



*Memoria  
Institucional  
2003*



## Índice

Presentación

Junta Directiva

Dirección Superior

Mensaje del Presidente de Junta Directiva

Mensaje del Gerente General

Principales resultados

- Administración y Finanzas

- Un año de estabilidad

- Avances en el Área de Gestión

- Vivienda y subsidios

- Operaciones del Fondo de Subsidios para la Vivienda

- Asignación de Bonos Familiares de Vivienda

- Proyectos Habitacionales

- Operaciones del Fondo Nacional de Vivienda

- Supervisión de entidades

- Estados Financieros

## **Presentación**

Durante el año 2003 la Junta Directiva, la Administración Superior y los funcionarios del Banco Hipotecario de la Vivienda enfatizaron su trabajo en consolidar aspectos tan relevantes para la vida de una entidad bancaria, como lo son su estabilidad financiera y mejorar, con acciones concretas, el área de gestión.

De ahí que prácticamente a lo largo de todo este año, el BANHVI mantuviera una situación financiera estable, así reflejada en sus Estados Financieros y que a la vez en el área de gestión se cuenta ahora, entre otros aspectos, con un nuevo Plan Estratégico para el cuatrienio 2004-2007, así como con una serie de comités de trabajo en áreas como: políticas y procedimientos, riesgos, asesoría a la Gerencia General y auditoría, entre otros. Adicionalmente el 2003 permitió a esta entidad ampliar su labor de intermediación.

Paralelamente, se trabajó en hacer más eficaz y eficiente la administración de los dos fondos principales del Banco: el Fondo de Subsidios para la Vivienda, que financia los Bonos Familiares de Vivienda a través de los cuales muchas familias costarricenses de bajos ingresos logran capitalizar el sueño de contar con casa propia y el Fondo Nacional de Vivienda a través de la colocación de recursos mediante financiamiento a las Entidades Autorizadas y la captación de los recursos necesarios para ese financiamiento. También se ejerció una evaluación, supervisión y análisis financiero más preciso de las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

La presente Memoria, de conformidad con lo expuesto en el artículo 33 de la Ley de 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y sus reformas, recoge, de manera escrita y gráfica, el trabajo realizado durante el año 2003, por el Banco Hipotecario de la Vivienda y cómo se logró cumplir con las metas propuestas.

## **Junta Directiva**

Helio Fallas Venegas  
**Presidente**

Guillermo Carazo Ramírez  
**Vicepresidente**

Carlos Sequeira Lépiz  
**Director**

Hubert Solano Herrera  
**Director**

Yessenia Calderón Solano  
**Directora**

Belisario Solís Mata  
**Director**

Juan José Mora Rivera  
**Director**

## **Dirección Superior**

Donald Murillo Pizarro, **Gerente General**

Luis Fernando Céspedes Jiménez, **Subgerente General**

Rodolfo Hernández Sibaja, **Auditor Interno**

Margoth Campos Barrantes, **Directora Administrativa Financiera**

Alejandro Bejarano Castillo, **Director Supervisión de Entidades**

Carlos Castro Miranda, **Director a.i. Fondo Nacional de Vivienda**

Juan de Dios Rojas Cascante, **Director Fondo de Subsidios para la  
Vivienda**

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

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

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

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

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

Eduardo Quesada González, **Jefe, Departamento Financiero Contable**

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

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

## **Mensaje del Presidente de la Junta Directiva**

El 2003 fue un año de esfuerzos por consolidar y dejar sentadas las bases para el desarrollo presente y futuro del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos y del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con el fin de que se enfocaran en los objetivos para los que fueron creados.

Primero se obtuvo la consolidación financiera del BANHVI, institución bancaria diferente a todas las de su tipo en Costa Rica, ya que por sus características especiales hace que sea la única con un fin totalmente social y que representa dentro del Sector Vivienda, una herramienta fundamental para lograr satisfacer las necesidades de las familias más pobres del país y brindarles soluciones de vivienda dignas y adecuadas que les permita alcanzar una mejor calidad de vida.

Los avances en el plano financiero y de gestión del Banco Hipotecario de la Vivienda alcanzados en el 2003 y su gran aporte en el financiamiento de vivienda de interés social, materializado en la entrega de casi 8.500 bonos familiares de vivienda, constituyen logros de relevancia nacional que se deben destacar, pero a la vez es necesario señalar que estos hechos constituyen solo un comienzo dentro de los muchos retos que esta entidad financiera podría tener en el marco de una política estatal de vivienda más amplia que venimos impulsando.

Tras superar los obstáculos a nivel de indicadores financieros y mejorar aspectos cualitativos, el camino hacia la modernización del BANHVI debe consolidarse. El Banco debe incrementar su labor de intermediador financiero, para que pueda allegar más recursos a otras entidades que luego los puedan destinar al financiamiento de vivienda. Hay que enfatizar en el mejoramiento de sus mecanismos de control y fiscalización de los fondos que administra y de las obras que se edifican con estos recursos. Debe abrirse hacia una cultura de calidad que vaya más allá de lo contemplado hasta hoy, que abarque una dimensión humana del servicio al cliente, excelencia en las tareas que ejecuta y una visión clara de que los destinatarios finales de todos los trabajos que realiza son seres humanos que figuran entre los que menos oportunidades han tenido en Costa Rica.

Como parte de esta ruta que seguimos, en el año 2003 desde mi posición de Ministro de Vivienda y Asentamientos Humanos y de Presidente de la Junta Directiva del Banco impulsé el establecimiento de tipologías constructivas de vivienda y normas de calidad para las urbanizaciones y viviendas que financia el BANHVI, además de que consolidamos los mecanismos para exigir total rigurosidad en la elaboración de los expedientes de los postulantes al bono de vivienda y por esta senda debemos continuar.

Con estas acciones hemos hecho realidad el lema que he venido impulsando “Más que un techo digno”, es decir a las familias hay que darles algo más que una casa con acabados básicos. Estamos impulsando una política humanista que atiende la diversidad de necesidades de las familias, en la que no solo importa contar casas, sino construirlas con calidad y que se adapten a sus necesidades. Cabe destacar en este apartado los proyectos de casas sobre pilotes, como Las Matinitas, (Matina-Limón), en el que no solo se utiliza una

nueva tecnología, sino que además se rescata la arquitectura propia de la zona que a la vez protege a las familias de los cambios bruscos de clima típicos de esta región y los proyectos de vivienda indígena en donde las casas se construyen acorde a las costumbres de estas comunidades.

Estas acciones se han ganado el reconocimiento público. Tal es el caso del Proyecto Estado de la Nación, que en su último informe dice: “se registró un progreso sustancial en la equidad, la apertura al escrutinio público y la calidad del acceso de la población de menores ingresos al financiamiento habitacional” y agrega “se han introducido nuevos criterios para evaluar la política de vivienda social, en la cual, hasta el 2002, se había impuesto como parámetro único de evaluación la cantidad de bonos entregados (con poco énfasis en la calidad del proceso y de los resultados)”.

Esto nos da satisfacción y a la vez nos obliga a consolidar acciones emprendidas, que tienen como trasfondo la aplicación de una política integral de largo plazo, de la cual el BANHVI forma parte determinante y que se enfila sobre los siguientes puntos:

- **Transparencia** en la tramitación de bonos, mediante la participación ciudadana, reglas del juego claras, auditorías de calidad, evaluación del desempeño de los desarrolladores y capacitación del personal técnico.
- Implementación de los **expedientes electrónicos** de beneficiarios y en **permisos de construcción** para lograr un modelo de gestión eficiente, eficaz y transparente.
- Continuar con la **erradicación de precarios, atención de emergencias y casos de extrema necesidad.**
- Aplicación y verificación de las normas para **asegurar calidad** en todas las construcciones de vivienda de interés social.
- Fortalecimiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), de modo que haya mayor atracción al **ahorro y al crédito**, fortaleciendo las Mutuales de Ahorro y Préstamo; y una sostenibilidad de largo plazo de los diferentes fondos de vivienda.
- Políticas de financiamiento de **vivienda para la clase media** mediante una revisión de los mecanismos actuales y la puesta en marcha de otros nuevos.
- Consolidación de la **especialización institucional** entre distintos entes públicos del sector de vivienda.
- Ejecutar el convenio firmado con la Unión Europea, que consta de 11 millones de euros para la elaboración del Plan de Desarrollo Urbano del Gran Área Metropolitana y aplicar el plan piloto de regeneración y repoblamiento de San José.

Considero que alrededor de estos temas y otros podría elaborarse una política de vivienda y asentamientos humanos integral que vaya más allá de un Gobierno, con el fin de asegurar que las familias más humildes y las que pertenecen a la clase media puedan acceder en forma más efectiva a recibir más que un techo digno.

*Helio Fallas Venegas*  
*Presidente de la Junta Directiva*

## Mensaje del Gerente General

El 2003 ha sido para el Banco Hipotecario de la Vivienda y para todos los que trabajamos aquí –tanto en los niveles directivos como administrativos-- el año que nos permitió una vuelta a la estabilidad en prácticamente todas las áreas, tanto en lo que se refiere a la parte financiera y administrativa como al manejo de los dos fondos de vivienda: FOSUVI y FONAVI. Consecuentemente, fue un año de logros importantes en el corto plazo y de decisiones relevantes para dar sostenibilidad a la institución en el largo plazo.

Después de un 2002 caracterizado por múltiples negociaciones que finalmente permitieron al BANHVI mantenerse a flote en medio de la difícil situación fiscal del país y de las inflexibles regulaciones del sistema financiero nacional; en el 2003 nos tocó ejecutar las tareas relevantes y tomar las decisiones adecuadas para dejar el camino limpio y que en el 2004, por un lado salgamos por completo de la calificación de irregularidad 1, que en algún momento nos otorgaron las entidades supervisoras y, por otro, consolidemos una serie de programas y proyectos de vivienda de interés social.

En cuanto a las finanzas del Banco la situación de normalidad se mantuvo invariable durante todo el año, gracias, entre otras razones, al cumplimiento por parte del Ministerio de Hacienda de sus obligaciones, pues ha hecho efectivo el pago al Banco de un abono bimensual de poco más de \$500 millones (entre principal e intereses); así como al aumento a un 3 % en la comisión de los recursos que el BANHVI recibe por las colocaciones del Fondo de Subsidios de Vivienda (FOSUVI) y a la reactivación en la intermediación financiera lograda a lo largo del 2003.

Los resultados obtenidos en algunos rubros han sido incluso superiores a los establecidos en el Plan de Acción al que nos comprometimos con SUGEF, lo que demuestra el grado de responsabilidad con que hemos asumido el trabajo, para mantener los indicadores CAMELS en el área cuantitativa en condiciones de normalidad desde abril del 2003.

En el plano cualitativo instalamos nueve diferentes comités de trabajo, entre ellos el de Planeamiento Estratégico que finalizó sus labores en el mes de julio del 2003 con la formulación del Plan Estratégico 2004-2007, documento que es quizá uno de los mayores logros alcanzados y de mayor impacto a nivel institucional y en el que se redefinieron las ideas rectoras del BANHVI (Misión, Visión y Retos Institucionales) y que señala el rumbo que tendrá la institución en el próximo cuatrienio.

Otros comités de trabajo, funcionan de manera permanente en diversas áreas como: apoyo a la Gerencia General (Comités de Gerencia, Informática y de Inversiones); desarrollo de políticas y procedimientos (Comité de Políticas y Procedimientos); formulación de Plan Anual Operativo y Presupuesto (Comité Plan Anual Operativo – Presupuesto); toma de decisiones relacionadas con la gestión de riesgo (Comité de Activos y Pasivos) y evaluación de la función de auditoría interna y externa, que está a cargo del Comité de Auditoría y Control Interno.



Paralelamente a este trabajo, que ha consumido buena parte del tiempo y esfuerzo, no hemos descuidado otra labor sustantiva, como lo es el financiamiento para la edificación y entrega de viviendas. Durante el 2003 se pagaron en total 8.449 bonos familiares de vivienda, lo que significó una inversión de más de ¢20.215 millones.

La Junta Directiva aprobó en el 2003 un total de 26 proyectos habitacionales nuevos, y desde la administración logramos dar conclusión a 22 complejos habitacionales provenientes de años anteriores. Dimos un fuerte impulso a la construcción de viviendas en la modalidad de Ahorro Bono Crédito, se diseñó un programa especial para ejecutar el mandato de Ley de dar un segundo bono a las familias perjudicadas con el desvío de bonos por parte de las cooperativas y se financió una gran cantidad de viviendas a familias que contaban con lote propio.

Igualmente el Banco, en su papel de rector, mantuvo una estrecha relación con las entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), no solo como entidad supervisora y fiscalizadora, sino en la colocación de recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) para la edificación de proyectos de vivienda para familias de escasos recursos y en la concesión de créditos con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI). Además, en este año se unió al Sistema una nueva organización, la Cooperativa Nacional de Educadores R.L. (Coopenae R.L.) a la que se concedió el carácter de Entidad Autorizada.

Como en otros años, no todo está concluido y aunque la labor del 2003 fue vital para resguardar el futuro del Banco Hipotecario de la Vivienda, el 2004 podrá ser un año histórico que nos permita consolidar no solo la situación financiera y mejorar aún más la gestión, sino colocar una suma muy importante de subsidios para cumplir así con el objetivo fundamental que nos mueve de dotar de vivienda a las familias costarricenses que no cuentan con un techo digno y apropiado.

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

***Donald Murillo Pizarro***  
***Gerente General***



# *Principales Resultados*





# Administración y Finanzas



## UN AÑO DE ESTABILIDAD

El 2003 fue para el Banco Hipotecario de la Vivienda un año de estabilidad en prácticamente todas las áreas y en consecuencia, un año de logros importantes en el corto plazo y de decisiones relevantes para dar sostenibilidad a la institución en el largo plazo, acciones que permitieron, entre otras cosas, dejar el camino limpio para que en el 2004 se elimine la calificación de irregularidad impuesta hace año y medio por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

En cuanto al área cuantitativa, el estado de normalidad se mantuvo invariable durante todo el año, gracias, entre otras razones, al cumplimiento por parte del Ministerio de Hacienda de sus obligaciones; cartera que ha hecho efectivos sus compromisos puntualmente con el Banco, a razón de un abono bimensual de más de ¢500 millones; al aumento a un 3 % en la comisión por los recursos colocados del Fondo de Subsidios de Vivienda (FOSUVI) y a la reactivación en la intermediación financiera lograda por el Banco a lo largo del 2003, que permitió la aprobación de créditos por ¢2.600 millones.

Incluso los resultados obtenidos en algunos rubros han sido superiores a los establecidos en el Plan de Trabajo que el BANHVI se comprometió a cumplir con SUGEF, lo que demuestra el grado de responsabilidad con que la institución, incluyendo el cuerpo directivo y administrativo, ha asumido el trabajo, para mantener los indicadores CAMELS en el área cuantitativa en condiciones de normalidad desde abril del 2003.

Simultáneamente, el nivel del gasto administrativo del Banco se ha mantenido por debajo de los presupuestos planteados ante la Contraloría General de la República e inclusive fue un aspecto que se consideró para la formulación de los presupuestos del 2003 y del 2004.

En el plano cualitativo, es decir el área de gestión, el BANHVI desarrolló en el 2003 un trabajo intenso que se detalla en los apartados siguientes, pero que fue pilar para que al final del periodo se hubieran cumplido prácticamente la totalidad de los requerimientos del ente supervisor.

Las dificultades en este campo surgieron tras un estudio realizado por la SUGEF durante el segundo semestre del 2002, producto del cual se detectaron debilidades en las áreas de planificación, políticas y procedimientos, administración de personal, sistemas de control e información gerencial, entre otras.

Con el propósito de cumplir con los requerimientos establecidos por la Superintendencia en el Informe de Evaluación de la Gestión, la Gerencia General instaló en el 2003 nueve diferentes comités de trabajo. Debido a la naturaleza propia de sus funciones, dos de los comités —el de Implementación de Gestión de Riesgos y el de Planeamiento Estratégico— finalizó sus labores en el mes de julio del 2003.

El resto de los comités de trabajo, funcionan de manera permanente en diversas áreas como: apoyo a la Gerencia General (Comités de Gerencia, Informática y de Inversiones);

implementación de una metodología para el desarrollo de políticas y procedimientos (Comité de Políticas y Procedimientos); propuesta de Plan Anual Operativo y Presupuesto (Comité Plan Anual Operativo – Presupuesto); toma de decisiones relacionadas con la gestión de riesgo (Comité de Activos y Pasivos) y evaluación de la función de auditoría interna y externa, que está a cargo del Comité de Auditoría y Control Interno.

La idea de todas las acciones implementadas por el Banco durante el año y la estricta aplicación del Plan de Trabajo durante el 2003, ha sido corregir debilidades para alcanzar en el 2004 una calificación positiva en todas las áreas. Para lograr esta situación de normalidad, se deberán conocer las conclusiones del estudio realizado por la SUGEF durante el último cuatrimestre del 2003. Durante esta evaluación anual, el personal de la Superintendencia, centró su atención en el área de gestión, sobre todo en los rubros de utilidades y créditos, inversiones, cuentas por cobrar y en el seguimiento de planes anteriores.

Para las autoridades del Banco, las acciones correctivas están concluidas y corregidas y solo resta el informe de la SUGEF para que el BANHVI retorne a la normalidad en todas sus áreas en el 2004.

## AVANCES EN EL AREA DE GESTION

Durante el 2003, bajo la coordinación de Gerencia General y la Unidad de Planificación Institucional, así como el respaldo de los diferentes equipos de trabajo del Banco, se consolidaron procesos importantes en el área de gestión como: planificación estratégica, políticas y procedimientos, sistemas de información gerencial, la Gestión de Riesgos y la Administración del Proyecto Informático Núcleo Administrativo Financiero (NAF).

### Planificación estratégica

Uno de los mayores logros alcanzados durante el 2003 y de gran impacto a nivel institucional, fue la formulación del Plan Estratégico Institucional para el próximo cuatrienio, que permitirá orientar y definir el rumbo que tendrá el Banco Hipotecario de la Vivienda para el período 2004 – 2007.

La elaboración de este Plan Estratégico constituyó un esfuerzo institucional que trascendió todos los niveles de la organización, desde la administración superior, responsable de la formulación de planes y estrategias hasta niveles operativos encargados de la ejecución de dichos planes, lo cual permite la consecución de los objetivos de la institución.

Dicho plan pretende definir y orientar el rumbo que tendrá el Banco Hipotecario de la Vivienda, corregir debilidades y aprovechar de manera óptima los recursos propios y externos en el próximo cuatrienio, el cual se pone en práctica por medio de la formulación y seguimiento de los Planes Anuales Operativos debidamente vinculados con los Presupuestos Operativos del Banco, con el firme propósito de mantener una sana gestión financiera y operacional, que le permita al BANHVI la sostenibilidad y permanencia en el largo plazo.

En el Plan Estratégico, se reúnen las políticas que deberá poner en práctica el BANHVI para cumplir con su nueva misión y visión, así como los retos institucionales y las áreas temáticas dentro de las cuales centrará la institución sus labores durante los próximos 4 años. (Ver cuadros adjuntos).

A partir de la definición de 14 retos institucionales, se puntualizó en las políticas, metas y acciones estratégicas a seguir para cumplir con cada una de las áreas definidas como prioritarias de atención para el cumplimiento de los objetivos, misión y visión del Banco. Además, el Plan Estratégico fue fundamental para que las distintas direcciones y unidades del Banco desarrollaran su correspondiente Plan Anual Operativo para el 2004 y el respectivo presupuesto operativo, que es la expresión cuantitativa del Plan Anual.



*Entre lo logros más relevantes en el área de gestión durante el 2003 figuran la elaboración de documentos como el Plan Estratégico 2004-2007 y el Plan de Contingencia Informático, así como los manuales de políticas y procedimientos.*

#### **RETOS INSTITUCIONALES**

1. Población con Subsidio
2. Relaciones MIVAH – BANHVI
3. Población de Clase Media
4. Intermediación Financiera
5. Equilibrio Social y Financiero
6. Planeamiento Estratégico
7. Cultura Organizacional
8. Control de la Calidad
9. Servicio al Cliente
10. Marco Jurídico y Regulatorio
11. Sistemas de Información y Plataforma Tecnológica
12. Gestión de Riesgos
13. Sostenibilidad y Permanencia del Banco
14. Autoevaluación del Control Interno

## **MISIÓN**

Somos una entidad bancaria de segundo piso, y realizamos nuestras acciones con eficiencia, transparencia, calidad y honestidad.

Somos el ente rector del SFNV 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, incluido 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.

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.

## **VISION**

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 digna 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 y 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.

### **Políticas y Procedimientos**

En el 2003 se formuló una metodología para el desarrollo y actualización de las Políticas y Procedimientos del Banco, que desembocó en la formulación del Manual de Políticas del Banco y la actualización de los Manuales de Procedimientos de todas las unidades de la institución.

### **Sistemas de Información Gerencial**

Se elaboraron los diagnósticos de valoración de informes que se manejan a lo interno y externo del Banco, proceso básico para el Sistema de Información Gerencial, mismo que se está gestando en la actualidad para la realización de proyecciones financieras y análisis de sensibilidad que coadyuve en la efectividad de la toma de decisiones y en el control de la institución.

### **Gestión de riesgos**

Una de las áreas temáticas contempladas en el Plan Estratégico Institucional 2004-2007 se refiere a la Gestión de Riesgos, para lo cual desde inicios del 2003, el BANHVI contrató una asesoría en esta materia, con la finalidad de implementar la estructura, mecanismos, instrumentos, políticas y procedimientos de identificación, medición, control y seguimiento de los riesgos financieros y operativos que afecten al Banco.

Dichas labores fueron trasladadas a la Unidad de Planificación Institucional, responsabilidades que se suman a sus funciones en todo lo relativo a planificación, presupuestación, análisis administrativo y administración de proyectos de desarrollo.

Dada la necesidad de definir y estructurar los aspectos relacionados con el manejo de riesgo en el Banco, se integró el Comité de Activos y Pasivos para la Gestión de Riesgos, cuyo

objetivo es tomar las decisiones relacionadas con este tema a partir de la información generada por la Unidad de Riesgos.

Durante el último trimestre del año 2003, se empezaron a generar los primeros informes de indicadores de riesgos a los que se encuentra expuesto el Banco, como son los relacionados con las tasas de interés, cambiario y de liquidez, así como con la necesidad de formular las Políticas de Riesgos que debe adoptar el Banco.

### **Administración del Proyecto Informático Núcleo Administrativo Financiero (NAF)**

Como parte de la mejora en la gestión institucional, se logró avanzar con el Proyecto Informático NAF que tiene como fin el establecimiento de un sistema informático compuesto por 12 módulos, que permite la integración de las áreas administrativas, financieras y de captaciones con el objetivo de modernizar y hacer más eficientes las operaciones de la institución.

Durante el 2003, se concluyó con la etapa de diagnóstico la cual pretendía actualizar los procedimientos de las áreas involucradas, comparar cada uno de los módulos con los procedimientos actualizados para determinar las diferencias y elaborar un informe técnico.

De esta forma, se actualizaron los procedimientos de las áreas de Presupuesto, Tesorería, Proveduría (compras, inventarios activos fijos y cuentas por pagar), Inversiones, Captaciones, Recursos Humanos (incluyendo Planillas) y Contabilidad, luego se compararon con cada uno de los módulos y se realizó el informe técnico, mediante el cual se concluyó que a pesar de las debilidades encontradas en los sistemas, éstas no impedirían su funcionamiento y se puede continuar con el desarrollo del Proyecto Informático NAF.

Durante este mismo periodo también se logró poner en producción el Módulo de Presupuesto, el cual se encuentra funcionando satisfactoriamente.



*El Proyecto Informático NAF busca establecer un sistema que permita la integración de las áreas administrativas, financieras y de captaciones con el objetivo de modernizar y hacer eficientes las operaciones que ejecutan todos los funcionarios del BANHVI.*

### Autoevaluación permanente

El BANHVI puso en marcha en el 2003 dos procesos de autoevaluación como mecanismos de mejora continua de la operación institucional.: la Autoevaluación del Control Interno, de acuerdo con los requerimientos de la Contraloría General de la República y de la Ley General de Control Interno y la Autoevaluación de la Gestión de este Banco, en cumplimiento con lo indicado en el Acuerdo SUGEF 24-00.

El propósito de estos procesos de autoevaluación es --en términos generales-- detectar las debilidades y problemas en las diferentes áreas de trabajo, proponer las soluciones respectivas y proporcionar elementos de base para calificar la gestión institucional posibilitando así el establecimiento de mejoras.

El primer paso que se dio fue la realización de un diagnóstico y con base en éste, se identificaron las debilidades que requerían ser corregidas en coordinación con las áreas y grupos de trabajo, con el propósito de elaborar un inventario de las debilidades, debidamente priorizadas, así como el respectivo cronograma de atención. En el proceso, cada Unidad sugirió los cambios y modificaciones a las Guías de Autoevaluación y de inmediato se procedió a incorporarlas.

A partir del 2004, la Autoevaluación del Sistema de Control Interno y la Autoevaluación de la Gestión se realizarán de forma anual. Con estos pasos el Banco procura crear una cultura organizacional de autoevaluación que involucre a todos los funcionarios y que permita el cumplimiento de los diferentes objetivos establecidos por la legislación vigente.

### Plan de Contingencias Informático

En cumplimiento de uno de los requisitos exigidos por la SUGEF, el BANHVI elaboró durante el 2003 un Plan de Contingencias Informáticas, del cual solo resta una revisión y el período de pruebas finales, para su aprobación definitiva e implementación a partir del 2004.

La elaboración del Plan se realizó según el cronograma previsto y durante el último trimestre se trabajó en el proceso de consulta a las jefaturas de unidad y las distintas direcciones del Banco, según lo recomendado por el Comité Gerencial Informático. Con base en las observaciones o sugerencias planteadas, se procedió a la corrección final para que el Comité Gerencial Informático le diera la aprobación definitiva.

A partir del 2004, el Plan de Contingencias se pondrá a prueba y se verificará su funcionamiento y eficiencia. Para esta fase existe un cronograma de pruebas y dependiendo de los resultados que arrojen, se realizarán los últimos ajustes y entrará formalmente en vigencia para la atención de cualquier emergencia informática en el Banco. Este Plan será sometido a dos revisiones anuales para su actualización.



*Durante el año 2003 los funcionarios del BANHVI se involucraron en el trabajo de una serie de comités de trabajo en áreas como, políticas y procedimientos, riesgos, asesoría a la Gerencia General, auditoría y el que elaboró el Plan de Contingencia Informático.*

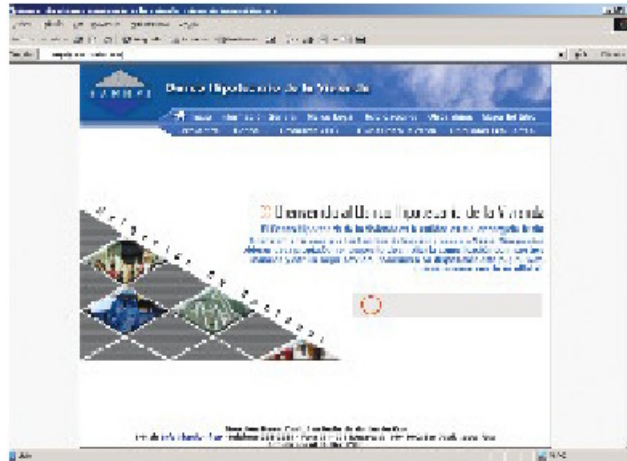
### **BANHVI con sitio en internet**

El BANHVI puso a disposición de todo el público su nueva página en internet, [www.banhvi.fi.cr](http://www.banhvi.fi.cr) por medio de la cual se puede obtener información actualizada sobre productos y servicios que ofrece el Banco, sobre los proyectos de vivienda aprobados, información financiera de la institución y el marco legal que rige al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Con esta página web se pretende crear un canal de comunicación permanente, moderno e interactivo con la población, que permita a la institución expandir sus posibilidades de información aprovechando las oportunidades que ofrece hoy día la tecnología.

La forma de operar del BANHVI, los servicios que brinda, los beneficios que ofrece y los procedimientos para acceder al Bono de Vivienda, entre otros datos, constituye información que no siempre está a mano de la población y a la que no todos los ciudadanos tienen acceso fácil desde cualquier lugar del territorio nacional.

Esto motivó al Banco, a aprovechar los avances tecnológicos y crear un sitio propio de información en internet para atender cualquier tipo de consultas y simultáneamente expandir su comunicación con los usuarios, obtener retroalimentación, ahorrar tiempo administrativo, dar un mejor servicio y llegar a nuevos públicos, en suma, la página web ayudará a dar un salto cualitativo en el competitivo mundo en que nos movemos.



*www.banhvi.fi.cr, es la dirección de la página web del BANHVI que se puso a disposición del público en diciembre del 2003, con información sobre los productos que ofrece la institución. En el 2004 ofrecerá información de carácter financiero.*



# *Vivienda y Subsidios*



## OPERACIONES DEL FONDO DE SUBSIDIOS PARA LA VIVIENDA

### Asignación de bonos familiares de vivienda

La atención de familias en situación de extrema necesidad, erradicación de precarios, atención de emergencias y casos individuales en zonas rurales y urbanas del país, así como el otorgamiento de los subsidios en el marco del Programa Ahorro Bono Crédito constituyeron los principales focos de atención del trabajo realizado por la Dirección del Fondo de Subsidios para Vivienda (FOSUVI), durante el 2003. La Dirección FOSUVI es la responsable de desarrollar y ejecutar las directrices y procedimientos para garantizar la correcta y transparente asignación del Bono Familiar de Vivienda a las familias que reúnan los requisitos impuestos por la Ley 7052.

De esta forma a lo largo del año, se pagaron un total de 8.449 bonos familiares de vivienda, lo que significó para el FOSUVI una inversión total por ¢ 20.215.525.820,48.

Cuadro N° 1  
**Número de bonos de vivienda pagados e inversión realizada**  
Año 2003

<b>Número de beneficiarios</b> <b>8.449</b>	<b>Inversión total</b> <b>¢ 20.215.525.820,48</b>
--	--

*Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI*

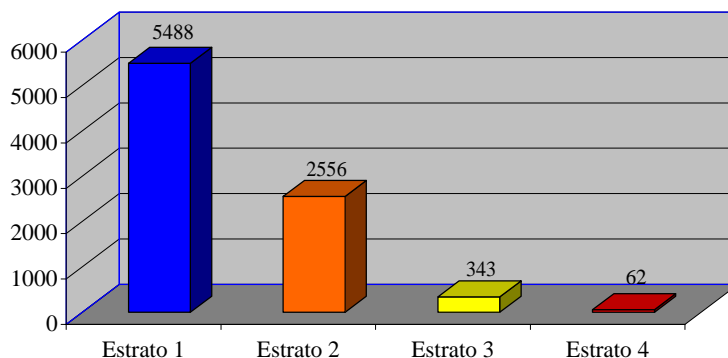


*El proyecto de vivienda Los Cedros, en Esparza fue uno de los que financió el BANHVI en el 2003.*

### Bonos pagados por estrato de ingreso

En el 2003 se mantuvo la proporción histórica de concentrar la mayor cantidad de bonos y recursos entre las familias de los dos primeros estratos de ingreso; con especial énfasis en el primer estrato (familias con ingresos totales de hasta ¢85.358) al cual se asignó el 68.89 % de los subsidios entregados. (Ver gráfico N° 1)

Gráfico N° 1  
**Bonos de vivienda pagados por estrato de ingreso**  
Año 2003

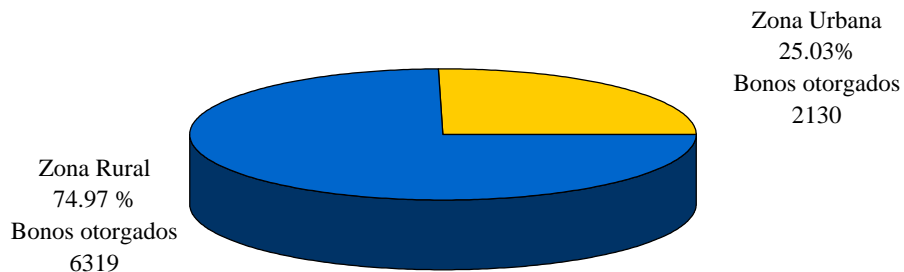


Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

### Bonos pagados por zona geográfica

El mayor porcentaje de bonos de vivienda se entregaron a familias de zonas rurales, ya que el BANHVI concentra su labor en cantones de atención prioritaria por su bajo índice de desarrollo social. (Ver gráfico N° 2)

Gráfico N° 2  
**Bonos de vivienda pagados por zona geográfica**  
Año 2003



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI



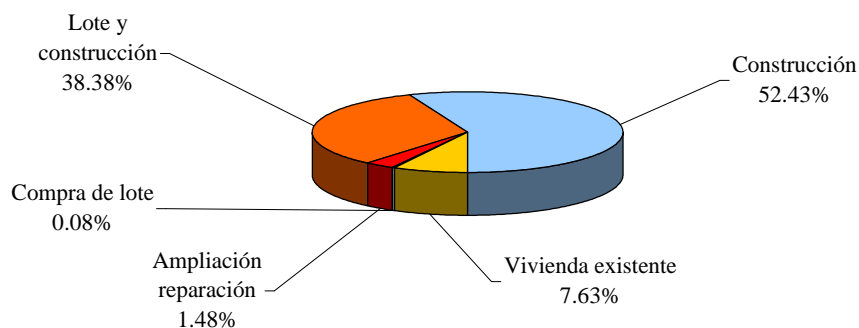


*El proyecto de vivienda La Victoria, en Sarapiquí, es uno de los que se financiaron en las zonas rurales del país.*

### **Bonos pagados según propósito**

En el 2003 la línea de construcción en lote propio concentró el 52,43 % del total de 8.449 bonos de vivienda otorgados durante el año. En importancia le siguió la línea de compra de lote y construcción con el 38.38 % de las operaciones pagadas. El programa de compra de lote, por las restricciones impuestas por el BANHVI años atrás, solo tuvo 13 beneficiarios, para un 0.08 % del total de bonos. (Ver gráfico N° 3)

Gráfico N° 3  
**Bonos de vivienda pagados por propósito**  
Año 2003



*Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI*

## Bonos pagados por género

El 46.45% de los bonos otorgados durante el 2003 por el BANHVI, favorecieron a familias a cargo de una mujer jefa de hogar, las cuales, reciben una atención especial por parte del Estado, para mejorar su condición de vida y la de sus hijos. (Ver cuadro N° 2 )

Cuadro N° 2  
**Bonos de vivienda pagados por género**  
Año 2003

<b>Jefe de Hogar</b>	<b>N° de Casos</b>	<b>Monto Total</b>	<b>Relativo</b>
Mujeres	3,737	¢ 9,390,436,595.48	46.45%
Hombres	4,712	¢ 10,825,089,225.00	53.55%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>8,449</b>	<b>¢ 20,215,525,820.48</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI



*Las mujeres jefas de hogar, como esta del proyecto Las Cascadas en Pococí, figuraron entre los sectores más beneficiados con el Bono de Vivienda en el 2003.*

### Bonos pagados a familias con discapacitados

Durante el 2003, el BANHVI pagó más de ¢1.718 millones en bonos de vivienda a familias de escasos ingresos que tienen entre sus miembros al menos a una persona con discapacidad, en cumplimiento de lo dispuesto por la Ley de Igualdad de Oportunidades para las Personas con Discapacidad. (Ver cuadro N° 3)

Cuadro N° 3  
**Bonos de vivienda pagados a familias con discapacitados**  
Año 2003

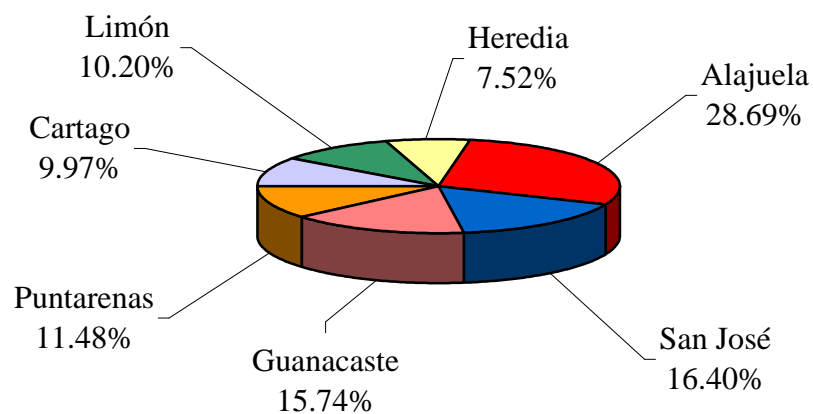
Tipo de beneficiario	N° de Casos	Monto Total	Relativo
Discapacitados	546	¢ 1,718,353,929.00	8.50%
No Discapacitados	7,903	¢ 18,497,171,891.48	91.50%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>8,449</b>	<b>¢ 20,215,525,820.48</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

### Bonos pagados por provincia

Las provincias de Alajuela, (28.69 %); San José, (16.40 %) y Guanacaste, (15.74 %), fueron a las que se asignó la mayor cantidad de bonos de vivienda en el 2003. (Ver gráfico N° 5)

Gráfico N° 4  
**Bonos de vivienda pagados por provincia**  
Año 2003



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

### Bonos de vivienda pagados a cantones prioritarios

Para resolver las necesidades habitacionales de las familias de menores ingresos de los cantones calificados como prioritarios de atención por parte del Estado, durante el 2003 el BANHVI otorgó un total de 5.063 bonos de vivienda, a beneficiarios de esas comunidades, lo que representó una inversión de ¢12.516.687.861. Los cantones prioritarios son aquellos que tienen el menor índice de desarrollo social y consecuentemente cuentan con mayor cantidad de familias en situación de pobreza. (Ver cuadro N° 4)

Cuadro N° 4  
**Bonos de vivienda pagados en cantones prioritarios**  
Año 2003

<b>Prioridad de Atención</b>	<b>N° de Casos</b>	<b>Monto Total</b>	<b>Relativo</b>
NO PRIORITARIO	3386	¢ 7,698,837,959.14	38.08%
PRIORITARIO	5063	¢12,516,687,861.34	61.92%
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>8449</b>	<b>¢20,215,525,820.48</b>	<b>100.00%</b>

*Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI*



*El BANHVI colocó más del 60% de los Bonos de Vivienda en cantones considerados como prioritarios en el Plan Vida Nueva, que coordina la Vicepresidenta de la República, Linneth Saborío (derecha) a quien acompaña el Presidente del BANHVI, Helio Fallas.*

## PROYECTOS HABITACIONALES

En el transcurso del 2003, el BANHVI aprobó 26 proyectos habitacionales nuevos, concluyó 22 provenientes de años anteriores e impulsó el inicio de la construcción de 18 complejos habitacionales en la modalidad de Ahorro-Bono-Crédito.

Entre los proyectos aprobados y construidos durante este año destacan Las Matinitas en Matina de Limón, primero construido sobre pilotes, Los Cedros en Esparza, que permitió la erradicación de un precario con más de 10 años de existencia en ese cantón puntarenense y Los Laureles en Turrialba, para 100 familias que habitaban en zonas de riesgo o que resultaron damnificadas por los distintos fenómenos meteorológicos que azotaron esa zona del país en la última década. (Ver Cuadro N° 5).

Los diferentes proyectos permitieron erradicar precarios, atender casos de extrema necesidad, dar respuesta a familias damnificadas por emergencias o que habitaban zonas de riesgo. Además se brindó especial atención a familias de los Territorios Indígenas de Talamanca, de Matambú de Hojancha, Quitirrisí de Mora y del Territorio Indígena Chirripó-Cabécar en Grano de Oro de Turrialba.



*Entre los proyectos habitacionales financiados en el 2003 figuran Santa Rosa en Turrialba con el que se atendieron casos de emergencia y Dos Palmeras en Orosi de Paraíso, que dio vivienda a familias en situación de pobreza.*

**Cuadro N° 5**  
**Proyectos de vivienda aprobados**  
**Año 2003**  
**(Inversión en millones de colones)**

<b>PROYECTO</b>	<b>Número de casos</b>	<b>Inversión aprobada</b>	<b>Ubicación</b>
Curime	14	43.4	Liberia - Guanacaste
Los Laureles	100	398.5	Turrialba - Cartago
Las Matinitas	17	56.1	Matina - Limón
Los Cedros	140	506.0	Esparza- Puntarenas
Cielo Azul (El Fortín)	109	414.7	Ulloa - Heredia
Dos Palmeras	90	325.7	Paraíso - Cartago
Las Cascadas II	100	354.0	Guápiles - Pococí - Limón
Santa Rosa	74	276.0	Turrialba - Cartago
El Encino II y III	38	124	Liberia - Guanacaste
El Robledal	60	203.1	Barranca - Puntarenas
Los Robles	166	764.1	Desamparados - San José
Tasba Pry II	46	161	Los Chiles - Alajuela
Real Upala II	62	216.1	Upala - Alajuela
Paquera	95	310.7	Paquera - Puntarenas
Villa Bruselas	55	195.5	Pitahaya - Puntarenas
La Victoria III	40	143.2	Sarapiquí - Heredia
Real Upala III	38	133.4	Upala - Alajuela
El Orgullo	82	341.7	Santo Domingo - Heredia
Nazareth	56	185.1	Siquirres - Limón
Kilómetro 20	90	352	Golfito - Puntarenas
Lenca Duacará	34	127.2	Guácimo - Limón
Los Laureles II	61	244.3	Turrialba - Cartago
Los Cipreses	112	53.9	Coronado - San José
Los Molinos II	76	305.3	Pococí - Limón
La Radial	116	547.0	San Francisco - Heredia
María Augusta	44	184.5	Goicoechea - San José
<b>TOTAL</b>	<b>1,915</b>	<b>6,966.5</b>	

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

## **Tipologías y viviendas de calidad**

*En el marco de una política humanista así como de una apuesta por la calidad, la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda aprobó --durante el 2003-- los proyectos de vivienda financiados con recursos del FOSUVI, apegándose a una serie de medidas impulsadas por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, que pretenden asegurar a quienes reciban una casa financiada con el Bono, que tendrán una vivienda digna, segura y de buena calidad, acorde con sus necesidades y con los recursos invertidos en las mismas.*

*Estas medidas se encuentran contenidas en la Directriz 27 del Poder Ejecutivo, publicada en La Gaceta del 11 de setiembre del 2003 y denominada **Especificaciones técnicas y lineamientos para la escogencia de tipologías arquitectónicas para la construcción de vivienda y obras de urbanización, financiadas mediante la aplicación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.***

*Dicha directriz define cuáles deben ser las características de los terrenos donde se construyen proyectos para erradicar precarios, atender emergencias o dar techo a personas que viven en extrema necesidad. Pretende de igual manera, asegurar la calidad de todos los proyectos de vivienda, aprobados y financiados por el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI).*

*Entre los aspectos más relevantes que conlleva la directriz, destaca el establecimiento de parámetros concretos en torno a cinco lineamientos generales: ubicación geográfica, población objetivo, criterios para la selección de terrenos, criterios técnicos y de calidad estandarizados para el diseño y construcción de viviendas y especificaciones técnicas y normas para la escogencia de tipologías arquitectónicas para la construcción de las casas y obras de urbanización.*

*En cuanto a las tipologías señala cuales deben ser los modelos de vivienda que se construirán, según sea la zona geográfica del país donde se edifique un proyecto. Así por ejemplo una vivienda que se levante en tierras bajas propensas a inundaciones necesariamente será construida sobre pilotes, el diseño de una vivienda para una familia indígena tendrá que responder a la cultura de la etnia respectiva y la casa que se construya en una zona caliente no será igual a la que se edifique en áreas frías o en alturas.*

*Cada tipo de casa, responde a dos objetivos básicos: ofrecer mayor protección frente cambios climáticos bruscos u otros acontecimientos naturales y preservar parte del modelo habitacional propio de cada región o cultura. Esta política podría representar simultáneamente un estímulo importante para dar un viraje en la arquitectura de cada zona, al retomar la vía de la sabiduría para crear una arquitectura contemporánea, sostenible y adaptada para cada región, a la vez que se evitan destrucciones y pérdidas.*



*Las Matinitas en Matina de Limón, es el primer proyecto de vivienda financiado con el bono, que se construyó sobre pilotes. Su edificación responde a la necesidad de los pobladores de esa zona de evitar el anegamiento de sus casas con las crecidas de los ríos.*

### **Programa Ahorro - Bono - Crédito**

El Programa Ahorro-Bono-Crédito (ABC) arrancó en enero del 2003, como una alternativa de financiamiento habitacional para familias de clase media de ingresos bajos y propone un cambio en el mecanismo de postulación del Bono. La mezcla de crédito, ahorro, más subsidio estatal, configuran un esquema que ha permitido a muchas familias materializar sus sueños de casa propia, tanto en el desarrollo de proyectos, como en diversos casos individuales.

El Programa presenta la particularidad de que involucra a los diferentes actores del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) --BANHVI, Entes Autorizados, empresas constructoras y familias--, para que de manera coordinada consoliden un esquema de financiamiento que contribuya a aumentar el acceso a una mejor solución habitacional, en un marco de transparencia y seguridad.

El programa está dirigido a familias con ingresos iguales o inferiores a los 4 salarios base de un obrero no especializado de la construcción, vigente al momento de suscribir el contrato de ahorro y puede ser aplicado para la compra de lote y construcción, compra de vivienda nueva o para la construcción en lote propio, siempre que el monto completo de la solución no sobrepase el tope de una casa de interés social, que durante el 2003 se mantuvo en ¢ 8.456.000.

En el transcurso del 2003 se pagaron casi 600 bonos de vivienda bajo el programa ABC, con una inversión de ¢1.194.2 millones, tanto en casos individuales como en el desarrollo de proyectos como El Mirador en Barva, Heredia, Corazón de María en Moravia y 25 de Julio en Liberia. Además en la actualidad están en ejecución, con diferentes niveles de avance, los siguientes proyectos ABC. (Ver cuadro 6)



Cuadro N° 6  
**Proyectos en desarrollo bajo el Programa ABC**  
 Año 2003  
 (Inversión en millones de colones)

Nombre	N° de casos	Inversión	Ubicación		Estado
			Provincia	Cantón	
Cañaveral	100	407.2	Alajuela	San Carlos	Construcción de casas
Betel	18	64.9	Alajuela	San Carlos	Construcción de casas
La Isla	70	131.2	Alajuela	San Carlos	Sin iniciar
Puerta del Sol	50	93.7	Alajuela	San Carlos	Sin iniciar
Grano de Oro	66	327.4	San José	Desamparados	En obras de urbanización
Año 2000	26	79.9	Heredia	Flores	Construcción de casas
Copetahimar	108	447.3	Heredia	Barva	En obras de urbanización
El Bosque	40	219.6	Limón	Limón	Construcción de casas
Real Upala	40	219.6	Alajuela	Upala	Construcción de casas
Corazón de María	45	247.1	San José	Coronado	Terminado
25 de Julio	332	1.182.6	Guanacaste	Liberia	Terminado
Los Heredianos	45	254.8	Heredia	Santa Bárbara	Sin iniciar
El Mirador	46	197.6	Heredia	Barva	Terminado
Ecovivienda Orosi	30	138.3	Cartago	Oreamuno	En obras de urbanización
Los Rosales	60	332.8	Cartago	Paraíso	En obras de urbanización
Los Lirios	268	1.442.8	Cartago	Oreamuno	En obras de urbanización
Omar Salazar	61	286.5	Cartago	Turrialba	En obras de urbanización
Veredas	115	540.1	Cartago	Cartago	En obras de urbanización

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

## Bono RAMT

El Bono de Reparaciones, Ampliaciones, Mejoras y Terminación de vivienda (Bono RAMT) también se modificó en el 2003 y se puso en práctica a inicios de año. Es un programa de vivienda que tiene como objetivo prolongar o restituir la vida útil de las viviendas y facilitar a los beneficiarios una mejor calidad de vida. Podrán optar por este programa aquellas familias cuyas viviendas requieren la sustitución parcial o total de los componentes constructivos por razones de seguridad, habitabilidad o hacinamiento.

Modalidades del Bono RAMT:

**1. Reparación de vivienda:** sustitución o reparación de los elementos de una vivienda por razones de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad. Comprende obras como reforzamiento estructural, cambio de instalación eléctrica, reconstrucción de pisos, reconstrucción de cielorrasos, cambio de canoas, bajantes o cubierta de techo, etc.

**2. Ampliación de vivienda:** modificación al diseño de una vivienda para que, mediante la construcción de nuevos espacios, mejoren las condiciones de habitabilidad de la familia.

**3. Mejora de vivienda:** modificación para mejorar las condiciones de habitabilidad de la vivienda (divisiones internas y fachadas, construcción o mejora del piso en concreto lujado, el entubado de instalaciones eléctricas, colocación de cielo raso, obra para la ventilación), por razones de seguridad, habitabilidad, salubridad y calidad. Para las familias con algún miembro discapacitado, será necesario plantear un proyecto específico y contar con los avales técnicos correspondientes.

**4. Terminación de vivienda:** realización de las obras necesarias en aquellas viviendas, cuya construcción se inició con recursos ajenos al bono de vivienda y que por alguna razón no se pudo concluir. Se busca con esta modalidad dejar la vivienda en condiciones adecuadas de habitabilidad, salubridad y seguridad.

Durante el 2003, el BANHVI pagó un total de 260 bonos RAMT para una inversión de ¢294,9 millones.

## ¢ 966 millones en vivienda indígena

Casi 500 familias indígenas fueron beneficiadas con el Programa de Vivienda Indígena, lo que representa, una inversión por más de ¢966 millones. Durante el 2003 se entregaron casas en el Territorio Indígena de Matambú, en Hojancha, Guanacaste; a familias de Grano de Oro de Turrialba, a habitantes de Quitirrisí de Mora y a 139 familias que habitan diferentes comunidades del Territorio Indígena de Talamanca como: Amubri, Coroma, Orochico, Suretka, Shiroles, Coen, Lari, Tsuirí y Bambú. A estos proyectos se suman

otros que continúan en ejecución en Conte Burica; Abrojos Montezuma y Salitre, entre otros.

Para el 2004, se tiene prevista la construcción de más viviendas indígenas en las comunidades de Cabagra en Buenos Aires de Puntarenas; Matambú de Hojanca, Quitirrisí de Mora y en Grano de Oro y Tsipiri en Tayutic de Turrialba, lo que significará en total unas 250 viviendas para familias que residen en territorios indígenas.



*Las viviendas para familias indígenas, como esta ubicada en Grano de Oro, Turrialba, se edifican en madera y respetando las costumbres propias de cada etnia.*

### **Capacitación a beneficiarios**

Un total de 483 familias que recibieron una casa nueva financiada con el Bono de Vivienda durante el 2003, fueron las primeras en obtener capacitación por parte del BANHVI, como parte de los nuevos servicios que esta entidad brinda a sus usuarios.

En dichas jornadas, los funcionarios impartieron charlas sobre todos los aspectos relativos al trámite del bono, los derechos y obligaciones de las familias que obtienen este subsidio, el papel de los diferentes actores en el proceso de ejecución de los proyectos de vivienda, como el Ministerio de Vivienda, BANHVI, entidades autorizadas y empresas constructoras. También se les entregó y explicó un Manual de Mantenimiento para el cuidado de las casas.

## **OPERACIONES DEL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA**

Con el fin de dar cumplimiento al mandato de Ley de "proveer recursos permanentes y del menor costo posible para la financiación de los programas habitacionales del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda", el Banco Hipotecario de la Vivienda --durante el 2003— dio un fuerte impulso a las operaciones del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), fondo que se utiliza como instrumento para el cumplimiento del papel facilitador del Estado en el desarrollo del sector vivienda, utilizando sus recursos para el otorgamiento de créditos de corto y de largo plazo a las entidades autorizadas.

El FONAVI debe principalmente obtener recursos y canalizarlos a las Entidades Autorizadas a fin de que tanto éstas como el Banco mantengan una adecuada rentabilidad y capitalización de sus recursos, por lo que su estrategia se compone de dos áreas complementarias: la colocación de recursos mediante financiamiento a las Entidades Autorizadas y la captación de los recursos necesarios para ese financiamiento.

En función de lo anterior, durante el año 2003 el FONAVI desarrolló las siguientes actividades:

### **Crédito y captaciones**

Continuando con la estrategia de fortalecimiento del FONAVI, basada en la reactivación del crédito a las entidades autorizadas iniciada en el 2002, durante el año 2003 se formalizaron créditos de largo plazo por la suma de ¢2.600 millones. Adicionalmente, como parte de la gestión en esta área, se recuperó por concepto de principal la suma de ¢790,6 millones por medio de la facturación ordinaria y ¢12,4 millones a través de cancelaciones anticipadas, así como ¢1.374,5 millones por concepto de intereses. Dado lo anterior, el saldo de créditos al final del 2003 ascendió a ¢8.696,4 millones.

En el capítulo de captaciones, se captaron los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones del FONAVI y a los requerimientos de financiamiento de las entidades del SFNV señalados anteriormente, en forma oportuna y en condiciones acordes con la situación interna y del mercado. Durante el año, se manejó una cartera de captaciones cuyo saldo ascendió a ¢17.320,8 millones y US\$2,7 millones al término del 2003.

### **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 en pago producto de liquidaciones de entidades del SFNV. Durante el 2003 se recuperó la suma de ¢2.333,1 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 ¢15.361,9 millones. Por otro lado, de los 52 proyectos de vivienda administrados originalmente por

los fideicomisos, 19 ya han sido cancelados o desarrollados con lo que al final del año se mantienen solamente 33 proyectos en proceso de desarrollo o venta.

### **Fondo de garantías**

El FONAVI administra y da seguimiento al Fondo de Garantías de los títulos valores emitidos por las entidades autorizadas y propicia su consolidación mediante el control de la relación entre el riesgo de las entidades y sus aportes al mismo. Durante el 2003 se mantuvo un estricto seguimiento a efecto de garantizar la correcta aplicación de los procedimientos establecidos para realizar el pago de los aportes al Fondo de Garantías, los cuales ascendieron ¢134,0 millones.





# Supervisión de Entidades

## Supervisión de Entidades

Durante el 2003 y con el fin de alcanzar los objetivos propuestos por la Dirección de Supervisión de Entidades, principalmente en cuanto a la reducción de los riesgos en las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda; la fiscalización de los recursos asignados por el BANHVI y la verificación del cumplimiento oportuno de la normativa vigente; se realizaron diferentes actividades de supervisión que seguidamente se indican:

- Verificación del cumplimiento de los planes operativos y estratégicos definidos por las mutuales y de las recomendaciones emitidas por la Auditoría Interna; Auditoría Externa y la SUGEF.
- Elaboración de análisis financieros mensuales sobre la situación económico-financiera de las entidades autorizadas; que permitieron monitorear el riesgo de sus actividades.
- Evaluación de la gestión administrativa de los fideicomisos manejados por las entidades autorizadas, de acuerdo con los contratos respectivos firmados entre ellas y el BANHVI.
- Fiscalización de la aplicación oportuna de los recursos asignados por el Banco a las entidades, para la canalización de bonos de vivienda (Recursos FOSUVI) y para la aplicación de créditos para vivienda (Recursos FONAVI); incluyendo la evaluación de las respectivas garantías entregadas al Banco y el cumplimiento de los planes de inversión y contratos correspondientes.
- Análisis de la información remitida por COOPENAE R. L., que permitió que la Junta Directiva la aceptara como nueva entidad autorizada del SFNV.
- Evaluación de la capacidad de pago de los deudores del Banco, para determinar que se cumpliera con la normativa SUGEF 1-95.
- Realización de la Autoevaluación del Control Interno aplicado en la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas, en cumplimiento de la Ley de Control Interno.



**Cuadro N° 7**  
**Datos importantes del Sector Mutual**  
 (En millones de Colones)  
 2002-2003

MUTUAL	ACTIVOS		CARTERA HIPOTECARIA		CAPTACIONES	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003
<b>MADAP</b>	68,890	86,014	51,618	55,902	59,810	73,648
<b>MUCAP</b>	39,400	49,124	27,398	26,927	35,472	44,172
<b>LA VIVIENDA</b>	14,100	16,182	11,682	11,957	10,433	12,381
<b>TOTALES</b>	<b>122,391</b>	<b>151,320</b>	<b>90,697</b>	<b>94,786</b>	<b>105,715</b>	<b>130,200</b>

*Fuente: Balance de Situación*

**Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda  
supervisadas por el BANHVI**

Mutual Alajuela  
 Mutual Cartago  
 Mutual La Vivienda  
 Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo  
 Banco Elca  
 Concoocique R.L.  
 Banco Popular y Desarrollo Comunal  
 Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica – Canadá  
 Banco Crédito Agrícola de Cartago  
 Banco Interfin  
 Coopenae R.L.

**MEMORIA ANUAL DEL  
BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA  
Año 2003  
Producción: Unidad de Comunicaciones BANHVI**