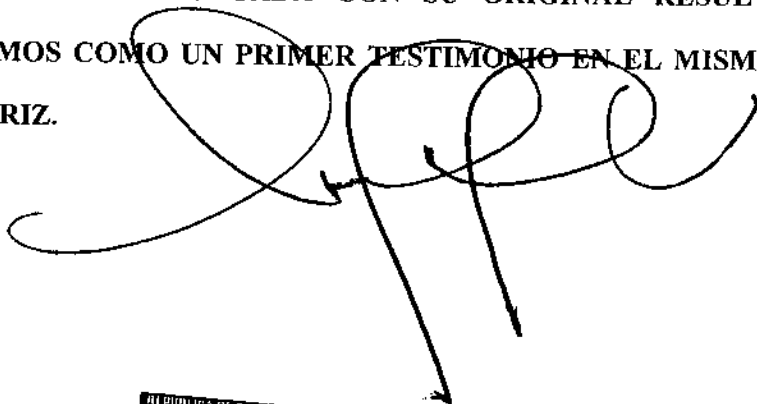


**NUMERO TREINTA Y SIETE-TOMO SEXTO:** Ante nosotros, **MANUEL ENRIQUE PEREZ UREÑA**, y **ZIHANNY MARIA ELIAS GONZALEZ**, Notarios Públicos con oficina en San José, Barrio Dent, de Taco Bell quinientos setenta y cinco oeste, y actuando en el protocolo de la segunda, comparece el señor **JUAN DE DIOS ROJAS CASCANTE**, quien es mayor de edad, casado una vez, Licenciado en Administración de Negocios, portador de la cédula de identidad número uno-cuatrocientos sesenta y dos- novecientos veintiséis, vecino de San Antonio de Desamparados, en su calidad de representante legal con facultades de Apoderado Generalísimo sin límite de suma, del **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**, cédula jurídica número tres- cero cero siete- cero setenta y ocho mil ochocientos noventa- veintinueve, domiciliado en San Pedro de Montes de Oca, de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, doscientos metros al oeste y cien metros al norte, personería de la cual los suscritos notarios damos fe de su vigencia y existencia, con vista en la Sección Personas Jurídicas del Registro Público bajo las citas de inscripción tomo: quinientos cincuenta y siete, asiento: trece mil doscientos treinta y dos, y **DICE**: Que apercibido por los suscritos notarios de las penas con las que el Código Penal castiga en su artículo trescientos once el perjurio, declara bajo la fe de juramento solemne: a) Que la información presentada en los requisitos de inscripción de los programas "A" de emisiones de deuda estandarizada del Banco Hipotecario de la Vivienda, la información contenida en el prospecto completo presentado en los requisitos de inscripción ante la Superintendencia General de Valores, con páginas numeradas de la uno a la trescientos cuarenta y siete, incluyendo los estados financieros actualizados, históricos y otros anexos, cada una de las cuales lleva el sello del Banco Hipotecario de la Vivienda y la firma del suscrito, ha sido elaborada con la debida diligencia a partir de la mejor información disponible por el emisor al momento de elaborar el prospecto y es exacta, veraz, verificable y suficiente, para que el lector pueda ejercer sus juicios de valoración en forma razonable mediante información útil para la toma de decisiones de inversión. B) Que no existe ninguna omisión de información relevante o que haga engañoso su contenido para la valoración del inversionista. C) Que la información prospectiva y las expectativas que se le revelan fueron obtenidas a partir de una debida y cuidadosa consideración de las circunstancias relevantes y con base en supuestos razonables. D) Que se cumple con lo dispuesto en el Reglamento de Auditores Externos, de conformidad con el formato establecido por el Superintendente. E) Que reitero el compromiso de cumplir las leyes costarricenses, en especial aquellas que regulan las empresas emisoras, las emisiones y oferta pública de valores. Así como los



reglamentos, circulares y otras disposiciones de la Superintendencia General de Valores. F) Que asumo, en la calidad indicada, toda responsabilidad y las respectivas consecuencias civiles y penales sobre la veracidad de la información señalada, así como la información que se estará enviando en forma periódica referida a la información financiera actualizada, hechos relevantes y otros datos conforme lo exige la Superintendencia General de Valores". **ES TODO.** El suscrito Notarios advertimos al compareciente sobre el valor y trascendencia legal de sus declaraciones. Se expide un primer testimonio para efectos de trámites administrativos ante la Superintendencia General de Valores. Leído lo anterior al compareciente, lo aprueba y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las trece horas del treinta de junio del dos mil once. **Ilegible // Ilegible // LO ANTERIOR ES COPIA FIEL Y EXACTA DE LA ESCRITURA NUMERO TREINTA Y SIETE VISIBLE AL FOLIO TREINTA Y DOS VUELTO DEL TOMO SEXTO DE LA NOTARIA ELIAS GONZALEZ. CONFRONTADA CON SU ORIGINAL RESULTO CONFORME Y LO EXPEDIMOS COMO UN PRIMER TESTIMONIO EN EL MISMO ACTO DE FIRMARSE LA MATRIZ.**

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and flourishes, positioned above the stamps.

*Ruth Berbessi Perea*

2011 MAR 25 07:45:30



# **Banco Hipotecario de la Vivienda**

## **PROSPECTO DE INVERSIÓN**

**Marzo 2011**



*[Handwritten signature]*



## Prospecto de Inversión del BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

| <b>Emisión Inscrita</b>                                | <b>Fecha de Inscripción de la Emisión</b> | <b>Monto de la emisión</b> |
|--|---|----------------------------|
| <b>Programa A de Emisiones de Bonos Estandarizados</b> | <b>26 de enero de 2010</b>                | <b>€20.000.000.000</b>     |

Autorizado para realizar oferta pública de valores estandarizados mediante resolución SGV-R-2180 de la Superintendencia General de Valores (SUGEVAL) del 26 de Enero de 2010

### **Puestos de Bolsa Representantes**

**Popular Valores, Puesto de Bolsa, S.A.  
BCR Valores, Puesto de Bolsa, S.A.  
BN Valores, Puesto de Bolsa, S.A.**

### **Asesor Financiero y Estructurador**



Finanzas Corporativas  
de Centroamérica

**“La autorización para realizar oferta pública no implica calificación sobre la emisión, ni la solvencia del emisor o el intermediario”**

**Marzo 2011  
San José, Costa Rica**



## NOTAS IMPORTANTES PARA EL INVERSIONISTA

*“Señor inversionista, es su deber y derecho conocer el contenido del prospecto antes de tomar la decisión de invertir, este le brinda información sobre la emisión, la información relevante relativa al emisor, así como los riesgos asociados tanto a la emisión como al emisor. La información estipulada en el prospecto es de carácter vinculante para la empresa, lo que significa que esta será responsable legalmente por la información que se consigne en el prospecto.*

*Consulte los comunicados de hechos relevantes que realiza el emisor sobre los acontecimientos que pueden incidir en el desempeño de la empresa y los informes financieros periódicos. Complemente su análisis con la calificación de riesgo actualizada por las empresas calificadoras de riesgo.*

*El comportamiento y desempeño de las empresas emisoras a través del tiempo no aseguran su solvencia y liquidez futuras. La inversión que realice será únicamente por su cuenta y riesgo. La Superintendencia General de Valores no emite criterio sobre la veracidad, exactitud o suficiencia de la información contenida en este prospecto.*

*La Superintendencia General de Valores y quienes intervienen en el proceso de intermediación bursátil, no asumen responsabilidad sobre la situación financiera de la empresa emisora”.*



## INDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Información sobre las emisiones, la oferta e identificación de los directores, gerentes y asesores involucrados con el proceso de oferta pública .....</b> | <b>7</b>  |
| 1.1 Información sobre la emisión y la oferta – Serie A1 .....  | 7         |
| 1.1.1 Forma de colocación de la emisión.....   | 7         |
| 1.1.2. Garantía General.....   | 8         |
| 1.1.3. Calificación de riesgo .....  | 8         |
| 1.2 Información sobre la emisión y la oferta – Programa A de Emisiones de Bonos Estandarizados .....   | 9         |
| 1.2.1 Forma de colocación de las emisiones.....  | 10        |
| 1.2.2 Reglas de prelación de pagos.....  | 16        |
| 1.2.3 Garantía General .....   | 16        |
| 1.2.4 Calificación de riesgo .....   | 16        |
| 1.2.5 Cláusula de redención anticipada.....  | 17        |
| 1.2.6 Razones de la oferta y uso de los recursos provenientes de la captación .....  | 18        |
| 1.2.7 Costos de la emisión y su colocación .....   | 18        |
| 1.2.8 Representación por medio de Macroíttulos y aclaración sobre su registro .....  | 19        |
| 1.2.9 Agente de Pago .....   | 20        |
| 1.2.10 Tratamiento tributario .....  | 20        |
| 1.2.11 Emisiones inscritas en otros mercados .....   | 20        |
| 1.3 Identificación de los directores, gerentes y asesores involucrados en el proceso de oferta pública .....   | 21        |
| <b>2. Información Esencial.....</b>  | <b>22</b> |
| 2.1 Factores de riesgo que afectan a la emisión y a la empresa.....  | 22        |
| 2.1.1 Riesgo de la Oferta.....   | 22        |
| 2.1.2 Riesgos propios del Banco Hipotecario de la Vivienda. ....   | 23        |
| 2.1.3 Riesgos de la Industria.....   | 27        |
| 2.1.4 Riesgos del entorno.....   | 29        |
| 2.2 Resumen de Políticas de Gestión de Riesgos del BANHVI.....   | 30        |
| 2.3 Análisis de Indicadores Financieros .....  | 32        |
| 2.3.1 Indicadores de liquidez (Número de veces).....   | 32        |
| 2.3.2 Indicadores de rentabilidad (Porcentajes).....   | 33        |
| 2.3.3 Índices de actividad (Porcentajes) .....   | 36        |
| 2.3.4 Endeudamiento y riesgos no asumidos.....   | 39        |
| 2.3.5. Exposición Cambiaria.....   | 42        |
| 2.3.6 Capitalización .....   | 43        |
| 2.3.7 Política de distribución de dividendos .....   | 44        |



|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| 2.3.8     | Participación en el capital de otras empresas.....   | 44        |
| 2.3.9     | Fuentes de capitalización.....   | 44        |
| 2.3.10    | Participación sobre la utilidad.....   | 45        |
| <b>3.</b> | <b>Información sobre la empresa emisora.....</b>   | <b>45</b> |
| 3.1       | Historia y Desarrollo del Banco Hipotecario de la Vivienda.....                                  | 45        |
| 3.1.1     | Razón Social.....  | 45        |
| 3.1.2     | Jurisdicción bajo la cual está constituida.....  | 45        |
| 3.1.3     | Fecha de constitución y cita de Inscripción del Registro Público.....                            | 46        |
| 3.1.4     | Número de Cédula Jurídica.....   | 46        |
| 3.1.5     | Composición del capital.....   | 46        |
| 3.1.6     | Domicilio Legal.....   | 46        |
| 3.1.7     | Fecha de cierre fiscal y económico.....  | 46        |
| 3.1.8     | Auditoría Externa.....   | 46        |
| 3.1.9     | Asesor Legal.....  | 46        |
| 3.1.10    | Moneda de la información financiera.....   | 46        |
| 3.1.11    | Números de Teléfono.....   | 46        |
| 3.1.12    | Números de Fax.....  | 46        |
| 3.1.13    | Apartado Postal.....   | 47        |
| 3.1.14    | Correo Electrónico.....  | 47        |
| 3.1.15    | Sitio Web.....   | 47        |
| 3.1.16    | Acontecimientos más relevantes.....  | 47        |
| 3.1.17    | Actividades principales.....   | 50        |
| 3.1.18    | Canales de distribución.....   | 52        |
| 3.1.19    | Características del mercado meta.....  | 52        |
| 3.1.20    | Competencia.....   | 53        |
| 3.1.21    | Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI) y su relación con el BANHVI.....                     | 53        |
| 3.1.22    | Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) y su relación con el BANHVI.....                        | 54        |
| 3.1.23    | Litigios.....  | 56        |
| <b>4.</b> | <b>Visión General del Negocio.....</b>   | <b>58</b> |
| 4.1       | Visión de la institución.....  | 58        |
| 4.2       | Misión de la Institución.....  | 58        |
| 4.3       | Composición de la Estructura Administrativa del BANHVI.....                                      | 58        |
| 4.4       | Organigrama.....   | 59        |
| 4.5       | Propiedad, Planta y Equipo.....  | 60        |
| <b>5.</b> | <b>Resultados de operación y financieros e información prospectiva (Memoria anual 2010).....</b> | <b>61</b> |



|  |           |
|--|-----------|
| <b>6. Directores, personal gerencial y empleados del Banco Hipotecario de la Vivienda.....</b> | <b>69</b> |
| 6.1 Directores del Banco Hipotecario de la Vivienda.....                                       | 69        |
| 6.1.1 Miembros de la Junta Directiva.....  | 69        |
| 6.1.2 Funciones de los miembros de la Junta Directiva.....                                     | 72        |
| 6.1.3 Prácticas de selección de la Junta Directiva.....  | 73        |
| 6.2 Personal Gerencial.....  | 76        |
| 6.3 Personal.....  | 82        |
| 6.4 Agrupaciones Gremiales.....  | 83        |
| 6.5 Participación social de directores, personal gerencial, y empleados.....                   | 83        |
| <b>7. Participaciones significativas y transacciones con partes relacionadas.....</b>          | <b>84</b> |
| 7.1 Transacciones con partes relacionadas.....   | 84        |
| 7.2 Participaciones significativas.....  | 84        |
| 7.3 Participaciones de asesores y consejeros.....  | 84        |
| <b>8. Información financiera.....</b>  | <b>84</b> |
| 8.1 Periodicidad de la información a los inversionistas.....                                   | 84        |
| <b>9. Anexos.....</b>  | <b>85</b> |



*Handwritten signature or initials.*





## Prospecto de Inversión BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA

### 1. Información sobre las emisiones, la oferta e identificación de los directores, gerentes y asesores involucrados con el proceso de oferta pública

#### 1.1 Información sobre la emisión y la oferta – Serie A1

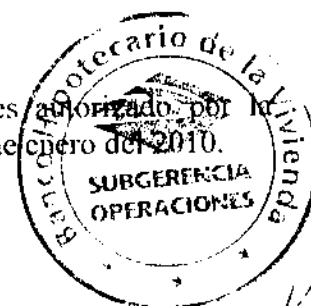
| Nombre del Programa               | Programa A de Bonos Estandarizados  |
|-----------------------------------|---|
| Clase de instrumento              | Bono Estandarizado  |
| Nombre de la serie                | A1  |
| Código ISIN                       | CRBANVIB0037  |
| Nemotécnico                       | bhale   |
| Monto de la emisión y moneda      | €10.000.000.000 (Diez mil millones de colones)  |
| Plazo                             | 5 años  |
| Fecha de emisión                  | 7 de abril del 2010   |
| Fecha de vencimiento              | 7 de abril del 2015   |
| Denominación o valor facial       | €1.000.000 (Un millón de colones)   |
| Tasa de interés bruta (1)         | Tasa Básica + 2,00%(1)  |
| Tasa de interés neta              | La misma que la tasa bruta  |
| Impuestos sobre la renta          | Las emisiones de deuda del BANHVI en colones son exentas del impuesto de renta del 8%                                     |
| Garantía                          | El BANHVI cuenta con garantía del Estado según el artículo 151 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda |
| Periodicidad de pago de intereses | Trimestral  |
| Factor de cálculo                 | 30/360  |
| Forma de representación           | Macroítulo  |
| Ley de circulación                | A la orden  |
| Amortización del principal        | Al vencimiento  |
| Calificación de Riesgo (2)        | Fitch AA+ (cri) Estable   |

1 La tasa básica pasiva de referencia que se utilizará será la calculada por el Banco Central de Costa Rica y veinte un día hábil antes del inicio de cada periodo de pago de intereses.

2 El Consejo de Calificación de Fitch Costa Rica Calificadora de Riesgo S.A. en sesión No. 068-2009, celebrada el 7 de diciembre del 2009 asigna una calificación de riesgo (AA+) lo que indica una expectativa de riesgo de incumplimiento muy bajo respecto de otros emisores u obligaciones en Costa Rica. El riesgo de incumplimiento inherente difiere sólo levemente de aquel que presentan los emisores u obligaciones del país con la más alta calificación.

#### 1.1.1 Forma de colocación de la emisión

La serie A1 pertenece al Programa A de Bonos Estandarizados en colones autorizado por la Superintendencia General de Valores mediante resolución SGV-R-2180 del 26 de enero del 2010.



La serie A1 del Programa A de Emisiones de Bonos Estandarizados se colocó mediante Contrato de Underwriting en firme, suscrito con BCR Valores, Puesto de Bolsa S.A por el 50% del monto de la serie A1, e INS Valores Puesto de Bolsa S.A. por el restante 50%. El precio de colocación para ambos Puestos de Bolsa suscriptores fue de 100%.

Posteriormente, estos valores se podrán negociar en el mercado secundario organizado por la Bolsa Nacional de Valores S.A. cumpliendo con los mecanismos que esta bolsa tenga vigentes en esta materia.

### 1.1.2. Garantía General

La emisión de la serie A1 del Programa A de Emisiones de Bonos Estandarizados cuenta con garantía del Estado según el artículo 151 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda:

*Art 151 "El Banco contará con la garantía del Estado en todas sus operaciones, la cual se hará efectiva ante la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, por la vía ejecutiva, si fuera rechazado el reclamo administrativo por el Poder Ejecutivo"*

La garantía otorgada por el Estado a las operaciones del BANHVI, incluyendo emisión de la serie A1 del Programa A de Emisiones de Bonos Estandarizados, es una garantía que está definida por ley. En caso de que se deba aplicar la garantía del Estado, en ese momento el Estado establecerá el procedimiento de ejecución correspondiente.

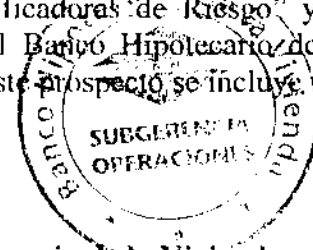
### 1.1.3. Calificación de riesgo

En sesión Ordinaria del Consejo de Calificación No. 006-2011 del 27 de enero del 2011, la empresa FITCH Costa Rica Calificadora de Riesgo S.A. basada en información financiera no auditada al 31 de diciembre 2010 afirmó la calificación de AA+ (cri) para todas las series que componen al Programa A de emisiones de bonos estandarizados.

AA(cri): La calificación nacional "AA(cri)" indica una expectativa de riesgo de incumplimiento muy bajo respecto de otros emisores u obligaciones en Costa Rica. El riesgo de incumplimiento inherente difiere sólo levemente de aquel que presentan los emisores u obligaciones del país con la más alta calificación.

(+) o (-): Las calificaciones de largo plazo y de corto plazo pueden ser modificadas utilizando "+" o "-" para denotar el estatus relativo dentro de una categoría de calificación alta.

Las calificaciones de riesgo deben actualizarse semestralmente conforme lo indicado en el artículo 18 del "Reglamento sobre Calificación de Valores y Sociedades Calificadoras de Riesgo" y el inversionista puede consultar la última calificación en las oficinas del Banco Hipotecario de la Vivienda y en la Superintendencia General de Valores. En el Anexo de este prospecto se incluye una copia de la calificación de riesgo vigente.



## 1.2 Información sobre la emisión y la oferta – Programa A de Emisiones de Bonos Estandarizados

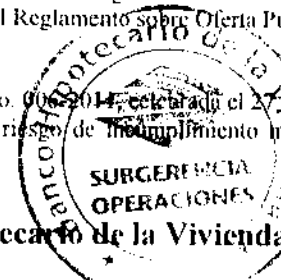
| Clase de Instrumento                           | Programa de Emisiones  |
|--|--|
| Nombre del programa                            | Programa A de Emisiones de Bonos Estandarizados  |
| Saldo total del programa y moneda              | €10.000.000.000 (diez mil millones de colones)   |
| Series y plazos del programa <sup>1</sup>      | El nombre de la serie y el plazo de la misma se definirán previos a la colocación mediante comunicado de Hecho Relevante.  |
| Monto de cada emisión <sup>1</sup>             | A definirse previo a la colocación mediante comunicado de Hecho Relevante  |
| Fecha de emisión y de vencimiento <sup>1</sup> | A definirse previo a la colocación mediante comunicado de Hecho Relevante  |
| Denominación o valor facial                    | €1.000.000 (Un millón de colones)  |
| Tasa de interés bruta <sup>1,3</sup>           | A definirse previo a la colocación mediante comunicado de Hecho Relevante.   |
| Tasa de interés neta <sup>3</sup>              | La misma que la tasa bruta.  |
| Impuesto sobre la Renta                        | Las emisiones de deuda del BANHVI en colones son exentas del impuesto de renta del 8%  |
| Garantía General                               | El BANHVI cuenta con garantía del Estado según el artículo 151 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda  |
| Opción Redención anticipada <sup>1,2</sup>     | Se definirá previo a la colocación mediante comunicado de Hecho Relevante, si la serie tiene una opción de redención anticipada y la fecha a partir de la cual se puede ejecutar la opción de redención anticipada   |
| Factor de cálculo                              | 30 / 360   |
| Periodicidad <sup>1</sup>                      | A definirse previo a la colocación mediante comunicado de Hecho Relevante  |
| Amortización del Principal                     | Al vencimiento o a la fecha de la opción de redención anticipada, si aplica esta opción.   |
| Forma de representación                        | Macrotítulo  |
| Ley de circulación                             | A la orden   |
| Forma de colocación                            | Ventanilla y/o Subasta por Bolsa y/o contratos de aseguramiento en firme o al mejor esfuerzo.  |
| Destino de los Recursos                        | Los recursos provenientes de las captaciones que realice el Banco Hipotecario de la Vivienda serán colocados en programas de crédito de largo plazo, a entidades autorizadas para ser dirigidos al financiamiento de vivienda y/o la sustitución de pasivos financieros de la entidad. |
| Calificación de riesgo <sup>4</sup>            | Fitch AA+ (cri)<br>Estable   |

<sup>1</sup> La fecha de emisión, la fecha de vencimiento, el nombre, el plazo y el monto de la serie, la tasa de interés bruta, la periodicidad en el pago de intereses, si la serie cuenta con una opción de redención anticipada y la fecha a partir de la cual se puede ejecutar dicha opción, el código ISIN y el nemotécnico de cada emisión que compone el programa serán informados mediante un comunicado de Hecho Relevante al menos 5 días hábiles antes de la fecha de colocación del primer tracto de la primera serie a colocar y al menos 2 días hábiles para las siguientes colocaciones.

<sup>2</sup> Las series podrán o no tener una opción de redención anticipada. Si la serie se define con una opción de redención anticipada, dicha opción de redención seguirá los lineamientos establecidos en el punto 1.1.6. del presente prospecto.

<sup>3</sup> En el caso de emisiones con tasa de interés ajustable, la tasa de referencia que se utilizará será la vigente 1 día hábil antes del inicio de cada periodo de pago de intereses, de acuerdo con el inciso e) del artículo 9 del Reglamento sobre Oferta Pública de Valores.

<sup>4</sup> El Consejo de Calificación de Fitch Costa Rica Calificadora de Riesgo S.A. en sesión No. 00655-2014 celebrada el 27 de enero del 2011 asigna una calificación de riesgo (AA+) lo que indica una expectativa de riesgo de incumplimiento muy bajo



respecto de otros emisores u obligaciones en Costa Rica. El riesgo de incumplimiento inherente difiere sólo levemente de aquel que presentan los emisores u obligaciones del país con la más alta calificación.

Según el artículo 11 del Reglamento sobre oferta pública de valores, cada emisión de los programas deberá mantener un monto mínimo de €100.000.000 o su equivalente en dólares y un número mínimo de 200 valores, con el propósito de asegurar la existencia de un volumen suficiente de títulos para dar profundidad al mercado secundario.

La colocación de las emisiones del Programa A de Emisiones de Bonos Estandarizados deberá de realizarse dentro de los 2 años siguientes a la fecha de registro del Programa - del 26 de enero de 2010 – o quedarán sin efecto de acuerdo con el artículo 17 del Reglamento sobre Oferta Pública de Valores. El Superintendente podrá autorizar en condiciones excepcionales, a partir de una solicitud justificada, que el plazo del programa se extienda hasta por un año más.

#### 1.2.1 Forma de colocación de las emisiones

Cada serie perteneciente al Programa A de Emisiones de Bonos Estandarizados se colocarán de conformidad con las necesidades de recursos del Banco Hipotecario de la Vivienda mediante contratos de aseguramiento en firme o al mejor esfuerzo, o bien en una o varias subastas en la Bolsa Nacional de Valores S.A. o por medio de ventanilla en las oficinas del Banco Hipotecario de la Vivienda. El emisor informará sobre el mecanismo específico que utilizará para cada serie al menos 2 días hábiles para las siguientes colocaciones.

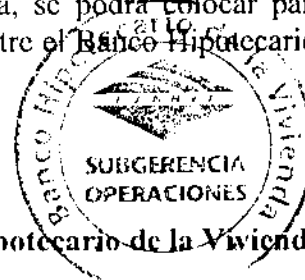
En caso de utilizar la ventanilla, el día de colocación por ventanilla no se podrá utilizar ningún otro mecanismo de colocación, así como el día que se determine colocar por el mecanismo de subasta, no se podrá utilizar ningún otro mecanismo de colocación.

En caso de utilizar los mecanismos de colocación mediante contratos de aseguramiento en firme o al mejor esfuerzo, el emisor comunicará los nombres de los suscriptores, las condiciones de los contratos, el plazo convenido entre las partes, el precio de compra de los títulos valores convenido por el o los suscriptores, en caso de suscripción en firme, los montos a suscribir y las compensaciones convenidas, al menos 2 días hábiles para las siguientes colocaciones mediante Comunicado de Hecho Relevante.

Las emisiones se podrán colocar en el mercado de valores de Costa Rica o en cualquier otro mercado de valores organizado del exterior. Las emisiones a colocar en el exterior se comunicarán por medio de Hecho Relevante.

#### a. Underwriting en firme

Cada serie perteneciente al programa A de Deuda Estandarizada, se podrá colocar parcial o totalmente por medio de un contrato de aseguramiento en firme entre el Banco Hipotecario de la Vivienda y uno o varios puestos de bolsa.



El suscriptor en firme asume básicamente las siguientes obligaciones que serán parte del contrato:

1. El compromiso de adquirir por cuenta propia la totalidad o parte de la emisión de las series indicadas.
2. A pagar el total suscrito en la fecha indicada en el contrato.
3. El suscriptor se obliga a comprar al precio convenido entre las partes, de conformidad con lo establecido en el artículo 45 del Reglamento sobre Oferta Pública de Valores.

El underwriter tendrá la obligación de comunicar el precio de referencia (si la colocación es por subasta) o el precio de colocación (si la colocación es por ventanilla), previo a la colocación de la serie indicada, mediante Hecho Relevante al menos 1 día hábil antes de cada colocación.

#### **b. Underwriting al mejor esfuerzo**

El Banco Hipotecario de la Vivienda podrá celebrar contratos de suscripción bajo mejor esfuerzo de series del programa con puestos de bolsa suscriptores.

El suscriptor no garantiza la colocación de las emisiones, ni asume riesgo y costo alguno por la no colocación de la misma. El suscriptor asume el compromiso a realizar el mejor esfuerzo para colocar los valores objeto del contrato.

El emisor tendrá la obligación de comunicar el precio de referencia, previo a la colocación mediante Hecho Relevante, al menos 1 día hábil antes de la colocación.

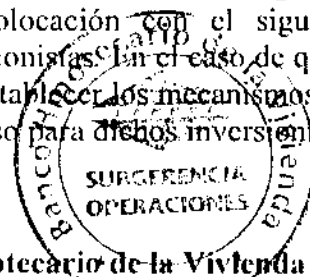
#### **c. Procedimientos de colocación de contratos de underwriting en firme y a mejor esfuerzo**

Los procedimientos de colocación de los contratos de underwriting en firme incluyen ventanilla, subasta por bolsa y mercado secundario formal de bolsa. El procedimiento de colocación de los contratos de colocación a mejor esfuerzo incluye únicamente subasta por bolsa.

El procedimiento de colocación se comunicará mediante Hecho Relevante del underwriter para el caso de colocaciones en firme y del emisor para el caso de colocaciones al mejor esfuerzo, al menos 2 días hábiles para las siguientes colocaciones. El anterior comunicado se realizará en forma posterior a la cancelación del tracto respectivo por parte del suscriptor en firme.

#### **Ventanilla del underwriter**

Los underwriters colocarán los valores al público en general o entre sus inversionistas, según sea la disposición del underwriter, mediante una ventanilla de colocación con el siguiente procedimiento. Cada underwriter cursará una invitación a los inversionistas. En el caso de que el underwriter curse la invitación únicamente a sus clientes, debe de establecer los mecanismos que garanticen el principio de distribución equitativa e igualdad de acceso para dichos inversionistas,



de acuerdo con el artículo 45 del Reglamento sobre Oferta Pública de Valores. Los tratos a colocar, el nombre de la serie, horarios, plazo de liquidación, fecha y hora de asignación, fecha de apertura y fecha de cierre para la ventanilla, serán comunicados mediante Hecho Relevante por cada underwriter al menos 2 días hábiles para las siguientes colocaciones.

Las órdenes de compra de los inversionistas deberán entregarse en las respectivas oficinas de los puestos de bolsa suscriptores. Las órdenes de compra deben indicar el monto a comprar, el nombre de la persona oferente (física o jurídica), su correspondiente cédula jurídica o de identidad y un número de fax para recibir confirmaciones. El precio de colocación de los valores será exhibido en un lugar visible en la ventanilla del underwriter.

Los suscriptores se reservan el derecho de abrir o cerrar la captación conforme a sus necesidades de efectivo y de conformidad con la normativa vigente.

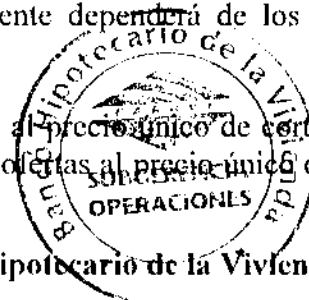
El valor total de cada transacción será el producto de multiplicar el valor facial de los títulos por el precio anunciado más los intereses acumulados a la fecha. El precio será igual para todas las ofertas que se reciban durante el día y la liquidación se efectuará en T+2 (días hábiles) contado a partir de la fecha y hora final de asignación. Los resultados de la colocación se comunicarán mediante Hecho Relevante al día hábil siguiente de la asignación.

Cada suscriptor aplicará la regla de colocación de “primero en tiempo primero en derecho” para todas las ofertas. En caso de que se reciban un total de ofertas mayor al monto a colocar en ventanilla, se procederá a realizar la asignación de las ofertas con montos inferiores o iguales al cinco por ciento (5%) de forma inmediata. En el caso de las ofertas que excedan el 5% supere el monto a colocar, el saldo remanente de la oferta será asignado por medio de prorratio entre todas las ofertas de compra que sobrepasaron el cinco por ciento (5%) recibidas durante el día, con respecto al monto que complete el saldo a colocar. Por consiguiente, en caso que el total de dichas ofertas sea inferior al remanente por colocar al final del día, se les asignará el monto solicitado. Dicha asignación se realizará con la participación de un notario público, quien emitirá un acta donde se haga constar las órdenes recibidas y los resultados de la asignación.

### **Subasta por Bolsa del underwriter**

Las colocaciones se realizarán en una o varias subastas en la Bolsa Nacional de Valores, de conformidad con los mecanismos establecidos para este efecto por esta institución. Los parámetros para la asignación de las ofertas podrán ser el de precio ofrecido (con o sin prorratio), precio de corte o precio único de corte. El suscriptor en firme o el emisor, este último en caso de suscripción al mejor esfuerzo, se reserva el derecho de asignar parcial o totalmente el monto a subastar o declarar desierta la subasta, en el caso de utilizar los parámetros de precio ofrecido o precio de corte. Para subastas por precio ofrecido o precio de corte, en el caso de recibir ofertas con precios iguales, tendrá prioridad la oferta registrada primero en el sistema. Las ofertas de compra podrán indicar la posibilidad de que su asignación sea parcial o total. La decisión de declarar desierta la subasta o de asignar parcialmente dependerá de los precios ofrecidos el día de la subasta.

Para subastas por precio único de corte solo se aceptarán ofertas al precio único de corte. Si se reciben ofertas por un monto menor al tracto a colocar, todas las ofertas al precio único de corte



serán asignadas. En el caso de recibir ofertas por un monto mayor al tracto a colocar, se aplicará un prorrateo para la asignación de las ofertas recibidas. Las ofertas de compra podrán indicar la posibilidad de que su asignación sea parcial o total.

La fecha y hora de apertura y cierre de recepción de ofertas, el nombre de la serie, el plazo de liquidación, la fecha y hora de asignación, el parámetro de asignación y el tracto a colocar mediante la subasta se comunicarán mediante Hecho Relevante al menos 2 días hábiles para las siguientes colocaciones. La liquidación se efectuará mínimo en T+2 (días hábiles). Los resultados de la colocación se comunicarán mediante Hecho Relevante al día hábil siguiente de la asignación.

#### **Mercado secundario formal de bolsa**

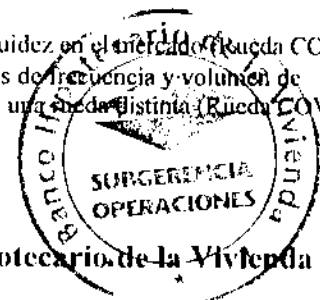
Adicionalmente, el underwriter podrá realizar la distribución de los valores por medio de los mercados organizados de la Bolsa Nacional de Valores (BNV), utilizando las ruedas<sup>1</sup> CORE o COVE utilizadas para las operaciones de mercado secundario de compra venta para instrumentos de renta fija o variable, definidos en los capítulos I y II de las “Reglas de Negocio” de esta entidad.

#### **d. Subasta por Bolsa del emisor**

Las colocaciones de las series del programa se realizarán en una o varias subastas en la Bolsa Nacional de Valores S.A., de conformidad con los mecanismos establecidos para este efecto por esta institución. Los parámetros para la asignación de las ofertas podrán ser el de precio ofrecido (con o sin prorrateo), precio de corte o precio único de corte. El emisor se reserva el derecho de asignar parcial o totalmente el monto a subastar o declarar desierta la subasta, en el caso de utilizar los parámetros de precio ofrecido o precio de corte. Para subastas por precio ofrecido o precio de corte, en el caso de recibir ofertas con precios iguales, tendrá prioridad la oferta registrada primero en el sistema. Las ofertas de compra podrán indicar la posibilidad de que su asignación sea parcial o total. La decisión de declarar desierta la subasta o de asignar parcialmente dependerá de los precios ofrecidos el día de la subasta.

Para subastas por precio único de corte solo se aceptarán ofertas al precio único de corte. Si se reciben ofertas por un monto menor al tracto a colocar, todas las ofertas al precio único de corte serán asignadas. En el caso de recibir ofertas por un monto mayor al tracto a colocar, se aplicará un prorrateo para la asignación de las ofertas recibidas. Las ofertas de compra podrán indicar la posibilidad de que su asignación sea parcial o total.

<sup>1</sup> En el primer grupo se incluyen 30 emisiones que presentan mayores niveles de liquidez en el mercado (Rueda CORE). Para determinar esta condición se efectúa una revisión trimestral de las condiciones de frecuencia y volumen de negociación calculando un índice de liquidez. El resto de emisiones se incluyen en una rueda distinta (Rueda COVE). Ambas ruedas tienen entre sí algunas variaciones en las reglas de negociación.



El tracto a colocar, la fecha y hora de apertura y cierre de recepción de ofertas, el nombre de la serie, el plazo de liquidación, las fechas y hora de asignación, el precio de referencia y el parámetro de asignación se comunicarán mediante Hecho Relevante al menos 2 días hábiles para las siguientes colocaciones. La liquidación se efectuará en mínimo T+2 (días hábiles). Los resultados de la colocación se comunicarán mediante Hecho Relevante al día hábil siguiente de la asignación.

### **c. Ventanilla del emisor**

Las órdenes de compra deberán entregarse en sus oficinas centrales, Barrio Dent, San Pedro de Montes de Oca, de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, 300 metros Oeste y 100 metros Norte, indicando el monto a comprar, el nombre de la persona oferente (física o jurídica), su correspondiente cédula jurídica o de identidad y un número de fax para recibir confirmaciones. El precio de colocación de los valores será exhibido en un lugar visible en la ventanilla del emisor para conocimiento del inversionista.

El Banco Hipotecario de la Vivienda se reserva el derecho de abrir o cerrar la captación conforme a sus necesidades de efectivo y de conformidad con la normativa vigente. El tracto a colocar, el nombre de la serie, la fecha y hora de apertura y cierre de recepción de ofertas, las fechas y hora de asignación, el plazo de la liquidación y el precio de colocación se comunicarán mediante Hecho Relevante al menos 2 días hábiles para las siguientes colocaciones.

El valor total de cada transacción será el producto de multiplicar el valor facial de los títulos por el precio anunciado más los intereses acumulados a la fecha. El precio será igual para todas las ofertas que se reciban durante el día y la liquidación se efectuará en T+2 (días hábiles) contados a partir de la fecha y hora final de asignación. Los resultados de la colocación se comunicarán mediante Hecho Relevante al día hábil siguiente de la asignación.

Se aplicará la regla de colocación de “primero en tiempo primero en derecho” para todas las ofertas. En caso de que se reciban un total de ofertas mayor al monto a colocar en ventanilla, se procederá a realizar la asignación de las ofertas con montos inferiores o iguales al cinco por ciento (5%) de forma inmediata. En el caso de las ofertas que excedan el 5% superen el monto a colocar, el saldo remanente de la oferta será asignado por medio de prorratio entre todas las ofertas de compra que sobrepasaron el cinco por ciento (5%) recibidas durante el día, con respecto al monto que complete el saldo a colocar. Por consiguiente, en caso que el total de dichas ofertas sea inferior al remanente por colocar al final de día, se les asignará el monto solicitado. Dicha asignación se realizará con la participación de un notario público, quien emitirá un acta donde se haga constar las órdenes recibidas y los resultados de la asignación.





**Espacios para Precios**



*Handwritten signature or mark*

## 1.2.2 Reglas de prelación de pagos

El BANHVI aplicará la siguiente regla de prelación de pagos a sus acreedores, acudiendo en primera instancia a su patrimonio y luego según lo establecido en el capítulo IV de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, según el siguiente orden:

- Pasivo con garantía real
- Crédito de los trabajadores (cesantía, aguinaldos y similares)
- Créditos de la masa (gastos asociados con la eventual liquidación de cualquier entidad o empresa que se deba de liquidar)
- Créditos comunes (resto de pasivos y obligaciones de la entidad)

Las emisiones del programa A corresponden a créditos comunes, dentro del orden de prelación de pagos detallado anteriormente.

## 1.2.3 Garantía General

El BANHVI cuenta con garantía del Estado según el artículo 151 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda:

*Art 151 “El Banco contará con la garantía del Estado en todas sus operaciones, la cual se hará efectiva ante la Jurisdicción Contenciosa Administrativa, por la vía ejecutiva, si fuera rechazado el reclamo administrativo por el Poder Ejecutivo”*

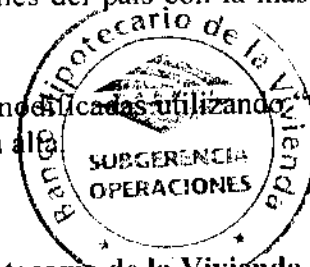
La garantía otorgada por el Estado a las operaciones del BANHVI, incluyendo las emisiones del Programa que se detalla en este prospecto, es una garantía que está definida por ley. En caso de que se deba aplicar la garantía del Estado, en ese momento el Estado establecerá el procedimiento de ejecución correspondiente.

## 1.2.4 Calificación de riesgo

En sesión Ordinaria del Consejo de Calificación No. 006-2011 del 27 de enero del 2011, la empresa FITCH Costa Rica Calificadora de Riesgo S.A. basada en información financiera no auditada al 31 de diciembre 2010 afirmó la calificación de AA+ (cri) para todas las series que componen al Programa A de Emisiones de Bonos Estandarizados.

AA(cri): La calificación nacional “AA(cri)” indica una expectativa de riesgo de incumplimiento muy bajo respecto de otros emisores u obligaciones en Costa Rica. El riesgo de incumplimiento inherente difiere sólo levemente de aquel que presentan los emisores u obligaciones del país con la más alta calificación.

(+) o (-): Las calificaciones de largo plazo y de corto plazo pueden ser modificadas utilizando “+” o “-” para denotar el estatus relativo dentro de una categoría de calificación alta.



Las calificaciones de riesgo deben actualizarse semestralmente conforme lo indicado en el artículo 18 del “Reglamento sobre Calificación de Valores y Sociedades Calificadoras de Riesgo” y el inversionista puede consultar la última calificación en las oficinas del Banco Hipotecario de la Vivienda y en la Superintendencia General de Valores. En el Anexo de este prospecto se incluye una copia de la calificación de riesgo vigente.

#### 1.2.5 Cláusula de redención anticipada

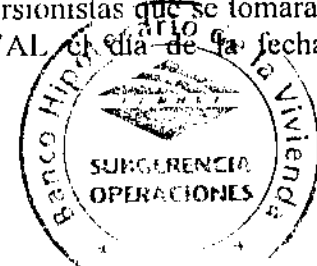
Las emisiones pertenecientes al Programa A podrán o no tener una opción de redención anticipada. Las opciones de redención anticipada son discrecionales del emisor, y pueden ser parciales o totales o ambas. Dicha redención se realizará en efectivo a un precio del 100% de su valor nominal. La fecha a partir de la cual se puede comenzar a redimir la emisión, será definida mediante comunicado de Hecho Relevante, al menos 5 días hábiles antes de la primera colocación de cada serie y 2 días hábiles antes de la fecha de cada una de las posteriores colocaciones. Si se realizan amortizaciones anticipadas parciales, la emisión deberá cumplir en todo momento el artículo 11 del Reglamento sobre Oferta Pública de Valores. El emisor comunicará con al menos 2 meses de anticipación, el nombre de la emisión, la fecha de ejecución de la redención, el monto a redimir y el saldo en circulación después de ejecutada la redención, de conformidad con lo establecido por Sugeval.

#### **Características generales aplicables a las opciones de redención anticipadas.**

Toda opción de redención anticipada podrá efectuarse de manera parcial o total. La fecha de redención anticipada deberá coincidir con una fecha de pago de intereses. El emisor informará a los tenedores mediante hecho relevante su decisión de redención anticipada, con al menos 2 meses de anticipación a dicha fecha. Los tenedores de las series estandarizadas a redimir no podrán negarse a venderlas.

En caso de que la redención sea parcial, ésta se podrá realizar una o más veces a discreción del emisor, no existiendo límites mínimos o máximos sobre el monto a redimir con la única excepción de que en ningún caso podrá quedar como remanente un saldo de la serie en circulación menor o igual a cien millones de colones o doscientos valores. El monto a redimir se distribuirá proporcionalmente entre todos los tenedores de las series a redimir en función del monto facial de su inversión. En este caso si la proporción a aplicar resulta en un número de títulos valores con una fracción igual o mayor a 0.5 valores se redondeará al entero superior, caso contrario se redondeará al entero inferior. La cancelación de la redención parcial o total según sea, se hará por medio de la CEVAL y acreditados los montos correspondientes a los inversionistas por medio de los puestos de bolsa y demás entidades depositantes. En el caso de una redención parcial se sustituirán los macrotítulos en la CEVAL.

Para efectos de la redención parcial, la fecha para identificar a los inversionistas que se tomarán en consideración, serán aquellos que aparezcan registrados en la CEVAL el día de la fecha de redención.



22/6/2011

### 1.2.6 Razones de la oferta y uso de los recursos provenientes de la captación

Los recursos provenientes de las captaciones que realice el Banco Hipotecario de la Vivienda se utilizarán para otorgar financiamiento a las entidades autorizadas y/o la sustitución de pasivos financieros.

El BANHVI tiene previsto destinar entre el 70% y el 80% de las emisiones del programa al otorgamiento de crédito a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), las cuales utilizarán estos recursos para el financiamiento de vivienda a familias de clase media y baja. En principio los recursos se destinarán fundamentalmente a entidades del sector Cooperativo (Coocique, Cooperservidores, Coopealianza, Coopcacosta y Coope Ande N°1, entre otras).

Los recursos serán colocados en programas de crédito dirigidos al financiamiento de vivienda con plazos de hasta 15 años. Las condiciones específicas de las operaciones de crédito otorgadas a las Entidades Autorizadas son determinadas por la Junta Directiva del BANHVI. Las Entidades pueden destinar estos recursos para formalización de operaciones de crédito bajo las modalidades de compra de vivienda, compra de lote, compra de lote y construcción, construcción en lote propio, reparaciones, ampliaciones y mejoras de vivienda y cancelación de hipotecas originadas en créditos de vivienda.

El esquema de financiamiento en el BANHVI es el mismo que se aplica en un banco comercial, los préstamos otorgados deben ser cancelados en su totalidad al final del plazo otorgado. Generalmente la forma de pago corresponde a la cancelación de cuotas mensuales niveladas por mes vencido. Como garantía definitiva de los créditos otorgados el BANHVI requiere la cesión de operaciones de crédito hipotecario clasificadas en categorías de riesgo A1 y B1, según Normativa SUGEF 1-05, mediante inscripción en el Registro de la Propiedad a su favor o a favor de un Fideicomiso de Garantía. En el caso de las Mutuales de Ahorro y Préstamo, y como garantía temporal para el resto de Entidades Autorizadas, también es factible la entrega en garantía de un Pagaré Institucional. En caso de que la entidad deudora no cancele el crédito, el BANHVI procederá a ejecutar las garantías que respaldan los préstamos que se detallan en el punto 2.3.3.4 del presente documento. En el caso específico de garantías representadas por créditos hipotecarios corresponde la ejecución de las cláusulas contractuales asumiendo la propiedad de la cartera crediticia correspondiente para disponer de la misma mediante venta, administración en Fideicomiso u otra forma que se estime conveniente.

El BANHVI pagará los títulos que emitirá principalmente con los recursos obtenidos a partir de la recuperación de los créditos otorgados. Por otro lado, el Banco mantiene disponibilidades y una cartera de inversiones en valores, que le permiten tener recursos adicionales para hacer frente a las obligaciones adquiridas.

### 1.2.7 Costos de la emisión y su colocación

Los costos asociados con la estructuración, registro y colocación del Programa A de Emisiones de Bonos Estandarizados se estiman en un 0.25% del monto nominal del programa.



Los gastos que llegaran a generarse en la distribución de los valores de la presente emisión deberán ser asumidos en su totalidad por los puestos de bolsa, sin embargo el BANHVI podrá reconocer una comisión de colocación a los puestos de bolsa hasta un 0.5% del valor transado. En los casos en que el emisor reconozca una comisión a los puestos de bolsa, el porcentaje definitivo de comisión se dará a conocer a través de un comunicado de Hecho Relevante como mínimo 5 días hábiles antes de la primera colocación de cada serie y 2 días hábiles antes de las siguientes colocaciones.

#### 1.2.8 Representación por medio de Macrotítulos y aclaración sobre su registro

Los valores de la presente emisión estarán representados por medio de un macrotítulo no individualizable, por lo cual los títulos valores no se emitirán físicamente salvo en los siguientes casos:

- a. Incumplimiento de pago del emisor, siempre que el título físico se requiera para efectos del reclamo del crédito correspondiente dentro de un proceso judicial o de un proceso de conciliación o arbitraje.
- b. A solicitud del propietario del valor, siempre que el título físico se requiera para la demostración de su legitimación ante un órgano administrativo o judicial o dentro de un proceso de conciliación o arbitraje.

La solicitud se hará ante la entidad de custodia, quien la trasladará a la CEVAL o al emisor, según corresponda de acuerdo con lo establecido en los párrafos siguientes.

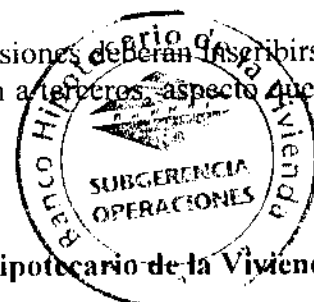
En los casos cubiertos por el inciso a., la emisión física la realizará la CEVAL, de acuerdo con el procedimiento que ésta establecerá y que deberá aprobar el Superintendente.

En los casos cubiertos por el inciso b., la emisión física la realizará el emisor, el cual deberá remitir a la CEVAL un nuevo macrotítulo, que excluya los valores emitidos físicamente.

En ambos casos, el solicitante deberá presentar la documentación que acredite la existencia del reclamo judicial o administrativo o del proceso de conciliación o arbitraje, así como la solicitud realizada por el órgano correspondiente para la exhibición del título físico. En los casos de valores emitidos a la orden, el título contendrá la leyenda a que se refiere el artículo 13 de la Ley Reguladora del Mercado de Valores.

Los valores de cada serie se mantendrán en cuentas individuales en la entidad de custodia, abiertas por las entidades de custodia a nombre de cada titular. En el supuesto de negociación de los valores en bolsa o en un mercado secundario organizado, el mantenimiento de cada cuenta individual podría implicar cargos adicionales por el servicio de custodia para el inversionista.

Todos los movimientos que afecten a los valores de las presentes emisiones deberán inscribirse en el registro de la CEVAL y en la entidad de la custodia para que afecten a terceros, aspecto que podría implicar cargos para el inversionista por el servicio de inscripción.



Por otra parte, la titularidad sobre los valores de cada serie de los programas se demostrará por medio de constancias que las entidades de custodia están obligadas a emitir, a solicitud del propietario de los valores.

#### 1.2.9 Agente de Pago

El BANHVI hará los pagos por concepto de intereses y principal a través de la CEVAL. Para tal efecto, el primero transferirá a la CEVAL, los fondos necesarios para cubrir las obligaciones y esta última, su vez procederá a depositar a cada una de las entidades de custodia, quienes pagarán a sus inversionistas los intereses y principal correspondientes.

El BANHVI deberá escoger un agente de pago cuando entre en vigencia el sistema de anotación en cuenta.

#### 1.2.10 Tratamiento tributario

Según la Ley del Sistema Financiero para la Vivienda, las emisiones de títulos valores que realice el Banco Hipotecario de la Vivienda son exentas de impuestos, según lo determinan los siguientes artículos:

##### **Artículo 38**

Para la mejor realización de sus objetivos, el Banco gozará de la exención de tributos de toda clase, presentes y futuros. Además tendrá las siguientes prerrogativas:

a) Sus operaciones y las que realice con las Entidades autorizadas estarán exentas de impuestos, directos e indirectos, nacionales y municipales, incluidos los de papel sellado, timbres fiscales, timbres y otros cargos de los colegios profesionales y de derechos registrales. (...)

b) Igual exención rige para la emisión y traspaso de los títulos valores que emita o garantice

##### **Artículo 118**

Los títulos valores que emitan el Banco y las entidades autorizadas tendrán las siguientes características:

(...)

f) Tienen las exenciones que determinan los incisos a) y b) del artículo 38 de esta ley

#### 1.2.11 Emisiones inscritas en otros mercados

En la actualidad el Banco Hipotecario de la Vivienda no tiene emisiones inscritas en otros mercados.



Las emisiones del Programa A de Emisiones de Bonos Estandarizado, como se indica en el punto 1.1.1. del presente documento, se podrán colocar en el mercado de valores de Costa Rica o en cualquier mercado de valores organizado del exterior.

### 1.3 Identificación de los directores, gerentes y asesores involucrados en el proceso de oferta pública

Según acta número cincuenta y siete-dos mil nueve de la Sesión de Junta Directiva del BANHVI se faculta a la Gerencia/SubGerencia Financiera para que en representación del Banco Hipotecario de la Vivienda, suscriban los acuerdos, contratos y demás documentos que sean necesarios para la estructuración, calificación y colocación de los títulos de deudor ante la Superintendencia; el detalle se presenta a continuación:

| Nombre                      | Puesto                    | Participación  |
|-----------------------------|---------------------------|--|
| Manuel Párraga Sáenz        | Gerente General           | Representante Legal con poder generalísimo sin límite de suma. |
| Juan de Dios Rojas Cascante | Subgerente de Operaciones | Representante Legal con poder generalísimo sin límite de suma. |
| Jorge Madrigal Badilla      | Subgerente Financiero     | Coordinador  |

Seguidamente se indican los directores y asesores involucrados en el proceso de oferta pública

| Nombre | Puesto | Participación |
|--------|--------|---------------|
|--------|--------|---------------|

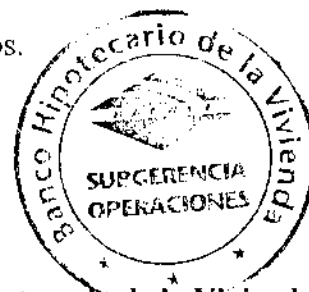
#### **BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA**

|                         |   |                                |
|-------------------------|---|--------------------------------|
| Rodolfo Mora Villalobos | Jefe Asesoría Legal                     | Representante Legal del BANHVI |
| Tricia Hernández Brenes | Directora Fondo Nacional de la Vivienda | Coordinadora                   |

#### **FINANZAS CORPORATIVAS DE CENTROAMERICA, FCCA S.A.**

|                    |                              |               |
|--------------------|------------------------------|---------------|
| Roberto Venegas R. | Presidente                   | Estructurador |
| Esteban Navarro    | Director Finanzas Bursátiles | Estructurador |

**Despacho de Auditoría Externa:** Despacho Carvajal y Colegiados.



## 2. Información Esencial

La siguiente información tiene como propósito comunicar a los posibles inversionistas los aspectos más relevantes de la condición financiera del Banco Hipotecario de la Vivienda y sobre los factores de riesgo del emisor y asociados al Programa A de Bonos Estandarizados.

### 2.1 Factores de riesgo que afectan a la emisión y a la empresa

Los factores de riesgo definen algunas situaciones, circunstancias o eventos que pueden suscitarse en la empresa y reducir o limitar el rendimiento y liquidez de los valores objeto de oferta pública y traducirse en pérdidas para el inversionista. Las siguientes anotaciones le servirán de orientación para evaluar el efecto que éstos podrían tener en su inversión.

Los riesgos pueden ser propios de la oferta, del emisor, de la industria y finalmente los del entorno. En este mismo orden se detallan a continuación:

#### 2.1.1 Riesgo de la Oferta

Este apartado se refiere a los riesgos propios de las emisiones y cómo pueden afectar a los inversionistas. Estos riesgos pueden ser clasificados bajo las categorías que se detallan a continuación:

##### a. Riesgo de cesación de pagos

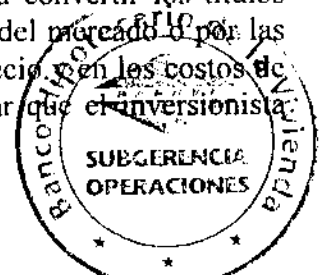
El riesgo de crédito, para el inversionista, se origina en la posibilidad de que la institución incumpla con sus obligaciones. El riesgo de crédito puede tomar la forma de atrasos o incumplimiento de parte del emisor de los pagos de principal e intereses que debe realizar a sus inversionistas.

##### b. Riesgo de variación de precio de los valores

Los precios de los valores podrían verse afectados por condiciones relacionadas con la percepción de riesgo que tengan los inversionistas sobre la solvencia de la institución. En forma similar, condiciones adversas en el mercado de valores como problemas de liquidez, aumentos en las tasas de interés y otros pueden afectar los precios de los valores. En esos casos los tenedores podrían experimentar una disminución del valor de mercado de los títulos valores.

##### c. Riesgo de iliquidez en el mercado secundario

El riesgo de iliquidez se refiere a la posible dificultad del inversionista para convertir los títulos valores en fondos líquidos con la prontitud esperada, ya sea por limitaciones del mercado o por las características de las emisiones. Tal situación puede conllevar ajustes en el precio y en los costos de transacción para cerrar una operación en el mercado, lo que podría ocasionar que el inversionista reciba un monto menor al invertido o que éste no pueda liquidar su inversión.





#### **d. Riesgo de variación en el tratamiento fiscal de los intereses**

El tratamiento fiscal vigente para los intereses de los bonos de la presente emisión puede ser modificado por eventuales cambios en la legislación tributaria o del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda, en cuyo caso se verían afectados los intereses netos de los títulos valores, y por ende, disminuiría la rentabilidad que recibe el inversionista por dichos títulos.

#### **e. Riesgo de redención anticipada**

Las emisiones del programa de emisiones pueden tener cláusulas de redención anticipada, en virtud de la cual el emisor puede cancelar parcial o totalmente los valores emitidos en forma anticipada según las condiciones que se estipulen en dichas cláusulas. Para el inversionista no hay certeza de cuando se haría efectiva la cláusula de redención, por lo que el rendimiento al vencimiento puede ser distinto al rendimiento esperado en el momento de compra del valor.

#### **f. Riesgo de desinscripción de la emisión**

Las emisiones de bonos estandarizados pueden ser desinscritas del Registro de Valores e Intermediarios. Para efectuar la desinscripción el emisor debe cumplir con una serie de requisitos previstos en el Reglamento de Oferta Pública a satisfacción de la Superintendencia General de Valores, entre otros, los indicados en el artículo 107, dentro de los cuales se establece que el 100% de los tenedores de los títulos debe estar de acuerdo con la desinscripción. El procedimiento para la desinscripción de una serie será comunicada cuando sea necesario, por medio de Hecho Relevante.

En el caso que se desinscriba la emisión y no se liquiden los valores, los inversionistas no contarían con información periódica ni podrían negociar los valores en el mercado secundario.

#### **g. Riesgo por demora en la ejecución de la garantía del Estado**

Como se expuso en el apartado 1.1.2 del presente prospecto, las emisiones del BANHVI cuentan con la garantía del Estado. Esta garantía está establecida por ley y su ejecución está sujeta a procesos legales. Es de esta manera que existe un riesgo de que el inversionista no pueda hacer efectiva la garantía de las emisiones BANHVI de manera expedita, en caso de que sea necesario ejecutar dicha garantía. Bajo este escenario, la demora puede presentarle al inversionista pérdidas por no recuperar la inversión realizada en un periodo de tiempo razonable.

#### **2.1.2 Riesgos propios del Banco Hipotecario de la Vivienda.**

Los riesgos propios del emisor son originados por todos aquellos factores propios de la administración y que pueden llegar a tener incidencia en los resultados del BANHVI y por consiguiente en la capacidad de pago a sus inversionistas.

#### **a. Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito se origina por la posibilidad de que los deudores de los préstamos (autorizadas) o los emisores de las inversiones que administra el Banco incumplan con sus



obligaciones. El riesgo de crédito puede tomar la forma de atrasos o mora en los pagos, o bien en la generación de préstamos incobrables, cuando no se pueda recuperar el principal y los intereses. Como mitigante a este riesgo, por ley el BANHVI puede prestar como máximo, un monto equivalente al 20% de su patrimonio, lo cual diluye el riesgo de concentración de cartera de crédito del Banco.

Un aumento en la cartera de morosos o incobrables, producto de circunstancias ajenas a la política de crédito, puede afectar el crecimiento y la solvencia de la entidad.

#### **b. Riesgo de iliquidez**

El riesgo de liquidez se refiere a la dificultad que puede tener un intermediario financiero para obtener fondos líquidos, a un costo "normal" o "razonable" para enfrentar las obligaciones de corto plazo y garantizar la continuidad del negocio. Ello puede originarse en atrasos repentinos en las recuperaciones o debido a una inadecuada programación del flujo de efectivo.

El BANHVI, al igual que la mayoría de intermediarios financieros, presentan fondeos de corto plazo (depósitos), mientras que sus préstamos son de largo plazo, lo cual repercute en un descalce de sus operaciones y requieren constantemente de nuevas captaciones y renovaciones de sus fuentes de fondeo para atender sus necesidades de flujo de caja, lo que puede ser una fuente de iliquidez para el Banco.

#### **c. Riesgo de insolvencia**

Se presenta cuando el nivel de capital de una entidad es insuficiente para cubrir las pérdidas no protegidas por las estimaciones, erosionando su base patrimonial. La determinación de las pérdidas estimadas se basa en la calidad y estructura de los activos del BANHVI, por lo tanto el riesgo de solvencia incluye el riesgo de los activos.

#### **d. Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado se deriva de los cambios o volatilidades en los precios de los activos y pasivos financieros y su impacto en las posiciones abiertas que mantenga la institución. Lo anterior implica que las variaciones en el tipo de cambio, tasas de interés, precio de las inversiones en valores, entre otros pueden erosionar el valor económico de la entidad.

Específicamente con el riesgo de tasas de interés, las posibles pérdidas están relacionadas con el impacto que tendría una modificación de las tasas prevalecientes en el mercado sobre las carteras de activos y pasivos sensibles a esta variable.

#### **e. Riesgo del mercado que atiende**

El BANHVI es una entidad que otorga créditos a entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, razón por la cual existe un riesgo del mercado que atiende dada la concentración de créditos otorgados a un grupo de entidades financieras nacionales. Este riesgo se puede traducir en eventuales quiebras de las entidades a las que se les otorga financiamiento, lo cual



podría generar que se incumpla en el pago de las obligaciones con el BANHVI, requiriendo la ejecución de la garantía correspondiente, y eventualmente el BANHVI podría generar pérdidas por no recuperar oportunamente el capital que le adeuden.

**f. Riesgo por limitación en el diseño y operación de componentes de control interno**

Como toda entidad de intermediación financiera, el BANHVI se encuentra sujeta a la calificación cualitativa y cuantitativa que realiza la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), de conformidad con la normativa SUGEF 24-00. El modelo de calificación cualitativa incluye una evaluación de planificación, políticas y procedimientos, administración del personal, sistemas de control, sistema de información gerencial y tecnología de información. Existe por lo tanto un riesgo por limitación en el diseño y operación de componentes de control interno.

En diciembre del 2008, el análisis realizado por la SUGEF según oficio SUGEF 4989-2008, determinó que el BANHVI se encontraba en irregularidad financiera grado uno, producto de debilidades detectadas en las áreas de gestión y liquidez; para la corrección de esas debilidades el BANHVI implementó un Plan de Acción en el que se establecen una serie de actividades que han permitido superar las debilidades indicadas. Según la última revisión realizada por la SUGEF, de conformidad con el informe SUGEF 3620-2009 del 16 de Octubre de 2009 y en apego a la normativa aplicable vigente, se estableció que la calificación cualitativa del BANHVI se sitúa en 1.60, por lo que el Banco se ubicó a partir de esa fecha en normalidad financiera.

El BANHVI continuará con el cumplimiento del Plan de Acción y ejecutará las acciones a las que se ha comprometido con la finalidad de mejorar la calificación y mantenerla en nivel normal.

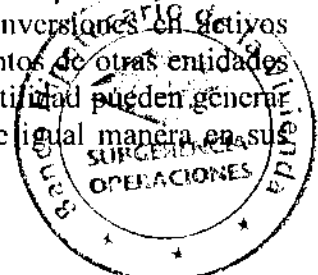
**g. Riesgo por exposición cambiaria**

Toda entidad financiera se enfrenta al riesgo cambiario, producto de las fluctuaciones en el tipo de cambio entre la moneda local y alguna moneda externa y conforme la empresa no muestre un equilibrio entre sus activos y pasivos denominados en la moneda externa.

El efecto de los cambios en el tipo de cambio puede darse tanto directa como indirectamente. El efecto directo se relaciona con el retorno de los activos de la empresa, o del costo de sus pasivos, lo cual viene a distorsionar la rentabilidad de la empresa y por ende pone en riesgo el cumplimiento de sus obligaciones. En relación al efecto indirecto, éste se puede manifestar como un riesgo de crédito, pues la misma volatilidad del tipo de cambio puede afectar la capacidad de pago de los deudores de los préstamos considerados en la cartera de créditos.

**h. Riesgos de tasas de interés**

Uno de los factores críticos para toda entidad financiera es el margen financiero, que es el resultado de los niveles de tasas de interés de sus principales activos (préstamos e inversiones en activos financieros) y del costo de los principales pasivos (captaciones y financiamientos de otras entidades financieras). Cambios en las condiciones de tasas de interés, así como su volatilidad pueden generar variaciones en el margen de intermediación de las entidades financieras y de igual manera en sus resultados.



*Handwritten signature or initials.*

Un posible aumento en las tasas de interés, podría afectar favorablemente el margen de intermediación financiera en la medida que signifique un aumento en la rentabilidad de los activos de la entidad, pero este aumento en las tasas de interés podría también afectar adversamente la capacidad y la voluntad de pago de los deudores, lo cual podría reflejarse en aumentos en la morosidad de la cartera de préstamos, y eventualmente anular el beneficio inicialmente comentado.

En forma similar, en el caso de una disminución de las tasas de interés, podría generar efectos negativos en el margen de intermediación financiera, lo que a su vez podría generar menores niveles de rentabilidad, pero por otro lado esa misma disminución en las tasas de interés podría afectar favorablemente el comportamiento de los deudores a los que se les ha otorgado un crédito, lo cual podría reflejarse en una caída de la morosidad de la cartera de crédito.

#### **i. Riesgo por desinscripción del emisor**

Las emisiones de bonos estandarizados pueden ser desinscritas del Registro de Valores e Intermediarios. Para efectuar la desinscripción el emisor debe cumplir con una serie de requisitos previstos en el Reglamento de Oferta Pública a satisfacción de la Superintendencia General de Valores, entre otros, los indicados en el artículo 107, dentro de los cuales se establece que el 100% de los tenedores de los títulos debe estar de acuerdo con la desinscripción.

En el caso que se desinscriba la emisión y no se liquiden los valores, los inversionistas no contarían con información periódica ni podrían negociar los valores en el mercado secundario.

#### **j. Riesgo por concentración de cartera de crédito en un sector económico**

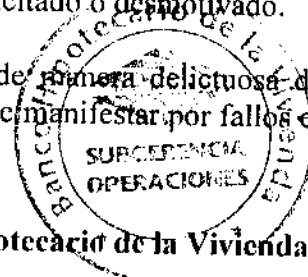
Por su naturaleza, el BANHVI concede préstamos a instituciones financieras autorizadas con el propósito de que estas faciliten financiamiento de vivienda a familias de clase media y baja y, por tanto, existe una concentración natural en el sector al que se atiende.

Como un mitigador de riesgo, el BANHVI tiene como política mantener garantías reales de la mejor calidad, principalmente operaciones de crédito hipotecario, como respaldo del financiamiento otorgado a las Entidades Autorizadas; no obstante, está expuesto a que existan cambios en el entorno que afecten a las Entidades deudoras, que puedan afectar los indicadores financieros del BANHVI y sus resultados.

#### **k. Riesgo operacional**

Los riesgos operacionales se definen como aquellos riesgos relacionados a los aspectos de manejo y operación del BANHVI. Dentro de estos riesgos se incluyen los derivados de inadecuada definición o aplicación de metodologías y procedimientos de trabajo, sistemas de información operativos y gerenciales inadecuados o inexistentes, concentración de funciones, personal limitado para la ejecución de procesos, personal desactualizado o insuficientemente capacitado o desmotivado.

El riesgo se podría manifestar en la forma de estafas, disponiendo de manera delictuosa de los recursos de los clientes o de la institución. Así mismo, el riesgo se puede manifestar por fallos en los



sistemas informáticos de la empresa o en los sistemas de seguridad de las instalaciones, así como por la carencia de sistemas y equipos adecuados para la ejecución de procesos, situaciones que podría originar pérdidas de información o incluso hasta de fondos que eventualmente deban ser cubiertos por la institución.

La posibilidad de que se produzcan pérdidas económicas aún a pesar de contar con los procedimientos y controles necesarios, constituye el riesgo operacional de la entidad.

#### **l. Riesgo tecnológico**

El BANHVI está expuesto al riesgo tecnológico. Toda la plataforma de sistemas tecnológicos de una entidad financiera acarrea un riesgo relacionado con la obsolescencia de las inversiones en tecnología, que pueden tener un impacto directo en la eficiencia de la entidad. El riesgo tecnológico ocurre cuando las inversiones en sistemas de información no producen los beneficios esperados o provocan en la entidad trastornos severos o irreversibles en su capacidad para dar servicio o administrar y controlar sus activos y pasivos financieros.

#### **m. Riesgo legal**

El riesgo legal se define como los posibles perjuicios que pueden enfrentar el BANHVI como consecuencia de las demandas que se deriven de contratos con proveedores, clientes o empresas con las que se realiza actividades comerciales, incumplimiento de disposiciones legales que regulan su operación, defectos en los documentos o en los procesos de formalización de los créditos, o bien por ambigüedades en las normas legales, donde no es posible ejercer los derechos que se suponen existen con el otorgamiento del crédito. Estos perjuicios eventualmente podrían tener un efecto económico negativo en los resultados y el patrimonio del emisor.

#### **n. Riesgo por traslado de recursos del Ministerio de Hacienda**

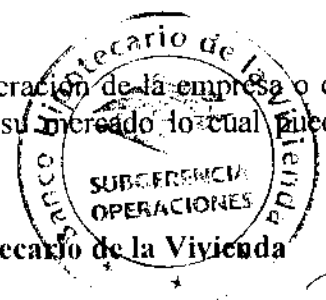
El BANHVI registra cuentas por cobrar al Ministerio de Hacienda que se originan a raíz de la asistencia financiera que el Banco dio a Coovivienda, Vivierendacoop y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo. El Banco corre el riesgo de que el Ministerio de Hacienda deje de atender estas obligaciones y que tenga que pasar por pérdidas estas cuentas por cobrar afectando sus resultados e indicadores financieros.

### **2.1.3 Riesgos de la Industria**

Los riesgos de la industria son originados por factores externos a la administración de la institución, éstos pueden llegar a erosionar la solvencia de la misma y por consiguiente afectar la capacidad de pago a los inversionistas.

#### **a. Riesgo del negocio**

Todo negocio se encuentra expuesto a una posible disminución en la operación de la empresa o de sus márgenes de ganancia, derivados de la incapacidad para defender su mercado lo cual puede



erosionar la solvencia de la organización. El riesgo relacionado a una disminución en los resultados de la empresa producto de los aspectos antes mencionados, es lo que se define como riesgo del negocio.

Esta situación puede originarse en aspectos de naturaleza competitiva en la industria financiera, como por ejemplo, la aparición de nuevos competidores, estrategias más agresivas de emisores competidores existentes y políticas de precio que deterioren la rentabilidad.

La actividad financiera en la que participa el BANHVI también está expuesta a eventuales perjuicios como consecuencia de disposiciones legales que afecten sus costos de operación y su rentabilidad, como podrían ser nuevos impuestos, incrementos de las reservas exigidas, mayores controles o un mayor costo de supervisión.

#### **b. Riesgo sistémico**

Las entidades que realizan actividades de intermediación financiera están expuestas a un riesgo de contagio financiero, que consiste en eventuales retiros masivos de fondos como consecuencia de expectativas negativas o pérdidas de confianza de los acreedores hacia una entidad bancaria, perjudicando la liquidez y solvencia de éstas. Aún cuando las entidades bancarias presenten una situación financiera sana, es factible que el temor se extienda hacia todo el sistema financiero a partir de una sola entidad.

#### **c. Riesgo por legitimación de capitales ilícitos**

Una economía abierta a la inversión extranjera se encuentra expuesta a la entrada de capitales ilícitos, lo cual expone a todo el sistema financiero al riesgo de legitimar dichos capitales. El BANHVI debe cumplir con las regulaciones sobre el tema que existan en el país. El objetivo es asegurar que no entren recursos obtenidos de actividades ilegales que posteriormente resulten en una intervención por parte de los entes reguladores, y afecten negativamente la relación del BANHVI con el resto del sistema financiero.

#### **d. Riesgo de liquidez**

El sistema financiero y sus participantes se podrían enfrentar a una situación de iliquidez como resultado de cambios de los hábitos de ahorro o inversión de los usuarios de los productos financieros tradicionales o en la oferta monetaria de la economía

Adicionalmente cualquier situación que impida la libre participación de los intermediarios financieros en los mercados organizados para el intercambio de los recursos disponibles que permiten la operación normal del sistema.



#### 2.1.4 Riesgos del entorno

Comprende aquellos riesgos del entorno que afectan en general a todas las empresas en una región económica o país. Estos riesgos pueden llegar a disminuir significativamente la solvencia de la empresa y por consiguiente afectar la capacidad de pago a sus inversionistas.

##### a. Riesgo macroeconómico

Riesgos que no son particulares al BANHVI ni que pueden ser controlados por la entidad, sino que obedecen a factores externos que afectan a todas las empresas en la misma actividad económica en el entorno costarricense, e inclusive a empresas en otras industrias. El riesgo macroeconómico se refiere a la volatilidad del estado general de la economía del país, derivado de fluctuaciones de diversos factores o variables, sin embargo las implicaciones que pueden tener estos riesgos no serán de la misma magnitud o en la misma dirección en todas ellas. Todo activo y negocio del BANHVI está ubicado en Costa Rica, por lo tanto los ingresos y eventualmente las utilidades de la empresa estarán ligadas al comportamiento de la economía costarricense.

##### b. Riesgo de tipo de cambio

El riesgo cambiario se define como la incertidumbre generada por las fluctuaciones en el tipo de cambio entre la moneda local y alguna moneda externa y conforme la entidad no muestre un equilibrio entre sus activos y pasivos denominados en la moneda externa. Si la empresa muestra una exposición cambiaria negativa (mayores pasivos que activos en moneda extranjera), un aumento en el tipo de cambio implica que la empresa debe de reflejar pérdidas cambiarias en sus resultados.

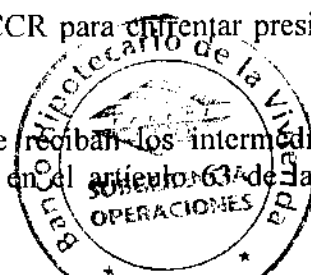
Esta variación en el tipo de cambio viene a distorsionar la rentabilidad de la institución y por ende pone en riesgo el cumplimiento de sus obligaciones.

##### c. Riesgo en la política monetaria

La política monetaria ejercida por el Banco Central de Costa Rica (BCCR) está condicionada por el comportamiento de otras variables macroeconómicas, con el objeto de mantener la estabilidad de la moneda local. Las medidas que se adopten por parte del BCCR para el cumplimiento de dicho fin, podrían tener un efecto en los niveles de crecimiento de la economía, o en aumentos en las tasas de interés, situación que repercute en los ingresos disponibles de los diferentes agentes económicos y consecuentemente se afectan los niveles de colocaciones de créditos y captación de recursos proyectados por las diferentes entidades. En este sentido, BANHVI se vería afectado en el negocio de intermediación financiera.

Otras posibles medidas de política monetaria que podría adoptar el BCCR para enfrentar presiones inflacionarias, reduciendo la liquidez, podrían ser:

- El aumento en los encajes legales, sobre los depósitos que recibían los intermediarios financieros de sus clientes, por encima del 15% establecido en el artículo 63 de la Ley



276

Orgánica del Banco Central. Sobre el exceso del 15% el BCCR deberá pagar la tasa de interés definida en el artículo 80 de la citada ley.

- La fijación de límites temporales al crecimiento de las carteras crediticias, reduciendo el posible crecimiento de los activos productivos de los intermediarios financieros (art 79 Ley 7558).

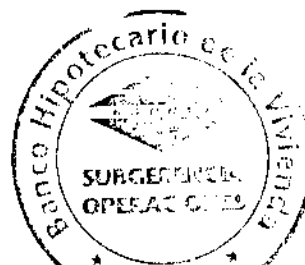
#### **d. Riesgo por institución política**

El BANHVI es una entidad de interés público que tiene como principal objetivo obtener recursos para la solución del problema habitacional del país. Los cambios que puedan generarse por fuerzas políticas inciden en las condiciones del entorno del país que pueden afectar los intereses del Banco, sus resultados y otras metas de la institución.

### **2.2 Resumen de Políticas de Gestión de Riesgos del BANHVI**

El Banco Hipotecario de la Vivienda cuenta con una estructura formal para la gestión de riesgos, conformada por:

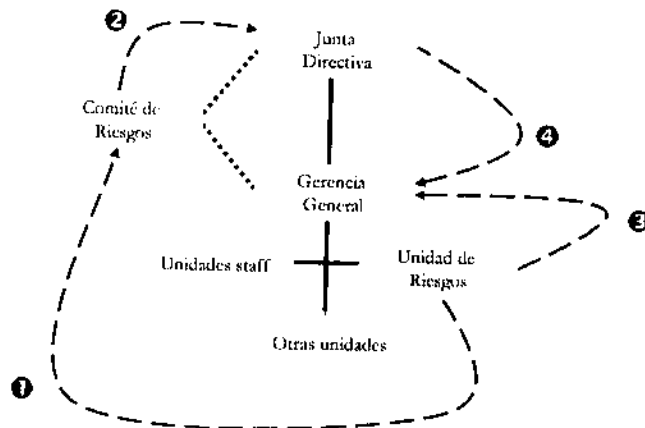
- **Junta Directiva:** Constituye la máxima autoridad del Banco para la aprobación de la estrategia de riesgos de la entidad, incluyendo los límites de tolerancia, políticas y procedimientos, planes de contingencia y demás elementos que se consideran en el sistema de gestión de riesgos.
- **Administración Superior:** Como instancias de mayor jerarquía administrativa son responsables del desarrollo y ejecución de la estrategia para la gestión de riesgos aprobada, así como la implementación de las recomendaciones emanadas por el Comité de Riesgos y validadas por la Junta Directiva.
- **Comité de Riesgos:** Órgano colegiado de funcionamiento permanente que brinda apoyo y asesoría a la Junta Directiva y Gerencia General en materia de gestión de riesgos y vigila por el establecimiento y ejecución de políticas y estrategias que permitan mantener la operación del Banco dentro de un perfil controlado de riesgos.
- **Unidad de Riesgos:** Unidad técnica cuyas principales responsabilidades se enmarcan dentro de la identificación, medición, monitoreo y control de los riesgos del Banco, la generación de propuestas en lo que refiere a políticas y procedimientos que permitan eficientizar la gestión de riesgos en la entidad y generar los informes técnicos sobre riesgos requeridos por instancias superiores para la toma de decisiones.





**Figura No. 1**  
**Estructura y flujo de información para la gestión de riesgos**  
**Banco Hipotecario de la Vivienda**

- ❶ Apoyo técnico en la identificación, medición, análisis y monitoreo de riesgos.
- ❷ Propuestas y recomendaciones: políticas (límites, metodologías, modelos, escenarios) y estrategias de administración de riesgos.
- ❸ Apoyo técnico para análisis de eventos específicos.
- ❹ Ejecución de esquema de información de riesgos.



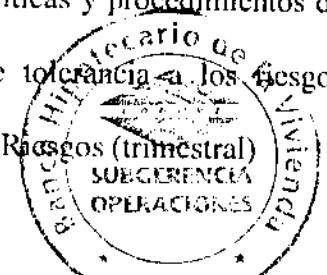
Fuente: elaboración propia

El funcionamiento de dicha estructura está normado por el Reglamento General para la Gestión de Riesgos, así como por el Manual de Políticas y el Manual de Procedimientos de Riesgos. En estos documentos se establecen las principales funciones y responsabilidades de cada uno de las instancias involucradas en la ejecución de las acciones que permiten mantener la operatividad de la entidad dentro de los límites de tolerancia que se establecen como parte del perfil de riesgos, así como los lineamientos generales e institucionales en los que se basa esa actividad.

Resulta relevante resaltar la operatividad del Comité de Riesgos, conformado por dos miembros de la Junta Directiva, el Gerente General, el titular de la Unidad de Riesgos y un miembro externo nombrado por la Junta Directiva, dado que en éste se generan las propuestas respecto a los límites de exposición a los riesgos, las formas de cobertura, las metodologías, los modelos, parámetros, escenarios y la estrategia de administración de cada tipo de riesgos.

Esas funciones se desarrollan en parte con base en los análisis e informes técnicos que de manera periódica elabora la Unidad de Riesgos, entre los que se pueden mencionar:

- Informe de Gestión de Riesgos (mensual)
- Informe sobre la Actualización del Reglamento de Comité de Riesgos (anual)
- Informe de resultados sobre la valoración del riesgo institucional (anual)
- Informe de Seguimiento a los Planes de Acción – SEVRI (semestral)
- Informe de resultados sobre la actualización de los manuales de políticas y procedimientos de riesgos (semestral)
- Reporte sobre el seguimiento al cumplimiento de los límites de tolerancia a los riesgos (mensual)
- Informe sobre control de acuerdos y recomendaciones del Comité de Riesgos (trimestral)



Las conclusiones y recomendaciones emanadas del Comité de Riesgos, se hacen de conocimiento de la Junta Directiva, con igual periodicidad a la presentación de los informes, según lo establece el Sistema de Información Gerencial del Banco, procurándose de esta forma la comunicación oportuna de información que pudiera resultar relevante para la toma de decisiones.

En lo que respecta a las políticas para la administración del riesgo, éstas se enfocan en tres áreas principales: aspectos generales, riesgos financieros y riesgos operativos. Los aspectos generales refieren principalmente al flujo de información que se ha establecido institucionalmente para la generación, análisis y conocimiento de los resultados de la gestión de riesgos, de manera que estos sirvan de base para la toma de decisiones en los diferentes niveles jerárquicos, enfatizando en lo referente a la Gerencia General y Junta Directiva. Asimismo, consideran los lineamientos para la definición y revisión de los límites de tolerancia y atención de otras directrices y recomendaciones.

La sección focalizada en los riesgos financieros, considera principalmente los parámetros que definen el perfil de riesgos de la entidad, ya que describe aspectos como los límites de tolerancia establecidos para cada tipo de riesgo, los periodos de revisión, la información de referencia a utilizar, los mecanismos de mitigamiento y comunicación, entre otras cosas. Estas políticas están dirigidas a la gestión de los riesgos de liquidez, mercado, crédito y capital.

Finalmente, en lo que refiere a los riesgos operativos, las políticas establecen los lineamientos para la aplicación de la Metodología para la Valoración y Administración del Riesgo Institucional, basada en las disposiciones que sobre esta materia ha emitido la Contraloría General de la República, los niveles de aceptabilidad para estos riesgos, canales de comunicación y evaluación, entre otros.

### 2.3 Análisis de Indicadores Financieros

A continuación se presentan los principales indicadores financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda para los años que concluyen al 31 de diciembre de 2008, 2009 y 2010. Las cifras absolutas se presentan en millones de colones y las cifras relativas en porcentajes. Los indicadores financieros se presentan con base en los estados financieros auditados.

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con las disposiciones legales, reglamentarias y normativa emitidas por el Banco Central de Costa Rica, el CONASSIF y la SUGEF, relacionadas con la actividad de intermediación financiera, las cuales en cumplimiento de estas disposiciones, difieren en ciertos aspectos con las normas internacionales de información financiera<sup>2</sup>.

#### 2.3.1 Indicadores de liquidez. (Número de veces)

Conforme la Normativa Acuerdo SUGEF 24-00 se establecen dos indicadores para medir la liquidez de las entidades financieras: el calce de plazos a un mes y el calce de plazos a tres meses.

<sup>2</sup> Para mayor información, ver nota 2.1.2 de los Estados Financieros Auditados a Dic. 2010.

