



Memoria 2001



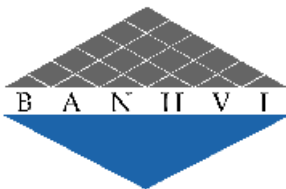
Banco Hipotecario de la Vivienda

Presentación

Durante el año 2001, la Administración Superior del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) centró su atención en reafirmar la estabilidad del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), tras la crisis de años anteriores y en lograr, de manera efectiva, una adecuada fiscalización de los recursos que administra, planificar los pagos a las entidades para reducir al máximo los plazos de espera de los beneficiarios del bono de vivienda, mejorar la administración de sus fideicomisos, y ejercer una cuidadosa supervisión sobre las entidades autorizadas del Sistema.

Con el cumplimiento de cada una de las metas propuestas, surgieron nuevos retos y desafíos, los cuales de inmediato entramos a resolver para lograr la agilidad y eficiencia que requiere el SFNV y el BANHVI mismo, con el objetivo de consolidar su crecimiento y desarrollo durante los próximos años.

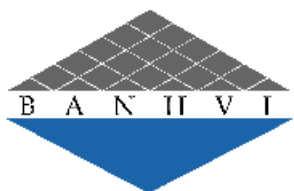
La presente Memoria, de conformidad con lo expuesto en el artículo 33 de la Ley Constitutiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, recoge, de manera escrita y gráfica, el trabajo realizado durante el 2001, por cada una de las dependencias del BANHVI y cómo se lograron cumplir las metas propuestas, además expone algunos de los principales desafíos para el Banco Hipotecario y el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para lograr su consolidación y máxima eficiencia.



2001

Índice

Presentación -----	2
Índice -----	3
Junta Directiva-----	4
Mensaje de la Presidenta de la Junta-----	5
Mensaje del Gerente General-----	7
Dirección Superior-----	8
Organigrama Institucional-----	9
Dirección Fondo Nacional de Vivienda-----	10
Captación de Recursos-----	11
Fondo de Garantías-----	12
Administración de Fideicomisos-----	13
Dirección Fondo de Subsidios para la Vivienda-----	15
Estadísticas de la Gestión FOSUVI (2001) -----	16
Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas-----	20
Dirección Administrativa-Financiera-----	24
Estados Financieros-----	27



Junta Directiva



Lorena Vásquez Badilla

Presidenta

Mario Romero Arredondo

Vicepresidente

Marlene Mora Camacho

Directora

Víctor Morales Mora

Director

Armando Ramos Carballo

Director

Enrique Montealegre Martín

Director

Guillermo Carazo Ramírez

Director





*Lorena Vásquez Badilla
Presidenta de Junta Directiva*

Por la familia costarricense

Los principios cristianos que guían mi actuar, parten de la premisa de que debe existir el bien común de la humanidad en su totalidad, ello implica, el pleno desarrollo de todas las posibilidades de la persona en comunidad. Un individuo feliz, es una persona solidaria que ha superado los egoísmos y el paso de la existencia a la convivencia con quienes le rodean.

Por ello, la familia es y será la razón de ser de las políticas públicas que se dictan desde el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. La familia fundada en el amor, trasmite los valores que socializan al individuo y lo convierten en persona, siendo éste el eje fundamental de nuestra preocupación.

El mandato que los costarricenses dieron al Presidente Miguel Ángel Rodríguez Echeverría me dio la oportunidad de servirles. Después de cuatro años de labores gubernamentales, tengo el privilegio de concluir un proceso en el que debo reconocer la labor que hicieron mis antecesores en el Ministerio y en el

Banco Hipotecario de la Vivienda. Se iniciaron importantes procesos de reorganización institucional, se instauró una estructura organizacional adecuada. Se reorganizó el proceso de selección de beneficiarios del subsidio; se superó la crisis de algunas entidades cooperativas y se establecieron nuevas normas que regulan y velan por el buen uso de los recursos públicos.

Los logros que se registran en este informe son el reconocimiento a la mística, entrega y dedicación de cada uno de los miembros de la Junta Directiva, Gerente General y funcionarios del BANHVI, mujeres y hombres que conforman la gran familia; personas con las que he compartido por seis meses y a los que debo gratitud y cariño por su trabajo.

La inversión social que hacemos en la Administración Rodríguez Echeverría permitió enfrentar gran parte del déficit de vivienda e iniciar un proceso de cobertura de demanda por crecimiento vegetativo de la población nacional. Un reconocimiento a las entidades autorizadas, que en su mayoría dispusieron de unidades especializadas para la administración de fideicomisos, y la agilización de los proyectos que dejamos debidamente financiados y que en adelante les corresponderá fiscalizar con agudeza.

Como herencia, establecimos desde el Banco un incremento del monto del bono, cuya importancia radica en el establecimiento de una política clara y bien definida que obliga en adelante a construir casas con tres dormitorios, para que el hacinamiento no sea una causa más de desintegración familiar, para que los niños y las niñas disfruten de un

espacio más amplio. Porque la familia costarricense debe mejorar cada día su calidad de vida.

La lectura completa de este informe le permitirá un criterio más amplio sobre la labor desempeñada. De mi parte, la manifestación del deber cumplido, mi agradecimiento a los miembros de Junta Directiva, al Gerente General, Lic. Donald Murillo, y a los funcionarios del BANHVI, que siempre me brindaron su apoyo y cariño.

La familia ha sido la inspiración para cumplir con la enmienda que me hiciera el señor Presidente de la República, Dr. Miguel Ángel Rodríguez Echeverría. Gracias a la familia Rodríguez Clare por su amistad, gracias a la familias Vásquez Badilla por su amor. Gracias Costa Rica por creer en nosotros.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'L. Vásquez Badilla', written in a cursive style.

Licda. Lorena Vásquez Badilla
Presidenta Junta Directiva BANHVI



Donald Murillo Pizarro
Gerente General

En 2001 determinó finalmente la estabilización del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, del cual el Banco Hipotecario de la Vivienda es por Ley ente rector, tras la crisis de 1998-1999, originada, entre otros factores, por el colapso financiero del sector cooperativo de vivienda.

Esta estabilización se reflejó claramente en la percepción del público sobre el BANHVI y las entidades autorizadas, en su buena situación financiera, y en su labor social, al trabajar en equipo para facilitar el otorgamiento de 14.015 bonos familiares de vivienda para el desarrollo de proyectos para la atención de familias en riesgo social, atención de emergencias, erradicación de precarios y para resolver las necesidades de casos individuales de familias de bajos recursos económicos.

Entre los principales logros cuantitativos del BANHVI, durante el año anterior, figura, como ya se dijo, el otorgamiento de 14.015 bonos para una inversión global de ¢23.000 millones. Del total de subsidios un 39% se dirigió a mujeres jefas de hogar y un 74.5% a familias de zonas rurales. Se erradicaron además casi 3.500 tugurios, y se dio vivienda a 1.364 familias de asentamientos campesinos.

En cuando a logros cualitativos, destaca el fortalecimiento en la fiscalización de las entidades autorizadas y los controles para asegurar la adecuada utilización de los recursos del bono familiar de vivienda, para garantizar que las viviendas construidas se lleven a cabo bajo las más estrictas normas de calidad, para lo cual se realizará una mejor y más estricta fiscalización de los procesos constructivos de casas y urbanizaciones, así como una mayor transparencia en los procesos de adjudicación a las empresas constructoras para el desarrollo de los proyectos habitacionales.

Adicionalmente, este año hicimos los estudios para ajustar el monto del bono de vivienda, para contribuir con el mejoramiento de la calidad de vida de las familias beneficiarias, al dotarlas de una casa de mayor tamaño, con una tercera habitación.

Otro avance logrado durante el 2001, lo constituyó la reducción en el indicador de morosidad global de los fideicomisos entregados en administración a las entidades autorizadas en 13,77 puntos porcentuales, como resultado de la gestión realizada por los fiduciarios, así como por las directrices que al efecto ha emitido el BANHVI.

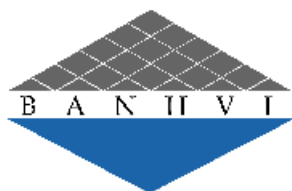
Con estas medidas y la adecuada y oportuna fiscalización financiera de las entidades y sobre las obras (urbanizaciones y viviendas individuales), más una mayor eficiencia y eficacia en las distintas direcciones de cada una de las unidades del BANHVI, se podrá lograr una situación más sólida del Sector Vivienda y respuestas más ágiles y concretas a los problemas habitacionales de los costarricenses que aún no cuentan con un techo digno donde vivir.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'DM Pizarro', enclosed within a circular stamp or seal.

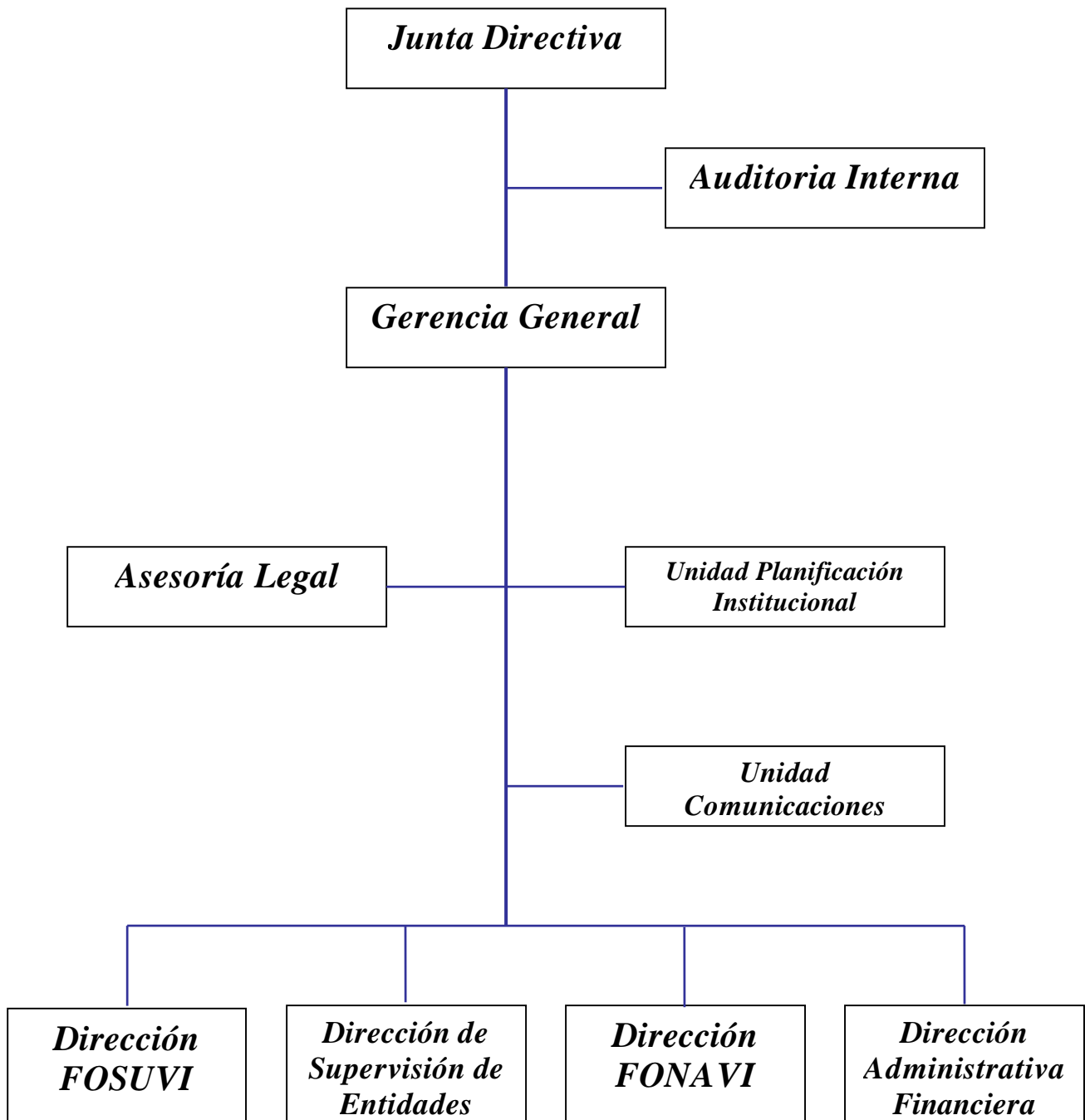
Donald Murillo Pizarro

Dirección Superior

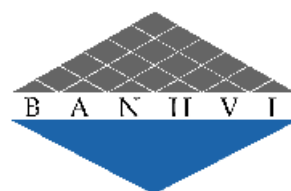
Donald Murillo Pizarro	<i>Gerente General</i>
Luis F. Céspedes Jiménez	<i>Subgerente General</i>
Rodolfo Hernández Sibaja	<i>Auditor Interno</i>
Alejandro Bejarano Castillo	<i>Director Supervisión Entidades</i>
Tricia Hernández Brenes	<i>Directora FONAVI</i>
Juan de Dios Rojas Cascante	<i>Director FOSUVI</i>
Margoth Campos Barrantes	<i>Directora Administrativa Financiera</i>
Rodolfo Mora Villalobos	<i>Asesor Legal</i>
Magaly Longhan Moya	<i>Jefa, Planificación</i>
Ronald Espinoza Ávila	<i>Jefe, Comunicaciones</i>
David López Pacheco	<i>Jefe, Secretaría Junta Directiva</i>
Oscar Hidalgo González	<i>Jefe, Informática</i>
José P. Durán Rodríguez	<i>Jefe, Financiero Contable</i>
Alexis Solano Montero	<i>Jefe, Análisis y Control</i>
Marcela Pérez Valerín	<i>Jefa, Fideicomisos</i>
Ernesto Bertolini Miranda	<i>Asesor, Junta Directiva</i>



Organigrama Institucional



*Dirección Fondo
Nacional de Vivienda*



El Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI), tiene como objetivo fundamental proveer recursos permanentes y al menor costo posible, para el financiamiento de los programas habitacionales del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).

Con base en este objetivo, la Dirección FONAVI realizó las gestiones pertinentes para la obtención de recursos a nivel nacional y/o internacional; el otorgamiento de créditos a entidades autorizadas, y la atención de la cartera constituida, así como el seguimiento a los resultados de la administración fiduciaria a la cartera crediticia recibida en dación de pago producto de la liquidación de entidades del SFNV.

I. Captación de Recursos

El FONAVI, al 31 de diciembre del 2001, mantuvo una captación total por ₡25.430.948.140.58, en función de la necesidad de recursos por la asistencia financiera brindada al Consorcio Cooperativo de Vivienda, COOVIVIENDA R.L., así como por las obligaciones generadas con la aplicación del Programa de Reactivación del Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI) entre los años 1996 y 1998.

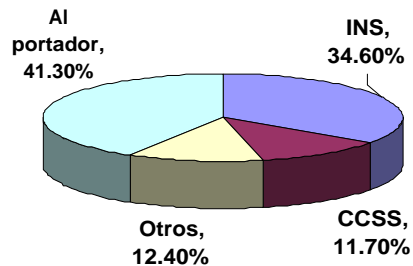
El saldo de las captaciones originadas en la operación de asistencia financiera brindada a COOVIVIENDA R.L. alcanzó los ₡13.726.168.140.58 al término del año 2001; mientras que la captación asociada al Programa de Reactivación del FOSUVI se ubicó en los ₡11.704.780.00. La tasa de interés que pagaron los títulos en circulación mostró una tendencia decreciente a lo largo de ese año. La tasa de interés promedio disminuyó de un 16.3% en diciembre del 2000 a un 15.0% en diciembre del 2001.

Para los títulos emitidos al amparo del Programa de Reactivación del FOSUVI,

la tasa de interés descendió de un 19.9% a un 17.2% durante el mismo periodo.

El 41.3% de los títulos que mantuvo el BANHVI en circulación, al término del año 2001, fueron emitidos al portador; por su parte el Instituto Nacional de Seguros (INS) y la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS) mantuvieron, respectivamente el 34.6% y el 11.7% del saldo total de captaciones, y de esta forma, fueron los principales inversionistas del BANHVI durante el año anterior, como se observa en el siguiente gráfico.

Distribución del Saldo Total de Captaciones según Cliente al 31 de diciembre del 2001



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

En cuanto a los plazos de la captación, el 72.2% de los títulos en circulación al 31 de diciembre del 2001 fueron emitidos a 24 meses y más; el 26.6% fue colocado a plazos entre los 6 y 18 meses; y únicamente el 1.3% a plazos inferiores a los 6 meses



La urbanización Jireth con 574 casas fue el proyecto construido más grande de la Administración Rodríguez Echeverría

2. Fondo de Garantías

El Fondo de Garantías alcanzó al 31 de diciembre del 2001 un monto total de ¢718.350.606.90 millones, con un crecimiento de 30.5% con relación al monto acumulado al término del 2000.

El aporte inicial del BANHVI representa el componente más significativo del Fondo de Garantías, con una participación del 41.8%; mientras el aporte procedente de las entidades autorizadas y la acumulación de intereses sobre inversiones y moratorios, mostraron similar importancia relativa con 28.1% y 30.1% del monto total, respectivamente, como se observa en el siguiente cuadro.

Composición de Aportes al Fondo de Garantías al 31 de diciembre del 2001

Concepto	Monto (¢)	Composición (%)
Aporte BANHVI	¢300.000.000,00	41,8%
Aporte Entidades Autorizadas	¢201.785.597,06	28,1%
•Mutual Alajuela	¢122.046.253,00	17,0%
•Mutual Cartago	¢56.377.208,28	7,8%
•Mutual La Vivienda	¢22.879.676,99	3,2%
•Otras entidades	¢482.458,79	0,1%
Intereses	¢216.565.009,84	30,1%
Total	¢718.350.606,90	100,0%

Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

Mediante Acuerdo #1, de la Sesión 69-2001, del 25 de setiembre de 2001, la Junta Directiva del BANHVI aprobó una nueva metodología para el establecimiento de los aportes de las entidades autorizadas y del mismo Banco al Fondo de Garantías; lo anterior con el objetivo de capitalizar más rápidamente dicho Fondo. Con los nuevos aportes, vigentes desde el 1 de enero de 2002, en un lapso de 10 años se acumularán unos ¢10.358.5 millones en el Fondo de Garantías, equivalente a cerca del 15% del capital en riesgo.

3. Cartera de Créditos Vigentes de entidades autorizadas

El saldo de las obligaciones que mantienen las entidades autorizadas con el BANHVI por el otorgamiento de créditos, alcanzó ¢6.202.046.109.07 al 31 de diciembre del 2001, lo que representa una reducción del 33.8% en relación con el valor reportado para el 2000.

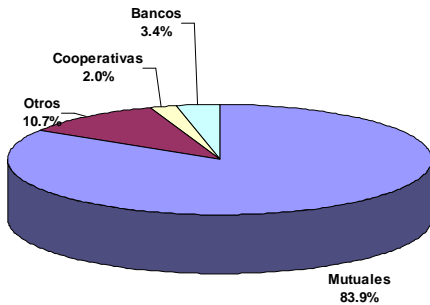
El comportamiento descrito para el saldo de créditos vigentes responde, en primer término, a la decisión adoptada por la Junta Directiva del BANHVI de liquidar, contra la estimación de incobrables, las obligaciones de Univicoop R.L., Banco Solidario de Costa Rica S.A. y Vivierendacoop R.L.; esto con el fin de eliminar los efectos negativos de esa cartera sobre el indicador de morosidad del Banco; y por tanto, en su calificación global, de conformidad con lo establecido en la normativa SUGEF 24-00 “Reglamento para Juzgar la Situación Económica y Financiera de las Entidades Fiscalizadas”. Otro elemento que explica la disminución en el saldo de la cartera de créditos del BANHVI es la cancelación, que en forma anticipada, efectuaron entidades como Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, Banco Banex y Banco de San José.

Por otra parte, es importante señalar que durante el año 2001 fue ejecutado el plan piloto del Programa Ahorro Bono Crédito, con la formalización de nuevas operaciones de crédito con las entidades mutualistas por un monto global de ¢742.5 millones.

En el siguiente gráfico se observa la desagregación del saldo de los créditos vigentes a nivel de sectores y señala al sector Mutualista como el de mayor importancia relativa, con un 83.9% del total adeudado al 31 de diciembre de 2001. Por su parte, el sector denominado Otros, que incluye al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) y a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá,

representó el 10.7% de la cartera de créditos vigentes; mientras que los sectores de Bancos y Cooperativas alcanzaron porcentajes de participación de sólo el 3.4% y 2.0% respectivamente.

Distribución del Saldo de Cartera de Crédito por Sector al 31 de diciembre del 2001

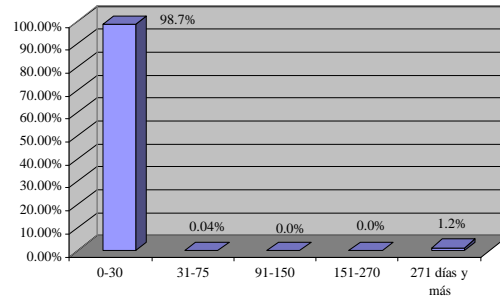


Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

Dentro del sector mutualista, la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo constituyó el 73.3% del saldo de créditos vigentes durante el 2001. Esta participación fue acentuada por la fusión entre las Mutuales Alajuela y Heredia. Por su parte, la importancia relativa de las mutuales La Vivienda y Cartago dentro del saldo de créditos del sector mutualista fue de 23.1% y 3.5%, respectivamente.

Al concluir el 2001, la distribución de los saldos adeudados por las distintas entidades autorizadas, según días de atraso, indica que el 98.7% se encontraba al día o con menos de 30 días de mora; la morosidad a esa fecha respondió al atraso en una operación de crédito del INVU.

Distribución del Saldo de Cartera de Crédito por Antigüedad al 31 de diciembre del 2001



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

4. Administración de Fideicomisos

La cartera de crédito entregada por el BANHVI en administración fiduciaria alcanzó un valor de ¢11.918.878.639.78, al 31 de diciembre anterior, constituida por 13.986 operaciones crediticias. En el siguiente cuadro se presenta la distribución por entidad fiduciaria; la Mutual Alajuela es el fiduciario con la mayor proporción de la misma, con un porcentaje de participación del 47.7%.

Distribución de la Cartera Crediticia Fideicometida según Fiduciario al 31 de diciembre del 2001

Entidad	Saldo principal (mill ¢)	Participación %
Mutual Alajuela	5.392,6	47,7%
Mutual Cartago	1.428,8	12,6%
Fundación CR-Canadá	1.084,3	9,6%
Mutual La Vivienda	1.487,9	13,2%
Banco Elca	1.920,4	17,0%
Total	11.314,0	100,0%

Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

La labor de administración realizada por los fiduciarios ha generado una recuperación acumulada de ¢11.192.714.050.44, según el detalle que se presenta en el siguiente cuadro.

***Recuperación de la Cartera de Crédito
Fideicometido al 31 de diciembre del 2001***

Concepto	Monto inicial	Monto Recuperado	% recuperado
<i>Principal</i>	16.814.163.367,82	5.838.325.930,75	34.7%
<i>Intereses</i>	1.423.910.727,10	4.397.157.640,24	308.8%
<i>Artículo 59</i>	1.316.470.190,39	957.230.479,45	72.7%
Total	19.554.544.285,31	11.192.714.050,44	57.2%

Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

La gestión efectuada por los fiduciarios ha permitido la recuperación del 34.7% del principal entregado en administración; en el rubro de intereses la recuperación ha superado el monto inicial como resultado de la acumulación mensual de intereses adicionales.

Asimismo, se han generado ingresos adicionales por la adjudicación de bienes inmuebles por valores superiores a las deudas asociadas, pago de pólizas, intereses sobre inversiones y otros; el monto total de esos ingresos asciende a ¢610.462.477.15. El promedio mensual de recuperaciones durante el 2001 ascendió a ¢355.9 millones.

El costo acumulado por la administración de los fideicomisos ascendió durante el 2001 a ¢1.841.962.546.58; distribuido en ¢1.273.251.822.87 (69.1%) correspondiente al pago de comisiones fiduciarias y ¢568.710.723.71 (30.9%) por concepto de gastos autorizados.

De acuerdo con lo anterior, el costo de cada colón recuperado en estos fideicomisos asciende a 11.4% por concepto de comisiones y a 5.1% por la cobertura de los gastos autorizados, de este último porcentaje el 2.0% corresponde al pago de pólizas sobre cartera de créditos.

Finalmente como resultado de la gestión realizada, los fiduciarios y las directrices emitidas por el Departamento de Fideicomisos del BANHVI, durante el año 2001, los indicadores de pérdida esperada, riesgo de cartera y morosidad mostraron una tendencia decreciente. En particular, el indicador de morosidad global presentó una reducción de 13.77 puntos porcentuales durante este periodo.



En un esfuerzo solidario se incrementó el monto del bono de vivienda, de esta manera las casas construidas a partir de este año pasarán de 42 a 50 metros cuadrados

*Dirección Fondo de
Subsidios para la
Vivienda*



La Dirección Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) tiene como objetivo principal desarrollar y ejecutar procedimientos y mecanismos idóneos, que garanticen la oportuna canalización de los recursos del FOSUVI a las familias que cumplan con los requisitos legales para la postulación al bono familiar de vivienda. Al respecto, desde 1999 se han desarrollado e implantado diversos procedimientos, para retomar los controles relacionados con el cumplimiento de requisitos para la postulación al bono familiar de vivienda y el buen uso de los recursos del subsidio habitacional por parte de las entidades autorizadas, las empresas constructoras y las familias beneficiarias



Durante la administración Rodríguez Echeverría se invirtieron €77 mil millones en vivienda, así más de 50 mil familias solucionaron sus problemas de vivienda.

Bajo la premisa que el objetivo no debe ser el control en sí mismo, el año 2001 marca el equilibrio entre los tiempos de respuesta a que se ha comprometido la Dirección FOSUVI, en relación con las solicitudes que presentan las entidades autorizadas y las medidas de control justo, que garanticen el correcto uso de los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda.

Con base en estos lineamientos, la Unidad del BANHVI-EXPRESS durante el 2001 revisó dos mil setecientos veinte expedientes de solicitudes de postulación al bono familiar de vivienda, que permitió la

aprobación de un total de 14.015 casos; con un porcentaje de revisión del 18.75%. Lo anterior implica que 1 de cada 5 de los casos aprobados para la emisión del bono, fueron revisados por la Dirección FOSUVI.

La Unidad Técnica mantuvo una excelente cobertura en la fiscalización de los proyectos habitacionales, garantizándose que todo desembolso estuviera respaldado por la correcta inversión de los recursos. Igualmente, se llevó a cabo una evaluación de los casos individuales por medio de visitas de campo, a fin de valorar aspectos relacionados con el nivel de acabados y especificaciones técnicas de las viviendas y el control, por parte de las entidades, de los procesos de construcción.

En relación con las carteras de casos provenientes de la desaparecida Mutual de Desarrollo Comunal y las cooperativas intervenidas por la Superintendencia General de Entidades Financieras durante el año 2001, fueron atendidos 2.809 casos, pasando la presa de 5.669 operaciones, a principios de año, a 2.860 casos en setiembre. Precisamente en ese mes, la Gerencia General, con base en un informe de la Dirección FOSUVI, resuelve dar por vencidas las 2.860 operaciones de la “presa de bonos”, habilitando a estas familias para una nueva postulación y con ello, dando por resuelta la atención de esta cartera de bonos.

ESTADISTICAS RELACIONADAS CON AL GESTIÓN DE LA DIRECCIÓN FOSUVI EN EL 2001

Considerando el déficit habitacional de nuestro país y el efecto positivo que tiene la vivienda como instrumento para el desarrollo y bienestar de las familias, la atención de los programas de vivienda necesariamente deben estar orientados para que al menos, año a año, se atienda el crecimiento vegetativo de la demanda por vivienda, manteniendo así controlado el déficit habitacional.

Dentro de este contexto, a continuación se presentan las metas alcanzadas en la tramitación de solicitudes de bono familiar de vivienda y la aprobación de proyectos habitacionales financiados en el corto plazo:

1. Número y monto de bonos familiares de vivienda otorgados por el BANHVI:

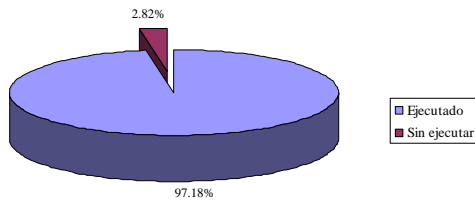
*del 01/01/2001 al 31/12/2001
(monto en millones de colones)*

Número de casos	Monto total
14.015	¢23.064

2. Ejecución del presupuesto de emisión de bonos por parte de las entidades autorizadas:

En el año 2001, se dio una excelente participación de las entidades autorizadas en la colocación de bonos familiares de vivienda. Del presupuesto asignado por ¢18.080 millones, las entidades ejecutaron, mediante la emisión de bonos familiares de vivienda, la suma de ¢17.570.2 millones, lo que representa una ejecución del 97% del total presupuestado.

Ejecución presupuestaria por parte de las entidades autorizadas

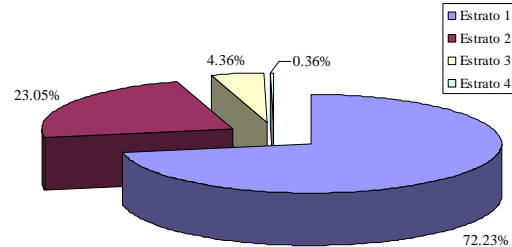


3. Bonos de vivienda otorgados según estrato de ingreso:

Se mantiene la proporción histórica de los últimos años, con una alta concentración de casos en los dos primeros estratos de ingresos; teniendo el primer estrato una participación cercana al 75% de los casos tramitados en el año 2001, lo cual

es congruente con los postulados de la Ley, que establece la preferencia que debe darse a las familias de menores ingresos en el otorgamiento del subsidio habitacional.

Bonos tramitados en el 2001 según estrato de ingreso



4. Bonos de vivienda otorgados según género:

Se favoreció a una importante cantidad de familias, cuyo jefe es una mujer, que desarrolla un doble papel en el hogar, y que por tanto, debe recibir especial atención del Estado cuando se encuentra en los estratos de menores ingresos.

Bonos otorgados según género (monto en millones de colones)

Jefe de hogar	No. de casos	Monto total
Mujeres	5.487	¢9.336
Hombres	8.528	¢13.728
Total	14.015	¢23.064



Las mujeres jefes de hogar, son pilar fundamental en la construcción del país, por esta razón las autoridades de vivienda de la Administración Rodríguez, han prestado especial atención para mejorar su condición de vida

5. Bonos familiares de vivienda otorgados a discapacitados:

En cumplimiento con las disposiciones legales, durante el 2001, se favoreció a muchas familias con al menos un miembro con alto grado de discapacidad.

Bonos otorgados a familias con algún miembro con discapacidad (monto en millones de colones)

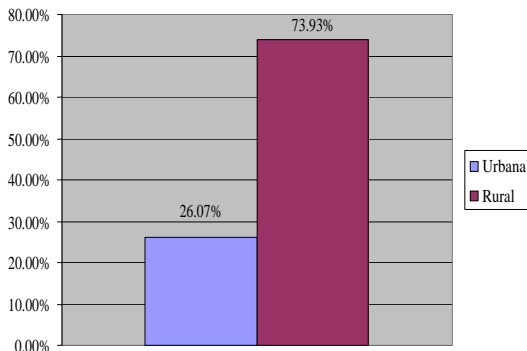
Programa	No. de casos	Monto total
Discapacitados	543	¢1.335.72

6. Bonos otorgados según zona geográfica:

Continúa la tendencia de una mayor concentración de casos en la zona rural respecto de la urbana, situación que se explica por varios factores:

1. Con el encarecimiento de los terrenos urbanos, la solución más viable se convierte en la zona rural.
2. Las entidades autorizadas, especialmente las mutuales han venido expandiendo su cobertura geográfica en las zonas rurales, por medio de agencias y ventanillas.
3. La activa participación de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, en sus programas de atención de casos en las zonas rurales que para el año 2001, alcanzó un total de 3.653 operaciones de bono, lo que representa un 26%.

Bonos por Zona Geográfica

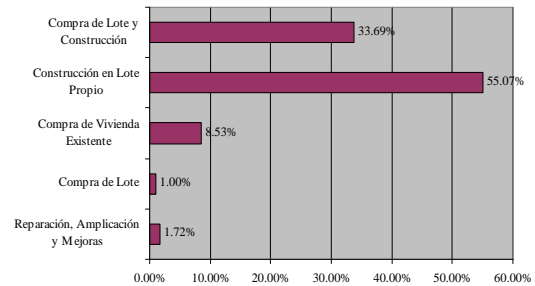


7. Bonos otorgados según propósito de postulación:

De los 14.015 casos tramitados en el 2001, la modalidad de postulación con mayor participación dentro del total, fue la línea de construcción en lote propio, con un 55.07% del total; seguida, en orden de importancia, por la modalidad de compra de lote y construcción con un 33.69%.

Cabe resaltar la escasa participación, en relación con años anteriores, del programa de compra de lote. Esta situación es producto de las restricciones al programa; sin embargo es necesario establecer, que no se está limitando la posibilidad de las operaciones de compras de lote, ya que se implementó un programa alternativo conocido como LTU (lote totalmente urbanizado), el cual plantea además de la opción de comprar del lote, el acceso a una vivienda, todo dentro del marco de una solución integral.

Bonos según Propósito de Postulación

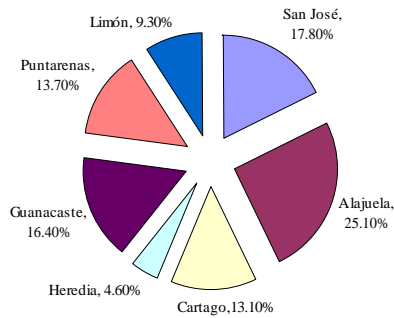


8. Bonos otorgados por provincia:

Del total de operaciones tramitadas en el país, la provincia de Alajuela obtuvo la mayor participación con un total de 3.514 casos; lo que representa un 25% del total de bonos otorgados, seguida por la provincia de San José con un 18% y Guanacaste con un 16%.

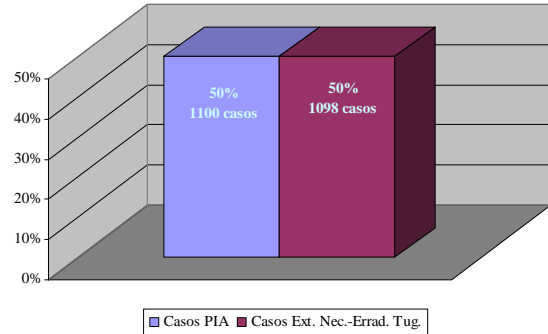
La provincia con una participación más baja fue Heredia con un 5%. Es necesario resaltar que en la provincia de Guanacaste su significativa participación obedece a la focalización de proyectos de erradicación de tugurios, ya que de los 30 proyectos aprobados dentro de los programas del artículo 59, 8 se ubican en esa provincia.

Bonos otorgados por provincia



Del monto total de financiamiento aprobado, se giró el 62% (¢3.626.82 millones) lo que ha permitido la terminación de la obra física, tanto en urbanización como en viviendas para un total de 1.226 soluciones habitacionales.

**Proyectos Art. 59
Casos PIA vs Casos normales**



**Proyectos artículo 59
por entidad autorizada
(monto en millones de colones)**

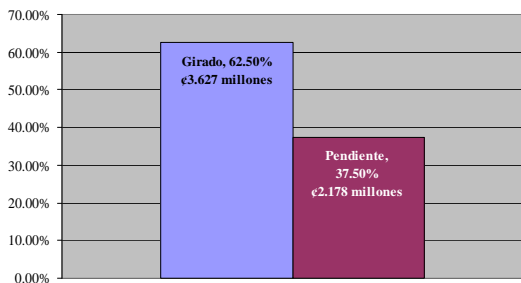
9. Proyectos aprobados con financiamiento al amparo del artículo 59:

Durante el 2001, se aprobó el financiamiento para un total de 30 proyectos habitacionales al amparo del artículo 59, de la Ley 7052 y sus reformas.

El monto total financiado fue por la suma de ¢5.805.6 millones, para un total de 2.198 soluciones habitacionales.

Entidad	Monto aprobado	Número de soluciones
Mutual Alajuela	¢915.0	325
Mutual Cartago	¢384.7	110
Fund. CR-Canadá	¢2.763.7	1.024
INVU	¢634.1	365
Banco Elca	¢1.108.2	374
Total	¢5.805.6	2.198

**Proyectos Art. 59
Total girado vs Total pendiente**



Dirección Supervisión de Entidades Autorizadas



La Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas tiene como objetivo principal reducir los riesgos de las entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, a fin de asegurar el debido retorno de los recursos que pertenecen a los depositantes, inversionistas y acreedores en general. Asimismo, debe velar por la calidad de la gestión administrativa de los fiduciarios que manejan recursos por encargo del BANHVI y la adecuada canalización de los recursos del Fondo de Subsidio para al Vivienda en las entidades autorizadas.

Al cierre a diciembre del año 2001, las entidades autorizadas activas en la tramitación del bono familiar para la vivienda son:

1. La Vivienda Mutual de Ahorro y Préstamo
 2. Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo
 3. Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo
 4. Concoocique R.L.
 5. Banco Crédito Agrícola de Cartago
 6. Banco Elca S.A.
 7. Banco Popular y de Desarrollo Comunal
 8. Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
 9. Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá
-

Durante el 2001, con la modificación al Reglamento de Supervisión Auxiliar, vigente desde enero del 2000, la reestructuración administrativa ejecutada a partir del segundo semestre de este mismo año, la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas redefinió su estrategia de supervisión para enfocarse en atender los intereses del Banco Hipotecario de la Vivienda como ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

A continuación se detallan las políticas de trabajo del 2001 aprobadas por la Junta Directiva del BANHVI, las cuales orientaron las labores realizadas por la Dirección de Supervisión de entidades autorizadas durante dicho periodo.

1. El control realizado a las entidades autorizadas, en cumplimiento de la función de ente supervisor auxiliar de la Superintendencia General de Entidades Financieras, otorgado por la Ley 7058, debe interpretarse como un instrumento de colaboración tanto con la SUGEF como con las entidades autorizadas, teniendo presente que el BANHVI no tiene potestades sancionatorias, potestad que la Ley reserva solamente a la SUGEF.
2. La supervisión coadyuvará el buen funcionamiento y desarrollo de las entidades autorizadas con la finalidad de promover políticas financieras sanas.
3. Se realizará un seguimiento permanente a la situación financiera de las entidades autorizadas, con el objetivo de detectar o prevenir situaciones de riesgo que pongan en peligro a la propia entidad y al Sistema como un todo; en cuyo caso de inmediato se comunicará a la SUGEF para que se tomen las medidas preventivas que sean necesarias.
4. Se fiscalizará la calidad de la gestión administrativa en los fideicomisos de administración de cartera, que tiene con las entidades autorizadas.
5. El Banco mantendrá canales de realimentación con las propias entidades y con los beneficiarios, con el fin de aplicar medidas correctivas, rectificar políticas o procedimientos cuando sea necesario, o bien evitar que se violen leyes o reglamentos.

6. Fiscalización del adecuado uso y canalización de los recursos del Fondo de Subsidio para la Vivienda.



Con la construcción de los proyectos habitacionales también se ha dotado a las comunidades de infraestructura y servicios de gran utilidad.

En este contexto, las labores realizadas por la Dirección de Supervisión fueron ejecutadas dentro del Sector Mutualista bajo el esquema de trabajo de supervisor residente, aprobado por la Junta Directiva del BANHVI mediante acuerdo No. 4, artículo No. 7 de la Sesión 79-2000 del 6 de diciembre del 2000 y ejecutado a partir de enero 2001. Según el acuerdo citado, “El supervisor residente es un supervisor asignado a una mutual en particular por un periodo establecido (mínimo una semana al mes). La labor del supervisor residente se guiará según lo establecido, en el Manual de Procedimientos de la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas”.

Bajo este esquema de supervisiones “in situ”, se evaluó la gestión administrativa de las entidades que gozan de la garantía del Estado, la calidad de las garantías que respaldan los créditos del BANHVI, el cumplimiento al Reglamento de la Línea de Bienestar Familiar, y el cumplimiento al Reglamento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda sobre la garantía de los títulos valores, cuentas de ahorro y fondo de garantías y de estabilización,

específicamente en lo concerniente a la garantía del Estado.

Asimismo, se dio seguimiento permanente a la situación financiera de las entidades autorizadas, con el objetivo de detectar y prevenir riesgos en perjuicio de la entidad y del sistema. Para lo anterior, se realizaron análisis financieros basados en riesgos, utilizando el modelo de calificación aprobado por la SUGEF: “Reglamento para Juzgar la Situación Económica Financiera de la Asociaciones Mutualistas de Ahorro y Préstamo para la Vivienda”; así como seguimiento al cumplimiento de los planes de saneamiento en aquellas entidades que fueron sometidas a dichos planes por parte de la SUGEF por encontrarse en algún grado de irregularidad financiera.

También se realizaron, a lo largo del 2001, supervisiones de campo a las entidades autorizadas activas en la tramitación del bono familiar de vivienda, para valorar la adecuada administración de esos recursos. Se llevaron a cabo dos visitas de supervisión en cada entidad a saber: Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo, La Vivienda Mutual de Ahorro y Préstamo, Banco Elca, Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá y Consorcio Cooperativo de Vivienda Concoocique.



La construcción del tercer cuarto permite mejorar la calidad de vida de los beneficiarios del bono familiar de vivienda.

Finalmente, en coordinación con la Dirección FONAVI, se realizó una visita de campo a cada uno de los fiduciarios que administran la cartera recibida en dación de pago ante la liquidación de Coovivienda R.L.; a fin de valorar la gestión administrativa efectuada por cada uno de ellos en el manejo de los fideicomisos.

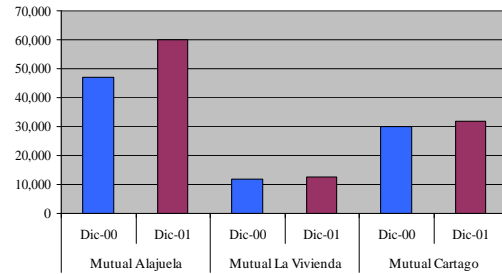
Sector Mutualista: evolución periodo 2000-2001

En el año 2001, el sector mutualista se redujo a tres entidades. La situación financiera de Mutual Heredia de Ahorro y Préstamo, condujo a que se iniciara el proceso de fusión por absorción con la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo, prevaleciendo esta última; dicho proceso culminó exitosamente el 31 de agosto del 2001, con la firma del contrato de fusión entre ambas mutuales.

Es así como, al cierre de este periodo, el sector mutualista está compuesto por: la Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo, Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo y La Vivienda Mutual de Ahorro y Préstamo.

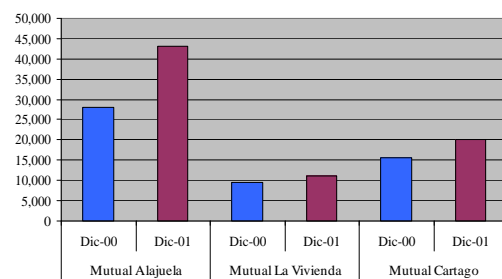
Los activos totales del sector ascienden a ¢105.015.67 millones al cierre del año 2001; experimentando un aumento de un 7.51% con respecto a diciembre del 2000. Tal y como se observa en el siguiente gráfico, la entidad que refleja un mayor crecimiento en su volumen de activos totales es la Mutual Alajuela, en virtud principalmente de la fusión con la Mutual Heredia.

**Sector mutualista
evolución de activos totales
(en millones de colones)**

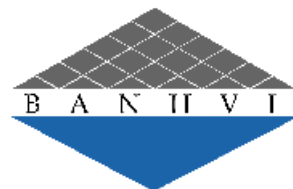


La cartera de crédito bruta, que constituye el principal activo de las entidades del sector, pasó de ¢60.032.50 millones en el año 2000 a ¢72.280.34 millones en el 2001, lo que refleja el crecimiento y el fruto de los esfuerzos de estas entidades por colocar sus recursos en un mercado cada vez más competitivo. El siguiente gráfico muestra el comportamiento de la cartera de crédito en cada entidad.

**Sector mutualista
cartera de crédito bruta
(en millones de colones)**



Dir ección
A dministrativa
Financiera



La Dirección Administrativa Financiera, en acatamiento a las políticas definidas para su gestión durante el 2001, obtuvo importantes resultados en las diferentes áreas que la conforman, sin descuidar la prestación de los servicios regulares, indispensables para el normal desenvolvimiento de las diferentes dependencias del Banco.

1. Área de Informática

Con el apoyo del Departamento de Informática, se retomaron varios proyectos y procesos de cambio, como el del Sistema de Vivienda, el cual consta de dos grandes áreas: FONAVI y FOSUVI, las cuales poseen varios módulos internos cada una. El área de FONAVI concluyó la etapa de migración de datos y está en producción, en la modalidad de paralelo. Por su parte, el área de FOSUVI continuó el proceso de migración de forma menos acelerada, debido al retiro anticipado del personal de refuerzo, disponiendo únicamente del recurso interno.

Se logró una conexión segura a la red Internet las 24 horas del día, esto mediante la adquisición de una línea de comunicación con el Instituto Costarricense de electricidad, ICE, además de la adquisición de equipo especializado de redes para garantizar la seguridad y la privacidad del acceso a la información de la Institución.

Además, durante el año 2001, el BANHVI se puso a la vanguardia en la tecnología de automatización de oficinas, con la adquisición de los paquetes comerciales Windows 2000 y Office 2000, que permite a la Institución mantenerse dentro de los estándares mundiales de calidad.

También se adquirió y se puso en operación, en la plataforma Lotus Domino, el Sistema de Control de Actas de Junta Directiva, el cual agiliza el proceso de elaboración de actas, establece una comunicación ágil y oportuna entre los diferentes órganos de la Institución y abre la

posibilidad de futuros desarrollos en esta plataforma.

Con el objetivo de cumplir con un importante requerimiento y definición de la SUGEF, en cuanto al envío de estados financieros de fuente primaria y la implantación del Plan de Cuentas, durante el segundo semestre del 2001, se logró la reactivación del Núcleo Administrativo-Financiero el cual consta de doce módulos (contabilidad, inversiones, captaciones y cheques, entre otros).

La reactivación inició con el módulo de contabilidad, como base de todo el núcleo, a través del cual se logró, adicionalmente, el cumplimiento de las disposiciones de la SUGEF, relacionadas con la unificación de la nomenclatura contable para el registro y presentación de la información.

Durante el segundo semestre del año 2001, se logró la incorporación del BANHVI al Sistema Interbancario de Negociación y Pagos Electrónicos (SINPE), desarrollado y promovido por el Banco Central de Costa Rica (BCCR). Este sistema permite agilizar la administración de los recursos monetarios mantenidos en Cuentas de Reserva en el BCCR y mejorar la eficiencia en la realización de diferentes pagos vía transferencia.



La atención en materia de vivienda en las zonas rurales, fue una de las prioridades, así lo demuestra el proyecto Aquitava, en Cot de Cartago.

2. *Área Administrativa*

Para darle continuidad al proceso de reestructuración y modernización del Banco, iniciado en el 2000, se elaboró un nuevo Manual Descriptivo de Puestos, ya que el anterior estaba totalmente desactualizado pues era del año 1991. El documento fue aprobado formalmente por la Junta Directiva en su sesión No. 35-2001.

Con base en el Manual de Puestos se realizó un Estudio de Valoración de Puestos, aprobado por la Junta Directiva en su sesión No. 68-2001, cuyo objetivo principal era el mejoramiento de la condición, la clasificación y justa valoración del recurso humano de la organización.

Producto del citado estudio, se obtuvo una nueva escala salarial que simplifica la nomenclatura de los puestos, basándose en un modelo de clases anchas, y que pretende eliminar desequilibrios tanto en la relación salarial interna, como con los salarios del mercado laboral, logrando mejorar la valoración para 34 puestos. Su implementación se incorporó dentro del Presupuesto Operativo del 2002.

Se diseñó también el Sistema de Evaluación del Desempeño, con el cual se realizará la primera calificación en enero del 2002, y así conocer el nivel de cumplimiento de los servidores del Banco y poder influir en el nivel de esfuerzo que cada colaborador debe aplicar en la correcta ejecución de las tareas bajo su responsabilidad.

Se realizaron dos licitaciones: la primera restringida, para la compra de un Sistema de Actas para la Junta Directiva y la segunda, por registro, para la contratación de servicios profesionales para la realización de la auditoría externa correspondiente a los periodos 2001 y 2002. Además se inició la licitación para adquirir 15 computadoras y un servidor, así como para la compra de dos vehículos.

Con el propósito de velar por la integridad física y el bienestar de los funcionarios, durante el mes de diciembre, se contrató una firma asesora, para que proponga un plan integral de emergencias.



La erradicación de tugurios y el traslado de miles de familias a proyectos habitacionales fue una constante de la presente administración. El proyecto Tenorio II en Cañas, Guanacaste constituye un ejemplo.

Estados Financieros



OPINIÓN DE LOS AUDITORES

INFORME DE LOS CONTADORES PÚBLICOS INDEPENDIENTES

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

Hemos examinado el Balance de Situación del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) al 31 de diciembre del 2001, el Estado de Resultados, de Cambios en la Situación Financiera y el de Cambios en el Capital Contable, que le son relativos por el año que terminó en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la administración del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI). Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros fundamentada en la auditoria que realizamos. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2000, fueron examinados por otros Contadores Públicos Autorizados quienes en su informe con fecha 24 de enero del 2001, emitieron opinión con salvedades según se indican en la nota 17.

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

Los estados financieros que se acompañan fueron preparados por la administración del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias y normativas emitidas por el Banco Central de Costa Rica y la Superintendencia General de Entidades Financieras, relacionadas con la actividad de intermediación financiera, las cuales en cumplimiento de esas disposiciones, difieren en ciertos aspectos con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, tal como se describe en la Nota uno a los estados financieros.

Al 31 de diciembre del 2001, los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), muestran saldos en la Cuenta de Inversiones Permanentes –Fideicomisos en Dación de Pago por ¢9.944.626.607 (ver nota 11-6) y Cuentas por Liquidar por Asistencia Financiera brindada a Coovivienda, por ¢12.238.510.152 (ver nota 15). La Cartera de Créditos de Coovivienda, R.L., recibida en Dación de Pago, fue traspasada para su administración y recuperación a varias entidades del Sistema Financiero para la Vivienda mediante contratos de fideicomisos. Actualmente, dichas cuentas se encuentran en proceso de depuración y determinación del valor razonable por parte del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI). El propósito de la depuración es determinar la suma que debe presentarse al Ministerio de Hacienda para reconocer la cuenta por pagar al BANHVI producto de la depuración. De acuerdo con disposiciones de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) el BANHVI tiene plazo hasta el 31 de marzo del 2002 para concluir dicha depuración y entregar la información al ente supervisor.

Al 31 de diciembre del 2001, los estados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), muestran saldos en la cuenta de otros pasivos por ¢5.877.525.807 de los cuales ¢4.292.171.588, son originados por operaciones pendientes de aplicar a la cartera de fideicomisos, cuyos saldos en su mayoría tienen antigüedad superior a un año. De acuerdo con la normativa SUGEF estas cuentas deben ser aplicadas en un plazo no mayor de treinta días naturales, a partir de la fecha de origen de su registro. Sin embargo tal como se indica en el párrafo décimo ya se tiene establecido con SUGEF el plazo para su cumplimiento.

Al 31 de diciembre del 2001, el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) no ha efectuado la reclasificación de los Bienes Recibidos en Dación de Pago por parte de Coovivienda, R.L., (los cuales han sido cedidos en fideicomisos a algunas entidades autorizadas para operar en el Sistema Nacional para la Vivienda), a la cuenta Cartera de Créditos Entregada en Administración, tal y como lo establece el Plan de Cuentas para Entidades Financieras, no obstante haber sido notificado el Banco en reiteradas ocasiones por la SUGEF. El último oficio de SUGEF fue el 06 de setiembre del 2001. Lo anterior constituye un incumplimiento a la normativa vigente, el cual es de acatamiento obligatorio para todas las entidades bajo su supervisión; sin embargo tal como se indica en el párrafo décimo, ya se tiene establecido con SUGEF el plazo para su cumplimiento.

En nuestra opinión, excepto por lo indicado en los párrafos cuarto, quinto y sexto, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos la situación financiera del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), al 31 de diciembre del 2001, los Resultados de sus Operaciones, los Cambios de la Situación Financiera y las Variaciones en el Capital Contable para el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con la base contable descrita en la nota número uno.

Efectuamos pruebas selectivas relacionadas con el cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y normativa emitida por el Banco Central de Costa Rica y la Superintendencia General de Entidades Financieras, relacionadas con la actividad de intermediación financiera, determinando que la administración del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) cumple con ellas, para los casos que integran la muestra. Dichas muestras se seleccionaron mediante muestreo no estadístico.

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

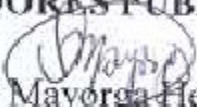
En relación con lo indicado en el párrafo sexto anterior, respecto a la no reclasificación de los bienes recibidos en Dación de Pago por parte de Coovivienda, el Banco planteó a la Superintendencia General de Entidades Financieras, con nota GG-2125-2001 del 5 de octubre del 2001, una propuesta para registrar la cartera de bienes recibidos en Dación de Pago por parte de Coovivienda, R.L., así como el ajuste a las Cuentas por Cobrar al Ministerio de Hacienda (El Estado). La Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), ha indicado que estaría de acuerdo en otorgar un plazo hasta el 31 de marzo del 2002 para que el BANHVI ejecute el registro de los ajustes requeridos. De igual forma la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) indica que estaría dispuesta a aceptar que no se estime la Cuenta por Cobrar al Ministerio de Hacienda, en un 100% siempre y cuando se cumpla con lo establecido en el oficio DM-912 del 18 de octubre del 2001, suscrito por el Ministro de Hacienda, Ing. Alberto Dent Z., dirigido a la SUGEF, que al respecto señala que el Ministerio de Hacienda hará una propuesta concreta al BANHVI, una vez que el Banco presente la Cuenta por Cobrar que debe asumir el Estado, debidamente dictaminada por auditores externos y refrendada por la auditoría interna del Banco, para lo cual se establece un plazo hasta el 30 de mayo del 2002, para que le informe las condiciones en que se negoció el monto y la forma de pago con el Ministerio de Hacienda.

DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS
CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS

Apdo. 7810-1000 San José, Costa Rica
Teléfono (506) 283-2525
Fax (506) 283-2323
Internet:
<http://www.rhed.co.cr/decarvajal>
E-Mail: decarvajal@red.costa.cr

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

DESPACHO CARVAJAL Y COLEGIADOS
CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS


Lic. Omar Mayorga Hernández
Contador Público Autorizado N° 2418
Póliza de fidelidad N° R-1153
Vence el 30 de setiembre del 2002

San José, Costa Rica, 22 de enero del 2002

“Exento del Timbre de Ley No. 6663 del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, por disposición de artículo No. 8”.

CUADRO A

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)

BALANCE DE SITUACIÓN

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresados en Colones Costarricenses)

<i>ACTIVOS</i>	<i>Notas</i>	<i>2001</i>	<i>2000</i>
Disponibilidad	11-1	€1.856.688.985	€3.198.619.017
Inversiones Temporales	11-2	11.048.890.310	9.830.972.444
En títulos valores públicos y entidades financieras del país		7.423.626.177	4.661.737.524
Otros títulos valores		3.571.322.883	5.101.518.083
Productos por cobrar por inversiones temporales		53.941.250	67.916.837
<i>Cartera de Créditos:</i>	11-3	5.650.689.624	7.534.675.137
Créditos Vigentes		5.859.228.217	7.037.143.211
Créditos Vencidos		8.721.294	1.297.730.065
Créditos en Cobro Judicial		---	41.007.659
Productos por Cobrar por Cartera de Créditos		72.805.576	110.259.390
Estimación para Cartera de Créditos		(250.065.463)	(951.455.188)
Otras Cuentas por Cobrar	11-4	20.770.953.841	24.391.973.473
Bienes Realizables	11-5	648.619.128	---
<i>Inversiones Permanentes:</i>	11-6	10.821.587.239	11.794.182.237
En Títulos Valores, Públicos y Entidades Financieras del País		929.545.381	---
Fideicomisos en dación de pago – Coovivienda, R.L.		---	11.736.934.181
Acciones Banco Interamericano de Ahorro y Préstamos S.A.C.A.		---	57.248.056
Otros Títulos Valores		10.245.362.395	---
Estimación para Inversiones Permanentes		(353.320.537)	---
Bienes de Uso	11-7	507.882.174	499.168.103
Otros Activos	11-8	3.102.248.098	1.920.041.548
<i>Total de Activos</i>		<u>€54.447.559.399</u>	<u>€59.169.621.959</u>

(...continúa)

CUADRO A
(...finaliza)


BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANEVI)
BALANCE DE SITUACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresados en Colones Costarricenses)

PASIVO	Notas	2001	2000
Obligaciones con el Público	11-9	€14.346.545.020	€17.267.099.299
Obligaciones a plazo		13.726.168.140	16.272.283.879
Cargos por Pagar por Obligaciones con el Público		620.376.880	994.815.420
Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica	11-10	744.427.407	815.038.912
Otras Obligaciones Financieras	11-11	14.444.895.934	17.034.841.326
Otras Cuentas por Pagar y Provisiones	11-12	1.040.912.011	741.370.849
Otros Pasivos	11-13	5.877.737.200	5.057.316.995
Total Pasivos		36.454.517.572	40.915.666.481
PATRIMONIO			
Capital Social	11-14	€8.925.141.702	€8.925.141.702
Capital pagado		---	974.265.221
Capital donado		8.925.141.702	7.950.876.481
Aportes Patrimoniales no Capitalizados		---	5.304.605
Ajustes al Patrimonio		131.625.473	---
Reservas Patrimoniales		5.304.605	---
Superávit por Revaluación		---	111.530.752
Resultados de Ejercicios Anteriores		7.428.895.787	7.254.880.293
Resultado del Período		1.502.074.260	1.957.108.126
Total de Patrimonio		17.993.041.827	18.253.965.478
Total Pasivo y Patrimonio		54.447.559.399	59.169.631.959
Cuentas Contingentes	11-15	€136.776.000	€127.264.000
Cuentas de Administración de Fideicomisos		---	---
Otras Cuentas de Orden	11-15	€159.892.216.850	€48.687.847.140

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros


Lic. José Pablo Durán
Comisario


Lic. Luis Fido Céspedes Jiménez
Subgerente General


Lic. Rodolfo Hernández Sibaja
Auditor Interno

CUADRO B

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

ESTADO DE RESULTADOS

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000**
(Expresados en Colones Costarricenses)

	<u>Notas</u>	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Ingresos financieros		€2.132.317.949	€3.366.769.665
Por inversiones temporales		1.015.745.579	1.281.257.980
Por créditos vigentes		953.762.239	1.294.439.723
Por créditos vencidos y en Cobro Judicial		27.873.057	274.486.930
Inversiones Permanentes		117.226.203	503.978.827
Ingresos financieros por disponibilidades		17.710.871	12.606.205
		(448.692.055)	(901.936.849)
Gastos financieros		(291.975.714)	(328.242.513)
Por obligaciones		(156.716.341)	(573.694.336)
Otros gastos financieros			
Resultado financiero bruto		1.683.625.894	2.464.832.816
Ingresos por recuperación de activos financieros		52.102.737	141.191.095
Gastos por incobrabilidad y desvalorización de activos financieros		(259.031.778)	(65.611.727)
Resultado financiero neto		1.476.696.853	2.540.412.184
Ingresos operativos diversos		542.366.234	594.260.422
Otros ingresos operativos		542.366.234	594.260.422
		(175.176.266)	(153.419.348)
Gastos operativos diversos		(135.540.318)	(21.341.315)
Comisiones por servicios		(39.635.948)	(132.078.033)
Otros gastos operativos			
Resultado Operativo Bruto		1.843.885.821	2.981.253.258
Gastos de administración	11-16	(1.096.110.145)	(1.033.684.573)
Resultado operativo antes de participaciones		747.776.676	1.947.568.685
Ingresos extraordinarios		88.766.430	68.036.431
Ingresos de ejercicios anteriores		695.322.207	18.525.241
Gastos extraordinarios		(177.923)	—
Gastos de ejercicios anteriores		(29.613.130)	(77.022.231)
Resultado neto del periodo		€1.502.074.260	€1.957.108.126

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Lic. José Pablo Durán
Contador

Lic. Luis Fdo. Céspedes Jiménez
Subgerente General

Lic. Rodolfo Hernández Sibaja
Auditor Interno



BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHV)

ESTADOS DE VARIACION EN EL PATRIMONIO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001
CON CIFRAS COMPARATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresados en Colones Costarricenses)

	Apertres Patrimoniales	Reservas Patrimoniales	Superavit por Revaluación	Resultados Acumulados	Resultado del Periodo	Total Patrimonio
SALDO, 31 DE DICIEMBRE DE 1999	€ 8.925.141.702	€ 5.304.605	---	€ 5.360.804.124	€ 1.894.076.169	€ 16.185.326.600
TRANSACCIONES	---	---	---	1.894.076.169	(1.894.076.169)	---
Revaluación de activos	---	---	11.530.752	---	---	11.530.752
Resultado neto de período	---	---	---	---	1.957.103.126	1.957.103.126
SALDO, 31 DE DICIEMBRE DEL 2000	€ 8.925.141.702	€ 5.304.605	€ 11.530.752	€ 7.254.880.293	€ 1.957.103.126	€ 18.253.955.478
TRANSACCIONES	---	(5.304.605)	(11.530.752)	---	---	(11.530.752)
Incremento en Reservas Patrimoniales	---	---	---	---	---	---
Revaluación de activos	---	---	---	---	---	---
Ajustes Patrimoniales	---	---	131.625.473	(1783.092.632)	---	(1.651.467.159)
Capitalizador de Resultados	---	---	---	1.957.103.126	(1.957.103.126)	---
Resultado neto de período	---	---	---	---	1.502.974.250	1.502.974.250
SALDO, 31 DE DICIEMBRE DEL 2001	€ 8.925.141.702	€ 5.304.605	€ 131.625.473	€ 7.438.895.787	€ 1.802.974.250	€ 17.993.941.827

Los datos adjuntos son parte integral de los estados financieros.


Lic. Luis Fernando Espadas Jiménez
Subgerente General


Lic. Rosendo Hernández Sibaja
Auditor Interno