin de recaudar recursos financieros para procurar la solución habitacional en el país, incluidos los aspectos de servicios.**

**Promovemos programas de desarrollo, ampliación y mejoramiento de vivienda en condiciones preferenciales de crédito, para las familias y adultos mayores sin núcleo familiar, de escasos recursos económicos y para la clase media.**

**Somos una entidad bancaria de segundo piso y realizamos nuestro trabajo con eficiencia, transparencia, calidad y honestidad.**

**Ajustamos nuestras acciones a las políticas, lineamientos y directrices del Estado en materia de vivienda, desarrollo urbano y asentamientos humanos, orientados a contribuir a la reducción de la pobreza y mejoramiento de la calidad de vida de la población.**



# Visión

Seremos una entidad bancaria de segundo piso, autónoma, moderna, eficiente, con servicios de calidad y de crecimiento permanente, orientada a la obtención, colocación y recuperación oportuna de recursos financieros, con una situación financiera consolidada y sostenible.

Promoveremos la consolidación y estabilidad del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, logrando un equilibrio entre las políticas de rentabilidad financiera y de solidaridad social, acorde con las políticas sociales del Estado, específicamente aquellas referidas a la superación de la pobreza extrema.

Contribuiremos a través de las entidades autorizadas a dotar de vivienda en condiciones adecuadas de seguridad y habitabilidad; con subsidio, préstamo o combinación de ambas, de forma transparente y eficiente y en las mejores condiciones posibles, a la población de recursos bajos y medios, de zonas rurales y urbanas.

Mantendremos una situación óptima en la gestión financiera, organizacional y de riesgos, con mejoramiento continuo, que a su vez garantice mantener los niveles de normalidad según los parámetros definidos por la normativa de supervisión, aplicable a las entidades financieras de este país.

Ejerceremos un estricto control sobre el manejo y utilización de los fondos públicos que administramos, mediante una supervisión y fiscalización eficiente y eficaz.

Procuraremos disponer de un marco jurídico actualizado y adecuado y de un marco regulatorio acorde con la naturaleza legal y operativa del Banco, que le permita cumplir con la misión que le ha sido asignada.



# Valores institucionales

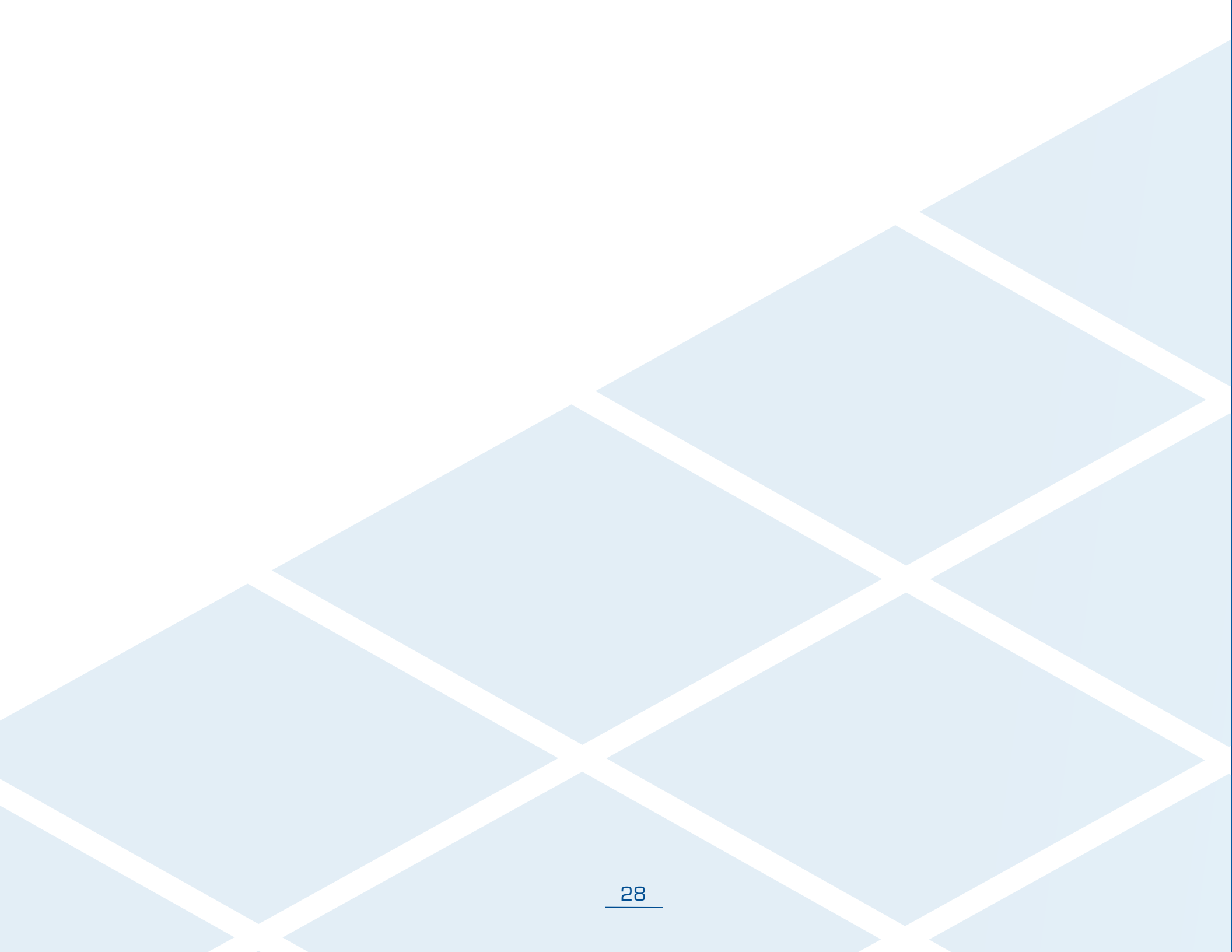
**SERVICIO:** Buscamos permanentemente la satisfacción del usuario, por lo que investigamos y anticipamos sus necesidades para adaptarnos a ellas. Nos comprometemos, en el marco del ordenamiento jurídico vigente, a agotar toda vía accesible para resolverle al usuario sus necesidades, siempre vigilando que el servicio prestado o producto entregado satisfaga y supere las expectativas de todos los usuarios externos e internos.

**HONESTIDAD:** Expresamos respeto por nosotros mismos y por los demás. Tratamos de actuar siempre con base en la verdad, con sabiduría y conciencia de las capacidades propias y de las de la Institución. Nuestras tareas son hechas siempre con total rectitud y esmero.

**CALIDAD:** Impulsamos la excelencia profesional e institucional en nuestros productos, procesos, sistemas, funciones y resultados, así como en nuestras conductas y conocimientos. Nos enfocamos en la calidad del servicio y de los productos finales que ofrecemos a nuestros clientes haciendo las cosas siempre mejor, más sencillas y sin errores.

**EFICIENCIA:** Transformamos en resultados tangibles las ideas propuestas, con un mínimo de tiempo, recursos e inversiones y con el mayor acierto y rentabilidad posible.

**SOLIDARIDAD:** Compartimos con otras personas o grupos sus intereses y necesidades, somos conscientes de que quienes más necesitan de nuestras actitudes solidarias son nuestros propios usuarios. Reconocemos concientemente el derecho inalienable que tienen de recibir un buen trato y un buen producto final –en nuestro caso viviendas- y que esto es un derecho y no un favor que el Estado proporciona a las familias más necesitadas.



# Un banco fuerte para brindar bienestar social

---

- Durante el 2005 se invirtieron ¢29.500 millones para que 9.917 familias de escasos recursos obtuvieran una casa financiada con el bono familiar de vivienda.
- En 19 años de existencia el BANHVI ha financiado una casa propia a más de 225.000 familias en todo el país.

El Banco Hipotecario de la Vivienda es la única institución en el país facultada para aprobar el otorgamiento del Bono Familiar de Vivienda (BFV) y es responsable de tramitar y calificar a las familias por medio de las entidades autorizadas, tal y como lo establece el Artículo 57 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Como generador y administrador de una importante cantidad de los recursos que invierte el país en vivienda, y siendo el ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), el bienestar financiero del BANHVI es clave para la buena marcha de este sector y para la atención de las necesidades habitacionales de las familias de más escasos recursos económicos.

Durante el 2005, el BANHVI no solo creció y consolidó su rol de intermediador financiero mediante la canalización de recursos para los programas de vivienda que las entidades autorizadas ofrecen; sino también desarrolló su trabajo en el área social, mediante la verificación de la correcta asignación del bono de vivienda a las familias que cumplen con los requisitos y la calidad de las viviendas financiadas con estos recursos.

Como resultado de este trabajo, el BANHVI invirtió ₡29.500,4 millones en el otorgamiento de 9.917 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.



Proyecto La Costanera, Parrita.

### Número y monto de bonos pagados 2005 (monto en millones de colones)

Número de bonos otorgados	Inversión total
9.917	₡29.500,4

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

En forma paralela a la asignación de los recursos del BFV, y con el objetivo de verificar la correcta inversión de los recursos, el BANHVI también desarrolló un trabajo de fiscalización, en el campo, del proceso constructivo de cada uno de los proyectos habitacionales aprobados por la Junta Directiva, así como de una muestra aleatoria de casos individuales.

Como resultado de este trabajo, durante el 2005 se realizaron 152 visitas a 34 proyectos aprobados y se inspeccionaron 241 casos individuales.



## Bonos pagados por entidad autorizada

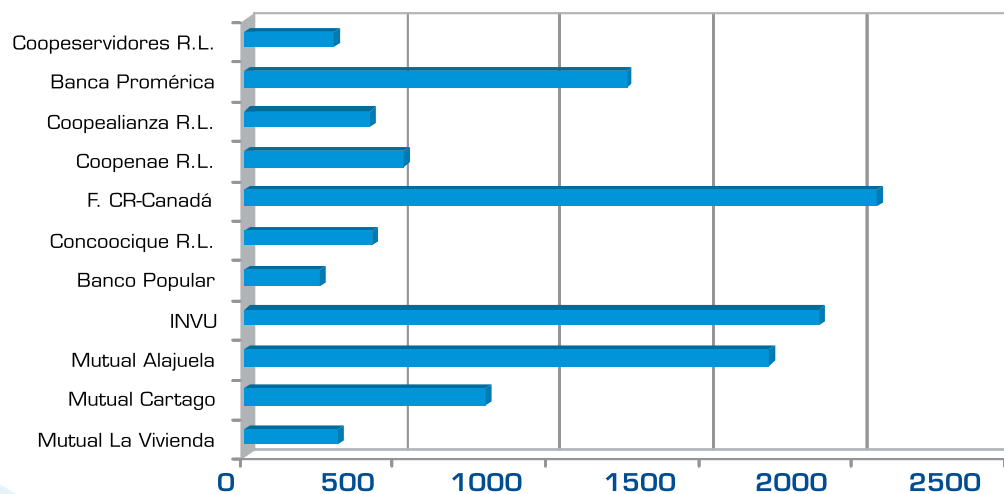
Un total de 11 entidades autorizadas fueron las responsables de realizar el trámite a las 9.917 familias que obtuvieron su bono de vivienda durante el 2005 y de supervisar la correcta utilización de estos recursos.

### Número y monto de bonos pagados por entidad autorizada (monto en millones de colones)

Entidad autorizada	Porcentaje	Nº de casos	Monto
Mutual La Vivienda	3%	309	¢822.4
Mutual Cartago	8%	793	¢2,238.1
Mutual Alajuela	17%	1,717	¢4,926.8
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	19%	1,880	¢5,222.4
Banco Popular	3%	250	¢628.3
Concoocique R.L.	4%	417	¢1,220.4
Fundación Costa Rica- Canada	21%	2,070	¢6,631.1
Coopenae R.L.	5%	523	¢1,517.7
Coopealianza R.L.	4%	414	¢1,401.3
Banca Promérica	13%	1,250	¢3,980.1
Coopeservidores R.L	3%	294	¢911.8
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>9,917</b>	<b>¢29,500.4</b>

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI.

### Número de bonos pagados por entidad autorizada (monto en millones de colones)



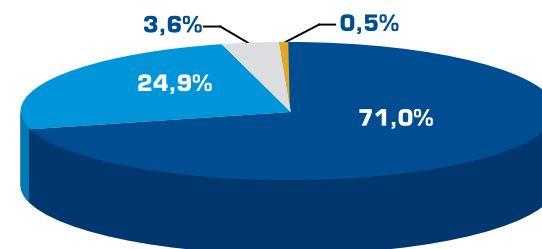
Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI.

## Bonos pagados por estrato de ingreso

Durante el 2005 se mantuvo la proporción histórica de los últimos años de concentrar la mayor cantidad de bonos de vivienda en familias que se ubican en los dos primeros estratos de ingresos; con especial énfasis en las del primer estrato, las cuales representan el 71% de los bonos otorgados en el año. Las familias ubicadas en el segundo estrato representan un 25% del total, lo que significa que un 96% de todos los bonos otorgados en el periodo, se dirigieron a familias con ingresos inferiores a ₡218.000 mensuales.

Número y monto de bonos pagados por estrato de ingreso (monto en millones de colones)

Estrato	Nº Casos	Monto
1	7,045	₡22,070.7
2	2,469	₡6,767.6
3	356	₡605.1
4	47	₡56.9
<b>TOTAL</b>	<b>9,917</b>	<b>₡29,500.4</b>



Estrato 1 2 3 4

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI



Proyecto Villa Bruselas, Puntarenas.

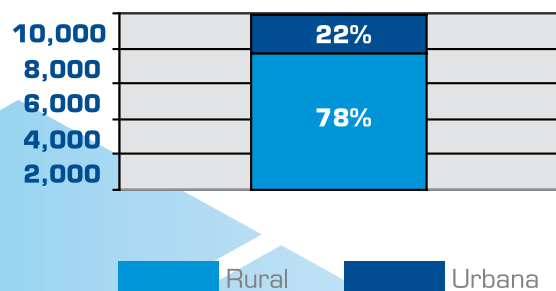


## Bonos pagados por zona geográfica

Un 78% del total de bonos entregados, fueron dirigidos a familias que viven en la zona rural del país, lo que significa que 7.728 familias de campesinos, peones agrícolas, amas de casa y pescadores, entre otros, se convirtieron en propietarios de sus viviendas, mejorando así su calidad de vida y fomentando el arraigo por su tierra y trabajos.

**Número y monto de bonos pagados por zona geográfica**  
(monto en millones de colones)

Zona	Nº Casos	Monto
Rural	7,728	¢23,128.6
Urbana	2,189	¢6,371.8
<b>TOTAL</b>	<b>9,917</b>	<b>¢29,500.4</b>



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

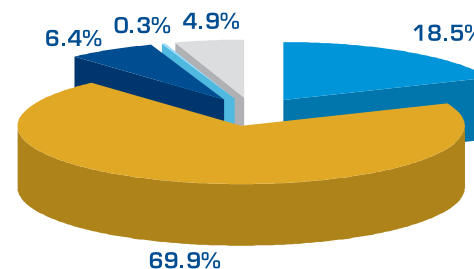
## Bonos pagados según propósito

Del total de los bonos otorgados, un 70% fue utilizado por las familias para la construcción de casa en terreno propio, mientras que un 18,5% utilizó el bono para la compra de lote y construcción y un 6,4% para compra de una vivienda existente.

Cabe destacar que un 5% de los bonos pagados en el periodo, se utilizó en el programa RAMT (Reparación, Ampliación, Mejora y Terminación de vivienda) con el cual, estos recursos se destinan a ampliar o restituir la vida útil de viviendas ya existentes, por razones de seguridad, salubridad o hacinamiento.

**Número y monto de bonos pagados por propósito**  
(monto en millones de colones)

Propósito	Nº Casos	Monto
Lote y construcción	1,842	¢6,811.2
Construcción	6,941	¢20,023.9
Vivienda existente	638	¢1,982.0
Compra de Lote	3	¢4.3
RAMT	493	¢679.0
<b>TOTAL</b>	<b>9,917</b>	<b>¢29,500.4</b>



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

## Bonos pagados a mujeres jefas de hogar

Las familias de escasos recursos conformadas por una mujer y sus hijos, representan un sector muy vulnerable que debe atenderse en forma prioritaria. Durante este periodo 4.267 mujeres jefas de hogar (un 43% del total) recibieron un bono de vivienda, lo que les permitió disfrutar, junto con sus hijos, de una casa propia.

### Número y monto de bonos pagados por género (monto en millones de colones)

Género	Nº de Casos	Monto	Casos
Hombres	5,650	¢16,221	57%
Mujeres	4,267	¢13,279	43%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>9,917</b>	<b>¢29,500.4</b>	<b>100%</b>

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

## Bonos pagados por programa

Del total de bonos pagados, 7.263 –un 73%– fueron otorgados a familias que realizaron su trámite bajo el programa regular, mientras que 1.334 familias –un 13%– lo hicieron bajo el programa Artículo 59, que se dirige a familias en situación de extrema pobreza, afectadas por emergencias o que viven en precarios.

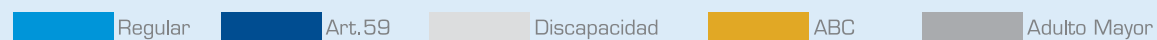
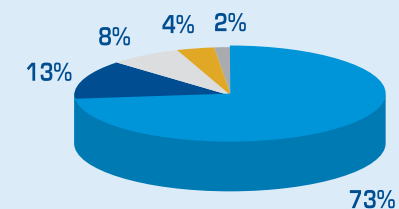
Además, en cumplimiento con lo dispuesto por la Ley de Igualdad de Oportunidades para las personas con discapacidad, durante el 2005, el BANHVI entregó un bono especial a 749 familias de escasos recursos que tienen entre sus miembros al menos una persona con discapacidad total y permanente. Igualmente se favoreció con un bono de vivienda a 174 adultos mayores solos.

### Número y monto de bonos pagados por programas (monto en millones de colones)

#### Bonos Formalizados por Programas

Programa	Nº Casos	Monto
Regular	7,263	¢19,043.2
Art. 59	1,334	¢5,721.7
Discapacidad	749	¢3,056.3
ABC	397	¢981.3
Adulto Mayor	174	¢697.8
<b>Sub-Total</b>	<b>9,917</b>	<b>¢29,500.4</b>

#### MONTO BONOS FORMALIZADOS 2005



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI



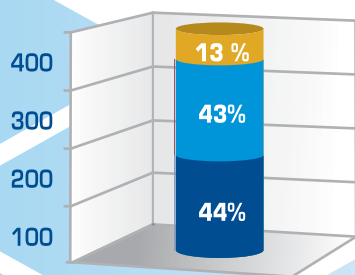
## Bonos pagados bajo el programa Ahorro-Bono-Crédito (ABC)

El programa Ahorro-Bono-Crédito (ABC) representa una alternativa de financiamiento para familias de clase media con ingresos bajos, cuyo esquema mezcla crédito, ahorro y el bono de vivienda, lo que les permite acceder a una casa con mejores acabados.

Durante este periodo, 397 familias lograron obtener una casa propia bajo este programa, para lo cual el BANHVI invirtió ₡981,3 millones en bonos de vivienda. Del total de familias, 176 utilizaron el financiamiento para la compra de un lote y construcción, 169 construyeron en terreno propio y las restantes 52 familias compraron una casa existente.

### Número y monto de bonos pagados en el programa Ahorro - Bono - Crédito (monto en millones de colones)

Propósito	Nº de Casos	Monto
Lote y construcción	176	₡449.9
Construcción	169	₡405.1
Vivienda existente	52	₡126.4
<b>TOTAL</b>	<b>397</b>	<b>₡981.3</b>



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

### Proyectos en ejecución bajo el programa Ahorro - Bono - Crédito

Proyecto	Nº de Casos	Entidad Autorizada
Bosques de Santa Rosa	355	Fundación CR-Canadá
San Martín	235	Fundación CR-Canadá
25 de julio, II Etapa	289	Mutual Alajuela
Fiesta del Mar, I Etapa	110	Mutual Alajuela
Fiesta del Mar, II Etapa	148	Mutual Alajuela
El Mirador	41	Mutual Alajuela
Omar Salazar	51	Mutual Cartago
Dulce Nombre de Jesús	167	Mutual Alajuela
Tierra Prometida	36	Mutual Alajuela
La Pradera Silvestre	124	Mutual Alajuela
La Florencia	33	Mutual Alajuela
Vistas del Llano	121	Mutual Cartago
Árbol de Plata	207	Banco Nacional de CR
<b>TOTAL</b>	<b>1917</b>	

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI



Urbanización Omar Salazar, Turrialba. ABC.

## Proyectos de vivienda aprobados

Durante el 2005, el Banco Hipotecario de la Vivienda aprobó un total de 7 proyectos de vivienda, con el fin de atender a 1.039 familias que viven en precarios, en situación de extrema necesidad o afectadas por emergencias para una inversión de ₡5.740 millones.

Además de los proyectos del siguiente cuadro, en el 2005 se pagaron 135 casos individuales de extrema necesidad y emergencia, en los cuales se invirtió un monto de ₡565 millones.

### Proyectos artículo 59 aprobados durante el 2005 (monto en millones de colones)

Proyecto	Número de Viviendas	Monto
San Gerardo - Bagaces	108	₡545
Dina - Desamparados <i>Entidad autorizada: Mutual Alajuela</i>	37	₡168
El Naranjo - Guácimo <i>Entidad autorizada: Mutual Cartago</i>	57	₡278
Jeannette Pacheco - Osa <i>Entidad autorizada: Fundación Costa Rica-Canadá</i>	194	₡858
Doña Lorena - Palmares	52	₡229
Vista Hermosa - Oreamuno <i>Entidad autorizada: Banca Promérica S.A.</i>	480	₡3,089
Boruca - Buenos Aires <i>Entidad autorizada: Coopenae R.L.</i>	111	₡573
<b>TOTAL</b>	<b>1,039</b>	<b>₡5,740</b>

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI



Proyecto Comte, Golfito.

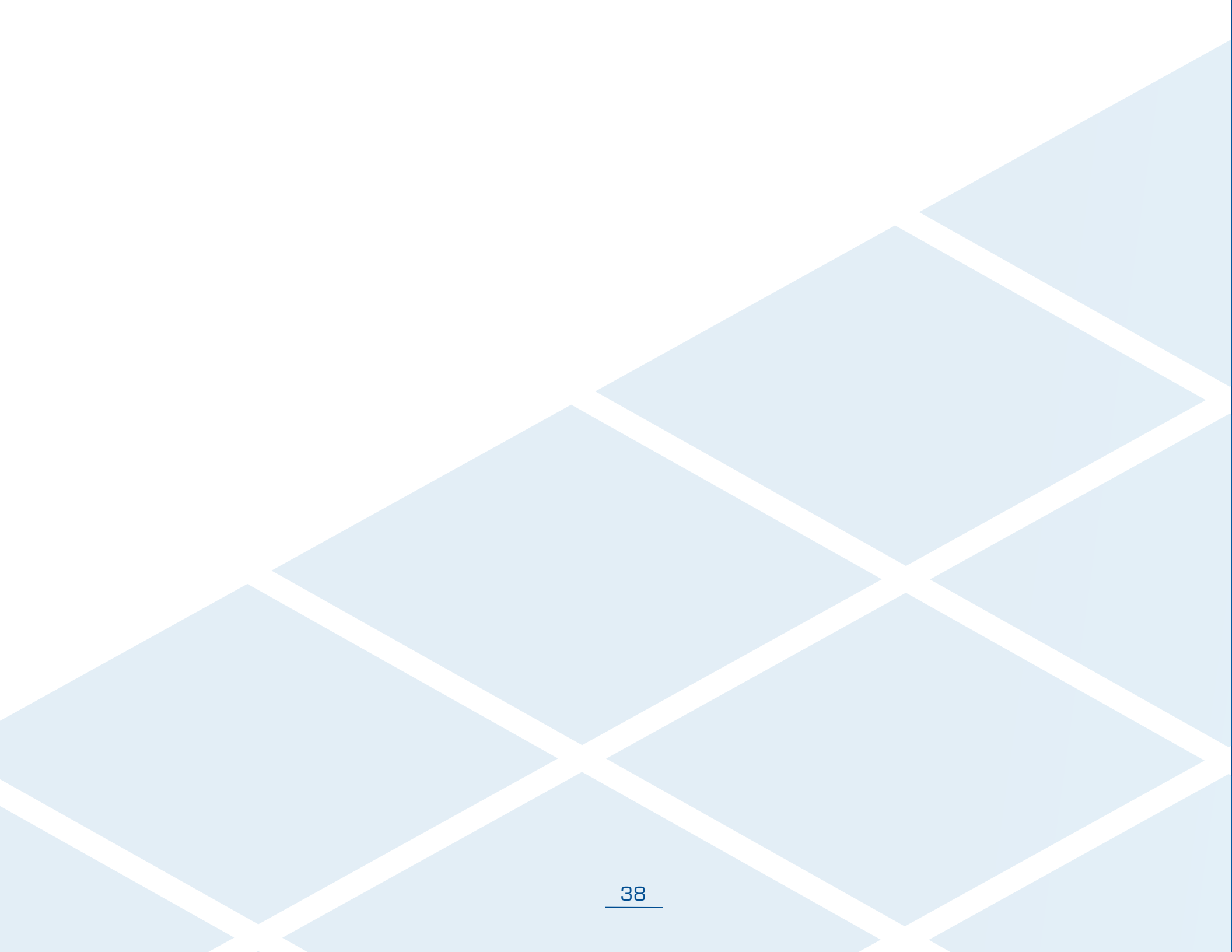
## Capacitación a las familias en proyectos de vivienda

Con el fin de complementar los esfuerzos por otorgar a las familias más pobres de una vivienda de calidad y en concordancia con su política de Servicio al Cliente, el BANHVI ha venido desarrollando desde el 2003, un Programa de Capacitación dirigido a las familias que obtienen una casa en los proyectos que se desarrollan para la atención de la población que vive en extrema necesidad, en situaciones de emergencia o en precarios.

Durante el 2005, el BANHVI brindó capacitación a 1.338 familias de 18 diferentes proyectos habitacionales en todo el país, con el propósito de orientarlas sobre sus deberes y derechos al recibir una casa financiada con el bono de vivienda, motivarlas para que hagan un buen uso de este bien mediante el cuidado y mejora de las viviendas y la urbanización y mostrarles las ventajas de contar con una buena organización comunal para elevar –de forma integral– su calidad de vida.

También durante estas jornadas se abordaron temas de índole legal, especialmente lo referente a las limitaciones, que por un periodo de 10 años, impiden a las familias vender, alquilar, traspasar o hipotecar las casas recibidas sin permiso; así como el concepto de patrimonio familiar, según el cual, todos los miembros del núcleo familiar tienen derechos sobre la nueva casa.





# Estados financieros

---





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 de los estados financieros sin consolidar del Banco Hipotecario de la Vivienda (el Banco) al 31 de diciembre de 2005, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por la Federación Internacional de Contadores. En nuestro informe de fecha 27 de enero de 2006, expresamos una opinión sin salvedades sobre los estados financieros sin consolidar de los cuales se derivaron los estados financieros resumidos adjuntos. Los estados financieros sin consolidar del 2004 fueron auditados por otros auditores cuyo informe de fecha 4 de febrero de 2005 expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados.

En nuestra opinión, los estados financieros sin consolidar resumidos que se acompañan son consistentes, en todos sus aspectos importantes, con los estados financieros de los cuales se derivaron.

Para una mejor comprensión de la situación financiera del Banco, de los resultados de sus operaciones para el periodo indicado, y del alcance de nuestra auditoría, los estados financieros sin consolidar resumidos deben leerse conjuntamente con los estados financieros de los cuales se derivaron y con nuestro informe de auditoría.

Este informe de los Auditores Independientes es un resumen únicamente para ser publicado en un periódico de circulación nacional.

27 de enero de 2006

San José, Costa Rica  
Erick Brenes F.  
Miembro No. 2520  
Póliza No. R-1153  
Vence el 30/09/2006

KPMG



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





**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**BALANCE GENERAL**  
( sin consolidar )  
31 de diciembre de 2005  
(Con cifras correspondientes de 2004)  
(En colones sin céntimos)

	<b>2005</b>	<b>2004</b>
<b>ACTIVOS</b>		
Disponibilidades	8.082.568.171	2.375.414.580
Inversiones en valores y depósitos	9.623.766.870	12.225.439.892
Negociables	-	5.692.553.178
Mantenidos hasta el vencimiento	9.623.766.870	6.532.886.714
Cartera de créditos	20.929.747.588	14.034.292.767
Créditos vigentes	18.766.842.144	10.675.041.254
Créditos vencidos	615.741.503	615.992.237
Cartera de crédito entregada en fideicomiso y otros vehículos de propósito especial	2.311.013.139	3.277.440.255
Estimación por incobrabilidad de cartera de créditos	(763.849.198)	(534.180.979)
Cuentas y productos por cobrar	10.619.101.590	13.719.287.019
Otras cuentas por cobrar	11.745.092.940	13.628.309.433
Productos por cobrar	447.533.171	179.161.125
Estimación por incobrabilidad de cuentas y productos por cobrar	(1.573.524.521)	(88.183.539)
Bienes realizables, neto	6.024.745	6.313.693
Propiedad, mobiliario y equipo en uso, neto	950.415.118	597.260.657
Otros activos	1.779.656.308	5.697.805.321
Activos intangibles, neto	13.444.622	16.066.923
Otros activos	1.766.211.686	5.681.738.398
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>51.991.280.390</b>	<b>48.655.913.929</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVOS</b>		
Obligaciones con el público	11.282.000.000	9.999.477.111
Captaciones a plazo	11.282.000.000	9.999.477.111
Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica	485.445.928	537.847.648
Otras obligaciones financieras	5.994.757.579	7.205.684.338
Otras cuentas por pagar y provisiones	3.794.063.990	3.219.354.780
Cargos financieros por pagar	500.461.925	533.583.823
Provisiones	2.947.619.161	2.440.141.587
Otras cuentas por pagar diversas	345.982.904	245.629.370
Otros pasivos	191.661.537	1.233.686.300
Estimación para incobrables de créditos contingentes	39.715.000	-
Otros pasivos	151.946.537	1.233.686.300
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>21.747.929.034</b>	<b>22.196.050.177</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital Social	18.925.141.702	18.925.141.702
Capital pagado	10.000.000.000	10.000.000.000
Capital donado	8.925.141.702	8.925.141.702
Aportes patrimoniales no capitalizados	7.000.000.000	-
Ajustes al patrimonio	596.322.822	282.067.063
Superávit por revaluación de propiedad	596.322.822	282.067.063
Reservas patrimoniales	5.304.605	5.304.605
Resultados acumulados de años anteriores	3.716.582.227	7.247.350.382
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>30.243.351.356</b>	<b>26.459.863.752</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>51.991.280.390</b>	<b>48.655.913.929</b>
<b>CUENTAS CONTINGENTES DEUDORAS</b>	<b>7.943.000.000</b>	<b>2.380.000.000</b>
<b>OTRAS CUENTAS DE ORDEN DEUDORAS</b>	<b>265.361.151.582</b>	<b>218.601.043.095</b>

  
Gerente General  
Donald Murillo

  
Contador  
Ronald Solano

  
Auditor Interno  
Rodolfo Hernández

Véase el Informe de los Auditores Independientes.



**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
 (sin consolidar)

Año terminado el 31 de diciembre de 2005

(Con cifras correspondientes de 2004)

(En colones sin céntimos)

	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>Ingresos financieros:</b>		
Por disponibilidades	222.221.149	35.489.358
Por inversiones en valores y depósitos	1.461.560.562	1.627.989.934
Por cartera de créditos	3.600.858.064	2.549.868.089
Por otros ingresos financieros	1.691.811.389	1.836.220.706
<b>Total de ingresos financieros</b>	<u>6.976.451.164</u>	<u>6.049.568.087</u>
<b>Gastos financieros:</b>		
Por obligaciones con el público	1.387.828.552	1.525.961.230
Por obligaciones con el Banco Central de Costa Rica	72.581.404	79.836.915
Por obligaciones financieras	395.378.910	368.119.388
Por otras cuentas por pagar y provisiones	89.551.317	79.762.332
Por diferencial cambiario, neto	83.604.061	104.288.569
Por otros gastos financieros	55.395.088	334.459.170
<b>Total de gastos financieros</b>	<u>2.084.339.332</u>	<u>2.492.427.604</u>
Gastos por deterioro de inversiones en valores y estimación de incobrabilidad de la cartera de crédito	1.861.196.909	223.277.705
Ingresos por recuperación de activos financieros	1.478.934.921	717.184.488
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>	<u>4.509.849.844</u>	<u>4.051.047.266</u>
<b>Otros ingresos de operación:</b>		
Por bienes realizables	203.128.428	64.600.768
Por otros ingresos operativos	1.206.578.072	1.440.407.764
<b>Total otros ingresos de operación</b>	<u>1.409.706.500</u>	<u>1.505.008.532</u>
<b>Otros gastos de operación:</b>		
Por comisiones por servicios	586.585.105	626.206.815
Por bienes realizables	63.034.814	1.449.958
Por bienes diversos	4.455.199	5.708.618
Por amortización de activos intangibles	17.807.346	30.395.203
Impuestos, patentes y contribuciones obligatorias	1.235.532	1.703.405
Por otros gastos operativos	2.404.293	5.516.297
<b>Total otros gastos de operación</b>	<u>675.522.289</u>	<u>670.980.296</u>
<b>RESULTADO OPERACIONAL BRUTO</b>	<u>5.244.034.055</u>	<u>4.885.075.502</u>
<b>Gastos administrativos:</b>		
Gastos del personal	1.503.389.974	1.350.624.898
Otros gastos de administración	271.412.236	364.523.402
<b>Total gastos administrativos</b>	<u>1.774.802.210</u>	<u>1.715.148.300</u>
<b>RESULTADO OPERACIONAL NETO ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIPACIONES SOBRE LA UTILIDAD</b>	<u>3.469.231.845</u>	<u>3.169.927.202</u>
Participaciones sobre la utilidad	-	-
Impuestos	-	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<u>3.469.231.845</u>	<u>3.169.927.202</u>

  
 Gerente General  
 Donald Murillo

  
 Contador  
 Ronald Solano

  
 Auditor Interno  
 Rodolfo Hernández

Véase el Informe de los Auditores Independientes.