



Banco Hipotecario de la Vivienda

2009

MEMORIA

Índice

Presentación	5
Estructura de la Organización	7
Mensaje de la Presidencia de Junta Directiva	9
Mensaje de la Gerencia General a.i.	13
Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI)	17
Bonos de vivienda entregados durante el 2009	19
Según estrato de ingreso	20
Según zona geográfica	20
Según propósito de postulación	21
Por provincia	22
Proyectos de vivienda, perfiles y casos individuales al amparo del artículo 59 de la Ley 7052	23
Bonos de vivienda tramitados por modalidad	25
A mujeres jefas de hogar	26
Bonos emitidos y formalizados por entidad autorizada	26
A damnificados por terremoto	27
Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)	29
Crédito a las entidades autorizadas	30
Captación de recursos	32
Administración del Fondo de Garantías	34
Administración de Fideicomisos	35
Resultados Financieros	39
Carta de los Auditores	41
Balance de Situación	44
Estado de Resultados	48
Estado de Flujos de Efectivo	50
Estado de Cambios en el Patrimonio	52



Villa Paola, Guararí, Heredia. Antes y después.

Presentación

El Banco Hipotecario de la Vivienda es el ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV). Es un banco de segundo piso, dedicado exclusivamente al financiamiento de vivienda para los sectores populares y la clase media del país, es decir aquellas familias que por sus ingresos, requieren de un subsidio o apoyo estatal para obtener casa propia.

El BANHVI se creó a partir de la necesidad de la sociedad costarricense por resolver el problema habitacional del país, de manera ordenada y conjunta entre el Estado y el sector privado. A lo largo de estos 23 años de existencia, la institución ha beneficiado a más de 270 mil familias, un cuarto de la población del país.

En el año 2009 concentró sus actividades en la administración del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), que financia los Bonos Familiares de Vivienda y en la administración y desarrollo del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), que trabaja en la obtención de recursos financieros y los canaliza hacia las entidades autorizadas del SFNV, con el fin de procurar opciones de financiamiento habitacional y que tanto estas entidades como el mismo Banco mantengan una adecuada rentabilidad y capitalización.



Junta Directiva

JUNTA DIRECTIVA

Clara Zomer Rezler	Presidenta
Miguel Ángel Murillo Monge	Vicepresidente
María Estela Segura Flores	Directora
Yesenia Calderón Solano	Directora
Úrsula Gutiérrez Villafuerte	Directora
Rolando Vargas Baldares	Director
Roberto Thompson Chacón	Director
David López Pacheco	Jefe Secretaría de Junta Directiva
Rodolfo Hernández Sibaja	Auditor Interno

Estructura de la organización

DIRECCIÓN SUPERIOR

Juan de Dios Rojas Cascante	Gerente General a.i.
Jorge Madrigal Badilla	Subgerente Financiero
Carlos Castro Miranda	Asistente de Gerencia

DIRECTORES DE ÁREA

Margoth Campos Barrantes	Directora Administrativa
Tricia Hernández Brenes	Directora Fondo Nacional de Vivienda
Martha Camacho Murillo	Directora Fondo de Subsidios para la Vivienda
Alejandro Bejarano Castillo	Director Supervisión de Entidades

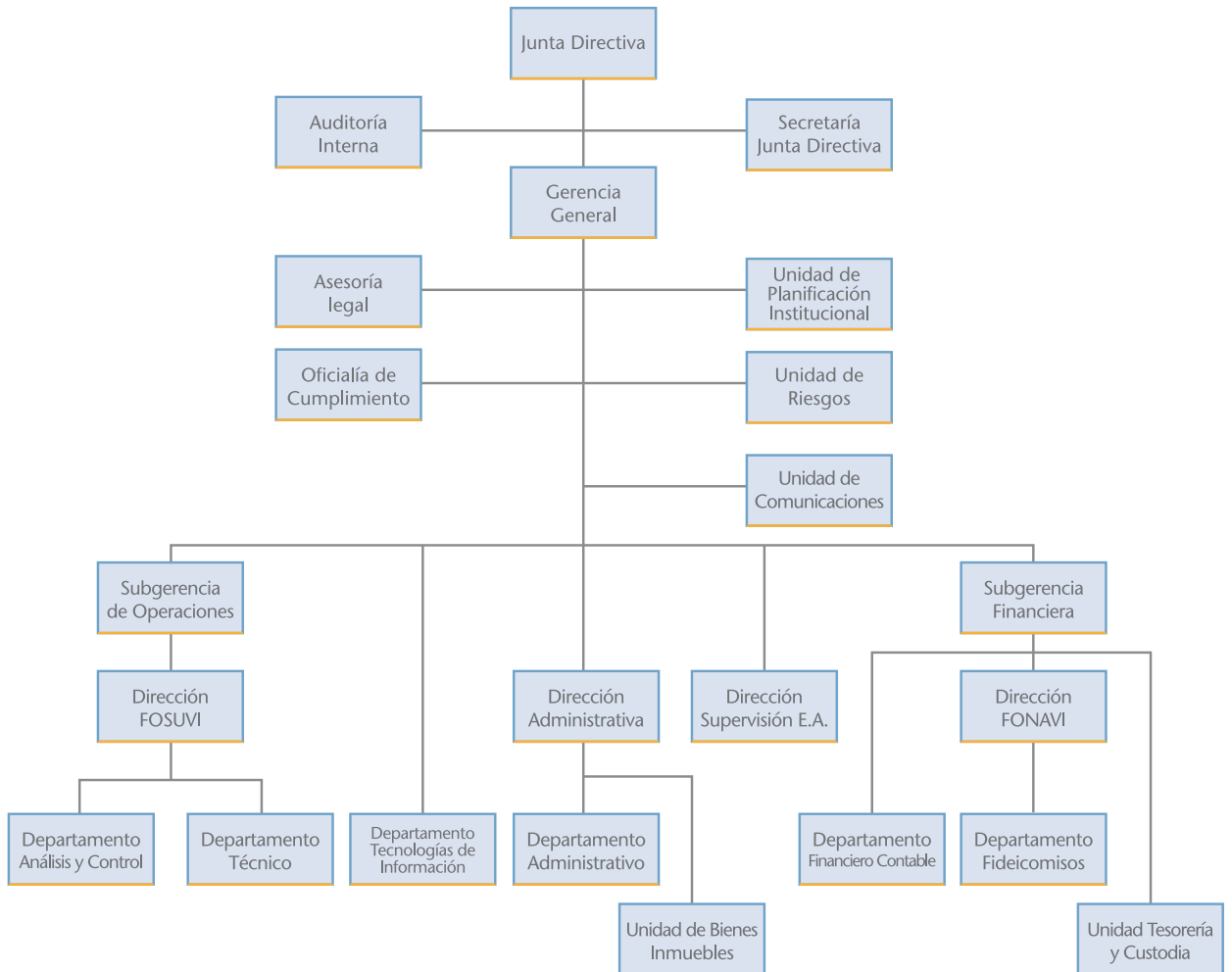
UNIDADES ASESORAS

Rodolfo Mora Villalobos	Jefe, Asesoría Legal
Magaly Longhan Moya	Jefa, Unidad de Planificación
Ronald Espinoza Ávila	Jefe, Unidad de Comunicaciones
Vilma Loría Ruiz	Unidad de Riesgos
Rita Solano Granados	Oficialía de Cumplimiento

DEPARTAMENTOS

José Pablo Durán Rodríguez	Jefe, Departamento Financiero Contable
Alexis Solano Montero	Jefe, Departamento de Análisis y Control
Marcela Pérez Valerín	Jefa, Departamento de Fideicomisos
Mauricio Chávez Cruz	Jefe, Tecnología de Información
Roberto Jiménez Mata	Jefe, Departamento Técnico

Organigrama

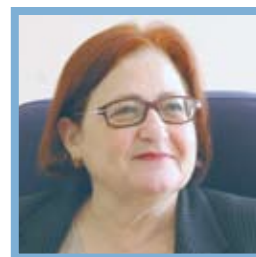


MENSAJE DE LA PRESIDENCIA DE JUNTA DIRECTIVA

Es tiempo de recoger frutos

Como jerarca del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos y como Presidenta de la Junta Directiva del BANHVI, una de mis mayores satisfacciones es ver cómo las familias de menos oportunidades pueden acceder a una casa propia, digna y de calidad a través de alguno de los programas de vivienda con los que hemos venido trabajando.

Un ejemplo de ello lo constituye el hecho de que al finalizar el año 2009, la Administración Arias Sánchez había aprobado un total de 81 proyectos de vivienda, dirigidos a erradicar precarios y tugurios, a atender casos de extrema necesidad, de emergencia o situaciones de riesgo o bien, a través del Programa de Bono Comunal, destinado a mejorar las condiciones urbanísticas de zonas marginales.



Ing. Clara
Zomer
Rezler | Presidenta
de la Junta
Directiva

De esos 81 proyectos de vivienda que se encuentran distribuidos por todo el país, 41 se aprobaron y/o construyeron en el 2009, lo que muestra el fructífero trabajo de este periodo.

De la mano con estos proyectos, en el 2009 el BANHVI formalizó 9.642 Bonos de Vivienda y colocó créditos en las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) por ¢13.400 millones, suma que se tradujo en 1.241 soluciones habitacionales adicionales, la mayoría de éstas últimas para clase media.

Estos hechos demuestran que el 2009 fue un año en el que se recogieron los frutos de un trabajo previo, que en mi caso, arrancó en agosto del 2008, con la prioridad de comprometer los recursos asignados al programa de Bono Comunal, en el cual no se tenía experiencia previa. Hoy no solo hemos comprometido estos recursos, sino que ya hemos entregado 8 proyectos de mejoras urbanísticas totalmente terminados; 5 más están en construcción y 7 en proceso de adjudicación.

El 2009, fue también un año en que las consecuencias del terremoto de Cinchona se sintieron en el Sector Vivienda y en un esfuerzo conjunto entre todas las organizaciones se ha dado vivienda con recursos del Bono a 150 familias damnificadas y se tienen en camino soluciones para unas 900 familias más.

En el campo financiero también se recoge la cosecha. Se debe destacar que al finalizar el año 2009 el BANHVI ha sentido el efecto positivo del cambio de timón que dimos hace año y medio, pues de estar en una posición de desventaja en esta área, hoy no solamente todos los indicadores financieros son positivos tal como lo certificó la Superintendencia General de Entidades Financieras, sino que las utilidades se han incrementado en un 71% comparadas con las de hace un año y la cartera de crédito está al día y con un crecimiento del 19%.

Desde mi llegada a la Presidencia de la Junta Directiva nos hemos preocupado por afinar los resultados materiales de cada uno de los programas que desarrolla el BANHVI, y a la vez vigorizar las finanzas institucionales para robustecer las operaciones de intermediación financiera, logros que hemos alcanzado.

En el ámbito administrativo, hemos allanado el camino para que el BANHVI cumpla todos los objetivos que su Ley de creación le ha otorgado, sin limitaciones ni trabas y hoy día tenemos una estructura menos compleja, más eficaz.

En el campo social, con el bono de vivienda y el bono comunal, hemos dignificado comunidades enteras mediante el mejoramiento del entorno urbano y hemos colaborado para que miles de familias mejoren sus condiciones de habitabilidad a partir de las casas que entregamos.

Hemos invertido en proyectos novedosos, como la edificación de condominios para familias que habitaban precarios, en donde se construye vivienda vertical en dos y hasta cuatro pisos, todo un reto para un país donde la tierra se ha vuelto casi inaccesible para las familias de menos recursos.

Finalmente, quiero recalcar que los logros que se registran en este informe habrían sido imposibles sin el trabajo decidido de las entidades autorizadas del SFNV, de los grupos de la sociedad civil que laboran en pro de la vivienda y del sector privado de la construcción. A todos les expreso gratitud y aprecio por su trabajo.

Y en especial quiero agradecer el empeño a cada uno de los miembros de la Junta Directiva, al Gerente General, al Subgerente Financiero, y a todos los funcionarios de este Banco, por hacer más eficiente, eficaz, transparente y humano todo su trabajo y el apoyo que he recibido durante mi gestión para que, quienes realmente lo necesitan, vean realizado su sueño de tener un techo propio y digno.



El Verolís, Barranca, Puntarenas. Antes y después.

MENSAJE DEL GERENTE GENERAL A.I.

Un año en alza

Una muy buena gestión en las colocaciones del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) y del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), un alto crecimiento en la generación de utilidades y recibir una calificación de riesgo para la Institución tipo AA+, son algunos de los logros que muestran cómo el 2009 fue un año de crecimiento para el Banco Hipotecario de la Vivienda.

Esta alza en logros e indicadores ha sido producto de una labor planificada, ejecutada y supervisada adecuadamente por parte de todo el personal del Banco y su Junta Directiva, a quienes reconozco el esfuerzo y el trabajo.



Lic. Juan de Dios Rojas Gerente General a.i.

Entre otros logros visibles, en el año 2009 se invirtió la totalidad del presupuesto del FOSUVI, incluyendo el destinar un 40% en proyectos de vivienda, vía artículo 59, dirigidos a los estratos de menores ingresos de la sociedad. En el periodo citado se aprobaron 41 proyectos habitacionales nuevos.

Durante este año se formalizaron operaciones por ¢56.002 millones, con los cuales se otorgaron 9.642 Bonos de Vivienda a familias de escasos recursos. A estos datos se debe agregar 6.023 familias beneficiadas con obras de infraestructura por medio de la inversión de ¢4.777 millones de Bono Comunal. La cantidad real de recursos transferidos en el 2009, para trámite de Bonos Ordinarios y de Artículo 59, incluyendo Bono Colectivo, fue de ¢70.436 millones, cifra que incluye recursos trasladados como adelanto de bono para el desarrollo de proyectos Artículo 59.

Otro hecho relevante, es que a finales de diciembre, la calificadora de riesgos Fitch Ratings Centroamérica otorgó al BANHVI en su calidad de emisor, las siguientes calificaciones: una calificación AA+ en Largo Plazo y una calificación F1+ en corto plazo con una calificación de "Estable" en la Perspectiva de largo plazo. Dichas calificaciones por esa organización regional constituyen una señal de la confianza y solidez que ha venido generando la Institución y la antesala para una emisión de deuda estandarizada (a la cual se le otorgó una calificación AA+), por un monto de ¢20.000 millones, que estará siendo colocada en el 2010.

Por su parte las utilidades netas del BANHVI –con corte al 31 de diciembre-- fueron de ¢4.334 millones, contra ¢2.537 millones que se obtuvieron para el mismo periodo en el 2008, es decir un crecimiento del 71%.

En cuanto a las operaciones del FONAVI, se debe destacar que en el 2009 la cartera de créditos del BANHVI tuvo un crecimiento cercano al 19%, superior al crecimiento promedio del crédito del resto del sistema financiero. De hecho se desembolsaron ¢13.400 millones, lo que significa ¢3.400 millones adicionales a la meta establecida. Al cierre de 2009, la cartera de crédito del BANHVI se mantiene completamente al día y la totalidad de sus deudores se clasifican en la categoría de menor riesgo según la normativa vigente. Todas las operaciones cuentan con garantías adecuadas y suficientes.

Los créditos otorgados por el BANHVI en el año 2009 a las Entidades Autorizadas fueron canalizados hacia los programas de financiamiento de vivienda ejecutados por tales entidades, contribuyendo a la generación de 1.241 soluciones de vivienda durante ese periodo.

En cuanto a la estructura organizativa, se empezó con el andamiaje para que el BANHVI optimice su estructura financiera y operativa. El primer paso fue la creación de dos Subgerencias: la Financiera y la de Operaciones. Esta última maneja todo lo relativo al FOSUVI, mientras que la Financiera se encarga de las operaciones del FONAVI, más las áreas financiero-contable, tesorería, inversiones y fideicomisos.

Igualmente, en el año se crearon nuevas unidades como la de Riesgos y Oficialía de Cumplimiento, que dependen directamente de la Gerencia General, y Bienes Inmuebles que es parte de la Dirección Administrativa.

En suma, el 2009 ha sido un buen año y se espera que el 2010 sea mejor, lo cual trae tranquilidad a toda la familia del BANHVI y al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda en general.



Sector 1, Los Guido, Desamparados. Antes y después.

Fondo de Subsidios para la Vivienda

El Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) es la unidad ejecutora del Bono Familiar de Vivienda, por lo cual le corresponde la administración y canalización de los recursos que, por ley, el Estado costarricense designa anualmente a satisfacer la demanda de vivienda para las familias de escasos recursos y en condiciones de pobreza extrema, situación de emergencia y en riesgo social o ambiental.

La Administración Arias Sánchez ha establecido una serie de prioridades en la atención del déficit habitacional del país, enfatizando en: erradicación de precarios, atención de familias a cargo de mujeres jefas de hogar, casos de personas adultas mayores, de personas con capacidades especiales y familias indígenas.

Como consecuencia de esta labor, se ha fortalecido el criterio fundamental de entregar soluciones habitacionales de calidad y ha permitido que los miembros de cada familia mejoren su calidad de vida al destinar los recursos disponibles a la satisfacción de otras necesidades básicas.

En el año 2009, la cobertura de las prioridades antes mencionadas se amplió al ejecutarse el Bono Colectivo o Comunal. Éste se basa en el trámite de obras de infraestructura en urbanizaciones ya establecidas y en los nuevos proyectos habitacionales, con el fin de cumplir con lo establecido en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), la cual también crea -como valor agregado- las condiciones que permitan un mejor desarrollo socioeconómico de la población.

Escrutinio exhaustivo

Mediante el envío de los expedientes por parte de las entidades autorizadas al Departamento de Análisis y Control de la Dirección FOSUVI, para su revisión y aprobación, se aumenta la eficiencia, se brinda un mejor servicio, con considerable ahorro de tiempo y recursos, ya que se ofrece un servicio más ágil y oportuno, que permite acortar los procesos de aprobación de los subsidios.

Dentro de este contexto, durante el 2009 se muestrearon 12.197 expedientes de postulación al Bono Familiar de Vivienda de un total de 17.442 casos presentados. De este total, 2.166 presentaron algún tipo de anomalía y se aprobaron los restantes 15.276 casos. En términos porcentuales, representa una revisión del 69.9% (4.3 puntos porcentuales más que el año anterior), un 17.8% de casos que presentaron algún tipo de anomalía y una aprobación del 87.6%. Estas cifras

indican que en el 2009 se presentó a revisión un 8% menos de expedientes que en el 2008, pero el muestreo disminuyó solamente en un 1.5%.

Por otro lado, la Unidad Técnica (conformada por un equipo de ingenieros con las competencias y capacidades específicas para este tipo de trabajo), tiene entre sus principales funciones realizar visitas de campo para inspeccionar los proyectos y casos individuales tramitados al amparo del Artículo 59 de la Ley del SFNV, así como casos ordinarios que son seleccionados en forma aleatoria, de manera tal que se incluyan todas las modalidades de bono y a todas las entidades autorizadas.

Este procedimiento de fiscalización tanto para casos individuales como de proyectos habitacionales se ejecuta en cumplimiento con las directrices establecidas; el objetivo es velar porque los procesos constructivos se realicen según los requerimientos técnicos y los respectivos planos y presupuestos aprobados. En complemento a lo anterior, están las labores de control que deben efectuar las entidades autorizadas en su papel de responsables en la supervisión y fiscalización de las obras. Dentro de este ámbito, la Unidad Técnica realizó entre otros procesos e informes: 189 avances de proyectos en ejecución, 138 avalúos, 110 inspecciones de casos ordinarios y 108 informes de proyectos Llave en Mano.

A continuación se presentan las estadísticas que muestran los resultados del trámite de solicitudes de Bono Familiar de Vivienda, aprobación de proyectos habitacionales, proyectos de Bono Comunal y casos individuales tramitados al amparo del Artículo 59 de la Ley SFNV.

1. BONOS DE VIVIENDA OTORGADOS DURANTE EL AÑO 2009

Durante este periodo se logró formalizar operaciones por $\$56.002$ millones, con los cuales se otorgaron 9.642 bonos de vivienda a familias de escasos recursos para que contaran con una casa propia o realizaran obras de reparación. A estos datos se deben agregar 6.023 familias beneficiadas únicamente con obras de infraestructura por medio de la inversión de $\$4.777,8$ millones del programa de Bono Comunal.

La cantidad de recursos real, transferida en el 2009, para trámite de Bonos Ordinarios y de Artículo 59, incluyendo Bono Colectivo, fue de

$\$70.436$ millones, cifra que incluye recursos transferidos como adelanto de bono para el desarrollo de proyectos Artículo 59, pero que no fueron individualizados y formalizados, por lo que no se contabilizan como bonos entregados en el año.

Los cuadros y gráficos que se presentan a continuación corresponden a los 9.642 bonos formalizados en el año, debido a que la cantidad de familias beneficiadas con Bono Comunal no llegan a formalizar una operación y por eso no pueden ser identificados en forma individualizada.

Gráfico No 1

Cantidad de bonos de vivienda formalizados por mes. Año 2009.

Bonos Formalizados por Mes

Mes	Nº Casos	Monto
Ene-09	384	$\$2,033.2$
Feb-09	540	$\$2,906.9$
Mar-09	966	$\$5,471.4$
Abr-09	921	$\$4,879.4$
May-09	964	$\$5,272.7$
Jun-09	1,096	$\$6,268.8$
Jul-09	1,046	$\$5,611.9$
Ago-09	1,010	$\$6,414.9$
Sep-09	953	$\$5,979.3$
Oct-09	839	$\$5,030.2$
Nov-09	517	$\$3,210.7$
Dic-09	406	$\$2,922.7$
TOTAL	9,642	$\\$56,002.0$



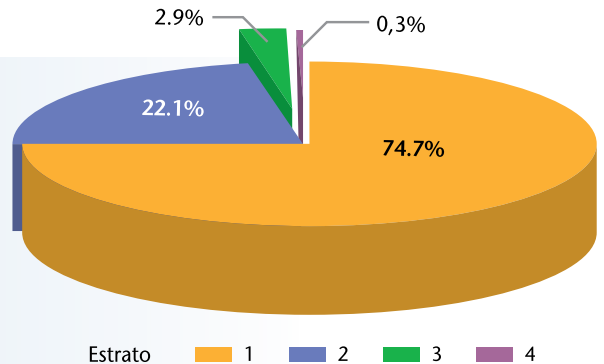
Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

2. BONOS OTORGADOS SEGÚN ESTRATO DE INGRESO

De acuerdo con lo establecido en la Ley del SFNV, se debe dar un trato prioritario en el otorgamiento del subsidio habitacional a las familias de menores ingresos.

En el 2009 se entregó el 75% del total de bonos formalizados a familias con ingresos ubicados dentro del primer estrato –igual o menor a un salario mínimo de un obrero de construcción–, mientras el 92% fue para familias con ingresos iguales o menores a 1.5 estratos y 97% a familias con ingresos iguales o menores a 2 estratos.

Gráfico No 2
Porcentaje de bonos de vivienda entregados por estrato de ingreso. Año 2009.



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

3. BONOS OTORGADOS SEGÚN ZONA GEOGRÁFICA

Las zonas geográficas del país se clasifican en zona rural, zona urbana y zona mixta; esta última incluye aquellos distritos que ya no pueden ser catalogados exclusivamente como rurales o urbanos, sino que son una mezcla porque se ha ido imponiendo la necesidad de urbanizar regiones con un costo de terreno más asequible para las clases de menor capacidad económica, así como las fuentes de trabajo que se han abierto en las diferentes zonas geográficas del país.

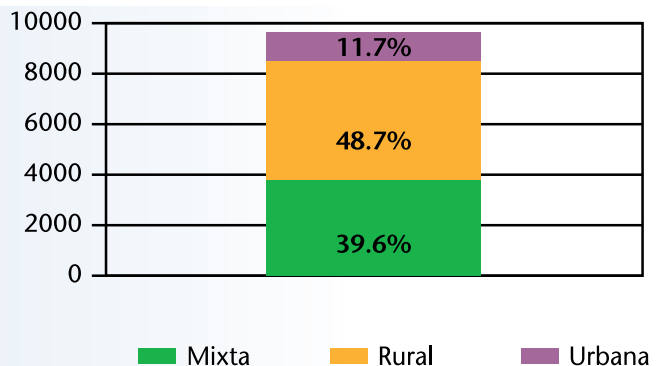
Al igual que el año anterior, en el 2009 incrementó el porcentaje de participación de los bonos tramitados en la zona urbana con respecto al total, pasando de 10.3% en el 2008, a 11.7% en el 2009.

Los bonos entregados en la zona rural subieron poco más de un punto porcentual, pasando de 47.6% en el 2008, a 48.7% en el 2009.

Mientras tanto, los bonos entregados en la zona mixta bajaron de 42.1% en el 2008, a 36.9% en el

2009.

Gráfico No 3
Porcentaje de bonos de vivienda entregados según zona geográfica. Año 2009.

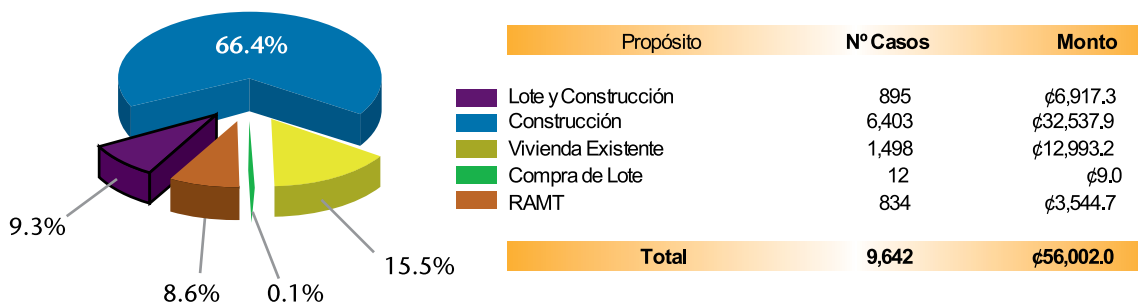


Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

4. BONOS OTORGADOS SEGÚN PROPÓSITO DE POSTULACIÓN

Gráfico No 4

Detalle de los bonos de vivienda entregados según propósito. Año 2009.



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

El propósito de mayor postulación continúa siendo Construcción en Lote Propio, debido a que el monto del subsidio es suficiente para las familias que cuentan con un lote propio y desean construir; no así para aquellas familias que deben costear el precio del terreno y construir la vivienda financiándose únicamente con el bono de vivienda. De hecho en el 2009, las operaciones de Compra de Lote y Construcción se mantuvieron en el rango del 9% que había alcanzado en el 2008.

La Compra de Vivienda Existente mostró un incremento significativo al pasar de 10,3% en el 2008 a 15,5% en el 2009, lo cual se debe a las viviendas adquiridas mediante al programa "Llave en Mano".

Por otra parte, los casos de Compra de Lote en realidad corresponden a reclasificaciones de bonos para postularlos como Segundo Bono (estos son

los casos en que las construcciones no se llevaron a cabo debido al proceso de intervención de las cooperativas, realizado durante la década pasada).

Tanto las operaciones de Compra de Lote y Construcción como Construcción en Lote Propio, representan un total de 326.127 metros cuadrados de construcción, los cuales fueron impulsados con recursos del Estado mediante una inversión de ¢39.455 millones, el aporte de las familias por ¢1.061 millones y los créditos de las entidades autorizadas por ¢3.628 millones. La inversión total es de ¢44.143 millones, monto que tiene un efecto multiplicador en la economía, ya que es fuente directa de trabajo en la industria de la construcción y genera negocios indirectos tanto en el comercio ligado a la construcción como en el comercio que se desarrolla alrededor de las edificaciones.



Parque infantil construido con recursos del Bono Comunal en proyecto Las Victorias, Desamparados.

Tabla No 1

Cálculo de inversión y M² en construcciones impulsadas por propósitos CLP y LYC en el 2009

Propósito	Casos	M ² de construcción	Monto Inversión			Total
			Bono	Aporte	Crédito	
Compra de Lote y Construcción	895	43.532	6.917	121	856	7.894
Construcción en Lote Propio	6.403	282.595	32.538	940	2.772	36.249
TOTAL	7.298	326.127	39.455	1.060	3.628	44.143

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

5. BONOS OTORGADOS POR PROVINCIA

Las provincias de Alajuela y San José continúan a la cabeza de las operaciones de Bono Familiar de Vivienda. En el caso de Alajuela, se entregó un total de 2.006 bonos (21%) y en San José se entregaron 1.900 bonos (20%).

Por otro lado, las provincias de Guanacaste, Puntarenas y Limón representan el 45% del total de bonos entregados, una cifra muy cercana al 46% del año 2008. Este porcentaje confirma que el costo de los terrenos incide en las mayores concentraciones de bonos otorgados.

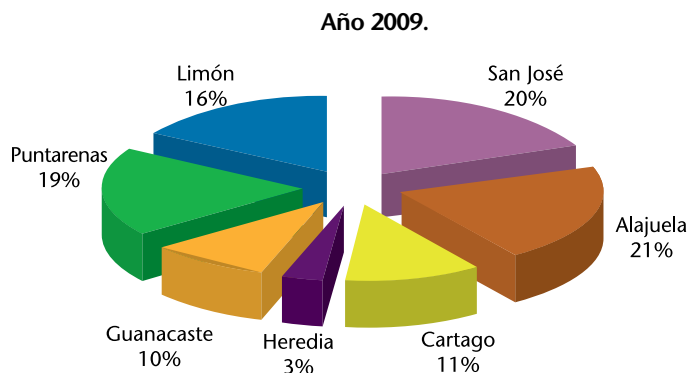
Cartago, con 1.068 bonos tramitados, mantiene la cifra del año 2008 (representa un 11% del total).

En la provincia de Heredia se tramitó la menor cantidad de bonos de vivienda, lo que representa el 3.4% con respecto al total. Esta situación se ha

presentado históricamente, ya que en los últimos 10 años esa provincia apenas supera el 5% de la totalidad de bonos tramitados.

Gráfico No 5

Porcentaje de bonos de vivienda otorgados por provincia.



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI



Proyecto Palmira III, Carrillo, Guanacaste.

6. PROYECTOS DE VIVIENDA, PERFILES Y CASOS INDIVIDUALES AL AMPARO DEL ARTÍCULO 59 DE LA LEY 7052

En el 2009 la Junta Directiva del BANHVI aprobó una importante cantidad de proyectos y casos individuales al amparo del Artículo 59, los cuales se encuentran en diferentes etapas de desarrollo. A continuación, se presentan los detalles de cada una de las aprobaciones, cantidad de casos y monto por proyecto, así como el avance de las obras al cierre del periodo en cuestión:

Tabla No 2

Proyectos de vivienda, perfiles de proyectos y casos individuales aprobados al amparo del artículo 59 de la Ley 7052. Año 2009

Proyectos Aprobados	Familias beneficiadas	Monto aprobado	Empresa	% de avance de obras	
				Infraestructura	viviendas
Villa Paola	240	3,581.86	Construcciones Modulares de Costa Rica S.A	93%	98%
Cerro Verde	31	292.92	Simón Solano A.	100%	100%
San Martín	177	2,433.02	Constructora SYNSA	95%	79%
San Bernardo	60	232.10	COTHESA	0%	0%
Verolís-Cañas	117	503.70	Gestores de Vivienda S.A.	100%	77%
Vistas del Monte	32	408.48	Casa Propia S.A.	0%	0%
Fátima	113	1,439.78	Sogotica S.A.	0%	0%
Subtotal	770	8,891.86			
Proyectos modalidad compra de lote y construcción					
Atlántida	90	887.11	Walter Robinson Davis y Gerald Vargas Rojas	70%	30%
La Franja	52	725.43	Constructora SYNSA	100%	100%
Palmira III	29	327.84	YA & CIN Desarrollos Inmobiliarios S.A.	100%	100%
Socorro de Brunka	13	131.98	Urbanización Valverde Calderón & Asoc. S.A.	100%	100%
Valle Dorado	148	1581.11	COVITES S.A.	70%	0%
Villa Bonita	144	1711.21	Consultoría Mar Azul S.A.	100%	100%
Villa Lorena	58	651.16	Inmobiliaria Minas del Cerro Negro S.A.	100%	78%
Garabito	8	73.28	EFE CE Vivienda y Construcción Ltda.	100%	0%
Barrigones	20	220.91	Urbanizadora Valverde Calderón & Asoc. S.A.	100%	0%
El Ocaso	32	380.42	KENERICA S.A.	100%	0%
Subtotal	594	6,690.45			

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

Tabla No 2

Proyectos de vivienda, perfiles de proyectos y casos individuales aprobados
al amparo del artículo 59 de la Ley 7052. Año 2009 (Continuación)

Proyectos Aprobados	Familias beneficiadas	Monto aprobado	Empresa	% de avance de obras	
				Infraestructura	viviendas
Proyectos Llave en Mano					
Los Reyes	4	37.27	Clubes de Video Hidalgo S.A.	100%	100%
Betania	83	837.39	Las Arandas	100%	100%
Santa Paula	46	450.14	Consultoría Mar Azul S.A.	100%	100%
Vistas del Golfo	103	1,117.74	DUAQ S.A.	100%	100%
Veracruz	65	669.37	Consultoría Mar Azul S.A.	100%	100%
Las Aralias	1	10.63	Fuprovi	100%	100%
Boulevard del Sol	111	1,040.89	Urbanizadora Rhea y Marte S.A.	100%	100%
La Mascota	8	60.88	Cájaro Siempre Verde	100%	100%
Nambí	2	18.98	Comercial Alfaro SAC S.A.	100%	100%
Doña Luz	41	415.21	Navtor Construcciones	100%	100%
Las Palmas	71	703.98	Comercial Alfaro SAC S.A.	100%	100%
Copal	33	307.79	Constructora Loma de	100%	100%
La Sole	17	168.09	Constructora Río Vigía Ltda.	100%	100%
El Álamo	20	224.56	3-101-529197 S.A.	100%	100%
La Uvita	9	87.48	Gil Ernesto Ugalde Brais	100%	100%
Abanico	56	550.69	Asoc. Crist.	100%	100%
Ramasal	26	309.28	Inversiones Vargas Amaya	100%	100%
La Aurora	11	115.74	CAYCA DEL	100%	100%
Pacuarito	14	127.27	Gestores de Vivienda S.A.	100%	100%
Verolís Turrialba II	34	381.55	Navtor Construcciones	100%	100%
Plaza Vieja	8	72.45	Froilán Segura Troyo	100%	100%
The Flowers of Palermo	66	711.32	3-101-555900 S.A.	100%	100%
San Miguel Arcángel	6	66.13	Agencia Lorga S.A.	100%	100%
Veracruz Los Chiles	12	114.15	Andrey Murillo Castro	100%	100%
Caimital	6	66.09	Constructora SYNSA	100%	100%
La Maravilla	32	409.73	3-101-529142 S.A.	100%	100%
Potrero Grande	7	70.70	Ramón Valverde Calderón	100%	100%
Carlota Virginia	54	647.07	Construcciones	100%	100%
Villa Tiberias	10	111.44	Seguridad RAGO S.A.	100%	100%
Veracruz II	12	124.36	Consultoría Mar Azul S.A.	100%	100%
San Pablo de Turrubares	6	57.19	Inversiones Vargas Amaya	100%	100%
Barbudal	11	100.38	Constructora	100%	100%
Villa Bonita	29	366.15	Consultoría Mar Azul S.A.	100%	100%
Subtotal	1014	10,552.09			
Proyectos Bono Colectivo					
La Capri	2500	1,990.83	Consorcio AJIP INGENIERIA - ASFALTOS OROSI	100%	100%
Corazón de Jesús	521	923.55	Constructora MECO S.A.	0%	100%
Manuel de Jesús Jiménez	1500	1,861.33	Consorcios AJIP-OROSI, INTEC-HIDRO RYMCA	15%	100%
Subtotal	4521	4,775.71			
Subtotal proyectos	6899	30,910.08			
Perfiles de proyectos aprobados	Familias beneficiadas	Monto aprobado	Fecha de aprobación	Entidad autorizada	Ubicación
Finca San Juan III Etapa	357	733.56	10/5/09	INVU	Pavas, San José
Subtotal Perfiles	357	733.56			
Otros casos individuales	328	2,868.37			
TOTALES	7584	34,512.01			

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI



Adultos mayores beneficiarios en proyecto Cerro Verde, Paraíso, Cartago.

7. BONOS TRAMITADOS POR MODALIDAD

Con el fin de identificar los sectores de la sociedad costarricense que se han beneficiado con el Bono Familiar de Vivienda, los subsidios se identifican por la modalidad en que son tramitados. Dicha clasificación permite establecer la cantidad de bonos formalizados anualmente para medir su impacto en los sectores más necesitados, entre los cuales destacan

los grupos sociales prioritarios dentro del planteamiento de la Administración Arias Sánchez, a saber: adulto mayor, familias indígenas, discapacidad y erradicación de precarios.

En la Tabla No3 se detalla la cantidad de bonos formalizados en el periodo por modalidad, número de casos y monto en millones de colones.

Tabla No 3

**Bonos de vivienda formalizados según modalidad.
Año 2009**

Programa	Casos	Monto
Atención de familias en asentamientos en precario, condición de tugurio, casos de emergencia o extrema necesidad:		
▪ Persona con discapacidad	414	2,969,675,000.00
▪ Persona adulta mayor	208	1,492,447,000.00
▪ Familias indígenas	741	3,754,325,552.73
▪ Erradicación de tugurios y precarios - Bono Ordinario	1,449	7,058,240,000.00
▪ Erradicación de tugurios y precarios - Bono Art. 59	99	430,678,379.59
▪ Situación de emergencia y extrema necesidad	1,696	16,991,539,226.34
▪ Familias beneficiadas únicamente con Bono Colectivo	6,023	4,777,754,266.08
Sub total	10,630	37,474,659,424.74
Dotación de soluciones de vivienda a las familias en condición de escasos recursos, con énfasis en los grupos más vulnerables:		
▪ Regulares	4,941	22,855,616,000.00
▪ ABC	94	449,503,000.00
Sub total	5,035	23,305,119,000.00
TOTAL	15,665	60,779,778,424.74

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

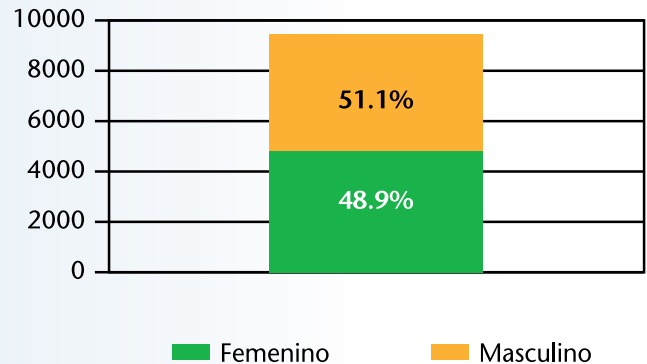
8. A MUJERES JEFAS DE HOGAR

Las mujeres jefas de hogar representan un sector importante en cuanto al trámite de bonos, debido a su interés de proveer a los hijos de una vivienda digna.

Durante el 2009, el 49% de los casos y el 52% de los recursos asignados durante el año fueron dirigidos a familias con jefe de hogar femenino. Este porcentaje ha ido incrementándose en el transcurso de los años, pasando de 38% en el 2000, 43% en 2005, hasta alcanzar casi el 50% en el 2009.

Gráfico No 6

Porcentaje de bonos de vivienda otorgados a mujeres jefas de hogar. Año 2009.



Femenino Masculino

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

Damnificados por terremoto recibieron viviendas permanentes en 2009

Muchos lo perdieron todo en cuestión de segundos. El terremoto del 8 de enero del 2009 le cambió la vida a cientos de familias de Cinchona y zonas aledañas y es por esta razón que -de manera prioritaria- el Banco Hipotecario de la Vivienda realizó las gestiones necesarias para invertir, en el 2009, ¢1.360 millones y dotar de vivienda nueva a 147 familias damnificadas.

Los beneficiados se reubicaron en las urbanizaciones Villa Lorena y Villa Tiberias, en Sarapiquí; Ramasal, en Carrillos de Poás; El Abanico, en Chachagua y San Miguel Arcángel, en Piedades (ambas en San Ramón), así como 65 familias que resolvieron su problema en lotes individuales en diferentes distritos de Poás, Alajuela y Heredia.

Todas las casas entregadas a los damnificados se construyeron bajo los estándares de calidad vigentes en el país en cuanto a construcción, idoneidad de terrenos y materiales utilizados. Además tienen garantía de seguridad en aspectos estructurales, eléctricos y mecánicos.

En el 2010, otro importante grupo de familias afectadas, también de lugares aledaños al epicentro, se reubicarán en urbanizaciones que actualmente se están desarrollando bajo la supervisión de las entidades del Sector Vivienda, en cantones de la zona afectada por el sismo.



Nidia Avendaño, su hija Adriana y su nieto Jeremy de 2 meses de edad, son una familia damnificada por el sismo que recibió su casa nueva en el proyecto Villa Tiberias en Puerto Viejo, Sarapiquí

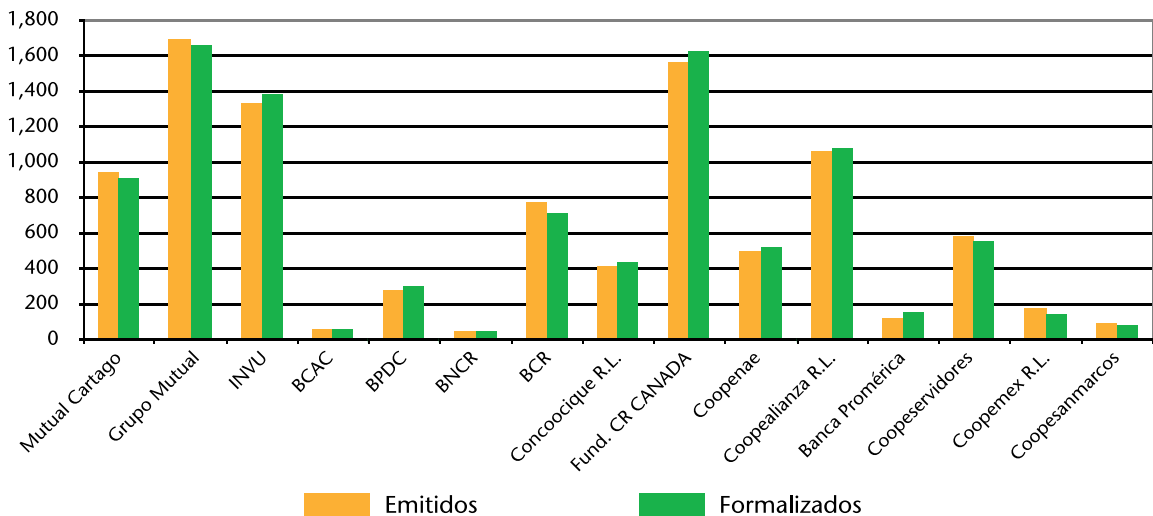
9. BONOS EMITIDOS Y FORMALIZADOS POR ENTIDAD AUTORIZADA

El trámite del Bono Familiar de Vivienda se hace por medio de las entidades autorizadas; durante el 2009 se emitieron 9.602 bonos por ₡57.265 millones y se formalizaron 9.642 casos por un monto de ₡56.002 millones, según se detalla:

Tabla No 4

**Bonos de vivienda emitidos y formalizados según entidad autorizada.
Año 2009**

Entidad	Emitidos		Formalizados	
	Casos	Monto	Casos	Monto
MUTUAL CARTAGO	937	₡5,390.3	908	₡5,202.9
GRUPO MUTUAL	1,688	₡9,427.9	1,653	₡9,172.4
INVU	1,323	₡8,108.1	1,381	₡7,959.7
B. C. A. C.	53	₡422.7	55	₡423.7
B. P. D. C.	278	₡2,082.7	293	₡2,067.9
B. N. C. R.	40	₡192.7	42	₡202.5
B. C. R.	773	₡4,490.1	707	₡4,168.4
CONCOOCIQUE R.L.	410	₡2,457.2	434	₡2,542.3
FUND. C. R. CANADA	1,559	₡10,152.7	1,625	₡10,059.6
COOPENAE	498	₡2,825.4	512	₡2,809.7
COOPEALIANZA R.L.	1,049	₡6,372.9	1,072	₡6,294.4
BANCO PROMERICA	118	₡728.9	147	₡800.3
COOPESERVIDORES	575	₡3,051.6	550	₡2,924.8
COOPEMEX R.L.	168	₡910.7	141	₡768.2
COOPESANMARCOS	87	₡438.1	74	₡376.9
COOPEACOSTA	46	₡212.8	48	₡228.3
Total	9.602	₡57.264.8	9.642	₡56.002.0



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI



La Franja, Rincón Grande de Pavas. Antes y después.

Fondo Nacional para la Vivienda

El principal objetivo del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) consiste en la obtención de recursos y su canalización hacia las entidades autorizadas a fin de que, tanto ellas como el mismo Banco, mantengan una adecuada rentabilidad y capitalización; en este sentido, su gestión se compone principalmente de actividades relacionadas con la captación de recursos y su colocación mediante financiamiento a las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).



Programa de Erradicación de Tugurios. Villa Paola, Guararí, Heredia.

1. CRÉDITO A LAS ENTIDADES AUTORIZADAS

Durante el año 2009 el BANHVI otorgó a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda créditos por un monto global de ₡13.400 millones, superando en un 34% la meta de colocación establecida para ese periodo.

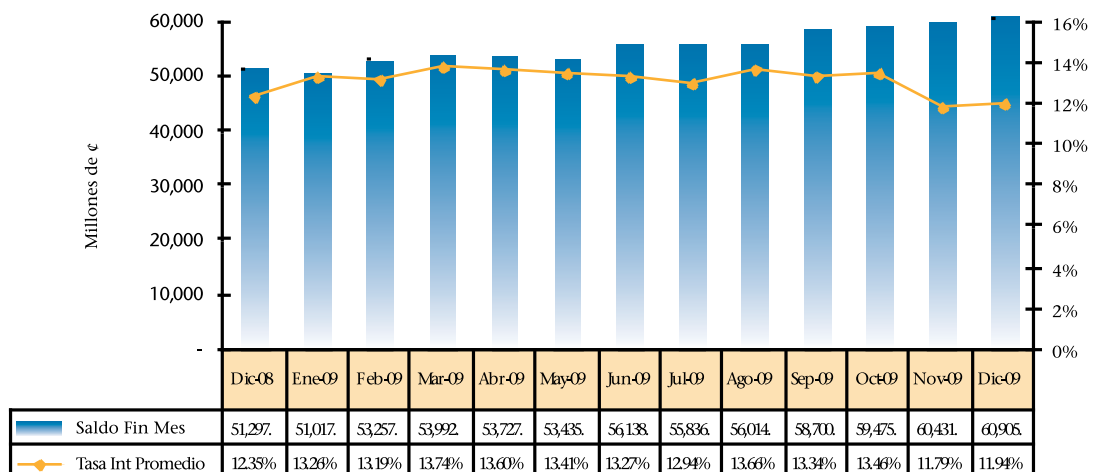
El Gráfico No7 muestra la evolución en el saldo de la cartera de crédito del BANHVI durante el periodo comprendido entre diciembre 2008 y diciembre 2009. Según se observa, el saldo de la cartera de crédito pasó de ₡51.297.2 millones en diciembre 2008 a ₡60.905.9 millones en diciembre de 2009, reflejando un incremento neto de ₡9.608.7 millones, esto es un 18.73%. Por su parte, la tasa de interés promedio de esta cartera se ubicó en

un 11.94% en diciembre último, mostrando un comportamiento estable hasta octubre de 2009 y un descenso de alrededor de 1.7 puntos porcentuales a partir del pasado mes de noviembre, en función del comportamiento de la tasa de referencia de las operaciones, sea esta la Tasa Básica calculada por el Banco Central de Costa Rica.

Al cierre del mes de diciembre de 2009, la cartera de crédito del BANHVI se mantuvo completamente al día y la totalidad de sus deudores se califican en la menor categoría de riesgo según normativa SUGEF 1-05 (A1). Adicionalmente, el saldo adeudado por las distintas entidades autorizadas se encuentra debidamente cubierto por garantías que cumplen con las condiciones de calidad establecidas por este Banco.

Gráfico No 7

Saldo de cartera de crédito y tasa de interés promedio
Diciembre 2008 - Diciembre 2009



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI



Inauguración de vivienda entregada a damnificados del terremoto en proyecto Ramasal, Carrillos de Poás.

Los créditos otorgados por el BANHVI en el año 2009 a las entidades autorizadas fueron canalizados hacia los programas de financiamiento de vivienda ejecutados por tales entidades, contribuyendo a la generación de 1.241 soluciones de vivienda durante ese periodo, según el detalle que se presenta a continuación:

Tabla No 5

Recursos en programas de vivienda desarrollados con fondos FONAVI, soluciones de vivienda generadas y monto promedio del crédito otorgado, según Entidad Autorizada, 2009.

Monto en millones de colones

Entidad	Financiamiento BANHVI	Recursos adicionales otras fuentes	Total recursos colocados	Total soluciones vivienda	Monto promedio del crédito
Fundación Costa Rica Canadá CP	2,100,000,000	36,000,000	2,136,000,000	245	8,718,367.35
Fundación Costa Rica Canadá LP	800,000,000	-	800,000,000	84	9,523,809.52
Cooque R.L.	3,000,000,000	103,640,332	3,103,640,332	486	6,386,091.22
Coopeservidores R.L.	2,500,000,000	-	2,500,000,000	166	15,060,240.96
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo 1/	3,000,000,000	-	1,350,138,438	111	12,163,409.35
Cooperanza R.L. 1/	1,000,000,000	-	500,000,000	149	3,355,704.70
Coope Ande No. 1 1/	1,000,000,000	-	-	-	-
Total	13,400,000,000	139,640,332	10,389,778,770	1,241	8,372,102.15

1/ Al cierre del periodo 2009 algunas Entidades aún no conduyeron con la colocación de los recursos desembolsados por el BANHVI, debido a que los desembolsos se efectuaron en los últimos meses del año o bien por la baja demanda de crédito que imperó durante el referido periodo.

Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

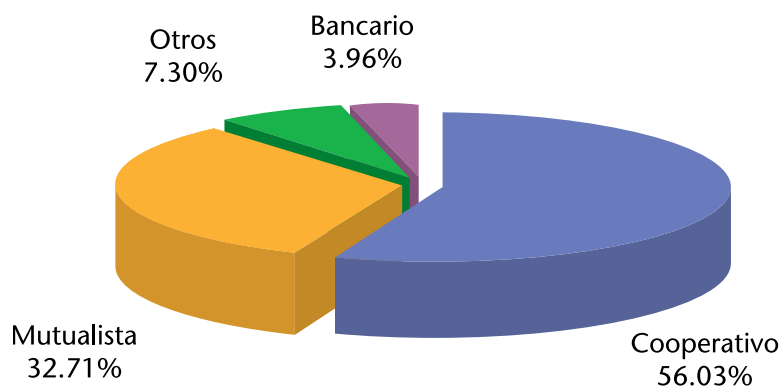
El monto promedio de los créditos otorgados por las entidades autorizadas asciende a $\text{€}8.4$ millones, de lo cual se desprende que en general estos financiamientos se encuentran dirigidos a las clases media y baja.

La distribución del saldo de la cartera de crédito por tipo de deudor señala que el sector cooperativo absorbe la mayor parte de los recursos canalizados por el BANHVI para el financiamiento de vivienda, seguido por el sector mutualista. De esta forma, a diciembre 2009 la participación del sector cooperativo se ubicó en un 56.03%, seguido por un 32.71% correspondiente el sector mutualista; el restante 11.26% está compuesto por los sectores de otros y bancos públicos, con 7.30% y 3.96%, respectivamente.

Gráfico No 8

Composición de la cartera de crédito por sector.

Al 31 de diciembre de 2009



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

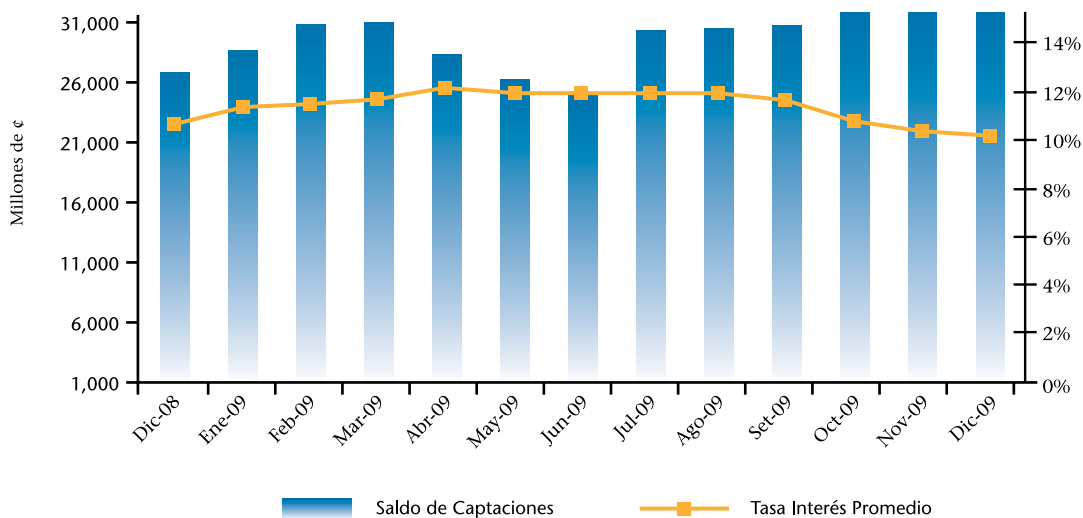
2. CAPTACIÓN DE RECURSOS

La captación de recursos por parte del BANHVI en el año 2009 se orientó fundamentalmente a la atención del vencimiento de obligaciones con el público y con entidades financieras, así como a la obtención de las sumas requeridas para el desembolso de créditos y para garantizar la posición de normalidad en los indicadores de liquidez.

Al cierre del mes de diciembre el saldo de captación total del FONAVI ascendió a €33.180.36 millones; suma que incorpora \$1.5 millones correspondientes a los Bonos de Mejoramiento Social, cuyo único tenedor es el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE). En el Gráfico No9 se muestra el comportamiento mensual del saldo de las captaciones del FONAVI durante el último año, así como la tasa de interés promedio asociada a esas obligaciones. Según se observa, la tasa de interés promedio se ubicó en diciembre de 2009 en 10.16%, esto es -0.36 puntos porcentuales por debajo del valor observado a diciembre de 2008 (10.52%).

Gráfico No 9

**Saldos de captación y tasas de interés promedio
Diciembre 2008 - Diciembre 2009**



Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI



Proyecto de vivienda El Álamo, Santa Cruz, Guanacaste.

Durante el año 2009, el BANHVI ejecutó una serie de acciones dirigidas a ampliar la base de inversionistas de la institución; al respecto, conviene destacar los siguientes aspectos:

a) Se habilitó la posibilidad de efectuar captaciones de recursos a través de la rueda LICI No Estandarizada, mediante representación de Macro título; esta alternativa permite efectuar captaciones mediante la emisión de papel comercial - con plazo máximo a 359 días – a través de bolsa. La primera captación a través de este mecanismo fue ejecutada en el mes de abril 2009 por un monto de ₡2.000,0 millones a 359 días; posteriormente, se ejecutaron nuevas operaciones por un monto total adicional de ₡5.000,00 millones.

b) Por primera vez, en diciembre del año 2009 el BANHVI obtuvo una Calificación de Riesgo en su calidad de emisor pronunciada por la empresa Fitch Ratings Centroamérica S.A., según el detalle que se indica a continuación:

Largo Plazo	AA+(cri)
Corto Plazo	F1+(cri)
Perspectiva	Estable

Fuente: Fitch Ratings Centroamérica S.A.

La obtención de una calificación de riesgo por parte del BANHVI ofrece al inversionista una opinión profesional e independiente con respecto a la capacidad de la institución para pagar el principal y los

intereses de sus emisiones. Lo anterior permitirá el acceso a nuevas fuentes de fondeo en virtud de que algunos inversionistas institucionales tienen restricciones para invertir en instrumentos sin calificación de riesgo -en particular los Fondos de Pensiones-, o bien no se encuentran dispuestos debido a los efectos negativos sobre el indicador de suficiencia patrimonial que implica la realización de inversiones en instrumentos que no disponen de una calificación de riesgo.

c) A partir del mes de agosto de 2009, el BANHVI inició las gestiones ante la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) para la inscripción y registro de un Programa de Emisiones de Bonos Estandarizados de mediano y largo plazo. Este proyecto se encuentra en la etapa final de atención de las observaciones efectuadas por el Ente Supervisor al prospecto de emisión remitido para su aprobación; se espera obtener la autorización de oferta pública en los primeros días del mes de enero de 2010 y ejecutar la primera captación del BANHVI a través de este mecanismo en el primer trimestre del periodo 2010. Con esta alternativa se pretende acceder recursos procedentes de los Fondos de Pensiones, los cuales se encuentran interesados en la colocación de recursos en instrumentos de largo plazo.

3. ADMINISTRACIÓN DEL FONDO DE GARANTÍAS

La Dirección FONAVI administra y da seguimiento al Fondo de Garantías de los títulos valores emitidos



El Presidente Oscar Arias entregó un certificado de condonación de deudas a la familia Valenciano Marchena de Desamparados.

por las entidades autorizadas del SFNV y propicia su consolidación mediante el control de relación entre el riesgo de las entidades autorizadas y su aporte al mismo.

Al 31 de diciembre del 2009, el Fondo de Garantías acumuló la suma de ₡7.730 millones, mostrando un crecimiento del 24.4% en relación con el año anterior.

Del monto acumulado al 31 de diciembre del 2009, el 14,4% corresponde a aportes realizados por el Banco, mientras que el 49,3% proviene de los aportes efectuados por las Entidades y el 36,3 % restante se ha generado a través de la acumulación de intereses.

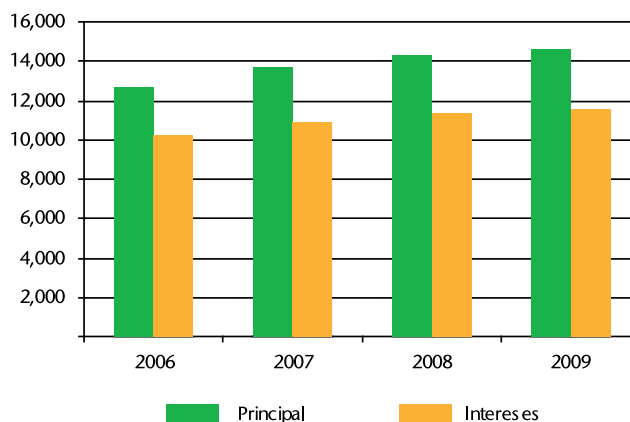
4. ADMINISTRACIÓN DE FIDEICOMISOS

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

Durante el 2009 se recuperó la suma de ₡262.6 millones por concepto de principal y ₡254.2 millones de intereses asociados a las carteras fideicometidas, con lo que al final del año la recuperación acumulada se incrementó en 2.1% con respecto al año 2008, según se desprende del gráfico que se presenta a continuación:

Gráfico No 10

Recuperación total acumulada de la cartera de fideicomisos principal e intereses, 2008-2009
(en millones de colones)





Familia beneficiaria. Proyecto Cerro Verde, Paraiso, Cartago.

En el periodo 2009 se observó una reducción de los niveles de recuperación de estas carteras, comportamiento que está asociado al proceso de liquidación de los activos sin que se generen nuevos créditos, así como a la aplicación de la Ley de Condonación de Deudas de los Fideicomisos N°8693.

Al 31 de diciembre del 2009 el saldo de la cartera administrada por los fideicomisos pendientes de recuperación asciende a €6.831.1 millones.

Condonación de deudas de fideicomisos

Con respecto al trámite de condonación, el 17 de noviembre de 2008 la Asamblea Legislativa aprobó la Ley N°8693 “Ley de Condonación de Deudas de los Fideicomisos del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), correspondientes a operaciones de la disuelta Comisión Especial de Vivienda (CEV), Coovivienda, R.L, Vivienda-coop, R.L. y Mutual Guanacaste”.

La Ley de Condonación fue promovida por el BANHVI tomando en cuenta el alto nivel de morosidad de las carteras fideicomitadas, que entre otros aspectos era el resultado de la difícil situación económica de muchas de las familias que forman parte de estas carteras, un deficiente proceso de gestión de crédito realizado por las entidades disueltas que implicó que muchos de los créditos otorgados a las familias

excedían su capacidad de pago, el incremento de las tasas de interés y el constante traslado de la cartera hipotecaria a distintas entidades para su administración.

Conforme los términos de esta Ley, publicada en el diario oficial La Gaceta el 10 de febrero de 2009, se autorizó al BANHVI a condonar de oficio las operaciones de los Fideicomisos vinculados con la extinta Comisión Especial de Vivienda y para las demás carteras fideicomitadas se autorizó la condonación sujeta a la realización de un estudio socioeconómico y al cumplimiento de varios requisitos por parte de las familias que se postulan para la obtención de este beneficio. Según las estimaciones realizadas por el BANHVI, alrededor de 2.203 operaciones de las carteras de fideicomiso vigentes a octubre de 2008 podrían presentar las características requeridas para ser objeto de condonación.

A partir de la fecha de vigencia de la Ley N°8693, el BANHVI -en coordinación con los Fiduciarios- inició los trámites para la aplicación del proceso de condonación; de esta forma, al 31 de diciembre de 2009, la Junta Directiva de este Banco ha aprobado la condonación de un total de 1.155 operaciones, según el detalle que se presenta a continuación:

Tabla No 6

Estimación de operaciones a condonar y condonaciones aprobadas por Junta Directiva.

Al 31 de diciembre de 2009.

Fideicomisos	Estimado de Operaciones a Condonar	Aprobados por Junta Directiva BANHVI
Condonación de oficio	1.365	1.050
Fideicomiso 001-2003-CEV-Grupo Mutual	1.145	830
Fideicomiso BCAC-BANHVI-Bancrédito	220	220
Condonación optativa	838	105
Fideicomiso 008-2002-Grupo Mutual	303	85
Fideicomiso 009-2002-Grupo Mutual	31	2
Fideicomiso 004-99-Grupo Mutual	76	4
Fideicomiso 010-99 Mutual Cartago	63	1
Fideicomiso Viviendacoop Mutual Cartago	33	13
Fideicomiso 007-2002 Banco Promérica	253	0
Fideicomiso 010-2002 Banco Promérica	79	0
TOTAL GENERAL	2.203	1.155

Fuente: Dirección FONAVI, BANHVI

Del total de 1.155 operaciones a las cuales se ha aprobado el beneficio de la condonación, se ha realizado el levantamiento del gravamen hipotecario a 600 operaciones, mientras que en los restantes 555 casos se encuentra pendiente el requisito

de afectación al Régimen de Patrimonio Familiar, así como la eliminación de otras condiciones contenciosas que deben ser eliminadas por parte de los deudores para la conclusión del proceso.



Ciudadela La Capri, Desamparados. Antes y después.

Resultados financieros

Los Estados Financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda evolucionaron satisfactoriamente en los aspectos más relevantes durante 2009, a pesar de ser un año de ajustes importantes y limitaciones para el resto del Sistema Financiero Nacional. En particular el Banco ocupó el quinto lugar en volumen de utilidades a nivel del Sistema Financiero Nacional.

Los activos totales crecieron en ¢4.251 millones y mostrando crecimientos particulares más importantes a nivel de Cartera de Créditos en ¢9.663 millones e Inversiones en Instrumentos Financieros por ¢1.516 millones, para la gestión financiera y futura canalización hacia cartera de crédito, dentro de lo cual, al cierre del periodo, se mantienen aprobados y por desembolsar créditos por ¢11.600 millones adicionales.

Estos incrementos han sido generados a partir de los importantes volúmenes de utilidades del periodo, la recuperación de otros activos no financieros así como de la captación adicional de recursos, como parte del proceso ordinario de intermediación financiera.

El Pasivo Total mantiene prácticamente el mismo nivel, con una leve disminución de ¢178 millones, producto neto de la captación de recursos como parte de la actividad ordinaria de intermediación financiera, compensado por la disminución de provisiones por su traslado hacia Cuentas de Orden.

A nivel Patrimonial se da un importante incremento de ¢4.429 millones, básicamente por la generación de utilidades del periodo por ¢4.344 millones así como aportes patrimoniales adicionales por ¢85 millones, recursos que se han destinado fundamentalmente al incremento de los Activos, principalmente cartera de crédito e inversiones.

En relación con el Resultado Neto del Periodo, que alcanzó la suma de ¢4.344 millones, se muestra un aumento de ¢1.807 millones, equivalente a un 71% con relación al periodo anterior, producto fundamentalmente de las operaciones de colocación de cartera de crédito, así como de ingresos complementarios, ordinarios y extraordinarios del periodo.

Este crecimiento y volumen en términos absolutos y porcentuales durante el año 2009, ha sido particularmente positivo y satisfactorio, con relación al desempeño del resto del Sistema Financiero Nacional, y es el resultado de las importantes gestiones de canalización de recursos de intermediación financiera y otras operaciones complementarias.

Para tener una visión detallada de los resultados financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda a continuación se presentan los Estados Financieros auditados con corte al 31 de diciembre de 2009.

OPINIÓN DE LOS AUDITORES PÚBLICOS INDEPENDIENTES

Señores

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

Hemos examinado el balance de situación que se acompañan del **Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI)** al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el estado de resultados, de flujos de efectivo y de cambios en el patrimonio que le son relativos por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros y la información financiera complementaria fueron preparados por la administración del **Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI)**. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros fundamentada en la auditoría que realizamos.

Nuestra auditoría fue practicada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren de una adecuada planeación y ejecución, así como los requerimientos mínimos de auditoría establecidos por la Superintendencia General de Entidades Financieras, con el objeto de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros no contienen errores significativos. Esta auditoría incluye el examen, con base en pruebas selectivas, de la evidencia que respalda los montos y las divulgaciones contenidas en los estados financieros. Además, incluyen la evaluación de las normas internacionales de información financiera aplicadas y de las estimaciones importantes hechas por la administración del **Banco Hipotecario de la Vivienda, (BANHVI)**, así como la evaluación general de la presentación de los estados financieros. Consideramos que la auditoría efectuada constituye una base razonable para fundamentar nuestra opinión.

Los estados financieros y la información financiera complementaria que se acompaña, fueron preparados por **Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)** de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias y normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), relacionadas con la actividad de intermediación financiera, las cuales en cumplimiento de esas disposiciones, difieren en ciertos aspectos con las normas internacionales de información financiera tal y como se describe en la nota 2.1.2.



Firma Miembro
Independiente de



En nuestra opinión 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 2009 y 2008, el resultado de sus operaciones, el flujo de efectivo y los cambios en el patrimonio neto por los años que terminaron en esas fechas, de acuerdo con la normativa emitida por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), como se describe en las nota 2.

Nuestra auditoría se llevó a cabo con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros descritos en el primer párrafo de este informe. La información financiera complementaria que se muestra en las notas de los Estados Financieros, se presenta como información adicional para cumplir las disposiciones legales y las reglamentarias dispuestas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, (CONASSIF) y por la Superintendencia General de Entidades Financieras, (SUGEF). Dicha información financiera complementaria se auditó con los mismos procedimientos de Auditoría aplicados en el examen de esos estados financieros básicos y en nuestra opinión está razonablemente presentada en todos los aspectos importantes al relacionarla con dichos estados.

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



Firma Miembro
Independiente de



Esta opinión de Contador Público Independiente es para información de la Junta Directiva del *Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVT)* y de la Superintendencia General de Entidades Financieras, (SUGEF).

**DESPACHO CARVAJAL & COLEGIADOS
CONTADORES PÚBLICOS AUTORIZADOS**

Lic. Ricardo Montenegro Guillén
Contador Público Autorizado No. 5607
Póliza de Fidelidad No. R-1153
Vence el 30 de setiembre del 2010.



San José, Costa Rica, 26 de enero del 2010.

"Timbre de Ley número 6663, por ₡1.000 del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica, adherido y cancelado en el original".

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
(San José, Costa Rica)**

BALANCE DE SITUACIÓN

*Al 31 de diciembre del 2009 y 2008
(Expresados en Colones sin céntimos)*

	<i>Nota</i>	2009	2008
ACTIVOS			
Disponibilidades	3.6.1	797.073.579	684.562.475
Efectivo		1.500.000	1.500.000
Depósitos a la vista en el BCCR		766.129.127	370.872.313
Depósitos a la vista en Entidades financieras del país		29.444.452	311.982.655
Disponibilidades restringidas		---	207.507
Inversiones en instrumentos financieros	3.1	10.851.798.487	9.336.210.332
Disponibles para la venta	3.6.2	10.790.906.468	9.296.159.444
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros		60.892.019	40.050.888
Cartera de Créditos	3.2 y 3.6	61.285.786.311	51.622.427.971
Créditos vigentes	3.2.4.1	60.905.963.684	51.297.255.598
Cuentas y Productos por cobrar asociados a Cartera (Estimación por deterioro)	3.2.2	(226.585.383)	(186.084.778)
Cuentas y comisiones por cobrar	3.6.4	4.218.180.640	5.730.931.596
Otras cuentas por cobrar		5.903.728.930	7.457.632.513
Productos por cobrar (Estimación por deterioro)		0	3.892.983
		(1.685.548.290)	(1.730.593.900)

(Continúa...)

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
(San José, Costa Rica)**

BALANCE DE SITUACIÓN

*Al 31 de diciembre del 2009 y 2008
(Expresados en Colones sin céntimos)*

	<i>Nota</i>	2009	2008
<i>Bienes realizables</i>	3.6.5	497.154.677	691.832
Bienes y valores por recuperación de créditos		550.941.977	434.125.381
Inmuebles, Mobiliario y Equipo fuera de uso		---	691.832
Productos por cobrar asociados a los Instrumentos financieros en dación de pago de créditos.		---	2.254.201
(Estimación por deterioro y disposición legal)		(53.787.300)	(436.379.582)
<i>Participaciones en el capital de otras empresas</i>	3.6.6	2.360.532.763	2.159.581.867
Participación en Fideicomisos y Otros vehículos de propósito especial del país		2.808.459.120	2.607.508.224
Deterioro de las participaciones en el capital de otras empresas		(447.926.357)	(447.926.357)
<i>Inmuebles, mobiliario y equipo, (neto)</i>	3.6.7	1.288.402.939	1.338.921.800
<i>Otros Activos</i>	3.6.8	92.761.452	6.266.894.002
Activos Intangibles		72.289.788	42.753.506
Otros Activos Restringidos		493.442	6.205.220.486
Otros activos		19.978.222	18.920.010
<i>Total activo</i>		81.391.690.848	77.140.221.875

(Continúa...)

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
(San José, Costa Rica)**

BALANCE DE SITUACIÓN

*Al 31 de diciembre del 2009 y 2008
(Expresados en Colones sin céntimos)*

	<i>Nota</i>	2009	2008
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO			
Obligaciones con el público	3.6.9	18.208.530.973	29.087.969.688
Captaciones A Plazo		17.826.523.000	28.589.022.750
Cargos por pagar por obligaciones con el público		382.007.973	498.946.938
Obligaciones con el Banco Central de Costa Rica	3.6.10	281.190.986	337.043.934
Obligaciones a plazo con el BCCR		270.590.763	324.304.554
Cargos por pagar por obligaciones con BCCR		10.600.223	12.739.380
Obligaciones con entidades	3.6.11	17.908.435.082	936.952.767
Otras obligaciones a plazo de Entidades financieras		17.461.913.000	935.136.000
Obligaciones con entidades no financieras		325.463	641.375
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras y no financieras		446.196.619	1.175.392
Otras cuentas por pagar y provisiones	3.6.12	808.438.998	6.990.905.348
Provisiones y cuentas por pagar		159.536.912	6.498.118.871
Cuentas y comisiones por pagar		648.902.086	492.786.477
Otros pasivos	3.6.13	58.522.248	90.101.454
Estimación por deterioro de créditos contingentes		58.000.000	89.750.000
Operaciones pendientes de imputación		522.248	351.454
Total pasivo		37.265.118.287	37.442.973.191

(Continúa...)

(Finaliza...)


**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
(San José, Costa Rica)**

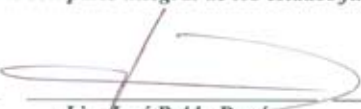
BALANCE DE SITUACIÓN


*Al 31 de diciembre del 2009 y 2008
(Expresados en Colones sin céntimos)*

	<u>Nota</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
PATRIMONIO			
Capital social	3.6.14	32.660.076.449	32.660.076.449
Capital pagado		23.734.934.747	23.734.934.747
Capital donado		8.925.141.702	8.925.141.702
Aportes patrimoniales no capitalizados	3.6.15	1.216.632.137	1.131.600.480
Ajustes al patrimonio		1.001.585.185	1.001.585.185
Superávit por revaluación inmuebles, mobiliario y equipo		1.001.585.185	1.001.585.185
Reservas patrimoniales		5.304.605	5.304.605
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	3.6.15.1	4.898.681.965	2.361.799.484
Resultado del periodo		4.344.292.220	2.536.882.481
Total patrimonio		44.126.572.561	39.697.248.684
Total del pasivo y patrimonio		81.391.690.848	77.140.221.875
Cuentas contingentes deudoras	3.6.24	11.600.000.000	17.950.000.000
Otras cuentas de orden deudoras	3.6.25	615.447.983.377	524.294.440.114

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros


Lic. Juan de Dios Rojas
Cascante
Gerente General a.i.


Lic. José Pablo Durán
Rodríguez
Contador


Licda. Hellen Hernández Pérez
Auditor Interno a.i.



Una Firma, Un respaldo

Web: www.despachocarvajal.com

10

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
(San José, Costa Rica)**

ESTADO DE RESULTADOS

*Para el año terminado el 31 de diciembre del 2009 y 2008
(Expresados en Colones sin céntimos)*

	<i>Notas</i>	<i>2009</i>	<i>2008</i>
<i>Ingresos financieros</i>			
Por disponibilidades		31.011.473	58.932.936
Por inversiones en instrumentos financieros	3.6.19	818.683.086	308.072.059
Por cartera de créditos	3.6.20	7.300.189.896	3.960.804.714
Por ganancias por diferencias de cambio		75.737.484	77.395.009
Por otros ingresos financieros		0	9.347.810
<i>Total ingresos financieros</i>		8.225.621.939	4.414.552.528
<i>Gastos financieros</i>			
Por obligaciones con el público	3.6.16	2.752.501.665	1.464.233.601
Por obligaciones con el Banco Central de Costa Rica		42.443.337	49.765.074
Por obligaciones con entidades financieras		849.735.426	28.132.912
Por otras cuentas por pagar diversas		0	24.283.367
Por pérdidas por diferencias de cambio		90.726.257	165.729.398
<i>Total gastos financieros</i>		3.735.406.685	1.732.144.352
Gasto por estimación de deterioro de cartera y cuentas por cobrar		413.086.862	674.746.729
Ingreso por recuperación de activos y disminución de estimaciones y provisiones		452.077.421	1.108.695.156
<i>Resultado financiero</i>		4.529.205.813	3.116.356.603
<i>Otros ingresos de operación</i>			
Por bienes realizables	3.6.21	600.199.405	33.448.454
Por participaciones en el capital de otras empresas	3.6.22	514.410.915	1.094.214.339
Por otros ingresos operativos	3.6.23	2.052.723.082	1.650.845.566
<i>Total Otros Ingresos de Operación</i>		3.167.333.402	2.778.508.359

(Continúa...)

(Finaliza...)

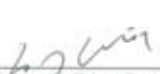
**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
(San José, Costa Rica)**

ESTADO DE RESULTADOS

*Para el año terminado el 31 de diciembre del 2009 y 2008
(Expresados en Colones sin céntimos)*

	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Gastos Operativos Diversos			
Por comisiones por servicios		69.460.130	130.040.363
Por bienes realizables		8.227.993	395.675.183
Por participaciones en el capital de otras empresas		74.008.722	78.324.315
Por bienes diversos		644.226	1.021.297
Por provisiones		300.517.308	311.810.075
Por otros gastos operativos		110.558.923	9.289.641
Total gastos operativos diversos		563.417.302	926.160.874
Resultado operacional bruto		7.133.121.913	4.968.704.088
Gastos de Administración			
Gastos del personal		2.276.850.493	1.996.097.347
Otros gastos de administración		492.397.724	412.125.445
Total gastos administrativos	3.6.17	2.769.248.217	2.408.222.792
Resultado operacional neto antes de impuestos y participaciones sobre la utilidad		4.363.873.696	2.560.481.296
Participaciones sobre la utilidad	3.6.18	19.581.476	23.598.815
Resultado del periodo		4.344.292.220	2.536.882.481

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros


Lic. Juan de Dios Rojas
Cascante
Gerente General a. i.




Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador




Licda. Hellen Hernández Pérez
Auditor Interno a. i.



Una Firma, Un respaldo

Web: www.despachocarvajal.com

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
(San José, Costa Rica)**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

*Al 31 de diciembre del 2009 y 2008
(Expresados en Colones sin céntimos)*

	<i>Notas</i>	2009	2008
<i>Flujos de efectivo de las actividades de operación</i>			
Resultado del periodo		4.344.292.220	2.536.882.481
<i>Partidas aplicadas a resultados que no requieren uso de fondos:</i>			
Ganancias o pérdidas por diferencias de cambio y UD, netas		14.988.773	88.334.388
Pérdidas por estimación por deterioro cartera de créditos		40.500.605	(550.085.616)
Pérdidas por otras estimaciones		(427.637.892)	467.351.964
Gastos por provisión para prestaciones sociales, neto de pagos		(118.376.712)	(54.038.930)
Depreciaciones y amortizaciones		107.972.367	27.509.843
Subtotal		3.961.739.361	2.515.954.130
<i>Variación en los activos (aumento), o disminución</i>			
Créditos y avances de efectivo		(9.608.708.087)	(15.821.924.608)
Bienes realizables		(113.870.563)	(384.922.508)
Productos por cobrar		(112.099.006)	(292.562.214)
Otros activos		7.687.594.859	112.599.980
Total variación en los activos (aumento), o disminución		(2.147.082.797)	(16.386.809.350)
<i>Variación en los pasivos aumento, o (disminución)</i>			
Obligaciones a la vista y a plazo		5.619.521.290	20.755.393.918
Otras cuentas por pagar y provisiones		(6.064.089.638)	(945.355.742)
Productos por pagar		325.943.105	348.417.821
Otros pasivos		(31.579.206)	27.644.257
Total variación en los pasivos aumento, o (disminución)		(150.204.449)	20.186.100.254
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) en las actividades de operación		1.664.452.115	6.315.245.034

(Continúa...)

(Finaliza...)

**BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHVI)
(San José, Costa Rica)**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Para el año terminado el 31 de diciembre del 2009 y 2008
(Expresados en Colones sin céntimos)

	<u>Notas</u>	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Flujos de efectivo usados en actividades de inversión			
Aumento en Depósitos y valores (excepto valores negociables)		(132.846.445.104)	(111.961.856.070)
Disminución en depósitos y valores (excepto valores negociables)		135.146.445.104	109.661.856.070
Adquisición de propiedades, mobiliario y equipo.		(17.012.232)	51.079.843
Participaciones en efectivo en el capital de otras empresas		(200.950.896)	(120.892.674)
Otras afectaciones en actividades de inversión		75.737.485	77.395.010
Flujos netos de efectivo usados en actividades de inversión		2.157.774.357	(2.292.417.821)
Flujos de efectivo usados en actividades de financiamiento			
Aportes de capital recibidos en efectivo		85.031.656	401.512.954
Flujos de efectivo usados en las actividades de financiamiento		85.031.656	401.512.954
Flujos netos de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año		3.907.258.128	4.424.340.167
Efectivo y equivalentes al inicio del año		7.680.721.919	3.256.381.752
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4	11.587.980.047	7.680.721.919

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros


Lic. Juan de Dios Rojas
Gerente General a.i.



Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador



Licda Hellen Hernández Pérez
Auditor Interno a.i.


Una Firma, Un respaldo

Web: www.despachocarvajal.com

14

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
(BANHYV)
(San José, Costa Rica)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Para el año terminado el 31 de diciembre del 2009 y 2008
(Expresados en Colones sin céntimos)

	Aporte			Resultados		Total
	Capital social	Patrimoniales no Capitalizados	Ajustes al Patrimonio	Reservas Patrimoniales	Acumulados al Principio del Periodo	
Saldo al 1 de enero del 2008	32,660,076,449	730,087,526	1,001,585,185	5,304,605	2,361,799,484	36,758,853,249
Resultado del periodo 2008	0	0	0	0	2,536,882,481	2,536,882,481
Otros	0	401,512,954	0	0	0	401,512,954
Saldo al 31 de diciembre del 2008	32,660,076,449	1,131,600,480	1,001,585,185	5,304,605	4,898,681,965	39,697,248,684
Resultado del periodo 2008	0	0	0	0	4,344,292,220	4,344,292,220
Otros	0	85,031,657	0	0	0	85,031,657
Saldo al 31 de diciembre del 2009	32,660,076,449	1,216,632,137	1,001,585,185	5,304,605	9,242,974,185	44,126,572,561

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

Lic. Juan de Dios Rojas
Casacarte
Gerente General a.i.

Lic. José Pablo Durán Rodríguez
Contador

Licda. Helten Hernández Pérez
Auditor Interno a. i.

Una firma, un respaldo



Departamento Financiero Contable
www.despachocuravajal.com