

QUÉ ES EL BANCO?

1.1 DEFINICIÓN

La Ley 7052 de finales de 1986 crea el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, del cual el Banco Hipotecario de la Vivienda es el ente rector, cuyo principal objetivo es “...*fomentar el ahorro y la inversión nacional y extranjera, con el fin de recaudar recursos financieros para procurar la solución del problema habitacional existente en el país, incluido el aspecto de los servicios*” (artículo 1 de ley 7052).

La ley le dio la posibilidad de ser entidades autorizadas del Sistema a una gran variedad de instituciones tantas públicas como privadas que anteriormente destinaban total o parcialmente sus recursos al financiamiento de vivienda. Con ello se designan como entidades autorizadas a diversas instituciones como bancos públicos, privados, mutuales, cooperativas e instituciones descentralizadas.

1.2 OBJETIVOS

El artículo 5° de la ley establece los siguientes objetivos principales:

- a. Obtener recursos, coordinar la adecuada distribución de los que recauden las entidades autorizadas, y destinarlos exclusivamente a los fines que señala la ley.
- b. Promover y financiar a las entidades autorizadas
- c. Garantizar las operaciones de las entidades autorizadas
- d. Promover, desarrollar y estabilizar el mercado secundario de títulos valores en el campo de la vivienda.

1.3 DOS GRANDES FONDOS

Para desarrollar sus actividades, el Banco cuenta con dos grandes Fondos: El Fondo de Subsidio de Vivienda (FOSUVI) y el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI). Para el financiamiento de su operación el Banco debe hacerlo mediante los recursos del fondo destinado para ello, que denominamos Cuenta General.



1.4 CUENTA GENERAL

El financiamiento de los gastos de operación y de capital del Banco solo puede hacerse mediante los recursos del Fondo definido por la Ley y que denominamos Cuenta General.

Este Fondo se alimenta de hasta el 20% de los réditos del FONAVI y de los réditos mismos que genere la administración de este fondo.

En el pasado, el Banco ha tenido que traspasar este porcentaje máximo para cubrir el gasto de operación, lo cual, por los bajos niveles de réditos del FONAVI en esos mismos años, era contraproducente porque se entraba en una espiral peligrosa de disminución del tamaño del FONAVI. Además, a inicios del año 2002, las proyecciones indicaban que, de mantenerse la tendencia de ingresos y gastos de la cuenta general hasta dicho año, el Banco entraría en imposibilidad de operar para mediados del 2004.

Para evitar ese peligro y revertir la tendencia, se tomaron varias decisiones importantes tanto para aumentar el nivel de ingresos como para disminuir los gastos.

Para disminuir los gastos se propuso la meta de controlar estrictamente el crecimiento de los gastos de operación. Para esto se ha mantenido un fuerte control de ciertas partidas. Específicamente se ha controlado rígidamente partidas como: gastos de viaje al exterior, viáticos, gastos de representación, consultorías, etc., un ejemplo, el gasto de publicidad e información en el 2002 fue de ¢ 154 millones mientras que en el 2005 fue de ¢21.7 millones,

Para aumentar el ingreso, se impulsó en la Asamblea Legislativa una ley para que el Banco pudiera resarcirse parcialmente de los gastos en que incurre por la administración del subsidio. Desde la creación del Sistema hasta que entró en vigencia esta Ley, el Banco nunca había recuperado ningún monto del overhead que genera la administración del FOSUVI. Estos gastos han ido incrementándose debido al costo asociado a mayores controles y disposiciones del Ente Contralor.

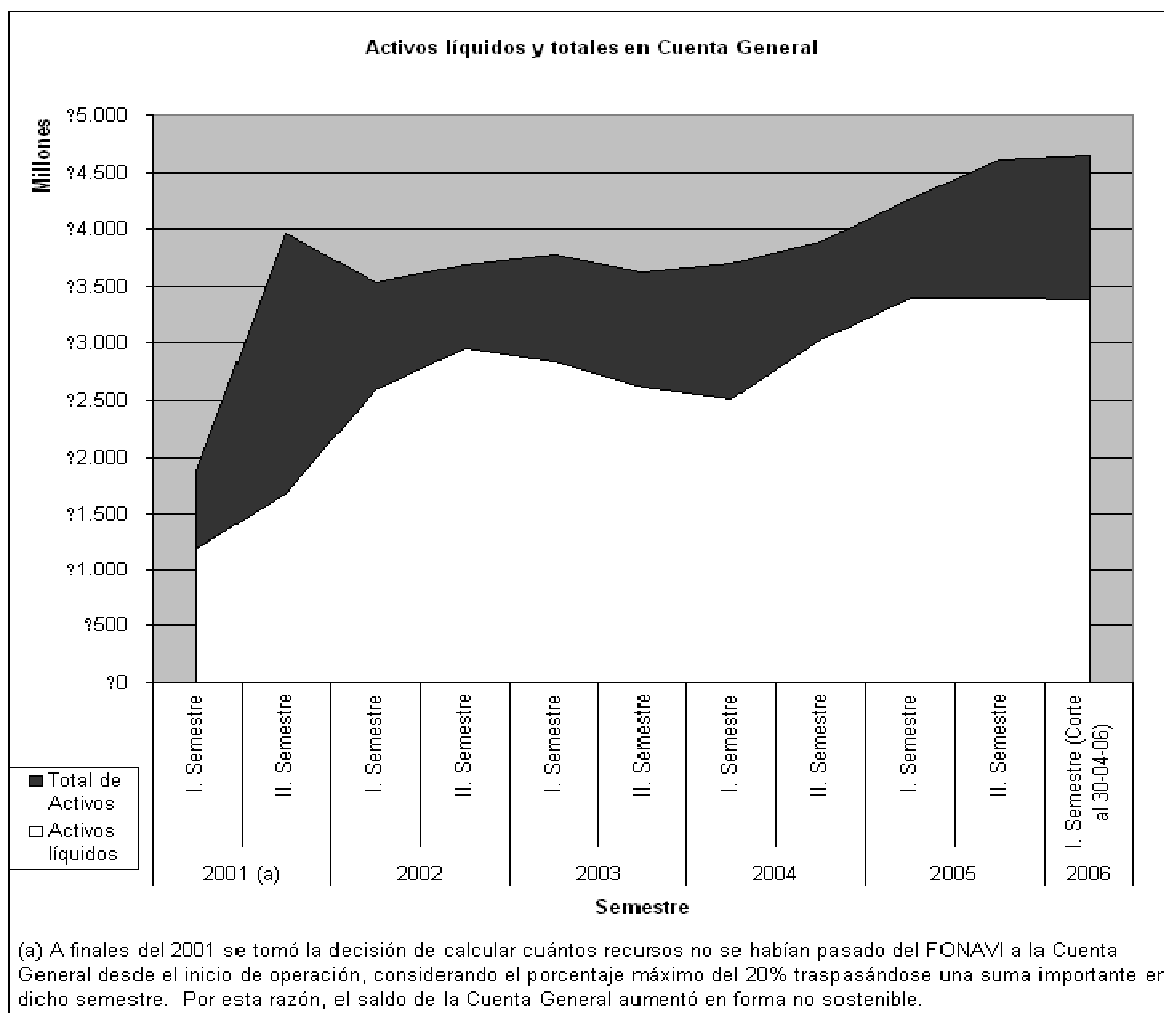
La modificación a la Ley permitió al Banco obtener un 2% de los montos desembolsados por concepto del subsidio (las entidades autorizadas ya percibían el 1% como comisión y la mantuvieron).

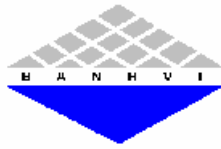
Todas las gestiones anteriores, aunadas al incremento de los ingresos del FONAVI por la reactivación de las operaciones de intermediación financiera, han



permitido que el porcentaje de los ingresos del FONAVI necesarios para cubrir los gastos de operación del Banco y que deben traspasarse a la Cuenta General, haya disminuido, lo cual es positivo para el desarrollo del patrimonio del FONAVI y por ende del Banco.

En el gráfico que se detalla a continuación, se puede observar el comportamiento del saldo de recursos líquidos y totales del fondo de la cuenta general. La situación encontrada a inicios del año 2002, fue controlada y revertida con las medidas tomadas por el Banco, y es de esperar, que si se sigue administrando la Institución en forma responsable, el Banco no se vuelva a ver en problemas de sostenibilidad.





1.5. Organigrama

El Banco está formado por un total de 110 funcionarios, distribuidos de la siguiente manera:

- Junta Directiva
- Gerencia y Subgerencia General
 - Asesoría Legal
 - Unidad de Planificación
 - Unidad de Comunicaciones
- Dirección FONAVI (incluye fideicomisos)
- Dirección FOSUVI
- Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas
- Dirección Administrativa - Financiera

El Banco ha tenido en el pasado dos reestructuraciones (1995 y 2001), las cuales han disminuido el número de funcionarios, sin embargo, en ambas la concepción y conducción de las mismas han ocasionado serios problemas posteriores.

Recientemente el Banco aprobó un sistema de evaluación que toma en cuenta el desempeño de cada uno de los funcionarios. Este sistema está siendo puesto en práctica y estamos en el proceso normal de ajuste y precisión.

Asimismo, tenemos un proceso permanente de evaluación de nuestras políticas, procesos y procedimientos, de manera que estos respondan a la realidad, necesidades y eficiencia.

1.5.1 Estados Financieros

Un análisis rápido del comportamiento de las principales cuentas, muestra que hemos aumentado la participación de los activos productivos en detrimento de los no productivos, hemos aumentado en forma importante la intermediación financiera por medio del otorgamiento de nuevos créditos, hemos incrementado los niveles de utilidad, y logrado la normalidad cuantitativa y cualitativa en la evaluación del CAMELS.¹

¹ El 19 de mayo del 2006 recibimos de la SUGEF un informe de la evaluación del área cualitativa, la cual valoraron en el Nivel 3 lo que implica que el Banco estaría en irregularidad financiera grado I. La

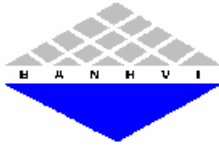


En el 2002 se culminó una negociación con el Ministerio de Hacienda para recuperar la Cuenta por Cobrar generada por que el Banco honró las captaciones e intereses de Coovivienda. Se llegó a una negociación en que el Ministerio de Hacienda pagaría los casi ¢15.000 millones durante diez años, mediante pagos bimensuales e intereses de Tasa Básica Pasiva menos dos puntos porcentuales durante los primeros dos años y Tasa Básica Pasiva menos de cuatro puntos durante el resto del tiempo.

Importante es comentar que el proceso de la asistencia financiera otorgada a varias cooperativas durante 1998 y 1999 que finalmente quebraron, así como a mutuales durante otros años, fue exitosamente sorteada, gracias al apoyo de todas las partes involucradas. Actualmente el saldo de esta cuenta es de aproximadamente ¢11.200 millones.

No obstante lo anterior, no está de más que reconozcamos el grave peligro que significó para la estabilidad del Sistema y del mismo Banco la quiebra de entidades autorizadas que ostentaban la garantía del BANHVI en sus captaciones. Algunas enseñanzas son las siguientes:

- La fiscalización de las operaciones de las Entidades no puede descuidarse. En cierto momento al Banco le quitaron la potestad de fiscalización y se la traspasaron a la SUGEF, sin embargo, ésta no asumió a tiempo la responsabilidad, lo que permitió que ciertas situaciones no se controlaran oportunamente, llegándose a situaciones de todos conocidas.
- La garantía estatal no debe otorgarse a nuevas entidades, a pesar de que es una potestad del Banco poder hacerlo (no obstante hay una disposición del Ente contralor para que el Poder Ejecutivo por medio de la participación del Ministerio de Hacienda emita un decreto donde se regule el otorgamiento y demás aspectos de esta garantía). Esto es una distorsión al sistema, y se ha demostrado innecesaria para que operen en el mercado financiero las entidades serias. Más bien constituye una contingencia para el Estado costarricense y debe valorarse seriamente eliminar este beneficio a las entidades que la tienen por ley.
- El otorgamiento de la condición de entidades autorizadas, para el manejo de los recursos del Banco (el subsidio o préstamos), debe ser hecho después de un análisis serio, técnico y profesional, y no una decisión rápida



por parte de la Administración y de la Junta Directiva. Así, por ejemplo, debe considerarse la experiencia de la entidad en la industria financiera, la calidad y experiencia de sus cuadros administrativos y niveles superiores, calificaciones de las entidades supervisoras, nicho de mercado donde estaría ubicada la entidad solicitante y su relevancia para el SFNV, etc, etc.

- No debe volverse a esquemas de subsidios del Banco a las entidades autorizadas por medio de préstamos en condiciones blandas, porque eso sólo conlleva a disimular sin éxito ineficiencias y problemas de gestión, que finalmente vienen a minar el patrimonio del Banco y la credibilidad del SFNV.
- Tal y como se aprobó vía reglamento en el 2002, no es conveniente que las entidades autorizadas (ni el Banco) otorgue financiamiento directo a los grupos organizados, ya que por lo general no tienen ni la capacidad, ni infraestructura, ni controles mínimos necesarios para garantizar que se consigan los objetivos del SFNV con los recursos públicos.
- El Fondo de Garantías en el que aporta el Banco el 2% de sus utilidades netas para cubrir cualquier requerimiento de la garantía estatal debe ser eliminado. Podría proponerse que el mismo sea alimentado sólo por sus potenciales usuarios. Las mismas mutuales. Asimismo, podría proponerse que por Ley se una con el Fondo que maneja actualmente la Asociación Bancaria Costarricense



FONDO NACIONAL DE VIVIENDA **(FONAVI)**

A continuación se presenta muy brevemente las principales características y antecedentes del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) administrado por el Banco Hipotecario de la Vivienda como un fondo de financiamiento complementario de vivienda.

En nuestro país el financiamiento habitacional por medio del SFNV se da mediante el complemento de recursos aportados por las entidades autorizadas, la capitalización de los fondos aportados por los beneficiarios y los recursos del Fondo Nacional para la Vivienda.

Adicionalmente, se emplean recursos del FOSUVI en los casos de familias de escasos ingresos, el cual es administrado como un fondo de reparto de los recursos que el Estado dispone para cumplir con sus objetivos de distribución.

La Ley 7052 le dio la posibilidad de ser entidades autorizadas del Sistema a una gran variedad de instituciones de los sectores público y privado como lo son bancos, mutuales de ahorro y préstamo, cooperativas, instituciones públicas descentralizadas y fundaciones.

El BANHVI tiene amplia libertad de acción para cumplir con sus objetivos y plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, con lo cual el Banco tiene tres áreas de acción bien definidas:

- a.** Como entidad rectora del Sistema le compete definir las políticas generales de operación así como velar por el correcto funcionamiento de las entidades autorizadas en lo que corresponde a las actividades del Sistema.
- b.** Como organismo social es responsable de administrar el Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), estableciendo políticas y procedimientos operativos dentro del marco general establecido por la Ley.
- c.** Como institución financiero-bancaria le corresponde la captación y asignación de recursos del Fondo Nacional de Vivienda a fin de que tanto el Banco como las entidades autorizadas mantengan una adecuada rentabilidad y capitalización de sus recursos.



En la ejecución de sus funciones el BANHVI establece diferentes programas de financiamiento como banco de segundo piso, de forma tal que no opera directamente con los beneficiarios de los créditos, sino que otorga financiamiento a las entidades autorizadas, quienes son las encargadas de conceder créditos de corto y largo plazo a los desarrolladores de proyectos habitacionales y a los beneficiarios finales.

El Fondo Nacional de Vivienda se utiliza como instrumento para el cumplimiento del papel facilitador del Estado en el desarrollo del sector vivienda, utilizando sus recursos para el otorgamiento de créditos de corto y de largo plazo a las entidades autorizadas y cuyo objetivo, según lo dispuesto por la Ley 7052, es "proveer recursos permanentes y del menor costo posible para la financiación de los programas habitacionales del Sistema". El BANHVI deberá utilizar la totalidad de los recursos del Fondo en el financiamiento de programas habitacionales y solo podrá disponer, como máximo, del 20% de los réditos de ese Fondo para gastos administrativos.

2.1 ORIGEN DE LOS RECURSOS

El FONAVI se nutre de recursos provenientes de las siguientes fuentes:

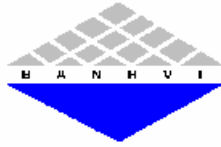
2.1.1 Veinticinco por ciento de las inversiones transitorias de la Caja Costarricense de Seguro Social

El artículo 44 de la Ley 7052 indica que la CCSS debe mantener invertido en el Banco mediante depósitos a plazos no mayores de tres meses, un veinticinco por ciento de la cartera de inversiones transitorias del Régimen de Invalidez, Vejez y Muerte, los cuales devengan intereses de conformidad con las condiciones del mercado financiero.

A pesar de que solo se trata de las inversiones a plazos menores a un año, no obstante no se cuenta con recursos de esa cartera de inversiones desde hace muchos años.

2.1.2 Créditos internos y externos

No se han contratado créditos en moneda extranjera para evitar el riesgo cambiario, debido a que el colón es una moneda débil y sufre constantes devaluaciones, sobre todo considerando que el margen financiero del Banco es bastante reducido. Además, de que para contratar créditos externos se requiere el consentimiento de las autoridades monetarias y legislativas, ha privado el criterio



de que los recursos para el financiamiento habitacional deben provenir del ahorro interno.

No obstante, en el punto 2.4.4.1 se comenta de las gestiones que hemos hecho en los últimos años ante el Banco Centroamericano de Integración Económica, sin que fructificara finalmente nada.

En el pasado se contrató un crédito en moneda nacional con ese Banco para el traslado de recursos a las Entidades Autorizadas dentro del Programa de Infraestructura Municipal. Este préstamo ya fue cancelado.

2.1.3 Utilidades de la Lotería Instantánea

El Fondo cuenta con recursos provenientes de las utilidades de la venta de la modalidad de sorteos denominados Lotería Instantánea, los cuales han sido empleados en créditos y otorgamiento de bonos, según disposiciones de la Junta Directiva del Banco.

2.1.4 Donaciones

Con el objetivo de colaborar en el establecimiento y consolidación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la Agencia para el Desarrollo Internacional efectuó una donación, que se recibió durante los primeros seis años de existencia del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda por aproximadamente ¢3.500 millones (aproximadamente \$43,3 millones a tipos de cambio históricos) que fueron utilizados en el descuento de hipotecas de varios programas, con algunas restricciones iniciales que ya no existen.

Estos recursos se trasladaron a las entidades autorizadas como créditos de largo plazo con una política de tasas de interés bajas del Banco hacia ellos, pero altos márgenes de colocaciones de cartera para las entidades.

2.1.5 Captaciones del mercado financiero

En los inicios del FONAVI el Banco participó en una gran proporción de los créditos de corto y largo plazo otorgados por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, sin mayores posibilidades de obtención de nuevos recursos sanos, con lo cual su capacidad de capitalización y por tanto la posibilidad de incremento del volumen de financiamiento en el mediano plazo se vio amenazada. La escasez de recursos, especialmente para el financiamiento de largo plazo, fue solventada con captaciones de corto plazo en el mercado financiero. Debe



tenerse presente que el captar recursos en el mercado a corto plazo expone al riesgo de que se de una falta generalizada de liquidez en la economía.

El Banco inició la captación de recursos del mercado financiero nacional en 1989 por la necesidad de fondos para dar contenido al programa de financiamiento de corto plazo para el desarrollo de proyectos habitacionales. En los primeros años el Fondo recibió inversiones de instituciones públicas y de las entidades autorizadas por medio de ventanilla y, desde mediados de 1992, también se captan recursos a través de la Bolsa Nacional de Valores.

La actividad de captación disminuyó considerablemente a partir de 1995 debido a que el FONAVI experimentó una desaceleración en el otorgamiento de créditos y fue reactivada nuevamente a partir de mediados de 1998 a efectos de obtener recursos para brindar asistencia financiera a las cooperativas.

Esa asistencia financiera otorgada a Coovivienda R.L., sin plazo definido y con una tasa de interés igual a la Tasa Básica Pasiva más cuatro puntos porcentuales (lo que finalmente no se cobró), fue financiada originalmente con recursos propios del FONAVI; sin embargo, posteriormente fue necesario captar recursos del mercado financiero, alcanzando un saldo de aproximadamente de ¢17.400 millones a finales de 1999, que ha venido disminuyendo a partir de los recursos generados por la recuperación de las carteras recibidas en dación de pago. Adicionalmente, en diciembre de 1999 se convirtieron en obligaciones de este Banco los títulos emitidos por Coovivienda R.L. que se encontraban pendientes de pago y, como parte de la asistencia financiera otorgada a Vivierendacoop R.L., en los meses de abril y mayo del año 2000 se sustituyeron títulos emitidos por esa entidad por la suma de ¢195,2 millones por títulos emitidos por el BANHVI.

Por otro lado, el 22 de agosto de 1996, el BANHVI aprobó el “Programa de Vivienda para la Reactivación del FOSUVI” mediante el cual, colocando títulos valores en el mercado financiero, se obtuvieron recursos que se destinaron transitoriamente al pago de bonos familiares de vivienda. Es así como el FONAVI captó recursos para dar contenido a ese Programa mediante la emisión de los Bonos Tasa Real, los Bonos FONAVI y los Bonos de Mejoramiento Social.

El principal de estos títulos es pagado con los ingresos ordinarios del FOSUVI de años posteriores y los intereses son asumidos por el Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares. A efectos de regular el pago de los intereses, el 24 de septiembre de 1996, se firmó la CARTA DE ENTENDIMIENTO ENTRE EL BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA, LA DIRECCION NACIONAL DE DESARROLLO SOCIAL Y ASIGNACIONES FAMILIARES Y LA COMISION



INTERINSTITUCIONAL DEL PROGRAMA DE COMPENSACION SOCIAL DE LA DIRECCION NACIONAL DE DESARROLLO SOCIAL Y ASIGNACIONES FAMILIARES PARA LA APLICACION DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE REACTIVACION DEL FONDO DE SUBSIDIOS PARA LA VIVIENDA mediante la cual la Comisión Interinstitucional del Programa de Compensación Social de la DESAF se compromete a girar por adelantado al BANHVI los recursos necesarios para cubrir los intereses generados por la emisión de los títulos valores.

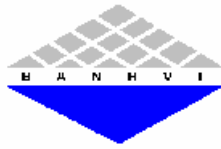
En vista de que fue necesario emitir títulos valores en dólares (Bonos de Mejoramiento Social) y de que la Comisión Interinstitucional del Programa de Compensación Social de la DESAF se atrasaba en la atención de su obligación, el 3 de junio de 1997 se firma el Adendum a la mencionada carta de Entendimiento, mediante el cual se incluyen dentro de las obligaciones a ser atendidas por la Comisión Interinstitucional del Programa de Compensación Social de la DESAF los intereses que se generasen por la emisión de los títulos en moneda extranjera así como los costos de oportunidad en que incurriese el BANHVI por el atraso en el giro de los recursos por parte de esa Comisión. Sin embargo, la Junta Directiva del BANHVI decidió que los intereses de los Bonos de Mejoramiento Social serían pagados con los recursos que se reciben por concepto de la Lotería Instantánea.

Las captaciones realizadas dentro de este Programa a través de los denominados Bonos Tasa Real (BTR) y Bonos Fonavi ascendieron a aproximadamente ¢21.100,5 millones, además de US\$3 millones en Bonos de Mejoramiento Social, cuyas obligaciones se han venido redimiendo en forma puntual según los procedimientos previstos para su operación.

2.2 TIPOS DE CRÉDITO

La Ley 7052 dispone que el Banco establecerá programas diferentes según el ingreso de los diferentes grupos familiares, con diferentes condiciones de financiamiento de forma tal que en conjunto el Fondo tenga un rendimiento apropiado que asegure su permanencia y crecimiento. Actualmente el Banco Hipotecario de la Vivienda coloca los recursos del FONAVI en las entidades autorizadas mediante créditos de corto y largo plazo.

En el corto plazo se utilizan líneas de crédito que se otorgan con características diversas fijadas individualmente por la Junta Directiva del Banco, teniendo como objeto financiamiento en el corto plazo de actividades propias de las entidades autorizadas (generalmente financiamos indirectamente el corto plazo de proyectos habitacionales).



En el pasado se aprobaron créditos que consistieron en inyecciones de liquidez para solventar problemas específicos o compensar pérdidas de las entidades autorizadas. Durante los primeros años de existencia del BANHVI se otorgaron créditos de corto plazo para el financiamiento de proyectos de vivienda con no muy buenos resultados.

Adicionalmente tenemos muchas operaciones de créditos hipotecarios recibidos en dación en pago de entidades que quebraron y cuya administración se hace por medio de fideicomisos. Muchas de estas operaciones fueron mixtas (subsidio y crédito), y han generado muchos problemas de recuperación, altos niveles de morosidad, remates, presión social, etc, y que han comprometido hasta al mismo Banco. Debido a que no ha habido una buena experiencia en cuanto al cobro de créditos a familias del estrato I ½ para abajo, las entidades autorizadas fiscalizadas por SUGEF (que son la mayoría del Sistema), prefieren no otorgarles créditos.

Como estas familias sin capacidad de pago son por lo general las más necesitadas del país, el Banco no podía desentenderse de ellas, por lo que para poder hacerlo decidió financiar proyectos habitacionales subsidiados al 100% con recursos del FOSUVI mediante la aplicación del Artículo 59º de la Ley 7052. Para esto ha ido estableciendo en forma progresiva cada vez más regulaciones, tanto técnicas en la aprobación de los proyectos, como en los requisitos de los potenciales beneficiarios, los cuales deben tener, además de los requisitos generales, la evaluación socioeconómica establecida por el IMAS mediante el Sistema de Información de la Población Objetivo (SIPO), con el fin de garantizar la focalización de estos recursos en familias con mayores carencias.

A largo plazo el financiamiento otorgado por el FONAVI se formaliza mediante un préstamo garantizado por las hipotecas generadas por las entidades autorizadas, conocido como “descuento de hipotecas”. Estos créditos se otorgan a quince años plazo y tasas de interés fijadas por el Banco de acuerdo con diversos criterios. Este financiamiento de largo plazo ha beneficiado principalmente a familias de clase media.

2.3 SOBRE EL PAPEL DEL FONAVI

Cabe resaltar que uno de los más importantes cambios efectuados en las políticas del FONAVI ha sido la eliminación del crédito de corto plazo directamente relacionado con proyectos. En el pasado se otorgaba financiamiento interino a las entidades autorizadas cuando no contaba con recursos propios para financiar la totalidad del desarrollo de proyectos habitacionales pero se presentó el problema



de que los proyectos se atrasaron más de lo debido y el Banco tuvo que asumir pérdidas por este concepto. Quedan aún en el Banco algunos de éstos, como por es el caso del Proyecto Residencial Belén (en Belén, Heredia), Residencial El Colegio (en Puerto Jiménez, Golfito), y otros más, todos del Plan de 1989 denominado “Verano 89”.

Actualmente el Banco no participa directamente en el financiamiento de proyectos, sino que esto es realizado por las entidades autorizadas bajo su propia responsabilidad mientras que en casos justificados el Banco podrá otorgarles financiamiento global mediante las líneas de crédito comentadas. Al darse mayor participación a la entidad autorizada y de los desarrolladores de proyectos de vivienda se ha dado una mejora en el cumplimiento de los planes constructivos y la recuperación de los créditos, debido a una mejor selección de los sujetos de crédito y un mayor seguimiento al desarrollo de los proyectos. O sea, se desincentivó la participación de constructores sin experiencia, sin capacidad organizativa, sin capacidad de aportes propios y que no perdían mucho dejando botados los proyectos financiados en un 100% por el Banco.

A pesar del gran avance que ha proporcionado el FONAVI en materia de financiamiento habitacional, se considera necesario propiciar su crecimiento y el mantenimiento de políticas financieras sanas si se desea que subsista en el mediano y largo plazo con incremento del volumen de operación.

En términos generales debe destacarse que el uso y administración de un fondo de esta envergadura requiere de una muy cuidadosa planificación de corto y mediano plazo, para así evitar situaciones de iliquidez y el posible colapso del mismo. Esta planificación debe contemplar, especialmente para el corto plazo, una adecuada previsión de la cuantía y permanencia de las fuentes de recursos, una programación apropiada de los compromisos y otros usos, así como la determinación clara de una estrategia para el manejo de los excedentes del fondo. Desde la perspectiva del mediano plazo es necesario incorporar la definición de políticas de crecimiento y capitalización del fondo, acordes con los objetivos y duración esperada del mismo.

2.4 LABORES DE LOS ÚLTIMOS CUATRO AÑOS

El Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) se utiliza como instrumento para el cumplimiento del papel facilitador del Estado en el desarrollo del sector vivienda, utilizando sus recursos para el otorgamiento de créditos de corto y de largo plazo a las entidades autorizadas y cuyo objetivo, según lo dispuesto por la Ley 7052, es



"proveer recursos permanentes y del menor costo posible para la financiación de los programas habitacionales del Sistema".

En función de lo anterior, en los últimos años se han analizado e implementado una serie de acciones tendientes al fortalecimiento del FONAVI, las cuales se enmarcan dentro de los objetivos estratégicos institucionales asociados a las áreas de Intermediación Financiera y Atención de las Necesidades de Vivienda para la Población de Clase Media.

En el periodo de referencia el FONAVI dedicó sus esfuerzos a la consecución de los cuatro objetivos del Banco, principalmente, por medio del incremento de la intermediación financiera y la promoción del mercado financiero de vivienda, en ambos casos especialmente con el fin de profundizar el financiamiento de vivienda para la clase media, así como por medio de sus demás áreas de acción.

El potencial del FONAVI se encontraba subutilizado debido principalmente a que se había producido un estancamiento del crédito otorgado a las Entidades Autorizadas y su actividad, en los años previos al cuatrienio objeto de este informe, se había reducido a la administración de la cartera existente, la asistencia financiera a entidades que finalmente quebraron y la colocación de cartera recibida en dación en pago de las entidades quebradas en fideicomisos, sin embargo, durante el segundo semestre del año 2002 se inició el proceso de reactivación del crédito.

Por otro lado, la falta de recursos en condiciones apropiadas y la poca accesibilidad de las familias de la clase media al financiamiento, llevó a que en los últimos cuatro años se hayan realizado gestiones para promover el desarrollo del mercado secundario de hipotecas y la implementación de mecanismos de para aumentar la capacidad de endeudamiento de las familias.

Adicionalmente, como resultado de la quiebra de Coovivienda R. L, Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo y Vivierendacoop, R.L., entre los años 1999 y 2001 el BANHVI recibió en dación en pago cartera de crédito y bienes que fue trasladada en administración fiduciaria a otras entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, por lo que el FONAVI ha tenido entre sus objetivos primordiales la recuperación de los recursos representados por dichas carteras.



2.4.1 Intermediación Financiera

La función de intermediación financiera del FONAVI consiste principalmente en obtener recursos y canalizarlos a las Entidades Autorizadas, a fin de que tanto el Banco como las entidades autorizadas mantengan una adecuada rentabilidad y capitalización de sus recursos, y el periodo 2002 – 2006 se caracterizó por ser un periodo de crecimiento y consolidación de esta intermediación financiera.

Como se indicó, la intermediación financiera del FONAVI se había estancado principalmente como resultado de la eliminación del subsidio a las tasas de interés, por lo que fue necesario promover su fortalecimiento mediante una estrategia de colocación de recursos que el FONAVI mantenía ociosos y captaciones realizadas para tal fin.

El cambio en la situación del FONAVI requirió del incremento de los volúmenes de intermediación, o sea, canalizando nuevos recursos mediante el otorgamiento de créditos a las Entidades Autorizadas. Este proceso de intermediación se realizó por medio de establecimiento de un plan de captación y colocaciones que contemplara la búsqueda de la capitalización del Fondo basada en un adecuado balance de los criterios técnico-financieros y los aspectos de carácter político-social, que permita su fortalecimiento y crecimiento con miras a lograr objetivos de mayor plazo.

Aunado al incremento de la intermediación financiera se propició una mejora en el desarrollo de aspectos cualitativos accesorios a efectos de lograr mayor eficiencia en la gestión y agilidad en el desarrollo de las acciones, dando como resultado efectos financieros positivos en la posición patrimonial del BANHVI y una condición que posibilite el adecuado sostenimiento del gasto administrativo.

2.4.2 Crédito

La estrategia de fortalecimiento del FONAVI se fundamenta en la reactivación del crédito a las entidades autorizadas, con lo que desde mediados del 2002 a abril del 2006 se aprobaron créditos de largo plazo a las Entidades Autorizadas por la suma de ¢31.680 millones, de los cuales se encontraban pendientes de desembolsar ¢7.690 millones al 30 de abril de 2006.

El monto de los créditos aprobados durante el periodo mencionado por Entidad Autorizada se detalla en el cuadro siguiente.



**CREDITOS APROBADOS POR EL FONAVI
2002 - 2006
(en millones de colones)**

ENTIDAD AUTORIZADA	MONTO
MUTUAL ALAJUELA	7.300
MUTUAL CARTAGO	3.000
MUTUAL LA VIVIENDA	1.600
BANCO POPULAR	6.000
BANCO ELCA	800
CONCOOCIQUE R.L.	1.980
COOPENAE R.L.	8.000
COOPESERVIDORES R.L.	2.000
FUND CR CANADA	1.000
TOTAL	31.680

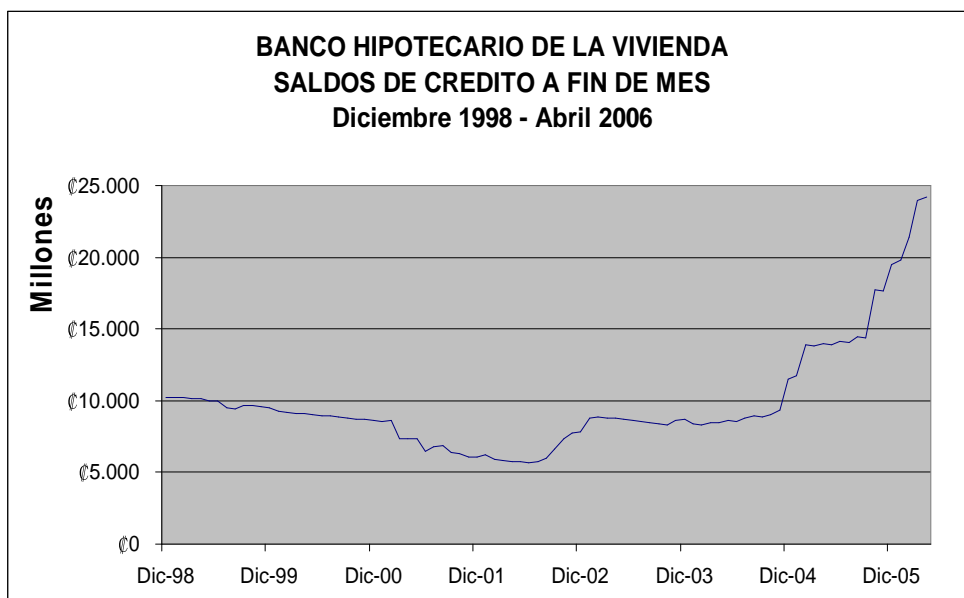
Con la colocación de recursos de largo plazo en las Entidades Autorizadas, el saldo de créditos desembolsados pasó de ¢5.410 millones al 30 de junio de 2002 a aproximadamente ¢23.984 millones al 30 de abril de 2006, mostrando un incremento del 343% en ese periodo. En el cuadro siguiente se muestra la distribución del saldo por Entidad Autorizada al final del periodo de referencia.

**SALDOS DE CREDITOS POR ENTIDAD AUTORIZADA
Al 30 de abril del 2006
(en millones de colones)**

ENTIDAD AUTORIZADA	MONTO
MUTUAL ALAJUELA	8.507,1
MUTUAL CARTAGO	2.893,8
MUTUAL LA VIVIENDA	1.892,2
BANCO POPULAR	1.804,1
BANCO ELCA	615,7
CONCOOCIQUE R.L.	1.502,8
COOPENAE R.L.	4.686,7
COOPESERVIDORES R.L.	949,8
FUND CR CANADA	968,0
INVU	163,6
TOTAL	23.984,0



La reactivación del crédito en el año 2002 produce un cambio radical en el comportamiento de la cartera de crédito y, particularmente, en los dos últimos años ha experimentado un importante crecimiento; según se puede observar en el siguiente gráfico que muestra el saldo de la cartera de créditos para el periodo diciembre 1998 a abril de 2006.



Cabe señalar que la oportuna atención de los pagos por parte de los deudores, aunado a la mejora en las garantías recibidas, dio origen a que la categoría asignada a la mayor parte de los deudores de créditos de largo plazo otorgados por este Banco haya mejorado en comparación con lo que se tenía a finales del año 2002.

A excepción del Banco Elca S.A., durante el periodo las entidades deudoras atendieron puntualmente los pagos por concepto de créditos de largo plazo y se encuentran al día en la atención de sus obligaciones con el BANHVI. El Banco Elca S.A. no ha atendido sus obligaciones con el BANHVI desde el 11 de julio de 2004, producto del proceso de intervención y liquidación que enfrenta la Entidad, por lo que se desplegó un intenso proceso de negociación con la Comisión Liquidadora de Banco ELCA que estará culminando en los próximos días con la cancelación de la deuda.



La morosidad ocasionada por el crédito otorgado a Banco ELCA ha disminuido paulatinamente en el transcurso del último año como resultado del incremento en el saldo de la cartera que se mantiene al día, para alcanzar al mes de marzo de 2006 un 2.59%, por debajo del límite máximo establecido por la SUGEF.

Adicionalmente, con respecto al estado de las garantías que han otorgado las Entidades Autorizadas deudoras al BANHVI en respaldo de los créditos vigentes de largo plazo, la totalidad del saldo de cartera se encuentra debidamente cubierto, superando el monto de la garantía otorgada al saldo de las obligaciones.

2.4.3 Captaciones

La estrategia del FONAVI también incluye la captación de los recursos necesarios para otorgar el financiamiento, por lo que durante el periodo de referencia se captaron los recursos necesarios para hacer frente a sus obligaciones y a los requerimientos de financiamiento de las entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda en forma oportuna y en condiciones acordes con la situación interna y del mercado.

Las entidades autorizadas y el BANHVI captan recursos del mercado financiero a corto plazo los cuales, en vista de que las colocaciones se hacen a largo plazo, se convierten en una operación riesgosa y podría generar gran presión por el volumen de vencimientos, así como inestabilidad en las proyecciones financieras. Además por su elevado costo, conforme la composición de los recursos de las instituciones financieras se va cargando más en las captaciones, se va haciendo necesario ajustar las tasas activas hacia niveles de mercado.

Por lo tanto, se ha procurado captar recursos a mediano plazo, eliminándose el riesgo de iliquidez generado por los vencimientos constantes de las captaciones de corto plazo y permitiendo un mejor manejo del flujo de caja. Con las captaciones de mayor plazo se facilita también la determinación apropiada de las tasas que se cobran a los beneficiarios al tener las instituciones financieras costos más estables y previsibles, eliminándose la posibilidad de que se den márgenes de intermediación financiera negativos.

En el cuadro siguiente se resume la distribución por plazo original de las captaciones vigentes, al 30 de abril del 2006.



**FONDO NACIONAL DE VIVIENDA
DISTRIBUCIÓN DE CAPTACIONES POR PLAZO (*)**

Plazo	Monto
6 meses	¢1.000.000.000.00
1 año	5.000.000.000.00
3 años	1.500.000.000.00
5 años	5.237.000.000.00
De más 5 hasta 10 años	156.977.000.00
De más 10 hasta 15 años	2.614.668.000.00
De más 15 hasta 20 años	506.590.000.00
TOTAL	¢16.015.235.000.00

(*) No incluye las captaciones del Programa de Reactivación del FOSUVI

Durante el periodo de referencia, el FONAVI realizó captaciones en forma independiente para la consecución de los siguientes objetivos:

- Obtención de recursos para el otorgamiento de créditos a las Entidades Autorizadas y cumplir con las metas de colocación propuestas para cada año.
- Obtención de recursos para el financiamiento de la asistencia financiera a las entidades que enfrentaron problemas de liquidez y la atención de la garantía estatal a los títulos valores emitidos por las mismas, se incluyen las obligaciones correspondientes a títulos valores emitidos por Coovivienda R.L. a cargo de este Banco. El pago de los costos asociados a estas captaciones se realiza a partir de los recursos procedentes de la recuperación de la cuenta por cobrar al Ministerio de Hacienda y de las recuperaciones de las carteras recibidas en dación en pago de las entidades que desaparecieron.
- Obtención de recursos para el Programa de Reactivación del FOSUVI implementado en 1996.

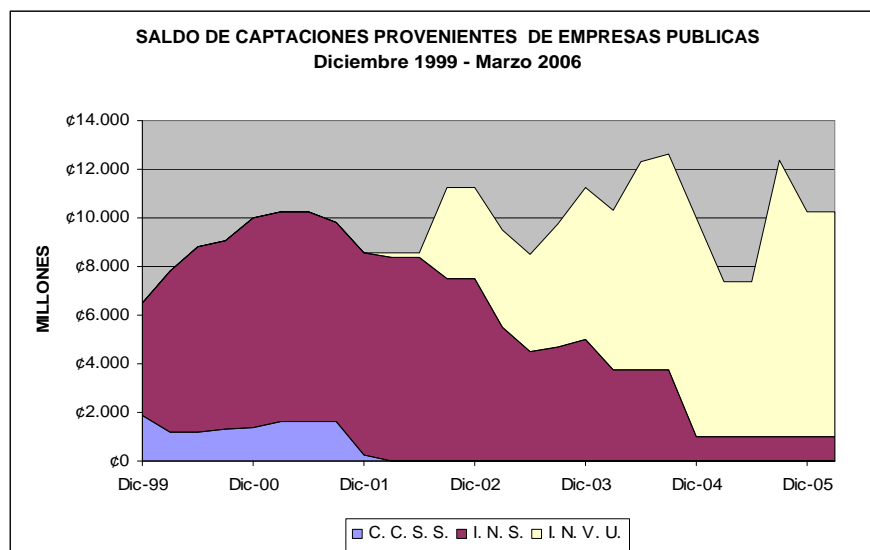
A efectos de promover la existencia de costos de financiamiento en niveles mínimos, el FONAVI ha gestionado la captación de recursos del menor costo posible y aplicado en su colocación un margen de intermediación que permita su sostenibilidad financiera sin generar un encarecimiento significativo de los recursos. Como parte de las gestiones realizadas para la obtención de recursos en condiciones favorables de costo y plazo, entre otras, se han realizado las siguientes:

2.4.3.1 Gestiones interinstitucionales para allegar recursos financieros al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

Históricamente, una de las fuentes fundamentales de recursos accesada por el BANHVI corresponde a los fondos disponibles para inversión en instituciones del Estado, como son el Instituto Nacional de Seguros (INS.) y la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS). La captación a través de estas fuentes ha presentado ventajas en términos de la exigencia de un rendimiento razonable por parte del inversionista, la movilización de montos significativos y el ahorro de los costos de captación mediante Bolsa, al realizarse la negociación en forma directa.

A pesar de lo señalado, desde hace más de cinco años se ha evidenciado una reducción en la canalización de recursos del INS. y la CCSS hacia el BANHVI, con lo cual se restringirían las posibilidades de intermediación; esta situación que fue motivada por la incorporación de mayores controles en las instituciones públicas, según los cuales se establecieron los procedimientos técnicos necesarios para la evaluación de las diferentes alternativas de inversión más rigurosos, de manera que se garantice el mayor rendimiento posible de sus inversiones. Adicionalmente el Ministerio de Hacienda ha promovido decretos ejecutivos que prohíben a las instituciones públicas hacer inversiones en el BANHVI.

En el gráfico siguiente se presenta la evolución del saldo de inversiones de la CCSS y el INS en el BANHVI, durante el periodo diciembre 1999 a marzo 2006.





De conformidad con lo anterior, con el propósito de gestionar recursos de largo plazo para el FONAVI, en el año 2002 se desplegaron sendas gestiones ante la CCSS y el INS., y en ambos casos la propuesta no fue atendida en virtud de las limitaciones legales y requerimientos financieros que enfrentan ambas Instituciones.

Por el contrario, en el caso del INVU las negociaciones efectuadas han generado los resultados esperados, de manera que, según se presentó en el gráfico anterior, desde el año 2002 esa institución ha mantenido inversiones en el BANHVI por montos significativos y crecientes. Adicionalmente, debe señalarse que las captaciones realizadas a partir de estas negociaciones han mostrado condiciones de costo y plazo acordes con los requerimientos de este Banco.

2.4.3.2 Gestiones ante el Consejo Social tendientes a levantar la limitación a instituciones públicas para invertir recursos en el BANHVI

Con la emisión de las “Directrices de política presupuestaria del 2005 para los ministerios, demás órganos según corresponda y entidades públicas cubiertas por el ámbito de la Autoridad Presupuestaria” (Decreto Ejecutivo 31708-H del 16 de marzo del 2004), esta fuente alternativa de recursos también ha sido eliminada, pues se limitan las posibilidades de inversión de estas Entidades a títulos del Ministerio de Hacienda y del Banco Central de Costa Rica. Esta limitación afecta negativamente las posibilidades de captación y colocación de recursos de este Banco para atender particularmente a la clase media.

Al respecto, la Junta Directiva del BANHVI y la Administración realizaron gestiones ante el Consejo Social de Gobierno y el Ministerio de Hacienda a efecto de excluir las inversiones en el BANHVI de la limitación impuesta por el Decreto 31708-H. En particular, mediante oficio GG-137-2005 del 09 de febrero, se presentó ante el Consejo Social, un planteamiento sobre la necesidad de apoyo en las gestiones de este Banco para mejorar la labor de intermediación financiera, a partir de la captación de recursos de las instituciones públicas. Sobre este aspecto, el Consejo Social tomó el acuerdo de coordinar con la Vicepresidencia de la República para hacer del conocimiento del Ministro de Hacienda el planteamiento presentado por el BANHVI; posteriormente, se pospuso esta acción y se replanteó como una reunión con el Ministerio de Hacienda a efecto de exponerle algunos elementos técnicos del asunto.



Así, mediante oficio GG-182-2005 del 01 de marzo de 2005, se presentó el planteamiento correspondiente al Ministerio de Hacienda, asunto que fue presentado en la reunión realizada ese mismo día en el Despacho del Sr. Ministro de Hacienda; en esa oportunidad se solicitó analizar la posibilidad de reconsideración con respecto a la limitación de inversiones de recursos de instituciones públicas en el BANHVI, destacando el reducido efecto que tendría dentro de la cartera de las captaciones del Ministerio de Hacienda la renovación de los vencimientos de inversiones en BANHVI, en contraposición con el impacto en la situación financiera y posibilidades de captación y colocación de recursos de este Banco para la clase media.

A pesar de que a la fecha no se ha dado respuesta al oficio GG-182-2005, en la reunión efectuada no se evidenció ninguna apertura por parte del Ministerio de Hacienda para aceptar lo propuesto y finalmente según se establece en Decreto Ejecutivo Número 32270-H de 1 de marzo del 2005 "*Directrices de Política Presupuestaria para las entidades públicas, ministerios y demás órganos, según corresponda, cubiertos por el ámbito de la autoridad presupuestaria (sic) para el año 2006*", publicado en el Diario Oficial La Gaceta No. 54 del jueves 17 de marzo del 2005, para el año 2006, se decidió mantener la limitación a las instituciones públicas para realizar inversiones de recursos de en el BANHVI.

2.4.3.3 Gestiones para la canalización de recursos de los fondos de pensiones

La Ley de Protección al Trabajador N° 7983 establece las condiciones bajo las cuales deben invertirse los recursos administrados por las Operadoras de Pensiones y específicamente la obligatoriedad de invertir en títulos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, por lo que, con el objeto de promover la canalización de estos recursos, se realizó el estudio de la Ley encontrando un problema en el establecimiento del rendimiento mínimo de estas inversiones.

El artículo 61 de la Ley de Protección al Trabajador establecía la obligatoriedad para las Operadoras de Pensiones de invertir al menos el 15% de los fondos depositados en ellas por concepto del Régimen Obligatorio de Pensiones Complementarias, en títulos valores con garantía hipotecaria, emitidos por las entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV); no obstante, esta misma norma exigía que el rendimiento ofrecido por los instrumentos de inversión sea igual o superior que el rendimiento promedio de las otras inversiones que las operadoras realicen, de conformidad con lo que a este respecto establecerá reglamentariamente la Superintendencia de Pensiones.



El establecimiento de un rendimiento mínimo ha limitado la canalización de recursos generados por la Ley de Protección al Trabajador hacia el SFNV, por cuanto las Operadoras de Pensiones han identificado opciones de inversión, cuya rentabilidad compite con los rendimientos ofrecidos por los agentes financieros que intermedian recursos para la financiación de vivienda.

Dado lo anterior, se realizaron gestiones tendientes a que, por un lado, se modificara el artículo 61 de la Ley de Protección al Trabajador N° 7983 y, por otro, se promulgaran las reglamentaciones que el artículo 61 de la Ley encarga al Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. En este sentido, se remitió a la Asamblea Legislativa el proyecto de ley titulado **“REFORMA DEL ARTICULO 61 DE LA LEY DE PROTECCIÓN AL TRABAJADOR, LEY NO.7893 DEL 16 DE FEBRERO DE 2000 Y SUS REFORMAS”**, expediente No. 15128, el cual no tuvo acogida en ese momento. Sin embargo, esta reforma fue incorporada en una ley aprobada recientemente por la Asamblea Legislativa y sobre la cual se comentará más adelante.²

A pesar de lo indicado, en forma paralela al impulso del Proyecto de Ley para la Reforma del Artículo 61 de la Ley de Protección al Trabajador, se ejecutaron gestiones ante las Operadoras de Pensiones, a efecto de negociar la emisión de un título valor de largo plazo del BANHVI que pudiera incorporarse a las carteras de inversiones de esas Entidades, al tiempo que podría resultar atractivo para otros potenciales inversionistas del BANHVI. Sin embargo, el rendimiento requerido por las Operadoras de Pensiones resultó superior a las posibilidades ofrecidas por el BANHVI, situación que no logró ser conciliada y, por tanto, obstaculizó el desarrollo de esta iniciativa en un principio.

Posteriormente, en el año 2005 se reiniciaron las gestiones con algunos de los fondos de pensiones con mayor éxito, lográndose que uno de ellos realizara inversiones en el BANHVI y se mantenga abierta la posibilidad de invertir en otro de ellos.

² Recién el martes 16 de mayo del 2006 en el Diario Oficial La Gaceta No. 93, se publicó la Ley No. 8507 “Desarrollo de un mercado secundario de hipotecas con el fin de aumentar las posibilidades de las familias costarricenses de acceder a una vivienda propia y fortalecimiento del crédito indexado a la inflación (Unidades de Desarrollo –UD)”, que modificó dicho artículo.



2.4.3.4 Estructuración de una emisión de títulos valores de largo plazo

A efectos de complementar los recursos necesarios para continuar con el otorgamiento de créditos de largo plazo a las entidades autorizadas se ha trabajado en el diseño de un título de largo plazo, lo cual se encuentra muy avanzado y se mantiene pendiente de ejecución en vista de que no resulta necesario ni conveniente por el momento.

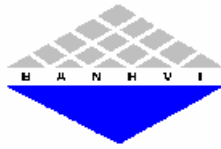
2.4.4 Desarrollo del Mercado Financiero

Desde 1986 hasta el 2006, el sistema financiero en general ha sufrido grandes cambios: Las operaciones bancarias en general se realizan hoy día por bancos públicos y privados, se crearon las diversas superintendencias fiscalizadoras, se creó el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero, el BANHVI perdió en general sus potestades de fiscalización con respecto a las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y fueron centralizadas en la Superintendencia General de Entidades Financieras, se crearon las operadoras de pensiones y las sociedades de fondos de inversión, se creó el ahorro obrero mediante la Ley de Protección del Trabajador, se diversificaron las operaciones de la banca y se incrementa el uso de operaciones atípicas como la titularización de activos, entre otros.

Dado lo anterior, en aras del cumplimiento de los objetivos del BANHVI adaptándose y aprovechando esas nuevas condiciones, se han desplegado diversas acciones tendientes a desarrollar el mercado financiero de vivienda, principalmente con el fin de mejorar la accesibilidad de las familias y promover el refinanciamiento de las operaciones que generan las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

La necesidad de ejecutar acciones en este sentido fue confirmada por un estudio realizado en el 2004 por una firma consultora para el Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos, financiado con recursos del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y apoyado por este Banco, en el que por primera vez se hizo un exhaustivo examen de los Sistemas de Financiamiento de la Vivienda en Costa Rica, revisándose los mercados de vivienda e hipotecario, las políticas de vivienda y los modelos de refinanciamiento de los préstamos hipotecarios.

En un principio, la estandarización y titularización de hipotecas son procesos desarrollados en forma directa por las propias entidades originadoras de hipotecas y, por tanto, el rol del BANHVI se relaciona más bien con las labores de promoción



y coordinación asociadas. En este sentido, la búsqueda de alternativas de negocio que genere incentivos a las Entidades Autorizadas para la estandarización constituye la principal herramienta del BANHVI para el impulso de estas acciones. Sin embargo, no se debe obviar la conveniencia de que el BANHVI participe directamente en los procesos de titularización, lo cual se ha considerado viable y se han realizado gestiones en ese sentido.

Debe indicarse que si bien algunas Entidades del SFNV han realizado esfuerzos por avanzar de manera independiente en estos temas, aún no ha sido factible concretar un proceso de titularización, fundamentalmente debido a que los volúmenes de cartera que reúnen las condiciones para entrar en este proceso en cada Entidad no permiten justificar los costos asociados, de lo cual se deriva la necesidad de impulsar una estrategia conjunta.

En vista de que es necesario que el BANHVI establezca una plataforma adecuada para el desarrollo de los productos financieros para la canalización de recursos, se ha estudiado el proceso de titularización de hipotecas tanto desde el punto de vista legal como financiero y su adaptación a las características propias del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Las principales acciones desplegadas se relacionan con negociaciones para la realización de operaciones de titularización hipotecaria y el impulso de mecanismos para incrementar la capacidad de endeudamiento de las familias, así como con la promoción de leyes orientadas a facilitar la adquisición de vivienda y el desarrollo del mercado secundario de hipotecas.

2.4.4.1 Negociación con el Banco Centroamericano de Integración Económica.

A mediados del año 2002 el Banco Hipotecario de la Vivienda inició gestiones tendientes a obtener un préstamo del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) por el monto de US \$100 millones con el propósito de canalizarlos a la financiación de vivienda para la clase media por medio de las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Sin embargo, después de analizar los requerimientos de la operación y determinar las complicaciones propias del mecanismo de préstamo, el Banco Centroamericano de Integración Económica diseñó un mecanismo alternativo de financiamiento representado por la compra de cartera hipotecaria generada por las Entidades Autorizadas con la intermediación del BANHVI. Durante largo tiempo se analizó y replanteó el mecanismo propuesto por el Banco Centroamericano de Integración



Económica, pasando por una serie de versiones en busca de una que, desde el punto de vista legal, pudiera ser objeto de implementación.

Al final se estableció una versión del mecanismo que consiste básicamente en que el Banco Centroamericano de Integración Económica aporta hasta US \$50 millones para la compra de cartera hipotecaria estandarizada, generada por las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero de la Vivienda, cartera que podrá ser titularizada si así el Banco Centroamericano de Integración Económica lo considera conveniente, en tanto que el BANHVI financia interinamente a las Entidades Autorizadas para la originación de cartera hipotecaria estandarizada, sirve de canalizador para la compra venta de cartera y conforma un fideicomiso de custodia de cartera. La operación no pudo concretarse debido a constantes variaciones en las condiciones por parte del BCIE, principalmente en relación con la moneda y las características de los recursos que este último utilizaría.

2.4.4.2 Negociación con el Banco Nacional de Costa Rica

A finales del año 2002 se iniciaron conversaciones con el Banco Nacional de Costa Rica (BNCR) tendientes a realizar una operación de compra de cartera con el objeto de iniciar un proceso de titularización hipotecaria, cuya concreción se vió limitada por diversos aspectos de índole legal por lo que fue necesario el desarrollo de un mecanismo alterno. Hasta mediados del 2005, se tuvo una propuesta concreta tendiente a implementar un Modelo para el Desarrollo del Financiamiento de Vivienda en Costa Rica que fue presentado a la Junta Directiva del BANHVI.

El planteamiento específico consiste en implementar un mecanismo financiero que permita preparar cartera de crédito hipotecario de vivienda para llevar a cabo procesos de titularización. Este mecanismo financiero tiene como objetivo minimizar tiempos y costos asociados a este tipo de procesos, aumentar la masa crítica de activos objeto de titularización hipotecaria y brindar la posibilidad de incrementar en forma recurrente el volumen de créditos otorgados – en un principio como plan piloto – por parte del BNCR.

Se puede mencionar que el desarrollo de este mecanismo podría materializar una serie de beneficios para el BANHVI y para el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, que se derivan principalmente del favorecimiento del desarrollo del mercado secundario de hipotecas y la consecuente refinanciación de las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Se puede destacar que, la implementación de un modelo como el que se propone, coadyuvaría a que el BANHVI fortalezca su posición de liderazgo en la promoción



del mercado secundario de hipotecas y la atracción de recursos hacia el financiamiento de vivienda, así como obtener nuevas fuentes de ingresos derivadas de su participación directa en la prestación de servicios.

En virtud de lo indicado en el párrafo anterior y considerando que la utilización de este mecanismo podría ampliarse a otras entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, nos abocamos conjuntamente con funcionarios del Banco Nacional a la discusión y análisis de alternativas de estructuración del modelo propuesto, inclusive con la participación de funcionarios de la Superintendencia General de Entidades Financieras, especialmente en torno a la viabilidad legal del mecanismo financiero y de la participación del Banco Hipotecario de la Vivienda.

Como resultado de esta primera fase de análisis, se determinó un esquema preliminar del mecanismo fundamentado en la constitución de dos clases de fideicomisos y la cesión de derechos de cobro de la cartera hipotecaria, así como la necesidad de contar con el criterio de la Superintendencia General de Entidades Financieras antes de continuar con las siguientes etapas de análisis.

Al tenor de lo anterior, conjuntamente con el Banco Nacional, se presentó una consulta a la Superintendencia General de Entidades Financieras, en la que se expuso el detalle del mecanismo en análisis y se solicitó el criterio, primero, sobre la efectividad que tendría la cesión de derechos de cobro en la liberación del patrimonio del ente originador de las hipotecas a efectos de generar nuevos créditos y, segundo, en cuanto a que la participación del BANHVI se ajuste a su naturaleza de banco de segundo piso.

La Superintendencia General de Entidades Financieras, a principios del presente año, respondió desfavorablemente a nuestra consulta argumentando sobre la imposibilidad legal del BANHVI para actuar en este mecanismo y otros preceptos legales sobre la constitución de fideicomisos. En resumen, la Superintendencia General de Entidades Financieras concluye en que la cesión de derechos de cobro de una cartera hipotecaria no produce el mismo efecto que la cesión de cartera hipotecaria sobre el patrimonio del originador y que la participación del BANHVI en el tipo de operaciones planteadas riñe con su naturaleza jurídica de banco de segundo piso, además de que el BANHVI carece de facultades legales para actuar como fiduciario en la administración de cartera hipotecaria y de competencias para adquirir cartera hipotecaria en forma directa o indirecta a través de un fideicomiso.



De acuerdo con lo indicado por la Superintendencia General de Entidades Financieras, el BANHVI se ve imposibilitado legalmente para participar directamente en la implementación del mecanismo propuesto por el Banco Nacional, porque su naturaleza de banco de segundo piso se lo impide según lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Esta limitación se encuentra hoy día fuera de contexto y colocaba al BANHVI en clara desventaja frente a la mayoría de las entidades financieras bancarias que pueden realizar actividades financieras y bancarias tanto de segundo como de primer piso.

Considerando la importancia de que este Banco tenga la posibilidad de asumir un papel preponderante en la consecución de recursos para el financiamiento de vivienda, para lo cual requiere de poder participar en el mercado financiero como sujeto activo de operaciones tales como la titularización de hipotecas, se gestionó una reforma del citado artículo 9 con la finalidad de hacer la excepción que permita al BANHVI participar en operaciones de compra de activos hipotecarios o financieros tendientes a la movilización de recursos. Esta reforma fue incorporada en una ley aprobada recientemente por la Asamblea Legislativa y sobre la cual se comentará más adelante.

2.4.4.3 Promoción de mecanismos para el aumento de la capacidad de endeudamiento

En el ámbito del crédito para vivienda, la capacidad de endeudamiento de la población de clase media del país depende fundamentalmente de dos factores, por un lado el nivel de ingreso del núcleo familiar y por otro las condiciones que ofrecen las distintas opciones de financiamiento.

La búsqueda de soluciones respecto al desequilibrio de los ingresos familiares asociados al tamaño de la deuda que pueden garantizar, motivó a fomentar la aplicación de modelos de financiamiento por parte de algunos agentes financieros, tales como las Unidades de Desarrollo y la Cuota Real, ambas como alternativa a las inconvenientes operaciones financiadas en moneda extranjera, cuando el deudor no genera ingresos en esa moneda, conforme lo han señalado las Autoridades Monetarias del país.

De conformidad con lo anterior, como parte del apoyo a la intermediación financiera, se participó en el impulso de programas especiales de cuotas ajustables en las Entidades Autorizadas como los siguientes:



- BANCO NACIONAL - BN VIVIENDA REAL: El BANHVI firmó un convenio mediante el cual se autoriza al BNCR la emisión de títulos valores con el beneficio de la exención de impuesto de renta y permitir la generación de operaciones con un menor costo para las familias.
- BANCO POPULAR - VIVIENDA FÁCIL: El BANHVI autorizó la operación del programa de vivienda con cuota creciente y participa con el aporte del 20% de los recursos mediante crédito.
- COOPENAE - SISTEMA DE CUOTA ESCALONADA: El BANHVI autorizó la operación del programa de vivienda con cuota escalonada y participa en el fondeo mediante el otorgamiento de créditos a la entidad.

2.4.4.4 Promoción de leyes para facilitar la adquisición de vivienda

En coordinación con representantes de los sectores financiero y de la construcción, se apoyó la gestión para la elaboración y promoción de un Proyecto de Ley conducente -entre otros aspectos- a facilitar la adquisición de vivienda, mediante la aplicación del crédito hipotecario en Unidades de Desarrollo, creación de un instrumento financiero denominado “Letra Hipotecaria”, exoneración del pago de todo tipo de derecho y timbres en la inscripción registral del inmueble y del impuesto a su transferencia.

Los anteriores aspectos perseguían reducir costos administrativos, legales y tributarios que inciden en el proceso financiamiento de una solución de vivienda, incluyendo aquellos asociados al trámite para adquisición de la vivienda, así como los relacionados con el mecanismo de financiamiento utilizado.

Este esfuerzo se materializó en el proyecto de ley presentado a la Asamblea Legislativa con el título: “LEY PARA FACILITAR LA ADQUISICION DE VIVIENDA”, expediente No. 15335, el cual no tuvo la acogida esperada en la Asamblea Legislativa y fue necesario replantearlo.

En una segunda fase, teniendo como principal impulsor al Banco Nacional de Costa Rica, se presenta un nuevo proyecto denominado LEY PARA EL DESARROLLO DE UN MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CON EL FIN DE AUMENTAR LAS POSIBILIDADES DE LAS FAMILIAS COSTARRICENSES DE ACCEDER A UNA VIVIENDA PROPIA Y FORTALECIMIENTO DEL CRÉDITO INDEXADO A LA INFLACIÓN (UNIDADES DE DESARROLLO-UD’S), expediente No. 15952.



El BANHVI participó activamente en el análisis y revisión en sus diferentes etapas, así como en diversas gestiones para lograr el apoyo de la mayoría parlamentaria necesaria para su aprobación. Asimismo, logramos la incorporación de algunos aspectos de interés prioritario del BANHVI. Este esfuerzo culminó felizmente con la publicación de la Ley No. 8507-

Esta ley regula la titularización de carteras hipotecarias, favoreciendo la atracción de recursos a través del desarrollo de su mercado secundario, y dota de rango legal a las existentes Unidades de Desarrollo. Cabe señalar que, con esta ley, se otorga al BANHVI la posibilidad de participar directamente en los procesos de titularización hipotecaria, mediante su incorporación expresa en el texto y la modificación a los artículos 5, 9 y 138 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Adicionalmente, se reforma el artículo 61 de la Ley de Protección al Trabajador, estableciendo que las operadoras de pensiones deberán invertir, por lo menos, un quince por ciento (15%) de los fondos depositados en ellas por concepto del Régimen Obligatorio de Pensiones Complementarias, en títulos valores con garantía hipotecaria o producto de procesos de titularización hipotecaria, siempre y cuando el rendimiento de los mismos genere a criterio de las operadoras, *un retorno adecuado según el riesgo que estos instrumentos presentan*, con lo que se elimina la restricción del rendimiento mínimo y favorece la atracción de recursos de esos fondos de pensiones al financiamiento de vivienda.

Debe ser claro que la aprobación de esta ley materializa una serie de esfuerzos orientados al desarrollo del mercado financiero y genera una importante ampliación del rango de acción del BANHVI para el logro de sus objetivos, especialmente en lo que respecta a la solución del problema habitacional de las familias de clase media.

2.4.5 Otras áreas del FONAVI

Aparte de las actividades relacionadas directamente con la intermediación financiera y la promoción del mercado financiero, la Dirección FONAVI desarrolló labores en las áreas de gestión de fideicomisos, administración del Fondo de Garantías, bienes adjudicados, la atención de deudas por contratos de préstamo y la recaudación de las utilidades de la Lotería Instantánea.



2.4.5.1 Fideicomisos

El FONAVI dirige y controla las actividades relacionadas con la gestión administrativa, recuperación, liquidación y venta de los activos recibidos por el BANHVI en dación en pago, como producto de las liquidaciones de Coovivienda R.L, Mutual Guanacaste y Vivierendacoop, R.L., acaecidas entre el año 1999 y 2001. Estas actividades se realizan a través de contratos de administración fiduciaria con diversas Entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, cuyo objetivo primordial ha sido la recuperación de dichas carteras.

La cartera total recibida estaba conformada por 18.695 operaciones, para un total de activos recibidos de ¢20.824,2 millones. De esta suma ¢17.735,0 corresponden a principal, ¢1.443,3 a intereses y ¢1.639,9 a proyectos que este Banco financia al amparo del Artículo 59 del la Ley del SFNV. Los resultados obtenidos de la operación de estos fideicomisos en el periodo mayo de 2002 a febrero de 2006 y sobre lo cual se resalta lo siguiente:

- La cartera vigente estaba compuesta en mayo de 2002 por 13.220 operaciones de crédito y 2.437 bienes inmuebles adjudicados, mientras que al 28 de febrero de 2006 fue de 6.707 operaciones crediticias y 1.998 bienes adjudicados, como resultado de las labores de recuperación ejecutadas por los distintos Fiduciarios. (Han quedado al cobro las operaciones más problemáticas, muchas de ellas sin garantía real, problemas en conformación de expedientes, problemas procesales, etc.).
- Durante el periodo de mayo de 2002 a febrero de 2006, la recuperación del monto de principal recibido fue de ¢5.240,0 millones, para un promedio mensual de aproximadamente ¢115,0 millones.
- En el mes de mayo de 2002 la cartera de proyectos estaba conformada por un total de 38 proyectos; durante el periodo de análisis esta cartera disminuyó a 25 como resultado de la venta o desarrollo de 13 de ellos.

Cabe resaltar que la asistencia financiera brindada a raíz de la quiebra y liquidación de Coovivienda R.L. generó importantes pérdidas para el BANHVI, requiriéndose entonces iniciar intensas negociaciones con las autoridades del Ministerio de Hacienda a efecto de recuperar estos recursos, en aplicación de la garantía estatal otorgada a través de este Banco. Las negociaciones efectuadas culminaron con la formalización de un plan de pago, por un monto global de ¢14.866 millones, así como el reconocimiento de los intereses correspondientes durante el plazo de pago.



Así, el plan de pago acordado establece que el Ministerio de Hacienda realizará la cancelación al BANHVI en un plazo de 10 años, mediante 60 abonos bimensuales de ¢247,8 millones, iniciando en el mes de enero del 2003. Los intereses fueron reconocidos a partir del 1º de marzo del 2002 a una tasa de interés igual a la Tasa Básica Pasiva menos 2 puntos porcentuales, durante los dos primeros años y a una tasa igual a la Tasa Básica Pasiva menos 4 puntos porcentuales durante el resto del plazo de pago.

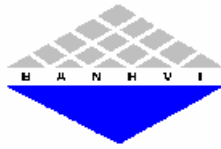
De conformidad con lo anterior, desde enero del año 2003 se han recibido del Ministerio de Hacienda recursos que han permitido complementar las sumas requeridas para la atención de vencimientos de las captaciones asociadas a la asistencia financiera y para el otorgamiento de nuevos créditos a las Entidades Autorizadas.

Por otra parte, en el año 2003 se realizó el cálculo de las cuentas por cobrar al Ministerio de Hacienda por concepto de la asistencia financiera asociada a la quiebra y liquidación de Vivierendacoop R.L. y Mutual Guanacaste de Ahorro y Préstamo, alcanzando sumas de ¢1.330 millones y ¢262,5 millones, respectivamente. Con base en lo anterior, en el mes de diciembre de 2003 se presentó ante el Ministerio de Hacienda la solicitud formal de reconocimiento y cancelación de esta cuenta; si bien el Ministerio de Hacienda informó a este Banco en el mes de marzo de 2004 que asumiría el pago de estas cuentas mediante un arreglo de pago, posteriormente indicaron lo contrario obligando a que estas sumas fueran asumidas y registradas por este Banco como pérdidas.

2.4.5.2 Fondo de Garantías

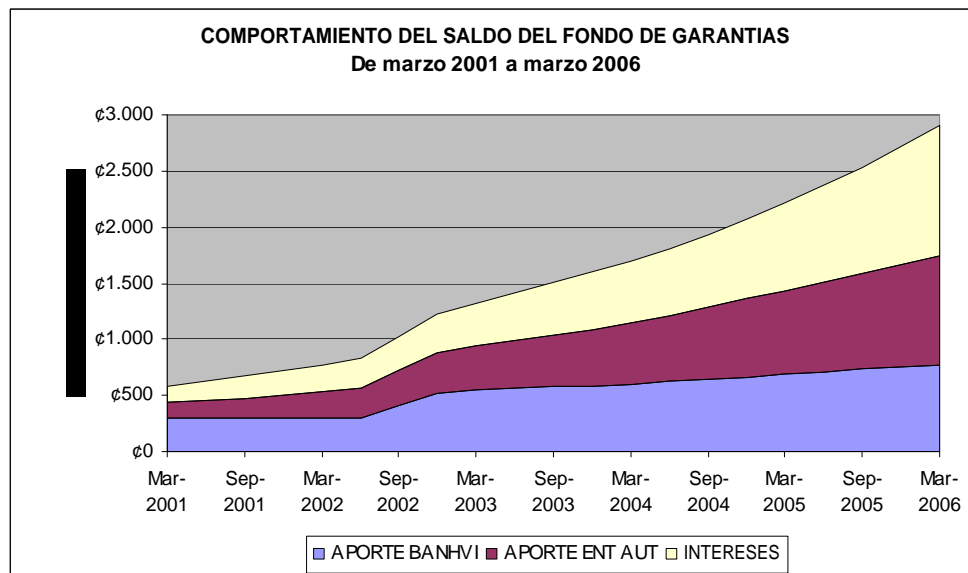
El FONAVI administra y da seguimiento al Fondo de Garantías de los títulos valores emitidos por las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y ha propiciado su consolidación mediante el control de la relación entre el riesgo de las Entidades Autorizadas y sus aportes al mismo. Durante el periodo de referencia se mantuvo un estricto seguimiento a efecto de garantizar la correcta aplicación de los procedimientos actualmente establecidos para realizar el pago de los aportes al Fondo de Garantías, de forma tal que al final del periodo de referencia, todas las entidades activas se encuentran al día.

La determinación del grado de fortalecimiento del Fondo de Garantías se ha realizado considerando aspectos como el comportamiento que ha venido mostrando el Fondo, la probabilidad de ocurrencia de la supuesta crisis de las



entidades garantizadas, el efecto que podría tener sobre la posición financiera del Banco y la ejecución de medidas paralelas para reducir la exposición al riesgo en cuestión.

El BANHVI siempre se ha mantenido comprometido con el fortalecimiento de este fondo desde su misma creación, con lo que ha alcanzado la suma de casi ¢3.000 millones con un crecimiento acelerado, según puede observarse en el siguiente gráfico.



Un mayor fortalecimiento del Fondo de Garantías podría realizarse por medio de dos vías: realizando mayores aportes de parte del BANHVI e incrementando las primas que pagan las entidades garantizadas. Con respecto al fortalecimiento por la vía de mayores aportes del BANHVI, debe ser claro que no vendría a mitigar en mayor medida la exposición al riesgo, por cuanto los aportes periódicos de una proporción de las utilidades del Banco producen una reducción paulatina de su patrimonio, en tanto que ese patrimonio es el que vendría a utilizarse en caso de requerirse por insuficiencia del Fondo de Garantías. En relación con el incremento de las primas que aportan las entidades garantizadas, debe tomarse en cuenta que implicaría un incremento automático en sus costos de captación, convirtiéndose en una reducción y posiblemente la eliminación del incentivo que la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda busca con el otorgamiento de la garantía estatal. Por otro lado, la determinación de una prima que cubra adecuadamente el riesgo depende de la probabilidad de ocurrencia del evento



crítico, lo cual podría resultar en primas de carácter explosivo e inmanejables, dado el número de entidades garantizadas.

Dado lo anterior, aparte del fortalecimiento del Fondo de Garantías como una forma de mitigar el riesgo, se ha considerado más importante desarrollar otras medidas para reducir el riesgo mismo en su origen. Estas medidas deben ir orientadas principalmente a modificar la estructura de financiamiento de las entidades garantizadas, tales como, el cambio del perfil de las captaciones en procura de la mejora en el calce de plazos, la sustitución de captaciones por préstamos de largo plazo y la implementación de instrumentos de refinanciamiento de hipotecas como la titularización. Este tipo de medidas son precisamente las que ha impulsado este Banco a través del desarrollo de la intermediación financiera y el estudio de alternativas de titularización.

2.4.5.3 Bienes Adjudicados

Como parte del proceso de administración de bienes adjudicados por el BANHVI, en la Dirección FONAVI se realizaron diversas gestiones tendientes a la recolocación de los mismos, entre las que se pueden destacar la mantención de expedientes actualizados, actualización de estudios de registro, realización de visitas de inspección, solicitud de correcciones registrales, actualización de avalúos, negociación con los actuales ocupantes, coordinación de gestiones de Bono Familiar de Vivienda con las Entidades Autorizadas y gestiones de exoneración y/o prescripción de impuestos y tasas ante las municipalidades.

La recolocación de los bienes es un proceso lento, dado que encierran una problemática particular dada la naturaleza de su origen, entidades que tuvieron problemas de gestión, así como el sector en que se ubican, lo cual condiciona muchas veces las características de los bienes adjudicados y de la población interesada, limitando la prontitud de su recolocación.

2.4.5.4 Deuda en Contratos de Préstamo

Las deudas que posee este Banco fueron adquiridas originalmente por el Departamento Central de Ahorro y Préstamo (DECAP) del Banco Crédito Agrícola de Cartago y trasladadas a este Banco en el momento de su creación, las cuales han sido atendidas oportunamente durante el periodo de referencia.

Cabe mencionar que, de acuerdo con el Transitorio III de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, según fue modificado por la Ley N° 7558 del 3 de noviembre de 1995, establece que “Las pérdidas en que el Departamento



Central de Ahorro y Préstamo haya incurrido o que se presentaren en el futuro, por efectos del diferencial cambiario, serán asumidas, en su totalidad, por el Gobierno de la República y pagadas con cargo al Presupuesto Nacional.”, por lo que este Banco paga únicamente los montos correspondientes al tipo de cambio histórico - tipo de cambio en que fue adquirida la deuda por parte del DECAP - y el Ministerio de Hacienda debe aportar el complemento correspondiente al diferencial cambiario.

Al 31 de marzo de 2006, el saldo de la deuda interna denominada en colones asciende a ¢425,8 millones en tanto que la denominada en dólares asciende a US\$ 6,3 millones. Por otro lado, la deuda externa denominada en dólares, mantiene un saldo de US\$ 0,2 millones a esa misma fecha.

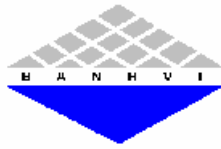
2.4.5.5 Recaudación Lotería Instantánea

El artículo 11 de la Ley N° 7342 CREACION DE LA LOTERIA POPULAR DENOMINADA TIEMPOS, reformado por el artículo 28 de la Ley N° 7765 CREACION DEL INSTITUTO CONTRA EL CANCER, establece que las utilidades del juego denominado Lotería Instantánea que se giren al Banco Hipotecario de la Vivienda deberán ser utilizados “para los programas de inversión en vivienda y los programas del fondo de subsidios para la vivienda que maneja esta institución.”

Adicionalmente, el Reglamento para la administración y uso de los recursos de la “Lotería Instantánea” creada mediante Ley N° 7342 del 16 de abril de 1993, oficializado mediante Decreto N° 22255-MP-H-MIVAH-S del 3 de junio de 1993, establece que “por programas de inversión en vivienda deberá entenderse, todo plan, proyecto, actividad u operación, subsidiado o no, que desarrolle o lleve a cabo el Banco, con el fin de cumplir con los objetivos, atribuciones y funciones que le imponen la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y sus respectivos reglamentos.” y que el Banco, mediante acuerdo de su Junta Directiva, discrecionalmente podrá ubicar los recursos en cuestión en cualquiera de los fondos especiales establecidos en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda pasando a formar parte de ellos.

Durante el periodo de referencia se han recaudado oportunamente los recursos que le corresponden al BANHVI por concepto de utilidades de la Lotería Instantánea, los cuales han sido empleados en créditos y otorgamiento de bonos según disposiciones de la Junta Directiva del BANHVI.

A partir de 1997, los recursos procedentes de la Lotería Instantánea fueron utilizados para atender la carga financiera generada por los Bonos de



Mejoramiento Social emitidos al amparo del Programa de Reactivación del FOSUVI y, según lo establecido por la Junta Directiva del Banco, a partir del mes de marzo 2005, estos fondos ingresan a la cuenta principal del FONAVI para ser utilizados en los programas de financiamiento que este realiza, al tiempo que las obligaciones por concepto de la emisión de los Bonos de Mejoramiento Social son asumidas por ese Fondo.

2.5 RETOS

2.5.1 Intermediación Financiera

El mayor reto que tiene el Banco es mantener su crecimiento sostenible, mediante mayor participación en la intermediación financiera en todas las formas posibles.

El crecimiento del crédito en los últimos meses ha sido importante, lo que permite que el aporte del FONAVI al Fondo de Cuenta General sea porcentualmente menor al 20% máximo fijado por Ley, lo que a su vez permite una mayor capitalización y crecimiento del FONAVI.

Mantener este nivel de crecimiento (más de un 30% este año en relación con el año pasado) es todo un reto, porque por la naturaleza del Banco y por las características del mercado financiero nacional no es fácil lograrlo.

Por ejemplo, debemos aumentar el número de entidades autorizadas, donde podamos hacer nuevos negocios, ya que la ley bancaria sólo nos permite prestar como máximo a una misma entidad el 40% de nuestro capital primario (¢10.300 millones), dicho monto ya lo tenemos cercano para el caso de Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo.

Conseguir recursos con un costo financiero y a plazos que resulten atractivos para que las Entidades Autorizadas los soliciten para sus programas de vivienda, también resulta un reto, ya que no es fácil acceder las fuentes con esas características.

Por lo anterior, es necesario que tanto la Gerencia General como la Junta Directiva promuevan acciones que mantengan el dinamismo que hemos tenido últimamente. Algunas ideas para lograr esto, son las siguientes:



➤ **Acceso a recursos de instituciones**

Como se comentó en el punto 2.4.3.1 debido a Decretos Ejecutivos promovidos por el Ministerio de Hacienda, las instituciones que en el pasado invirtieron en el Banco dejaron de hacerlo, con lo cual el fondeo para nuevas operaciones de crédito a las Entidades Autorizadas se vió amenazado.

No obstante, debido a la excelente relación con el INVU, logramos que recursos de dicha Institución vinieran a invertirse, con lo que dicho Instituto vino a ser el principal inversionistas institucional.

Por otra parte, mediante negociaciones exitosas, hemos logrado que la Operadora de Pensiones del Banco Nacional de Costa Rica invierta también en el FONAVI. Esta inversión fue un acto voluntario de la Operadora ya que no se aplicó el Artículo 61 de la Ley de Protección al Trabajador, donde fijaba un porcentaje “obligatorio” de inversión (esta obligatoriedad perdía eficacia por la misma redacción del artículo).

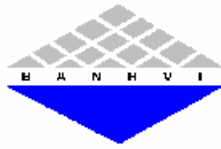
Por lo anterior, es necesario que las autoridades del sector se avoquen a la tarea de eliminar de dichos decretos ejecutivos, la prohibición de invertir en el Banco, de modo que nuevamente tengamos la posibilidad de llevar a cabo negociaciones que finalicen en nuevas inversiones en el BANHVI.

➤ **Emisiones estandarizadas**

Corresponde a la emisión de títulos valores que pueden ser negociados libremente en el mercado (caso contrario a lo negociado con las instituciones públicas).

Para esto deben cumplirse una serie de requisitos establecidos por la SUGEVAL; entre los cuales está la calificación del nivel de riesgo de la emisión, inscripción de la emisión, etc., además de los costos asociados a estos requisitos, se incurren en otros costos como comisiones a los Puestos de Bolsa, etc., que hace que este tipo de emisiones sea mucho más onerosa que la que hemos hecho tradicionalmente en forma directa con las instituciones públicas.

No obstante lo anterior, como se ha comentado anteriormente, hemos avanzado en el proceso para estar listos para el lanzamiento de este tipo de emisiones, únicamente esperamos de que las condiciones y necesidades lo justifiquen.



Se debe continuar con un análisis permanente de la conveniencia o no de llevar a cabo dicha emisión, de modo que si es necesario hacerla, se esté en la capacidad de ejecutarla.

➤ **Cobro al Fondo de Garantías**

A pesar de que inicialmente el Ministerio de Hacienda había reconocido un saldo por pagarle al BANHVI correspondiente a la liquidación de la asistencia financiera a Vivierendacoop R. L. (por haber honrado el BANHVI las captaciones de dicha Cooperativa), finalmente dicho Ministerio se opuso al pago del mismo (aproximadamente ₡1.300 millones), por lo que el Banco tuvo que absorber dicho monto como una pérdida el año pasado.

Como se ha comentado anteriormente, este Banco administra un Fondo cuyo objetivo es utilizarlo cuando una Entidad Autorizada que ostente la garantía de sus captaciones, quiebre y sea declarada así por la autoridad competente y que además haya hecho aportes al mismo. El caso de Vivierendacoop, cumple estos requisitos por lo que es conveniente llevar a cabo un estudio para analizar la posibilidad de que el Fondo le pague al Banco.

➤ **Recursos Externos**

A pesar de que negociaciones con el Banco Centroamericano de Integración Económica no han llegado a ningún final productivo, no hay que desechar la posibilidad de seguir en la búsqueda de financiamiento de este tipo.

Habría, que a la luz de las nuevas situaciones económicas y políticas, analizar las posibilidades reales de la obtención de recursos en condiciones adecuadas, de modo que se justifique una inversión de tiempo y recursos por parte del Banco. Cabe recordar que la obtención de recursos externos por medio de préstamo, requiere de una serie de aprobaciones externas que a veces son difíciles de obtener (CONAFIN, Asamblea Legislativa, Banco Central de Costa Rica).

2.5.2 Fortalecimiento del Mercado Secundario

Una de las responsabilidades dadas por ley al banco y que no hemos podido llevar a cabo se refiere a este tema.

En el pasado se hicieron muchos esfuerzos para impulsar procesos de titularización sin mayores éxitos, las razones, tanto por condiciones de mercado como legales, y otras, no permitieron completar el proceso.



En los últimos años hemos ido allanando el camino para poder impulsar y desarrollar estos procesos de titularización de los créditos hipotecarios de las entidades autorizadas. No obstante, el Banco debe esforzarse en culminar con éxito lo avanzado, de modo que se logre no sólo aumentar los ingresos, generar experiencia en estos procesos y promover el desarrollo del mercado secundario.

2.5.3 Manejo de Fideicomisos

Actualmente el Banco tiene varios fideicomisos que son manejados por algunas entidades autorizadas. No constituyen una actividad primaria del Banco, sin embargo, las quiebras de entidades autorizadas y la liquidación de la Comisión Especial de Vivienda, nos obligan a mantenerlos y a recuperar los créditos hipotecarios y a la venta de los inmuebles ahí fideicometidos.

Estos fideicomisos acarrear muchos problemas a la operación del Banco, distraen la atención de la administración y afectan el cumplimiento de requisitos impuestos por la SUGEF.

Por la naturaleza de su constitución, muchas de las operaciones corresponden a saldos muy pequeños, pero no atendidos por mucho tiempo, por lo que la acumulación de intereses supera muchas veces al principal. Muchas están en proceso administrativo y hasta judicial de cobro, por lo que rematar las viviendas sólo generaría más problemas habitacionales.

Concluimos, que el Banco debe buscar la forma de finiquitar estos fideicomisos, ya sea mediante la venta de cartera, venta de bienes, leyes especiales promovidas en la Asamblea Legislativa para condonar las deudas (siempre y cuando no afecten significativamente el patrimonio del Banco) u otras.



FONDO DE SUBSIDIOS PARA VIVIENDA (FOSUVI)

3.1 DEFINICION Y OBJETIVOS

El artículo 46 de la Ley del Sistema, crea el FOSUVI y define su objetivo: ***“con el objetivo de que las familias y los adultos mayores sin núcleo familia, de escasos ingresos, puedan ser propietarios de una vivienda acorde con sus necesidades y posibilidades socioeconómicas y que el Estado les garantice este beneficio, será administrado por el Banco y estará constituido por los siguientes aportes:***

- a) Un treinta y tres por ciento (33%) de todos los ingresos anuales, ordinarios y extraordinarios, del Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares.***
- b) Un tres por ciento (3%) de los presupuestos nacionales, ordinarios y extraordinarios, aprobados por la Asamblea Legislativa.***
- c) Las donaciones y otros aportes de entes públicos privados, nacionales o extranjeros.***

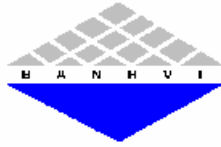
3.2 DIFERENTES TIPOS DE BONOS, MODALIDADES Y PROGRAMAS

El subsidio que el FOSUVI otorga puede clasificarse en diferentes maneras. Por ejemplo tiene bonos ordinarios y extraordinarios (bonos artículo 59). Programas tales como: ahorro-bono-crédito (tanto para bonos en construcción normal como para construcciones en vertical y alta densidad), adulto mayor sin familia, discapacitados, remanente del programa compra de lote y atención de emergencias. Por último las modalidades son: compra de lote y construcción, construcción en lote propio, compra de vivienda existente, reparación-ampliación-mejora-terminación (RAMT).

El monto del bono es inversamente proporcional al ingreso bruto de las familias que califican. Actualmente el bono ordinario máximo equivale a 3.2 millones de colones y el mínimo a 482 mil. Este monto incluye una serie de gastos denominados de formalización del bono que oscilan entre 90 y 120 mil colones, por lo que lo que el beneficiario recibe es la diferencia para la construcción.

3.2.1 Bonos Ordinarios

El monto del bono ordinario es definido por la Junta Directiva y en los últimos años se ha modificado por lo menos dos veces al año debido a los incrementos en los precios de los materiales de construcción. La base inicial para el cálculo del



monto es el presupuesto para construir una vivienda de 42 metros cuadrados, con acabados definidos por la Directriz 27 emitida por el Poder Ejecutivo. Sin embargo, realmente nunca se aprueba dicho monto, sino uno menor, por lo que las familias generalmente deben hacer un aporte.

El máximo del bono ordinario es treinta veces el salario de un obrero no especializado de la construcción, el cual es revisado semestralmente por el Consejo Nacional de Salarios.

El otorgamiento del bono ordinario se hace por mecanismos que no requieren el conocimiento individual previo de la Junta Directiva, sino que cada entidad autorizada los ejecuta con base en su presupuesto asignado.

Este tipo de bono requiere que la familia tenga un lote donde construir la casa o que tenga capacidad de acceder un crédito para la compra del mismo o para complementar el subsidio recibido si no se encuentra en el primer estrato.

3.2.2 Bonos Extraordinarios

Los bonos extraordinarios son aprobados únicamente por la Junta Directiva ya que su monto excede al monto del bono ordinario. Su monto es mayor porque además de otorgar la casa propiamente, se da también el lote con las obras de urbanización. El monto de este bono varía dependiendo del valor de la solución habitacional, el cual su vez depende del tipo de casa, localización, acabados, etc.

Este tipo de bonos se da generalmente a nivel de proyectos habitacionales en la modalidad de compra de lote y construcción, sin embargo, también se otorgan para casos individuales bajo cualquier modalidad.

3.2.3 Programa Ahorro-Bono-Crédito (ABC)

MODALIDAD ORDINARIA:

Este programa fue propuesto originalmente en la Administración 1998-2002, sin embargo, no tuvo mayor éxito, por lo que fue replanteado durante la administración recién pasada. Aunque los resultados fueron mucho mayores que durante el cuatrenio tras anterior, aun los resultados no son los que deseamos. Básicamente no hay oferta habitacional para los estratos superiores (casas entre 8 y 10 millones de colones), porque los desarrolladores no han considerado como suficiente los incentivos que se ofrecen, y en algunos casos, nuestra Unidad Técnica considera que los precios de venta son un poco altos para las condiciones



que se ofrecen por lo que se retrasa la aprobación del proyecto. No obstante, en los últimos meses, tenemos una mayor oferta de proyectos en esta modalidad.

Las familias deben ahorrar diferentes cantidades dependiendo del valor de la solución habitacional a la que aspiran (ahorran entre el 3% del bono hasta el 10% del valor de la solución) en un plazo entre tres y dieciocho meses. A su vez deben calificar para obtener el crédito hipotecario que otorga la entidad autorizada.

Para que un proyecto habitacional pueda ser incluido en el programa ABC, debe hacerse su inscripción en el Banco mediante el envío de la información básica que se detalla en el formulario respectivo. Este tipo de información es general, como por ejemplo, ubicación, tamaño de lotes y área de las casas, valor del metro cuadrado urbanizado, valor de la casa, tipo de acabados, monto de aporte promedio de las familias, etc. Este registro en el Banco debe hacerse previo a la construcción del proyecto, si lo que se quiere es que la oferta del constructor pueda tener acceso al subsidio del ABC. El objetivo de este registro es tener conocimiento de los proyectos en proceso, de lo razonable del precio al que le están vendiendo la casa a las familias para protegerlos de los abusos y finalmente para coordinar el pago de los bonos de manera que en lo posible, no retrasemos su pago cuando sean requeridos por las entidades autorizadas, mediante la creación de reservas presupuestarias y de fondos.

MODALIDAD VERTICAL Y ALTA DENSIDAD:

Como una respuesta a la necesidad de utilizar mejor los terrenos disponibles para proyectos habitacionales principalmente en el valle central y también en algunas ciudades fuera pero que muestran un crecimiento importante, el Banco decidió impulsar un programa especial que consiste dar el máximo posible del bono para proyectos en condominios verticales y para casos de alta densidad (que generalmente son mínimo en dos plantas).

A pesar que esto fue aprobado hace muchos meses, no es sino hasta hace poco que comenzó la construcción de dos proyectos que califican dentro del programa, los cuales están en la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica Canadá, Banco Nacional de Costa Rica y Mutual Alajuela de Ahorro y Préstamo.

3.2.4 Bono RAMT

Este bono está diseñado para aquellas familias que necesitan terminar, ampliar o mejorar o reparar su casa. Fue concebido para dar respuesta a la gran necesidad de mejorar el parque habitacional que muestra un mayor deterioro cada vez.



Consiste básicamente en la mitad de un bono ordinario. Para el caso de construcción de muros de retención, la proporción es mayor.

Este programa tampoco ha dado los frutos que nos hemos planteado a pesar de todas las acciones que hemos llevado a cabo, porque lleva en si requisitos operativos y legales que no lo hacen atractivo para las familias.

Para lograr estimular el otorgamiento de esta modalidad, y considerando las realidades legales y operativas, le propusimos al IMAS que ellos se especializaran en el otorgamiento de subsidios para montos menores de ¢750.000.00 y el SFNV para los casos que requieran mayor inversión.

3.3 REQUISITOS PARA ACCEDER AL BONO

Para todas las modalidades del bono, excepto para emergencias y para casos donde el IMAS ha donado el terreno a las familias donde los requisitos son más flexibles, los requisitos son los mismos.

Estos son:

Nivel de ingresos no superiores a cuatro salarios mínimos (a hoy este monto máximo es de 465.000 colones).

No haber recibido el subsidio anteriormente (excepto casos de emergencias y fuerza mayor).

No tener propiedades, excepto en la cual se vaya a construir la vivienda.

Costarricense o extranjero con status migratorio correcto.

Que tenga núcleo familiar, o adulto mayor de 65 años solo.

Que no haya recibido un beneficio similar de vivienda en el IMAS o en el INVU.

Para cada uno de los requisitos se han establecido los mecanismos probatorios, por ejemplo: certificaciones de instituciones, declaraciones juradas, certificaciones de profesionales, resoluciones judiciales, dictámenes médicos, etc, etc.

A pesar de que todos coinciden en que los requisitos no deben aumentarse, y que más bien debe facilitarse a los solicitantes su cumplimiento, en la práctica hay un tendencia tanto de funcionarios del Banco, como de las entidades autorizadas y aun del Ente Contralor, para que la comprobación de los requisitos se vuelva cada vez más complicada y de difícil cumplimiento. Por supuesto esto va en detrimento de los derechos de los administrados y esta Gerencia mantiene una permanente "lucha" por lograr que esta situación no se de.



En el caso de los bonos extraordinarios, las familias que accedan a este subsidio, además de cumplir con los requisitos para un bono ordinario, deben también cumplir con:

No superar el estrato 1 y ½ de ingreso familiar neto (actualmente ¢172.500.00),
No superar 500 puntos en la medición de pobreza que hace el IMAS por medio del SIPO.

En caso de familias que ya hayan recibido un bono de vivienda anteriormente, sólo podrá dárseles un nuevo subsidio siempre y cuando hayan perdido su vivienda por casos de fuerza mayor o eventos fortuitos y que hayan tenido los seguros que la reglamentación señala (terremotos e incendio).

3.4 EXPEDIENTE ELECTRÓNICO

Con el objetivo de minimizar los trámites y papeleo que deben realizar las familias en las diferentes instancias, hacer más eficiente los procesos de revisión, tener mayor confiabilidad en la información requerida e insertarse en el mundo de la tecnología actual, el Banco ha impulsado el proyecto que hemos denominado “expediente electrónico”.

En forma resumida, este proyecto lo que aspira es a reducir al máximo la solicitud de documentos impresos y que todos los requisitos documentales posibles sean verificados por el Sistema por medio electrónicos, con estas acciones se beneficiará a las familias facilitando el cumplimiento de los requisitos, sobre todo para aquellas familias que viven alejadas de los centros de población donde puedan obtener las certificaciones, o que son muy pobres y no pueden pagar por ellos.

Como un paso previo necesario para que pueda haber una interconectividad con diferentes instituciones y entidades autorizadas, el Banco ha iniciado un fortalecimiento de su hardware y software. Este proceso va bien encaminado, sin embargo, estamos atrasados en conseguir firmar un contrato con la CCSS para acceder a la información de salarios y pensiones, información que es quizá la más importante dentro de los requisitos actuales. Además, la CCSS hasta ahora no está dispuesta a que las entidades autorizadas manejen esta información (solo el Banco), por lo que no cambiar su posición tendremos que analizar la forma en que debemos lidiar con el asunto para que sea lo menos perjudicial posible a los objetivos que queremos alcanzar.



3.5 FORMA DE OPERAR EL SFNV

3.5.1 Bonos Ordinarios

Los bonos ordinarios funcionan de una manera automática y sin participación directa del Banco en cuanto al control detallado de la operación.

El procedimiento que se sigue es el siguiente:

El Banco le asigna a cada entidad autorizada un presupuesto al inicio de cada año.

Los interesados presentan sus solicitudes de bono ante la entidad que deseen.

Las entidades revisan el cumplimiento de requisitos de cada uno de los expedientes y presenta al Banco un lote de solicitudes de emisión del bono.

El Banco revisa el lote de solicitudes de bono (proceso denominado Banhvi-express). Si la revisión muestral es exitosa, se “emiten” los bonos, que es el proceso por medio del cual el Banco aprueba el subsidio y queda a la espera que la entidad cobre el bono.

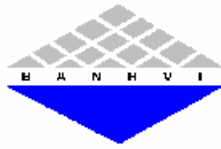
La entidad autorizada comunica al solicitante sobre el resultado de su solicitud y queda a la espera que este pague los permisos de construcción.

Cuando el beneficiario demuestra que ha pagado en la municipalidad el permiso de construcción, la entidad procede a la firma de una escritura pública otorgando el subsidio e imponiendo las limitaciones de ley a la propiedad donde se va a construir.

La entidad presenta la escritura ante el Registro Público.

La entidad cobra el bono al Banco, quien desembolsa la totalidad del mismo en forma simultánea a la presentación de la escritura.

La entidad va girando en varios tractos los desembolsos conforme al grado de avance (generalmente 3 desembolsos). Los rendimientos de los recursos no desembolsados son entregados al Banco, excepto el 1 % de comisión que le queda a la entidad.



3.5.2 Bonos Extraordinarios

Como se comentó anteriormente, este tipo de bono es de exclusiva aprobación por parte de la Junta Directiva del Banco, con base en una presentación y recomendación de la Gerencia, tanto de proyectos como de casos individuales.

A partir del año pasado, la CGR dispuso que el Banco debía aprobar previamente los lugares donde consideraba que debían construirse los proyectos financiados bajo el art. 59 de la Ley, con base en una propuesta que a su vez el MIVAH debe presentarle. Esta propuesta puede ser modificada, rechazada o aprobada por el Banco, a esto denominamos la Demanda Identificada. No obstante, los proyectos habitacionales que habían sido presentados antes del 10 de marzo de 2005 ante las Entidades Autorizadas o el Banco, no necesitan estar incluidos en la lista de lugares donde el Estado definió como prioritarios. Por último, el Ente Contralor aclaró que en el caso de emergencias si se puede aprobar proyectos aunque no estuvieran en la definición previa debido a su naturaleza: emergencia.

Por lo anterior, a partir de la disposición de la CGR, la Administración sólo ha recibido para revisión, y la Junta Directiva sólo ha aprobado, proyectos habitacionales bajo la modalidad del art. 59, siempre y cuando cumplan con lo comentado en el párrafo anterior.

El proceso que lleva este tipo de proyecto es el siguiente:

Un Constructor y/o desarrollador presenta un proyecto ante una entidad autorizada. La escogencia del lugar está definida por el Estado en la definición de la demanda identificada o en su defecto, estar presentado a la entidad antes del 10 de marzo de 2005, o estar destinado para atender una situación de emergencia.

Dentro del expediente, además del cumplimiento de todos los requisitos técnicos que son numerosos, debe presentarse un listado de los potenciales beneficiarios y sus sustitutos, si los hay, que deben cumplir, como mínimo, los siguientes requisitos:

- Tener núcleo familiar
- No tener ingresos superiores al estrato y medio
- No poseer propiedades
- No haber recibido con anterioridad el subsidio



El cumplimiento de los demás requisitos de los posibles beneficiarios, debe ser verificado por la entidad para cuando la familia vaya a ser postulada para el beneficio (tiene todo el tiempo de construcción del proyecto y un poco más).

La Entidad revisa todos los aspectos del proyecto: presupuestos, permisos institucionales, listados de posibles beneficiarios, información técnica, etc., y si está de acuerdo con el proyecto lo remite al Banco. A este nivel participa en la revisión un profesional afiliado al Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos contratado por la Entidad Autorizada.

La Unidad Técnica del FOSUVI revisa todos los aspectos técnicos del proyecto. Si considera necesario solicita ampliación de información y en la mayoría de los casos se hacen reuniones de trabajo tripartitas: Banco, Entidad y Constructor, con la finalidad de aclarar todos los aspectos que se requiera.

La Unidad Técnica emite su criterio, de ser positivo la Dirección FOSUVI lo acoge, lo revisa y emite su opinión al respecto.

La Gerencia o la Subgerencia analizan la solicitud y sus informes. Además, consideran otros asuntos de interés institucional, si están de acuerdo con la solicitud lo remiten a la Junta Directiva con su aval o por el contrario, lo pueden devolver.

Finalmente, la Junta Directiva conoce del proyecto, quien puede aprobar, rechazar o pedir mayor información para decidir.

Posteriormente, si el proyecto es aprobado, se firman contratos entre la Entidad Autorizada y el Banco, y luego entre la Entidad y el constructor. Estos contratos definen las responsabilidades, derechos y obligaciones de cada una de las partes.

Durante el proceso constructivo se termina de revisar la documentación de todos los requisitos adicionales que deben cumplir las familias beneficiarias. Se excluyen los casos que no cumplen requisitos, se aclaran dudas, y finalmente se postulan ante el BANHVI.

Aunque parezca paradójico, en la mayoría de los casos se dura más en el proceso de revisión y cumplimiento de todos los requisitos de las familias que en el proceso constructivo. Esto se debe principalmente a que en la mayoría de los casos la problemática social de las familias es muy compleja, a que la interpretación del cumplimiento de los requisitos a veces es complicada más allá de lo necesario por las instancias de revisión, en algunas ocasiones a que las



mismas familias no tienen la capacidad o intención de ayudarse a sí mismas para conseguir la documentación faltante y a que el sistema en general no ayuda a la consecución de documentos, certificaciones, etc.

Por último, es importante aclarar que también pueden ser aprobados por Junta Directiva, casos de bonos extraordinarios en forma individual, los cuales también son enviados por una Entidad Autorizada que conoce directamente a la familia o le fue remitido por el MIVAH, BANHVI, IMAS, CCSS, etc.

3.5.3 Oferta de Proyectos Art. 59

El Sistema tiene básicamente dos formas de ofertas de proyectos: El de llave en mano y el de autoconstrucción. Como todo en la vida, ambos tienen aspectos positivos y negativos.

Así por ejemplo, del llave en mano, se puede decir que generalmente es más rápido en su proceso constructivo lo cual da mayor seguridad de que los proyectos se terminen sin incurrir en mayores inversiones ya sea del Banco o de las familias, que deja que el aporte de las familias sea hecho una vez que esté viviendo en la casa (mediante mejoras, ampliaciones, etc) lo que es mejor para ellos, porque solucionan más rápidamente su problema habitacional y que puede fijar en un constructor las responsabilidades de cualquier reparación posterior a la entrega de las viviendas. No obstante, las críticas principales tienen que ver en que las familias no tienen un sentido de identidad y pertenencia suficiente como para cuidar y mejorar su casa y barrio, y tampoco estimula la conciencia de grupo para seguir juntos en la construcción de su proyecto de vida.

El caso de la autoconstrucción es la otra cara de la moneda: estimula una mayor identificación de las familias con el proyecto al promover su participación en todo el proceso de construcción; permite en algunos casos, un mayor acabado de las viviendas por la compensación de la mano de obra que aportan las familias, sin embargo, generalmente el periodo de construcción no es tan rápido y el precio de las soluciones a veces es más alto.

3.5.4 Oferta de Proyectos en ABC

El Banco estableció el programa ABC como una alternativa para familias de clase media bajo. Estas tienen alguna capacidad de acceder a un crédito, de manera que si ahorran una parte del costo de la solución, el Banco les otorga un subsidio un poco mayor al que les correspondería bajo el sistema ordinario (sin ahorro).



Este programa se puede aplicar para todas las modalidades del subsidio, pero se planificó para que potenciara a su vez a los programas de construcciones en vertical y de alta densidad.

No obstante el interés del Banco en promover este tipo de soluciones habitacionales, no hemos tenido el éxito que esperábamos (sólo el 4.47% del total de los recursos del cuatrienio anterior). Haciendo un análisis de la situación concluimos que el principal problema se origina en la falta de oferta habitacional para este tipo de programa. A su vez, consideramos que las causas de esto son las siguientes:

Falta de incentivos a los desarrolladores, específicamente disponer en forma rápida del repago por las obras invertidas en los proyectos habitacionales (adelanto del bono). Para mitigar esta situación, el Banco aprobó que se podían girar los adelantos del bono al desarrollador contra las inversiones hechas en los proyectos habitacionales, siempre y cuando se cumplieran una serie de requisitos.

Falta de seguridad en la disponibilidad de los recursos, ya sea como adelanto del bono o al final cuando las viviendas estén hechas. Este problema se presenta porque varias veces el SFNV se ha quedado sin recursos, ya sea porque el Gobierno no gira lo prometido o porque se ha creado una “presa” anormal que atender. Ante esta situación lo que hemos hecho es presionar, hasta donde podemos, el cumplimiento del desembolso de los recursos ofrecidos. Sin embargo, el Sector no ha tenido en los últimos años una posición de importancia en el Gobierno que garantice que nuestra demanda de recursos se atienda y a veces ni siquiera cumplen con lo que han informado que darán durante el año.

Mucho de la falta de oferta en el ABC, puede deberse a la percepción que tienen los desarrolladores de que siempre hay proyectos financiados bajo el art. 59, que son una inversión más segura que desarrollar proyectos bajo el programa ABC. Si la decisión política del Gobierno es no promover los art. 59 esto lo entenderían los desarrolladores y ayudaría a que tomaran la decisión de emigrar hacia nuevos nichos como este programa.

Hay otros factores no tan importantes pero que pesan en la decisión del desarrollador. Por ejemplo, las entidades autorizadas no presentan los casos de los proyectos ABC para revisión del Banco en sólo uno o dos lotes de expedientes, sino que lo van haciendo de poco a poco, ya que tienen otras prioridades o formas de trabajo. Esto hace que los fondos de repago a los desarrolladores se vuelva lento y en pocas cantidades, atrasando sus planes y programación financiera.



Los atrasos en los repagos, hace que la carga financiera aumente innecesariamente, y siendo los márgenes de ganancia en el interés social bastante estrechos, este aumento en los gastos por intereses puede hacer la diferencia entre ganar o perder.

3.6 PROYECTOS EN PROCESO

En el Banco hay varios proyectos en diferentes etapas de revisión por parte de la Administración, sobre los cuales hay que tomar decisión sobre su futuro. Esto dependerá de las políticas sobre vivienda y uso del subsidio que traigan las nuevas autoridades del Sector.

3.7 RETOS

Muchos son los retos a los que nos enfrentamos, algunos de ellos son:

3.7.1 Disponibilidad de Recursos

Como la mayoría de los programas sociales, el SFNV no escapa de la falta de recursos para atender la demanda. Nunca se ha cumplido a cabalidad con la entrega de recursos al FOSUVI que señala la ley. El tema vivienda no ha estado como prioritario en la agenda gubernamental desde hace mucho tiempo y esto se refleja en la disminución de los recursos al Sector y en la imposición de nuevas trabas al Banco.

En el último año diferentes instancias han impulsado recursos de amparo con la formalidad de que se garantice que lleguen los recursos necesarios al sector.

Con un trabajo eficiente y de calidad podremos llegar a convencer a las Autoridades de que la inversión en el sector vivienda es prioritaria.

3.7.2 Aumento de la demanda por migración

La demanda por vivienda es presionada por el aumento en los inmigrantes. Por otra parte, la mayoría de ellos viven en forma ilegal en el país y aumentan los precarios de las principales ciudades.

No hemos podido como país, lograr que la comunidad internacional quiera ayudar con fondos donados para atender a estos inmigrantes. Este reto no es imposible de lograr si se hace una labor coordinada, focalizada e impulsada correctamente.



3.7.3 Focalización del Subsidio

Más del 60% de las familias costarricenses pueden en teoría acceder al bono y muchas de ellas trabajan en la economía informal y por lo tanto no reportadas al Sistema de Seguridad Social, esto permite que la principal variable a analizar que es el nivel de ingreso familiar, pueda ser manipulado por ellas mismas.

Lo ideal sería que el IMAS, por medio del SIPO, pudiera identificar y calificar a todas las familias pobres del país de manera que no solo el SFNV sino todas las demás instituciones pueda focalizar la inversión de los programas sociales.

No obstante, el IMAS no ha podido cumplir con esta condición, por lo que no se puede aplicar este requisito a todos los bonos que se otorguen, porque el remedio sería peor que la enfermedad.

De hecho, en el pasado la ley contemplaba este requisito, el cual tuvo que eliminarse posteriormente, porque se convirtió en un problema en lugar de una fortaleza, por la incapacidad del IMAS de cumplir con tener disponible, identificada y actualizada, las familias más necesitadas del país.

Lo que el Banco ha hecho es poner el requisito del puntaje del SIPO para los bonos más altos, los del art. 59, para lo cual hemos tenido que financiar con recursos del mismo subsidio, la confección, revisión y digitación de las FIS. Esto sin embargo, genera un retraso en el proceso de formalización de los bonos, y en la mayoría de las veces las casas están terminadas pero no se pueden habitar porque el proceso de la FIS está retrasado.

3.7.4 Trámites

El país padece de trámites burocráticos excesivos de permisos en todas sus actividades productivas y vivienda no escapa a esto.

Todos los esfuerzos por simplificarlos no han dado resultados y lo paradójico es que la última vez que se intentó la simplificación más bien se aumentaron los trámites.

Esto genera ineficiencias y promueve la corrupción, ya que durar entre 18 y 24 meses para obtener los permisos de proyectos habitacionales solo crea frustración y creer que las vías no legales son indispensables para lograr las aprobaciones.



No hay que cejar en los intentos de lograr una simplificación de trámites, para lo cual se requiere de un compromiso político del más alto nivel.

3.7.5 Coordinación Interinstitucionales

Muchas veces los mayores obstáculos para resolver el problema habitacional y erradicar precarios se dan en las mismas instituciones del Estado.

Los mandos medios se vuelven feudos que no permiten que las políticas sociales del Gobierno se lleven a cabo, y exaltan más sus propios procedimientos (los cuales muchas veces no tienen sentido práctico ni técnico) que solventar las necesidades de vivienda de las familias.

Se ha llegado al colmo que algunos jefes de ciertas instituciones prefieran que las personas sigan viviendo en precarios y tugurios, antes que buscar la forma de ayudar en la aprobación de los proyectos habitacionales para el mejoramiento de las condiciones de vida de las familias afectadas.

Una excelente coordinación entre jerarcas, que permee a los mandos medios, es indispensable para ser eficientes y lograr los objetivos del Gobierno.

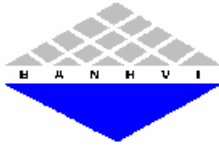
3.7.6 Imagen del Sector

De nadie es un secreto que el SFNV no tiene la mejor imagen a nivel de la prensa o de la CGR. Esto se debe a que en el pasado se han tomado una serie de decisiones que no fueron las mejores, y que han dado como resultados malos manejos y quiebras de entidades autorizadas, descapitalización del Banco, compra de terrenos totalmente inapropiados para el desarrollo de proyectos habitacionales, mala selección de beneficiarios, etc, etc.

No obstante que en los últimos años nos hemos esforzado por revertir esta situación principalmente haciendo un trabajo serio, eficiente y honesto, reconocemos que no hemos logrado cambiar la percepción.

Es indispensable que las nuevas Autoridades sigan el buen camino tanto por el bien del Banco, del SFNV y del país.

Con un mejor ambiente, habrá mayor credibilidad y esto facilitará toda la labor del SFNV.



DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA FINANCIERA

4.1 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO:

Sin dejar de lado el trabajo realizado por todos los funcionarios de este Departamento que incidieron en que año con año se alcanzaran las metas propuestas, los siguientes son los logros de mayor trascendencia dentro de la Unidad:

4.1.1 Principales logros

1. En coordinación con la Administración Superior y la Junta Directiva, se aprobó un nuevo Sistema para la Evaluación del Desempeño de los funcionarios de la organización, que vincule su rendimiento con el cumplimiento de los objetivos estratégicos de la institución.
2. Se realizó el cambio de dos vehículos de uso discrecional de la Subgerencia y Auditoria pues era muy elevado el gasto de combustible de las unidades anteriores. En su lugar se invirtió en dos nuevas unidades cuyo cilindraje ha hecho posible una disminución considerable en el gasto de la partida de combustible.
3. Se logró mediante acuerdo de la Junta Directiva del BANHVI, llevar a cabo una regulación tarifaria en el uso del teléfono celular para funcionarios de la Gerencia y Subgerencia. Esto ha significado una reducción importante en el gasto de esta partida.
4. Se logró por medio de acuerdo de la Junta Directiva regular mediante cuotas fijas el gasto de combustible a los vehículos de uso discrecional del BANHVI, que son asignados a la Gerencia, Subgerencia y Auditoria, contribuyendo a la reducción del gasto por este concepto.

4.1.2 Amenazas

En lo que respecta a la implementación del sistema de evaluación del desempeño, que no se le de seguimiento a su implementación, y que únicamente se vincule a eventuales castigos, no así a algún tipo de reconocimiento o incentivo.



En el Área de Servicios Generales la flotilla vehicular para dar servicios a las diferentes unidades del Banco se encuentran entre modelos del año 1993 ocasionando reparaciones muy frecuentes que incrementan el gasto en mantenimiento de dichas unidades.

4.1.3 Retos

Para la Unidad de Recursos Humanos, asegurar que la evaluación del desempeño cumpla su objetivo y sirva de herramienta para no solo medir el rendimiento de los funcionarios, sino, además, estimular su entrega en pro del cumplimiento de los objetivos institucionales.

El principal reto del Área de Servicios Generales es cambiar de forma completa la flotilla vehicular por modelos recientes, con el propósito de disminuir los costos de mantenimiento y gasto de combustible y así brindarle a las diferentes unidades un mejor servicio de transporte seguro.

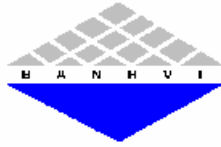
4.2 UNIDAD DE TESORERIA E INVERSIONES

4.2.1 Logros

En lo que al área de tesorería se refiere y propiamente en materia de inversiones, se considera oportuno, resaltar el mejoramiento y fortalecimiento de los procedimientos y políticas que rigen este importante campo.

Un hecho relevante que ha venido a influir notoriamente en la forma en que se manejan las inversiones transitorias del BANHVI, es la consolidación y operación del Comité de Inversiones, órgano mediante el cual, se ha venido trabajando en conjunto con la tesorería, para que se fijen las políticas y procedimientos, que clarifiquen la forma, plazo, instrumentos, e instituciones en las que se realizan las diferentes inversiones que se requieren diariamente para el buen manejo del flujo de caja, y por consiguiente de la liquidez necesaria para hacer frente a nuestras obligaciones, el cumplimiento de objetivos y alcance de nuestras metas.

El comité se integró con la presencia de la Gerencia General, Subgerencia, Asistente de Gerencia, Director FONAVI, Director FOSUVU, Directora Administrativo Financiera y el Coordinador de Tesorería, de esta forma se asegura una participación correcta y objetiva en el manejo de los fondos y la toma de decisiones, en aras de obtener una adecuada combinación de rendimiento, riesgo y liquidez.



Con la creación de este comité se cumple con requerimientos de Contraloría, SUGEF y la Auditoría, tanto interna como externa, tendientes a que se debe tener un órgano que este siempre vigilante de los constantes cambios en el mercado Bursátil y financiero y las posibilidades de inversión en los diferentes instrumentos que existen y el comportamiento de los mismo, así como, de informar a la Gerencia y Junta Directiva de su actuación.

Es así, como se ha asegurado que el BANHVI tenga un órgano que este vigilante de las inversiones, los cambios que puedan afectar las mismas, y de que se tomen las medidas necesarias en el momento oportuno para enfrentar los posibles problemas y ofrecer una la solución de los mismos en estricto apego a las normativas vigentes.

4.2.2 Amenaza

La principal amenaza que se tiene en este campo, es la carencia de múltiples instrumentos de inversión, aunado a la tendencia que tienen los instrumentos con que se cuenta actualmente hacia la baja en los rendimientos. Cada día se limitan más las opciones en instrumentos de inversión a corto plazo y son más limitantes las directrices que se dictan en esta materia.

4.2.3 Reto

Administrar la cartera de inversiones de modo tal que se asegure el menor riesgo posible y el mejor rendimiento, teniendo siempre como parámetro del IPC.

4.3 DEPARTAMENTO DE TECNOLOGÍA DE INFORMACIÓN

4.3.1 Logros

Los proyectos establecidos en el Plan Estratégico de Tecnología de Información (PETI) y por ende los llevados a cabo en el año 2005 están alineados con el Plan Estratégico Institucional en relación con la Política **“Sistemas de Información y Plataforma Tecnológica”** y con el Objetivo Estratégico de **“Mantener Sistemas Informáticos óptimos, modernos e integrados interna y externamente”**.

Los resultados expuestos en este informe están esquematizados en términos de: Área (Área funcional que se le dio apoyo), Proyecto Tecnológico, Alcance del Proyecto y Beneficio logrado.

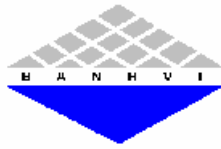


Nomenclatura utilizada: S.I.A.F. (Sistema Integrado Administrativo Financiero), SICVECA (Sistema de Captura Verificación y Carga de Datos), S.I. (Sistema de Información), E.A. (Entidades Autorizadas), T.I. (Tecnología de Información), P.E.T.I (Plan Estratégico de Tecnología de Información) y UPS (Unidad Suplidora de Poder – Energía Eléctrica).

Área	Proyecto Tecnológico	Alcance	Beneficio logrado
Tesorería	SIAF (Módulo de Cheques) [1.1]	Implementar módulo integrado de Cheques	Contar con S.I. de Cheques integrado al de Contabilidad
FONAVI	SIAF (Módulo Captaciones) [1.1]	Implementar módulo integrado de Captaciones	Contar con S.I. de Captaciones integrado al de Contabilidad. Este módulo aún no se libera, fecha estimada Marzo 2006.
Contabilidad	SICVECA [1.3.1]	Implementar nuevos ingresadores requeridos por la SUGEF	Contar con un S.I. para el envío de información financiera a SUGEF según sus requerimientos
Presupuesto	Sistema de Presupuestos Nuevos Clasificadores [1.4.4]	Implementar nuevo sistema de Presupuestos haciendo uso de nuevos clasificadores requeridos por Contraloría	Contar con S.I. de Presupuesto que cumpla con la nueva codificación (clasificadores) requerida por Contraloría
FOSUVI	Mejora Módulo E.A. – Seguimiento de Recursos [1.4.5]	Centralizar Módulo E.A. en el Banco	Mejorar control interno sobre seguimiento al recurso económico otorgado a las E.A. y la evaluación centralizada para el otorgamiento del Segundo bono en caso de Lote
Servicio al Cliente Interno del Banco	Re-análisis y replanteamiento de procesos internos de T.I. [4.1.2]	Mejorar los procesos Solicitudes de Servicio y Control de Inventario de Hardware y Software	Mejorar el Servicio al Cliente y el control interno por parte del Depto de T.I.
Servicio al Cliente Externo del Banco	Expediente Electrónico – Fase I [4.4]	Habilitar el envío de información de las Entidades Estatales Involucrada	Rehabilitar la comunicación con las entidades involucrada para lograr el envío de información para este proyecto



Área	Proyecto Tecnológico	Alcance	Beneficio logrado
Desarrollo de Sistemas y Auditoria	Administración Centralizada Pistas de Auditoria [3.1]	Implementar herramienta de software para la admin. de Pistas de Auditoria	Optimizar la Administración de Pistas de Auditoria y la Administración centralizada de Acceso a los S.I. del Banco por medio de herramientas de software especializadas
	Administración Centralizada de Accesos [3.2]	Implementar herramienta de software para la admin. y control centralizado de acceso a los S.I.	
Operación General del Banco	Plan de continuidad del Negocio [3.5]	Ejecutar plan de pruebas del Plan de Contingencia Informático para el Banco	Incrementar la confianza de la continuidad de la operación del Banco a partir de las pruebas realizadas
Plataforma Tecnológica Operativa del Banco	Respaldo y Recuperación de operación [2.1]	Implementar Sistema de respaldo y recuperación moderno, eficiente y acorde con las necesidades del Banco	Reducción significativa en los costos de mantenimiento de Plataforma Unify y robustecimiento en general de la Plataforma de Infraestructura Tecnológica del Banco. Dicho robustecimiento es requerido para incrementar la probabilidad de éxito y de ejecución de los futuros e inmediatos proyectos tecnológicos establecidos en el PETI y requeridos para el Banco.
	Migración Plataforma Unify (AIX a Linux) [2.2]	Migrar sistemas Unify a plataforma más eficiente y de menor costo	
	Centralización de UPS Principal [2.3]	Habilitar UPS principal para todo el edificio	
	Reestructuración de Red (Nivel Físico) [2.4]	Habilitar Sistema Integrado de cableado estructurado y dispositivos de conectividad en todo el edificio	
	Renovación de Servidores [2.5]	Reemplazar 5 equipos de misión crítica por servidores competentes y robustos	
	Actualización de Plataforma Windows a 2003 [2.6]	Habilitar Plataforma W2003 estándar para la óptima ejecución de los servicios de red ofrecidos al Banco	



Área	Proyecto Tecnológico	Alcance	Beneficio logrado
	Renovación de Estaciones de Trabajo [2.7]	Modernizar la base instalada de estaciones de trabajo (PCs) existente en el banco	
	Mejora a la Seguridad de la Red [2.8]	Optimizar nivel de seguridad de la Red para mejorar los servicios de conectividad interna y externa requeridos en el Bco	

4.3.2 Amenaza

Dos son las principales amenazas que se conciben en lo que a este tema se refiere:

Por un lado, que no se le de continuidad a la implementación del PETI, poniendo en riesgo así no sólo los frutos que se esperan hacia futuro, sino además, la permanencia y relevancia de los logros alcanzados hasta el día de hoy.

Por otro lado, que se suspenda, limite o restrinja el contenido económico para alcanzar la implementación del PETI.

4.3.3 Reto

Lograr la integración de todos los sistemas transaccionales necesarios en el Banco a partir de una eficiente y efectiva implementación del PETI.

4.4 DEPARTAMENTO FINANCIERO CONTABLE:

4.4.1 Logros

1. Se ha logrado en los tres últimos periodos (2003 al 2005), presentar Estados Financieros Auditados sin salvedades. Esto se logró con la imputación a las cuentas definitivas de las operaciones por liquidar relacionadas con el proceso de depuración de cuentas para las operaciones de Coovivienda R.L., Vivierendcoop R.L. y Mugap.



2. En relación con los indicadores financieros, se ha logrado una mejoría importante, según se evidencia a continuación:
 - a) La Suficiencia Patrimonial pasó de un 23.07% en el 2002 a un 74.89% en el 2006, debido principalmente a la generación de utilidades que el Banco ha presentado, ocasionado esto por una mejor gestión en la colocación de activos productivos y a una mejor atención del los pasivos con costo. Sin embargo, con la nueva metodología de medición de la suficiencia por parte de SUGEF, este indicador andará alrededor del 16%.
 - b) La calidad de los activos muestra su mejoría principalmente en el coeficiente de morosidad, el cual alcanzó el grado de normalidad durante el periodo 2006. Lo anterior debido principalmente a la gestión que ha venido realizando la administración en el saneamiento de partidas que se encontraban con algún grado de morosidad y aunado a esto, el incremento que se ha venido dando en la gestión por colocación de crédito.
 - c) El indicador de gasto administrativo entre la Utilidad Operacional Bruta ha presentado una mejoría importante, debido principalmente a la regulación del gasto administrativo institucional y a la creciente rentabilidad que han venido mostrando los activos productivos, por ello es que se muestra una mejoría en este indicador al pasar de un 56.19% en el 2002, a un 31.42% en el 2006.
 - d) Producto de la buena gestión que se ha venido realizando en el logro de una mejor intermediación financiera, es que se ha logrado superar considerablemente los indicadores de rentabilidad, pasando de un 8.12% y un 7.51% a 12.48% y un 12.53% en los indicadores de rentabilidad sobre el activo productivo y sobre el Patrimonio Promedio respectivamente, alcanzando casi en ambos casos el IPPI en el 2006.
 - e) De igual forma, el índice de liquidez se ha visto mejorado en forma muy satisfactoria, pasando a niveles de cobertura de hasta 39.97 veces en el calce de plazos de un mes y a 20.27 veces en el calce de plazos a tres meses, lo que al 2002 el Banco se encontraba en 3.05 veces y 1.86 veces respectivamente.



3. En cuanto al Presupuesto Institucional, se logró homologar la nueva estructura de cuentas solicitada por la Contraloría General de la República, permitiendo por tanto su incorporación en los nuevos sistemas que se desarrollaron para tal efecto.

4.4.2 Amenazas

Que ante la gran cantidad de variantes que aún a la fecha está introduciendo la SUGEF a los módulos SICVECA, se vean limitadas nuestras posibilidades de implementación, ya sea por falta de tiempo o de recursos económicos suficientes.

Que de aprobarse el nuevo esquema de catálogo de cuentas por parte de la SUGEF, se nos obligue a la redefinición de los sistemas transaccionales del Banco, lo que implicaría una inversión muy importante en tiempo y recursos humanos y económicos.

4.4.3 Reto

Lograr la implementación de los módulos del SICVECA que la SUGEF está requiriendo en los plazos y condiciones establecidas.



DIRECCIÓN DE SUPERVISIÓN DE ENTIDADES AUTORIZADAS (DSEA)

Con el claro propósito de hacer más eficientes las labores de esta Dirección, a inicios del año 2002 se efectúa una serie de modificaciones, tanto en la planificación como en la ejecución de las labores asignadas, tendientes a verificar en forma sistemática y oportuna, el cumplimiento de las normas emitidas por la SUGEF, directrices de nuestra Junta Directiva, e instrucciones de la Gerencia General.

Los estudios realizados por medio de las visitas de supervisión y el análisis financiero, le han permitido a esta Dirección, formular oportunamente recomendaciones tendientes a mejorar los esquemas de control interno vigentes en las Entidades Autorizadas, y en caso de ser procedente, a lo interno de esta institución.

En este lapso se incorporaron al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda cuatro entidades: COOPEALIANZA R.L., COOPESERVIDORES R.L. COOPENAE R.L. y BANCA PROMERICA S.A., con el consiguiente incremento en las labores a realizar.

Durante el período en estudio, esta Dirección realizó 408 actividades, de las cuales 76 correspondieron a trabajos especiales y 332 a labores regulares, según se detalla:

5.1 Trabajos regulares

Labores relacionadas con FOSUVI, FONAVI y el cumplimiento de directrices emitidas por nuestra Junta Directiva y/o Gerencia General.

Cabe destacar que en cada uno de estos cuatro años, se cumplió con el 100% de las actividades contempladas en el Plan Anual Operativo (PAO):



	Años			
	2002	2003	2004	2005
FOSUVI				
Administración y canalización de recursos	11	12	12	18
Total	11	12	12	18

	Años			
	2002	2003	2004	2005
FONAVI				
Calidad de la cartera cedida por créditos otorgados	9	10	9	11
Evaluación y seguimiento de los Fideicomisos	5	4	4	11
Plan de Inversión de Financiamiento a Largo Plazo		4	9	4
Total	14	18	22	26

	Años			
	2002	2003	2004	2005
Directrices emitidas por la Junta Directiva y/o Gerencia.				
Análisis Financiero sobre la situación económica y seguimiento a directrices emitidas por el Banhvi	12	12	12	12
Autoevaluación de la Gestión del Banco Hipotecario de la Vivienda		1	2	2
Análisis de Capacidad de Pago de los deudores del BANHVI	2	4	4	4
Cumplimiento requisitos créditos Bienestar Familiar	6	6	4	4
Directrices de Colocación en Dólares	3	4	4	4
Registros contables para cálculo de la cuota de Fondo de Garantías	4	6	3	4
Labor Auditorias Internas y Externas de Entidades Autorizadas	3	2	3	2
Inscripción de operaciones propias			3	3
Revisión de Actas de Junta Directiva de las Entidades Mutualistas		1	4	3
Estudio de Bienes Exonerados		3	3	3
Federación de Mutuales		1	1	1
Reporte mensual de niveles de Suficiencia General			12	12
Informe trimestral de seguimiento del Plan Anual Operativo		4	4	4
Informe trimestral de tasas de interés Activas para vivienda			4	4
Total	30	44	63	62

5.2 Trabajos especiales

Labores asignadas por nuestra Junta Directiva y/o Gerencia General.

Dentro de éstas podemos destacar las siguientes labores:



- a. Estudio efectuado en las Entidades Autorizadas para determinar el cumplimiento del artículo 73 del Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (reintegro del bono por la venta de bienes adjudicados).
- b. Trabajos realizados en forma conjunta con la SUGEF en la intervención a Banco Elca.
- c. Estudios para la incorporación de nuevos productos financieros y/o la apertura de nuevas sucursales, agencias y cajas auxiliares por parte de las entidades mutualistas.
- d. Estudios de solicitudes de incremento en el tope máximo de captación de las entidades mutualistas.
- e. Labores de seguimiento con respecto a la administración y canalización de los recursos FOSUVI por parte del INVU.
- f. Cumplimiento del Transitorio IX del Código Notarial.

	Años			
	2002	2003	2004	2005
TRABAJOS ESPECIALES				
Verificación in-situ de deudas de Corporación La Meseta con COOPEALIANZA R.L.			1	
Reintegro del bono por venta de Bienes Adjudicados			1	8
Autoevaluación del Control Interno Ley 8292			1	1
Estudio de solicitud de incremento tope máximo de captación de Mutuales	5	2	5	4
Transitorio IX del Código Notarial			3	3
Solicitudes de nuevas sucursales, Agencias y Cajas Auxiliares	1	4	4	1
Conciliación de casos FOSUVI y FONAVI en el proceso de intervención en Banco Elca S.A			8	
Estudio para incrementar el tope máximo a financiar en moneda extranjera			3	1
Incorporación de nuevas entidades al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda		3	1	
Planes de saneamiento recomendados por SUGEF	5			
Informes especiales de seguimiento en el INVU a recomendaciones efectuadas por la DSEA				3
Estudio de incorporación de nuevos productos financieros en las E.A.		2	1	1
Estudio a cerca del impacto en las Entidades Autorizadas de la Aplicación de la SUGEF 1-05				1
Estudio sobre propuesta incremento línea Bienestar Familiar Presentado por Federación de Mutuales				1
Estudio Preliminar Modelo Capacidad de pago, tomando en cuenta nueva normativa SUGEF 1-05				1
Total	11	11	29	25



CONTROL INTERNO

El Banco mantiene un sistema de control interno actualizado ya que la Administración desarrolla actividades permanentes de análisis, revisión y definición de políticas, procesos y procedimientos y medidas de control que garanticen el cumplimiento de objetivos y salvaguarda de activos de la institución.

Adicionalmente el Banco cuenta con diferentes instancias de supervisión y control, como lo son: la Auditoría Interna, Auditoría Externa (actualmente es el Despacho KPMG), la Superintendencia de Entidades Financieras (SUGEF) y de la Contraloría General de la República (CGR).

Todas las recomendaciones y disposiciones emitidas por las instancias anteriores han sido llevadas a la ejecución por la Administración, o en su defecto están en proceso de ejecución.

Es importante señalar que en el caso de la SUGEF, esta remitió un informe de evaluación del Banco el pasado 19 de mayo de 2006. La Administración del Banco ha trabajado en la respuesta a dicho informe ya que no se coincide en la totalidad de dicho informe.

En relación con los informes de la Contraloría General de la República, está pendiente de que la Junta Directiva responda el último informe recibido de parte del Ente Contralor (FOE-SO-188 del 26 de mayo de 2006) que emite disposiciones para el FOSUVI.