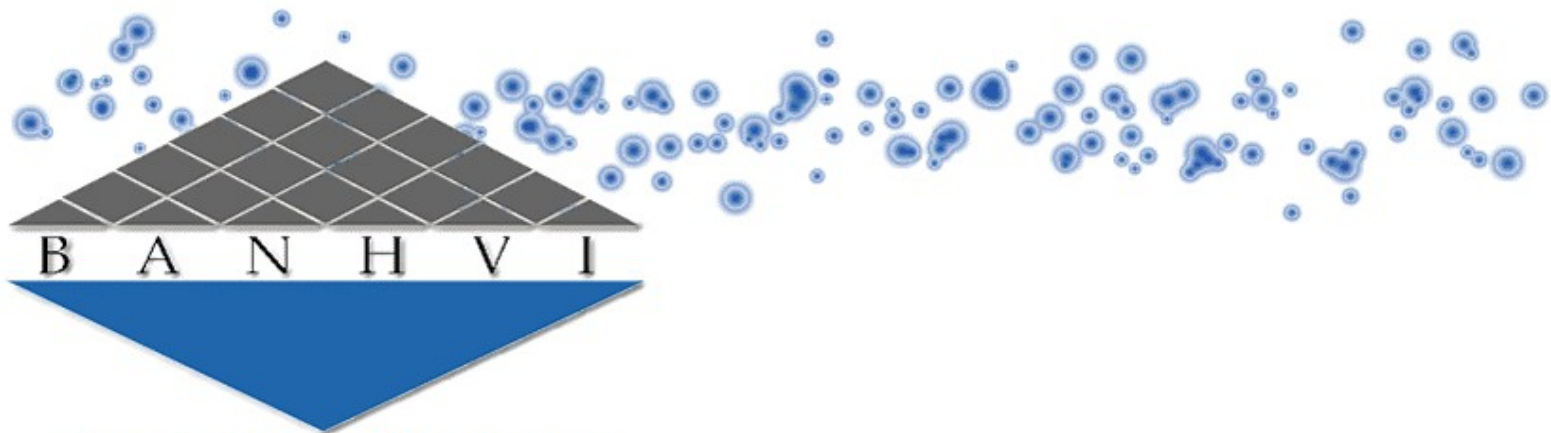


MEMORIA INSTITUCIONAL 1999



Banco Hipotecario de la Vivienda

PRESENTACIÓN

Durante el año 1999 la Junta Directiva, la Administración Superior y funcionarios del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) priorizaron su trabajo en dar sostenibilidad al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), dada la situación de crisis que afrontaron varias entidades que forman parte del sistema, en particular del sector cooperativo

De ahí que el BANHVI, en aplicación de lo dispuesto en su Ley y reglamentos, acordara otorgar asistencia financiera a algunas de estas entidades, con el fin salvaguardar los intereses de los inversionistas que tenían títulos valores con el respaldo del Estado y de colaborar para que la confianza en todo el SFNV se mantuviera firme.

Paralelamente se trabajó en hacer más eficiente la administración del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), que financia los Bonos Familiares de Vivienda a través de los cuales un grupo importante de familias costarricenses de bajos ingresos logró capitalizar el sueño de contar con vivienda.

La presente Memoria, de conformidad con lo expuesto en el artículo 33 de la Ley de 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y sus reformas, recoge, de manera escrita y gráfica, el trabajo realizado durante el año 1999, por el Banco Hipotecario de la Vivienda.

JUNTA DIRECTIVA

José Antonio Lobo Solera	Presidente
Mario Romero Arredondo	Vicepresidente
Ofelia Taitelbaum Joselewich	Directora
Marlene Mora Camacho	Directora
Juan Rafael Araya Marín	Director
Douglas León Chávez	Director
Armando Ramos Carballo	Director

- ❖ El 5 de agosto de 1999 el director Lobo Solera, fue sustituido por Donald Monroe Herrera.
- ❖ El 22 de diciembre de 1999 el director León Chávez fue sustituido por Carlos Muñoz Vega.

Encargados administrativos

Nuria Rodríguez Vázquez	Gerente General
Luis F. Céspedes Jiménez	Subgerente General
Manuel Sancho Vargas	Auditor Interno
Juan D. Rojas Cascante	Oficial de Gestión Ejecutiva
Luis F. Campos Montes	Oficial de Supervisión de Entidades
Rodolfo Mora Villalobos	Asesor Legal
Olga Zuñiga Bolaños	Jefa, Departamento Financiero
Tomás Arce Villalobos	Jefe, Departamento Administrativo
Carlos Castro Miranda	Jefe, Departamento Gestión de Recursos
Oscar Hidalgo González	Jefe, Departamento de Informática
Ronald Espinoza Ávila	Jefe, Departamento de Comunicaciones
David López Pacheco	Jefe, Secretaría Actas Junta Directiva

INTRODUCCION

En el año de 1999, el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) en un lapso de tiempo muy corto tuvo que enfrentar las consecuencias de los procesos de cese de operaciones y liquidación de tres entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) pertenecientes al sector cooperativo a saber: Coovivienda R.L., Vivierendacoop R.L. y el Banco Cooperativo (Bancoop R.L).

Las secuelas de estos hechos --ocurridos en el entorno del BANHVI y no como producto de su accionar-- quizá figuren entre los acontecimientos más relevantes de su historia, por el impacto que representaron para las finanzas de la institución y que si bien se enmarcan dentro su rol como ente rector del SFNV, no constituyen su actividad sustantiva.

Para enfrentar las consecuencias de esas situaciones, el BANHVI requirió de una gran inversión de tiempo y de recursos -- financieros y humanos-- situación que al final del periodo hizo que disminuyera su productividad en otras áreas como la intermediación financiera o el otorgamiento de Bonos Familiares de Vivienda a familias pobres, que en este año alcanzó los 6.601 subsidios, con una inversión de ¢ 8.123.3 millones.

En 1999 el BANHVI también tuvo que derogar la condición de entidad autorizada a otra organización del sector cooperativo: Univicoop R.L y realizó

una serie de acciones para concluir con el proceso de liquidación de la Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo, otra entidad que había cerrado.

En medio de los problemas que le acarrearón estos hechos, tanto en su patrimonio como en su actividad regular, el cuerpo directivo del BANHVI y sus funcionarios efectuaron a lo largo de 1999, un importante número de tareas tendientes a mantener su estabilidad y ejecutar acciones para garantizar la sostenibilidad de todo SFNV, con lo que se evitó que diera un “efecto dominó” que llevara al cierre de otras entidades autorizadas.

La principal consecuencia de la crisis de las entidades del sector cooperativo --y su falta de solvencia-- en especial de Coovivienda, fue que se llevó al BANHVI a hacer efectiva la garantía estatal para proteger los títulos valores emitidos por esas entidades y salvaguardar los intereses de los inversionistas, según los dispone la Ley del SFNV.

Fue así como el BANHVI otorgó asistencia financiera tanto a Coovivienda como a Vivierendacoop, por un monto que rondó al final de toda la operación, una suma cercana a los ¢20.000 millones, lo que significa una carga financiera muy pesada para el Banco, que vio afectado su patrimonio y su propia estabilidad.

LA CRISIS DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y SUS EFECTOS

Coovivienda, eje de la crisis

En 1999, los problemas que se arrastraban producto de la crisis de Coovivienda comenzaron a enfrentarse de forma temprana. Para el 8 de enero de este año la cooperativa no había alcanzado los objetivos que se había trazado en su proceso de autoliquidación ordenada y pese a que el BANHVI le había venido dando asistencia financiera desde 1998, carecía de un trabajo administrativo y financiero ordenado.

Esta situación, que ponía en riesgo las garantías con que podría contar el BANHVI para la recuperación de sus acreencias, hizo que el Banco suspendiera la ayuda financiera a Coovivienda R.L. Una medida similar se había tomado ya desde diciembre de 1998, cuando la asistencia financiera se suspendió dado que Coovivienda no contaba con órganos de Administración Superior, por haberse presentado la renuncia de su Gerente General, sin que se nombrara a nadie en su lugar.

La crisis de la cooperativa estalló y llevó que finalmente fuera intervenida por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF). Para el mes de febrero, ya las autoridades supervisoras del Sistema Financiero Nacional habían tomado posesión de la administración de la cooperativa. Se nombró como interventor al Lic. Marco Hernández Ávila.

Mientras la crisis de Coovivienda se fue profundizando, el BANHVI fue

generando diferentes acciones para solventar la situación en el menor plazo posible y con el menor costo financiero, en razón de las grandes sumas de dinero que había girado para tratar de sostener a la entidad y para respaldar la emisión de sus títulos valores.

La asistencia financiera que el Banco otorgó a Coovivienda R.L. para el pago de sus títulos valores no fue a título gratuito sino que fue una ayuda que debe ser recuperada por el BANHVI.

Con este fin –entre otras acciones– el BANHVI solicitó al Ministerio de Hacienda y al Banco Central de Costa Rica, que participaran en representación del Estado, en el proceso de asistencia financiera que se estaba brindando, ya que el impacto de la carga financiera que generaba era muy fuerte y golpeó severamente las finanzas del BANHVI.

Posteriormente, el 11 de marzo, se presentó por parte del Interventoría y del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) una propuesta de solución que consistió en que el BANHVI recibiera en dación en pago los activos de Coovivienda R.L., como una forma de empezar a resarcirse de las operaciones de asistencia que otorgó.

Este proceso tuvo el objetivo de que el BANHVI en calidad de principal acreedor y garante de la mayor parte de las acreencias de Coovivienda R.L., recibiera todos los activos de la Entidad y asumiera el faltante existente entre el

total de los pasivos y de los activos; lo que evitaba que el asunto fuera atendido en la vía judicial mediante el proceso de quiebra, lo que hubiera provocado un inminente aumento de las pérdidas que al efecto se generaría.

El 8 de abril esta propuesta fue acogida por el BANHVI, sin embargo con la condición de que fuera el Ministerio de Hacienda el que se hiciera cargo de cubrir el faltante existente entre los activos y los pasivos, situación que el transcurso del año estuvo en negociación. Asimismo, el Banco trasladó —a través de fideicomisos de administración y garantía— la cartera hipotecaria de Coovivienda entre otras entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Las carteras de bonos de vivienda en trámite también fueron asumidas por otras entidades.

La dación en pago, además de la cartera hipotecaria, también incluyó los bienes muebles e inmuebles de Coovivienda R. L., todas las cuentas por cobrar como títulos valores, otros procesos judiciales ajenos a la cartera (derechos litigiosos, etc.), el saldo de dinero en efectivo y las inversiones transitorias de la cooperativa.

Tras recibir la dación en pago el BANHVI procedió a certificar la pérdida real y efectiva en que incurrió con toda esta operación, con el fin de presentarla a cobro ante el Ministerio de Hacienda.

El caso Vivierendacoop

En medio de la crisis que se vivió con Coovivienda R. L., otra entidad del sector cooperativo, Vivierendacoop R. L., también enfrentó una cesación de pagos en los vencimientos de sus captaciones,

por lo que el 28 de enero de 1999 solicitaron ayuda financiera la Junta Directiva del BANHVI.

El BANHVI acordó brindar asistencia financiera a Vivierendacoop R.L. de conformidad con su déficit de caja, para atender el pago de los títulos valores emitidos por esa entidad en el SFNV, con la garantía de este Banco y del Estado. Se consideró que la acción era necesaria por la urgencia y para proteger los intereses públicos y de los inversionistas de la cooperativa, que poseían títulos valores con la garantía estatal.

Al otorgar esta asistencia, el BANHVI tuvo en cuenta que existía una situación de urgencia que hacía obligatorio dictar medidas extraordinarias y de excepción, para asegurar la continuidad y regularidad de los servicios públicos asistenciales que brinda el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y la sanidad del sistema financiero nacional en general.

El BANHVI, en protección de sus intereses llevó a cabo un procedimiento de fiscalización especial en Vivierendacoop R.L., para asegurar la pronta y puntual recuperación de sus acreencias. Sin embargo, para el 25 de febrero de 1999, se solicitó a la SUGEF y al CONASSIF, la intervención de Vivierendacoop R.L. dado que este intermediario financiero presentaba un grado de irregularidad financiera de nivel tres, en los términos señalados por la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica. Además se determinó que Vivierendacoop no tenía problemas temporales de liquidez, sino que presentaba problemas de solvencia y

estructurales que hacían dudar de su viabilidad.

Al igual que en el caso de Coovivienda, para esta nueva situación se solicitó también al Ministro de Hacienda y al Banco Central de Costa Rica, la colaboración y asistencia al BANHVI para la atención de la situación de Vivierendacoop R.L., tomando en consideración que de conformidad con los respectivos preceptos de la Ley del SFNV, la garantía de los títulos valores de Vivierendacoop R.L. es del BANHVI y del Estado.

Tanto en el caso de Coovivienda como en el de Vivierendacoop la asistencia financiera se otorgó en concordancia con lo estipulado en el artículo 116 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el artículo 148 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

La crisis de Vivierendacoop tuvo otro ángulo cuando el 6 de abril, cuando la Junta Directiva el BANHVI acordó presentar una demanda contra esta entidad en el Ministerio Público, para que este órgano judicial investigara la posible desviación de recursos del Bono Familiar de Vivienda en que habría incurrido la cooperativa, según lo indicado en el informe AI-02-98 de la Auditoría Interna de este Banco

Bancoop y Univicoop

Al tiempo que el BANHVI experimentó las consecuencias de las crisis de Coovivienda y Vivierendacoop, tuvo que enfrentar problemas con otra entidad autorizada, en este caso el Banco Cooperativo (Bancoop R.L), el cual venía siendo indagado desde 1998,

debido a que en informe AI-380-98 de la Auditoría Interna del BANHVI se mencionaba un posible manejo inadecuado de recursos del Bono Familiar de Vivienda.

De ahí que el 25 de febrero de 1999 el BANHVI decidió demandar ante el Ministerio Público a Bancoop para que fuera este órgano judicial el que determinara las posibles responsabilidades en el caso de los supuestos manejos impropios de los recursos del Bono Familiar de Vivienda.

Otra entidad autorizada, ligada al sector cooperativo que enfrentó problemas en 1999 fue Univicoop R. L., razón por la que desde el 25 de febrero la Junta Directiva del BANHVI, acordó cancelar y dejar sin ningún valor o efecto la condición de entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda a esta cooperativa, por manejos no autorizados de recursos del Bono Familiar de Vivienda.

La Junta Directiva consideró que Univicoop R.L. había incurrido en una actividad ilegal ya que no había girado los recursos del Bono de Vivienda a las familias beneficiarias como era su obligación y, al establecer la ley que bajo ninguna circunstancia se pueden destinar estos recursos para operaciones diferentes, se debía sancionar administrativamente a la Entidad mediante la eliminación de la condición de entidad autorizada, además de solicitar la investigación correspondiente al Ministerio Público

Como parte de los procesos complejos que enfrentó el BANHVI en 1999, se aceptó recibir como dación en pago de la Mutual Guanacaste de Ahorro y

Préstamo (MUGAP) una serie de activos (edificio de la mutual en Santa Cruz, dos propiedades ubicadas en Liberia, dos vehículos, cartera hipotecaria de largo plazo, bienes readjudicados, mobiliario y equipo de oficina y terrenos y aportes de dicha entidad en los proyectos Chorotega y Cacique Diriá. Esta mutual había entrado en proceso de liquidación en 1998.

EL MANEJO DEL FONDO DE SUBSIDIOS PARA LA VIVIENDA (FOSUVI)

Como era de esperarse, en medio de los impactantes hechos ocurridos con entidades como Coovivienda, y Vivierendacoop, entre otras, el manejo del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) --que da contenido económico a los Bonos Familiares de Vivienda-- también se vio impactado, de ahí que en 1999 se otorgarán solamente 6.601 Bonos con una inversión de ¢8.123 millones, una suma relativamente baja, en comparación con años anteriores.

Además de afectar el flujo normal en el pago efectivo de BFV, la crisis de las entidades que entraron en procesos de liquidación dejó otra secuela y fue una “presa” total de 8.798 operaciones de bono de vivienda pendientes de resolver, por un monto de ¢9.924 millones y dispersas a lo largo de todo el territorio nacional.

Ante este hecho la Junta Directiva del BANHVI resolvió un procedimiento para llevar a cabo el traslado de la totalidad de esta cartera de bonos a otras Entidades Autorizadas. Lo anterior con el fin de poder hacer efectivo el pago de los bonos que se habían tramitado en estas entidades, siempre y cuando cumplieran con los requisitos legales.

La segregación de la cartera de bonos se realizó por cantón, distribuyendo los casos de acuerdo con la cobertura geográfica que tengan las Entidades Autorizadas en los diferentes cantones.

Los BFV otorgados y los proyectos aprobados

Pese a lo anterior, en 1999 el BANHVI también se preocupó por hacer más eficiente la administración del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), que financia los Bonos Familiares de Vivienda a través de los cuales un grupo importante de familias costarricenses de bajos ingresos logró capitalizar el sueño de contar con vivienda.

Es así como, considerando el déficit habitacional de nuestro país y el efecto positivo que tiene la vivienda como instrumento para el desarrollo y bienestar de las familias, la acción de los programas de vivienda en 1999 estuvo orientada para que al menos, se atendiera el crecimiento vegetativo de la demanda por vivienda, manteniendo así controlado el déficit habitacional.

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

Número y monto de bonos familiares de vivienda otorgados en 1999 *(Monto en millones de colones)*

Número de casos	Monto total
6.601	¢8.123.3

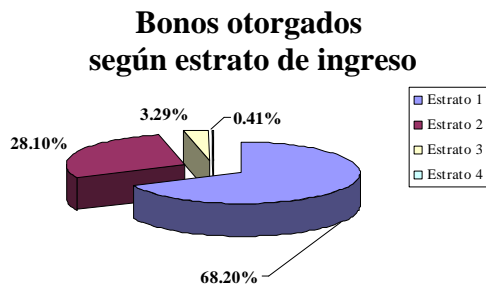
Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI



Proyecto Pacuare, Limón

1. Bonos de vivienda otorgados según estrato de ingreso:

Se mantiene la proporción histórica de los últimos años, con una alta concentración de casos en los dos primeros estratos de ingresos; teniendo el primer estrato una participación del 68% de los casos tramitados en el año 1999, lo cual es congruente con los postulados de la Ley, que establece la preferencia que debe darse a las familias de menores ingresos en el otorgamiento del subsidio habitacional.



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

2. Bonos de vivienda otorgados según género

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

Bonos otorgados según género (Monto en millones de colones)

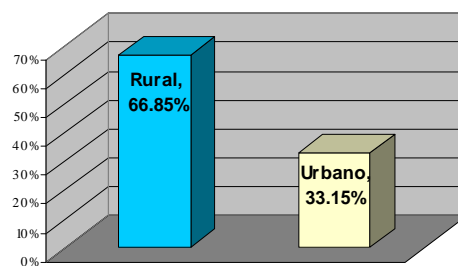
Jefe de hogar	No. de casos	Monto total
Mujeres	2.649	¢3.357.0
Hombres	3.952	¢4.766.3
Total	6.601	¢8.123.3

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

3. Bonos otorgados según zona geográfica.

Continúa la tendencia de una mayor concentración de casos en la zona rural respecto de la urbana, situación que se explica por el encarecimiento de los terrenos urbanos, la solución más viable se convierte en la zona rural.

Porcentaje de bonos otorgados según zona geográfica

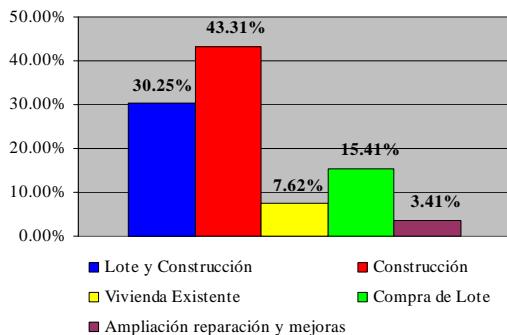


Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

4. Bonos otorgados según propósito de postulación.

De los 6.601 casos tramitados en 1999, la modalidad de postulación con mayor participación dentro del total, fue la línea de construcción en lote propio, con un 43.31%; seguida, en orden de importancia, por la modalidad de compra de lote y construcción con un 30.25%.

Porcentaje de bonos otorgados según propósito

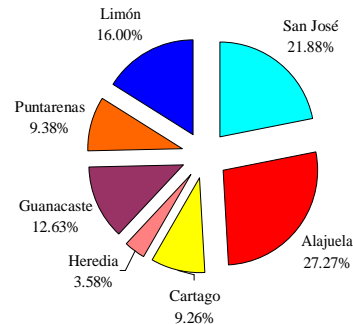


Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

5. Bonos otorgados por provincia:

Del total de operaciones tramitadas en el país, la provincia de Alajuela obtuvo la mayor participación con un total de 1.800 casos; lo que representa un 27.27% del total de bonos otorgados, seguida por la provincia de San José con un 21.88% y Limón con un 16%. La provincia con una participación más baja fue Heredia con un 3.58%.

Porcentaje de bonos otorgados por provincia



Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

6. Bonos otorgados según programa.

Del total de bonos pagados, 5.975—un 91% -- fueron otorgados a familias que realizaron su trámite bajo el programa regular, mientras que 592 familias —un 9%— lo hicieron bajo el programa Artículo 59, que se dirige a familias en situación de extrema pobreza, afectadas por emergencias o que viven en precarios.

Además, durante 1999, el BANHVI entregó un bono especial a 34 familias de escasos recursos que tienen al menos - entre sus miembros- a una persona con discapacidad total y permanente.

Bonos otorgados según programa (Monto en millones de colones)

Programa	No de casos	Monto
Discapacitado	34	¢66.929.7
Artículo 59	592	¢839.777.4
Regular	5.975	¢7.216.612.4
Total	6.601	¢8.123.319.5

Fuente: Dirección FOSUVI, BANHVI

7. Proyectos de vivienda aprobados con financiamiento al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV.

habitacionales al amparo del artículo 59 de la Ley 7052 y sus reformas, para un total de 1.073 soluciones habitacionales.

Durante 1999 se aprobó el financiamiento para cuatro proyectos

**Proyectos artículo 59 aprobados
(Monto en millones de colones)**

Nombre del proyecto	Ubicación	Número de soluciones	Monto aprobado
Finca Tenorio	Cañas, Guanacaste	320	696
Orowe	Desamparados, San José	236	513
Daniel Herrera Irigoyen	Golfito, Puntarenas	200	435
Llanos de Santa Lucía, II etapa	Paraíso, Cartago	317	648
Total		1.073	2.292

Fuente: Acuerdos de Junta Directiva.