

Informe final de gestión

Para: Consejo de Gobierno
Copia: Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)
(Período 2010-2014)
Asunto: Informe Final de Gestión¹
Remitente: Miguel A. Murillo Monge
Cargo: Miembro de la Junta Directiva
(Período 2006.2010)
Fecha: 5 de mayo del 2010

Presentación

La Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda es por Ley de la República la responsable, entre otras tareas, de determinar la política del Banco y del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV). En general, le corresponde aprobar los planes de trabajo, supervisar su ejecución, aprobar los financiamientos a proyectos de vivienda de interés social, impulsar nuevos programas que incluyan el uso de recursos públicos en la atención del déficit habitacional y coordinar las relaciones del BANHVI con otras instituciones de los sectores público y privado.

En el último cuatrienio (2006-2010), este órgano colegiado concentró sus actividades en dirigir al Banco hacia el cumplimiento de los objetivos para los que fue creado. Con ese fin, se ejecutaron diferentes acciones tendientes a fortalecer y facilitar la adecuada administración de los dos principales fondos de la Institución: el Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), que financia los Bonos Familiares de Vivienda y el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), que trabaja en la obtención de recursos financieros y los canaliza hacia las Entidades Autorizadas del SFNV, con el fin de impulsar opciones de financiamiento habitacional para los estratos sociales con capacidad de pago.

En este periodo se aprobaron nuevos programas de financiamiento para la construcción de viviendas de bajo costo. Tales como los denominados proyectos “Llave en Mano” construidos por empresarios privados y el programa de “Bono Comunal”, que ha permitido mejorar las obras de la infraestructura y los espacios públicos en diversos barrios y comunidades marginales.

¹ Este documento se basa en el Informe de Labores 2006-2010 preparado por la Administración del Banco por encargo de su Junta Directiva. Se omiten las fotografías y algunos cuadros. Las modificaciones más importantes, que se refieren a tareas pendientes que en mi criterio debe emprender la nueva Junta Directiva, se presentan al final en cursivas.

La aprobación de estos programas y el reordenamiento y reestructuración de las políticas y procedimientos de financiamiento habitacional, así como mejoras en la estructura administrativa y técnica del BANHVI, facilitaron que en este periodo de cuatro años se obtuvieran resultados de particular significación. Algunos de estos son: la aprobación del financiamiento de decenas de proyectos en todo el territorio nacional dirigidos a los estratos de menores ingresos de la sociedad; entre ellos, varios que combinaron el Bono Comunal -orientado a mejorar las obras de infraestructura- con otros programas que han permitido la edificación de viviendas nuevas. Estas labores hicieron posible que entre el mayo de 2006 y marzo de 2010 el BANHVI formalizara 41.472 nuevos Bonos de Vivienda.

Por otro lado, durante el cuatrienio el BANHVI canalizó créditos a las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda por un monto de ¢58.113 millones. Recursos que, junto con la contraparte aportada por esas entidades, ha permitido el financiamiento de 12.050 nuevas viviendas; la mayoría de ellas orientadas a satisfacer las necesidades habitacionales de familias ubicadas en los estratos de mediano ingreso.

Otra de las tareas relevantes de la Junta Directiva en el periodo 2006-2010, ha sido el fortalecimiento del área financiera de la Institución. Desde el Directorio se promovió la creación de una Subgerencia Financiera como una nueva área operativa, lo cual fue de vital importancia para que, por primera vez en diciembre de 2009, el Banco obtuviera, por parte de la firma Fitch Ratings Centroamérica, una muy buena calificación de riesgo en su calidad de ente emisor. A la vez, como puede observarse en los informes de los dos últimos años, los Estados Financieros del BANHVI evolucionaron satisfactoriamente en todos los aspectos más relevantes.

Como consecuencia de esas acciones, al finalizar la gestión del actual cuerpo directivo el Banco muestra todos sus indicadores financieros en estado de normalidad de acuerdo con los parámetros de evaluación de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF). Igualmente, al término del periodo, la Junta Directiva deja cumplidas en su totalidad todas las recomendaciones emanadas de órganos de control como la Auditoría Interna y Contraloría General de la República. Asimismo, se dejan en funcionamiento y en proceso de mejora continua el Sistema Específico de Valoración del Riesgo Institucional (SEVRI) y una estructura permanente de Autoevaluación del Control Interno.

Resultados de la gestión

A continuación se presenta un informe detallado de las labores descritas.

I. Financiamiento de vivienda con el BFV

A través del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), el BANHVI administra y canaliza los recursos del Bono Familiar de Vivienda (BFV), que por ley el Estado Costarricense asigna anualmente para satisfacer la demanda de vivienda de las familias de más escasos recursos, así como en condiciones de pobreza extrema y situaciones de emergencia o de riesgo social o ambiental.

Para el cuatrienio 2006-2010, la Junta Directiva de BANHVI estableció una serie de prioridades entre ellas la atención del déficit habitacional que existe en el país, dando especial énfasis a la erradicación de precarios, la atención de grupos familiares a cargo de mujeres solas, así como de familias con personas adultas mayores o con miembros que padecen discapacidades. Aparte de eso, se le dio especial atención a grupos familiares que conforman los principales asentamientos indígenas del país.

La cobertura de las prioridades mencionadas se amplió luego con el trámite de obras de infraestructura en urbanizaciones establecidas por medio de lo que se conoce como Bono Colectivo o Comunal, con lo cual se cumple con lo establecido en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en el sentido de dotar de vivienda y de mejores condiciones de vida a los sectores más necesitados de nuestra sociedad creando, como valor agregado, ambientes más adecuados para el desarrollo socioeconómico y cultural de sus habitantes.

A- Proyectos aprobados

En este contexto, entre junio de 2006 y marzo de 2010, la Junta Directiva del Banco aprobó el financiamiento para un total de 96 proyectos dirigidos a erradicar tugurios, resolver casos de familias en extrema necesidad, y a atender emergencias y situación de riesgo. Solo en estos proyectos la inversión alcanzó ₡75.250 millones y se vieron beneficiadas 17.600 familias.

Estos 96 proyectos fueron financiados a través del artículo 59 de la Ley del SFNV o bien a través del presupuesto del Bono Comunal, lo que implica que la totalidad de beneficiarios son familias de muy bajos ingresos y en su mayoría con jefes de hogar con ocupaciones no calificadas y por lo tanto de bajas remuneraciones. Esos proyectos se edificaron en las 7 provincias del país y llegaron a distribuirse en 41 de los 81 cantones.

Una de las razones para el éxito en la construcción de esta gran cantidad de proyectos habitacionales fue la aprobación por parte de esta Junta Directiva, en setiembre de 2007, del Programa de financiamiento denominado “Llave en Mano”,

-compra de casas y urbanizaciones totalmente terminadas- modalidad que posibilitó la adquisición de viviendas construidas de acuerdo a las Directrices del Banco, en forma ágil y bien focalizadas, para resolver problemas de familias de extrema pobreza que vivían en asentamientos precarios, en condiciones de hacinamiento o que fueron víctimas de emergencias o de desastres naturales. Otra de las incuestionables ventajas de este Programa es que se ha logrado motivar el interés de muchos empresarios privados en la edificación de viviendas de bajo costo, lo cual ha permitido al SFNV dejar de depender de unas pocas empresas desarrolladoras.

Del total de 96 proyectos financiados en el último cuatrienio, la mitad fueron adquiridos mediante la modalidad "Llave en Mano". A la fecha, este Programa ha permitido beneficiar a 3.475 familias con una casa nueva, en urbanizaciones que cuentan con todos los servicios y en las cuáles se ha asegurado el cumplimiento de toda la normativa sobre calidad constructiva vigentes en el país, y con la Directriz 27 emitida por el Poder Ejecutivo respecto a viviendas de interés social. La inversión en esa modalidad durante este periodo fue de ¢18.457 millones.

Estos proyectos constituyen una de las caras más visibles del trabajo realizado, pero igualmente importante es la cantidad total de Bonos Familiares de Vivienda otorgados: entre mayo de 2006 y marzo de 2010; el BANHVI formalizó 41.472 Bonos de Vivienda en promedio, unos 10.360 por año.

Por grupos sociales específicos se debe destacar que el 48% de estos subsidios se otorgaron a familias cuyo jefe era una mujer (18.836 BFV). Mientras que 1.975 de los Bonos fueron para familias con miembros con discapacidades especiales y 618 a núcleos familiares con adultos mayores.

Mención especial merece el tema de vivienda para las comunidades indígenas de Costa Rica ya que, gracias a una importante simplificación de trámites aprobada por la Junta Directiva y al apoyo real que se dio a los diferentes territorios pues los trámites del bono se realizaron en sus propias reservas, se formalizaron en total de 3.086 BFV para familias de las distintas etnias. Esta cifra representa aproximadamente la atención de cerca de un 20% del número de familias indígenas existentes en el país pues, según el IX Censo Nacional de Población, su número es de 16.000 familias.

B- Atención a damnificados por terremoto de Cinchona

A la par de la atención de estos grupos prioritarios, en el cuatrienio 2006-2010 el BANHVI se sumó a los esfuerzos de todo el país por ayudar a los damnificados del inesperado y devastador terremoto que afectó el 8 de enero de 2009 la zona de Cinchona de la provincia alajuelense y lugares vecinos, dejando a cientos de familias sin vivienda.

Desde esa fecha y hasta mayo de 2010, la Junta Directiva aprobó en total 158 Bonos Familiares de Vivienda especiales por un monto de ¢1.469 millones, con el

objetivo de que los damnificados pudieran reparar las casas que sufrieron daños menores o adquirieran una vivienda nueva.

Entre otros lugares, las familias fueron reubicadas en las urbanizaciones como Villa Lorena y Villa Tiberias, ambas en Sarapiquí; Ramasal, en Carrillos de Poás; El Abanico en Chachagua y San Miguel Arcángel, en Piedades del cantón de San Ramón. Además, muchas familias de comunidades como Fraijanes de Alajuela, Sabana Redonda y San Pedro de Poás y Vara Blanca de Heredia fueron atendidas en sus propios lotes. Desde luego, previo visto bueno de la Comisión Nacional de Emergencia.

Aparte de esas áreas atendidas, otros grupos de familias que vivían en de lugares aledaños al epicentro se reubicarán próximamente en varios proyectos que, en diferentes distritos de los cantones de Poás y Alajuela, aún se encuentran realizando los trámites administrativos necesarios para obtener los respectivos permisos constructivos.

Todas las casas entregadas a los damnificados se construyeron bajo los estándares de calidad vigentes en el país en cuanto a construcción, idoneidad de terrenos y materiales utilizados. Además tienen garantía de seguridad en aspectos estructurales, eléctricos y mecánicos. A continuación se resume en el cuadro de abajo el trabajo realizado a abril del 2010 en favor de los damnificados del sismo:

TERREMOTO CINCHONA			
Casos aprobados por BANHVI a abril de 2010			
(en millones de colones)			
PROYECTO	UBICACIÓN	No. CASOS	MONTO INVERSIÓN
Abanico	San Carlos, Alajuela	23	226.19
Garabito	San Carlos, Alajuela	6	55.47
Ramasal	Poás, Alajuela	26	309.28
San Miguel Arcángel	San Ramón, Alajuela	6	66.13
Villa Lorena	Sarapiquí, Heredia	22	242.95
Villa Tiberias	Sarapiquí, Heredia	17	189.26
Casos Individuales	Diferentes cantones	58	370.4
TOTAL		158	1,459.68

C- Bono Comunal

Un capítulo relevante que merece destacarse es el tema del Bono Comunal o Comunitario; iniciativa novedosa que impulsó la Junta Directiva con el apoyo de la Administración y de varias entidades públicas y privadas.

Con un presupuesto global por ₡23.000 millones, procedentes del Presupuesto Nacional, este programa tiene los siguientes objetivos:

- Mejorar y dignificar la calidad de vida de la población de los asentamientos en condición precaria por medio de la mejora o dotación de las obras de infraestructura urbana y social.
- Regenerar estas comunidades reorganizando el uso del espacio público con el objetivo de propiciar su integración a la ciudad formal.
- Utilizar esos recursos como complemento de los otros programas habitacionales que despliega el SFNV.

Para su puesta en práctica de ese importante Programa, se contó con el apoyo de cuatro entidades autorizadas: el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), la Fundación Costa Rica Canadá, Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo y Grupo Mutual Alajuela La Vivienda.²

En total se aprobaron 20 proyectos de los cuales 8 están terminados y entregados a las comunidades beneficiarias; 5 se encuentran en construcción; cuatro están por iniciar las obras y 3 más están en fase de concursos para escoger y contratar las respectivas empresas constructoras. En 10 de estos proyectos, además de las obras para mejorar la infraestructura y los espacios públicos, se construyen viviendas o apartamentos en condominios para las familias que carecían de viviendas adecuadas. En el siguiente cuadro se resume la labor realizada con los recursos del Bono Comunal:

PROYECTOS DE BONO COMUNAL
(Monto en millones de colones)

#	PROYECTO	UBICACIÓN	MONTO	BENEFICIADAS
TERMINADOS				
1	La Angosta	Guácima, Alajuela	309	146
2	El Futuro	San Rafael, Alajuela	397	254
3	Venecia	Chacarita, Puntarenas	237	144
4	Los Guido, Sector 1	Los Guido, Desamparados	1.135	3.300
5	La Capri	San Miguel, Desamparados	1.990	2.500
6	El Verolís	Barranca, Puntarenas	191	63
7	Las Gaviotas	La Suiza, Turrialba	997	121
8	Las Victorias	Los Guido, Desamparados	353	83
	SUBTOTAL		5.609	6.611
EN CONSTRUCCIÓN				
9	Las Brisas	Dulce Nombre, La Unión,	1.387	152
10	25 de Julio	Hatillo, San José	773	250

² Es de esperar que, conforme se regulen mejor los aspectos operativos de este Programa, más Entidades Autorizadas participarán en su ejecución.

11	Las Mandarinas	Los Guido, Desamparados	985	208
12	Manuel de Jesús Jiménez	Aguacaliente, Cartago	1821	1.500
13	Los Lirios	Limón, centro	1.638	205
SUBTOTAL			6.604	2.315
POR INICIAR CONSTRUCCIÓN				
14	Corazón de Jesús	Liberia, Guanacaste	923	521
15	Los Guido, Sector 7	Los Guido, Desamparados	1.928	353
16	Los Guido, Sector 6	Los Guido, Desamparados	1.839	348
17	Llanos de Santa Lucía	Paraíso, Cartago	4.160	3.000
SUBTOTAL			8.850	4.222
APROBADOS EN PREFACTIBILIDAD				
18	Lomas de Cocorí	San Isidro, Pérez Zeledón	2.095	510
19	Ciudadela Miramar	Puriscal, San José	89	16
20	Finca San Juan	Pavas San José	733	357
SUBTOTAL			2.917	883
TOTALES			23.980	14.031

II. Área Financiera

Calificación de riesgo

Otra de las tareas relevantes de la Junta Directiva en el periodo 2006-2010, ha sido el fortalecimiento del área financiera de la Institución.

Desde el Directorio se promovió la creación de una Subgerencia Financiera, como una nueva unidad orgánica encargada de darle al Banco el perfil que la Ley le define como Ente Rector del SFNV. Para lograr eso, era imprescindible que la entidad asumiera una actitud laboriosa y agresiva en el campo de la captación de recursos y tuviera una mejora sustancial en sus indicadores financieros. Como resultado de esa modificación orgánica y funcional, el Banco ha logrado obtener en los últimos años, a nivel de sus informes financieros, números muy positivos y en constante mejoramiento.

Entre otros resultados, por primera vez sus 23 años de existencia el BANHVI obtuvo en diciembre de 2009, por parte de la firma Fitch Ratings Centroamérica S.A., una excelente calificación de riesgo en su calidad de entidad emisora. El detalle de esa calificación fue el siguiente:

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

La obtención de esta satisfactoria valoración de riesgo le ha permitido al BANHVI ofrecer al mercado financiero una opinión profesional e independiente sobre su solvencia para atender las obligaciones financieras que adquiera.

Producto de esta calificación, y con el aval de la Superintendencia General de Valores (Sugeval), en abril de 2010 se colocaron los primeros ¢10.000 millones de títulos valores en el mercado financiero nacional, como parte de un programa de emisiones por un monto total de ¢20.000 millones para el presente año.

Otra importante acción utilizada para ampliar la gama de inversionistas en la entidad es efectuar captaciones de recursos a través de la rueda LICI No Estandarizada, mediante representación de Macrotítulos; esta alternativa permite hacer captaciones mediante la emisión de papel comercial -con plazo máximo a 359 días- a través de Bolsa de Valores. La primera captación por intermedio de este mecanismo fue ejecutada en el 2009 por un monto de ¢2.000 millones a 359 días. Posteriormente, se ejecutaron nuevas operaciones por un monto adicional de ¢5.000 millones.

Otorgamiento de crédito a las Entidades Autorizadas

Por otro lado durante el cuatrienio en referencia, el BANHVI colocó créditos en las Entidades Autorizadas del SFNV por ¢58.113 millones monto que, sumado a una contraparte de ¢66.628 millones aportado por esas instituciones, a la fecha ha permitido el financiamiento de 12.050 soluciones habitacionales adicionales, con un monto de crédito promedio de ¢10.090.000, lo que hace suponer que la mayoría de los créditos fueron otorgados a familias de las clases media-media y media-baja.

A lo largo de los cuatro años la colocación de crédito ha sido una prioridad de la Junta Directiva. De ahí que cada año se canalizaron sumas importantes de colocación: ¢9.373 millones en 2006; ¢16.240 en 2007; ¢19.100 en 2008 y ¢13.400 en 2009.

Al cierre del periodo de la actual Junta Directiva, la cartera de crédito del BANHVI se mantiene completamente al día y la totalidad de sus deudores se califican, según normativa SUGEF, en el menor nivel de riesgo. Adicionalmente, el saldo adeudado por las distintas Entidades Autorizadas se encuentra debidamente cubierto por sólidas garantías que cumplen con las rigurosas condiciones de calidad establecidas por este Banco.

Estados financieros

Los Estados Financieros del Banco Hipotecario de la Vivienda evolucionaron satisfactoriamente en los aspectos más relevantes durante el periodo 2006-2010, especialmente en los últimos dos años.

Entre 2008 y 2009, los activos totales crecieron en ¢4.251 millones. Además, se experimentó un crecimiento importante en la Cartera de Créditos por ¢9.663 millones, así como de las Inversiones en Instrumentos Financieros por ¢1.516 millones.

En relación con las utilidades netas se debe destacar la tendencia al crecimiento, lo cual se concreta al cierre del cuatrienio con un incremento del 71% entre los años 2008 y 2009. En este último año la suma de utilidades alcanzó ¢4.344 millones.

El crecimiento en los resultados netos obedece fundamentalmente al incremento de las operaciones de colocación de cartera de crédito, que ha sido una de las prioridades impulsadas desde el Directorio del BANHVI. Es importante destacar que al terminar el 2009 el Banco ocupó el quinto lugar en volumen de utilidades a nivel del Sistema Bancario Nacional.

III. Fortalecimiento del marco legal

Parte de las tareas emprendidas por la Junta Directiva durante el cuatrienio 2006-2010 fue impulsar modificaciones a la Ley 7052 que creó el BANHVI y el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, a fin mejorar y modernizar algunos aspectos del ordenamiento jurídico que rige su operación.

Uno de los cambios más relevantes fue la modificación al artículo 59 de la Ley 7052 promulgada en el año 2006. Gracias a esa modificación se le permitió al BANHVI destinar hasta un cuarenta por ciento (40%) de los ingresos anuales del FOSUVI para subsidiar la adquisición, la segregación de lotes, la adjudicación de terrenos, la construcción de obras de urbanización y la edificación de viviendas en proyectos individuales o colectivos, con el fin de atender las necesidades habitacionales de las familias cuyos ingresos son iguales o inferiores a un salario y medio de un obrero no especializado de la construcción, y que viven en tugurios, asentamientos en precario o hayan sido afectas por situaciones de emergencia. Antes de esta modificación, el BANHVI solo podía utilizar el 20% del presupuesto del FOSUVI para atender esos programas.

La Junta también ha impulsado la aprobación Legislativa de dos importantes proyectos de ley; uno destinado a darle al Banco los recursos necesarios para cubrir los gastos de operación del FOSUVI, y el otro orientado a ampliar las posibilidades para que las familias de escasos recursos puedan mejorar sus condiciones habitacionales. Ambos proyectos están en trámite avanzado, en la corriente legislativa.

En el primer caso, se trata de modificar el artículo 49 de la Ley del SFNV de manera que, en vez de sólo un 3% de los recursos destinado al otorgamiento de subsidios habitacionales, se incremente ese porcentaje a un 10%; de los cuales un 7% sería para el BANHVI y un 3% para las Entidades Autorizadas. De esa manera, se lograrían cubrir los costos que implican la administración de ese Fondo, tanto por parte del Banco como por parte de las entidades con que trabaja. Esto permitiría mejorar sustancialmente la administración del FOSUVI y haría más atractiva la participación de las Entidades Autorizadas en el manejo del fondo de subsidios, en la calificación de los eventuales beneficiarios y en la supervisión de

las edificaciones. Al término del período de la presente Junta Directiva, este proyecto se encuentra en estudio en la Comisión de Asuntos Sociales de la Asamblea Legislativa.

El segundo proyecto es la “Ley de creación del Bono Familiar de Vivienda Integral que autoriza el subsidio en edificaciones, con viviendas en primera y segunda planta, sin sometimiento al régimen de condominio y en derechos no localizados”. El fin de este proyecto es permitir la construcción, sobre un mismo terreno, de dos viviendas destinadas a dos grupos familiares independientes, lo cual generaría una copropiedad sobre el inmueble resultante. El BANHVI otorgaría bonos de vivienda destinados a la construcción o compra de viviendas de interés social, en los casos en que una edificación contemple dos plantas, y cada una de ellas sea una unidad habitacional independiente, sin que estén sometidas al llamado régimen de propiedad horizontal. Este proyecto se encuentra actualmente para su estudio en la Comisión de Asuntos Sociales del Congreso.

IV. Control Interno y cumplimiento con las recomendaciones de organismos de control y supervisión

Al finalizar la gestión de la presente Junta Directiva destaca el hecho de que se han implementado la totalidad de las recomendaciones de control interno emanadas de órganos de control y supervisión; la Auditoría Interna, Contraloría General de la República y Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

En el ámbito de la supervisión, se debe señalar que el Banco muestra todos sus indicadores financieros en estado de normalidad de acuerdo con los parámetros de evaluación de la SUGEF.

Esto, sin embargo, requirió un arduo trabajo de 15 meses pues la SUGEF había calificado a la entidad en el grado de “Irregularidad 1” en julio de 2008. Actualmente el Plan de Acción Interno que se trazó para obtener la condición de normalidad está prácticamente cumplido, tanto en las áreas de gestión como en la financiera. A la fecha, aún quedan pendientes algunas tareas que se encuentran en un proceso avanzado de implementación.

El seguimiento y la evaluación permanente a las actividades de control y supervisión ha sido una de las preocupaciones del cuerpo directivo a lo largo de toda su gestión. Como resultado de esa labor, todas y cada una de las recomendaciones de la Auditoría Interna, como las disposiciones de la Contraloría General de la República a este cuerpo colegiado se implementaron de forma satisfactoria en los términos requeridos por estos órganos.

Establecimiento y funcionamiento del SEVRI

En este apartado es de particular importancia señalar el cumplimiento con la resolución R-CO-64-2005 de la Contraloría referida al establecimiento y funcionamiento del Sistema Específico de valoración del Riesgo Institucional (SEVRI). Para tal efecto, la Junta Directiva ha tenido el cuidado de girar las instrucciones del caso y ha dado un seguimiento permanente para que dicho Sistema se estableciera correctamente en la Institución.

Esta Junta Directiva emitió las disposiciones necesarias para que la disposición de los recursos institucionales facilite los correspondientes esquemas de seguimiento, control y evaluación, a fin de velar por el correcto posicionamiento del Sistema a nivel institucional y una activa participación de todas las áreas administrativas.

Al término de este cuatrienio el BANHVI, tras muchas jornadas de trabajo y capacitación, ya cuenta con una estrategia institucional integral y sistemática que permite la valoración permanente de los riesgos, generar la información que sirve de apoyo a la toma de decisiones y promover el cumplimiento de los objetivos y las metas institucionales, dentro de un marco de acción que mantiene en niveles aceptables de exposición a los riesgos.

Autoevaluación del Control Interno

También, esta Junta Directiva ha puesto énfasis es el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley General de Control Interno (Número 8292) y de todas las directrices y recomendaciones emanadas de la Contraloría y de la Auditoría Interna; en particular, en lo que se refiere a la aplicación permanente de un sistema Autoevaluación del Control Interno.

Cabe destacar que al llegar al cargo ya ese Sistema estaba en operación en el BANHVI, pero su correcta aplicación, así como su mejora y continuo perfeccionamiento, han sido cuidadosa supervisados por este órgano colegiado.

El contar con este sistema ha permitido a la Junta Directiva y al BANHVI durante el periodo 2006-2010 proporcionar seguridad en la consecución de los siguientes objetivos:

1. Proteger y conservar el patrimonio público contra cualquier pérdida, despilfarro, uso indebido, irregularidad o acto ilegal.
2. Exigir confiabilidad y oportunidad de la información.
3. Garantizar eficiencia y eficacia de las operaciones.
4. Cumplir con el ordenamiento jurídico y técnico.

Esta Junta Directiva ha entendido la autoevaluación del sistema de control interno como una actividad que tiende al mejoramiento continuo de su operación. En efecto, el seguimiento del sistema de control interno ha obligado a la Administración a realizar una permanente valoración de la calidad de los controles

en operación, lo cual la permite atender oportunamente las recomendaciones de la Auditoría Interna y las que se infieren de sus propias evaluaciones.

Código de Gobierno Corporativo

Otra de las tareas en que la Junta ha tenido que trabajar cuidadosamente es en la puesta en funcionamiento de la disposición del Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) del año 2009, en el sentido de que debía establecerse un Código de Gobierno Corporativo conformado por el conjunto de políticas, normas y órganos internos mediante los cuales se dirige y controla la gestión de la Institución, y se dejan claramente establecidas las relaciones entre la Junta Directiva, los principales ejecutivos, sus Comités de Apoyo, las Unidades de Control, la Gerencia y las Auditorías Interna y Externa.

El actual Código de Gobierno Corporativo del BANHVI da transparencia a las actuaciones en sus diversos niveles de ejecución; para ello establece las obligaciones y responsabilidades de todos los involucrados en ella, especialmente de las instancias de dirección, administración y gestión.

V. Conclusiones Generales

Un aspecto destacable de la gestión desarrollada por la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda del cuatrienio 2006-2010 es el hecho de que -en medio de un periodo afectado por una crisis financiera mundial y de un sistema financiero altamente regulado y poco flexible- se haya logrado obtener un sano equilibrio funcional, a la par de significativos logros de tipo social, un agresivo e importante trabajo financiero y un adecuado control operativo interno.

Históricamente el BANHVI ha sido relativamente exitoso en su función de administrador y supervisor de los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda, pero necesitaba complementar esta vital labor con una nueva visión como Entidad Financiera, creciente, sólida y confiable. Con una clara orientación a canalizar recursos económicos a las entidades con que trabaja, con el fin de atender las necesidades habitacionales de los estratos de menores ingresos. Esta nueva orientación del Banco, si se continúa desplegando con habilidad y clara determinación, le permitirá consolidarse como un importante ente financiero nacional.

Además, otro de los aspectos que caracterizaron la presente gestión, fue el fuerte impulso que se dio a los programas de vivienda social, acompañados con importantes inversiones realizadas con los recursos provenientes del Bono Comunal, con el objetivo de mejorar las obras de infraestructura y los espacios públicos de los barrios y comunidades marginadas; embelleciendo y dignificando su entorno urbanístico.

Los proyectos de ley que se impulsaron, los cambios en el funcionamiento administrativo, técnico y financiero del BANHVI, la institucionalización de actividades de control, supervisión y administración de riesgos, así como la mejora continua en los procesos de planificación y seguimiento, son legados igualmente trascendentales para el futuro de la Institución.

Retos pendientes

Como es lógico, quedan varias importantes tareas pendientes que deberán ser asumidas por las nuevas autoridades: entre ellas apoyar la pronta aprobación por parte de la Asamblea Legislativa de los dos proyectos que se mencionaron atrás; el que modifica el artículo 49 de la Ley del SFNV para garantizar los gastos de administración del FOSUVI y el que crea el Bono de Vivienda Integral.

También, dada su gran significación social y la buena marcha del programa de mejoramiento de las obras de infraestructura realizadas con los recursos del Bono Comunal, se deben gestionar más fondos presupuestarios para atender creciente demanda de ese tipo de obras en muchas comunidades marginales del país. De igual manera, también deben gestionarse recursos adicionales para poder apoyar los proyectos de vivienda que actualmente están en fase de maduración o trámite para atender el problema habitacional de los damnificados por el terremoto de Cinchona de enero de 2009, así como de otras calamidades naturales.

Otra tarea importante, es gestionar un incremento del límite de crédito del Banco por Entidad Autorizada a un 40% del su capital ajustado. Ya que, desde mayo de 2008 la SUGEF le aplicó al BANHVI un tope del 20%, lo cual limita de forma sustancial la capacidad de crecimiento del Banhvi como intermediario financiero y afecta sensiblemente el acceso de las Entidades Autorizadas a los recursos de préstamo del Banco y, en consecuencia, la posibilidad de que éstas puedan canalizar más créditos hipotecarios a través de sus programas dirigidos a familias con capacidad de pago.

Además de las tareas descritas anteriormente, a continuación enumero otras actividades que, en mi criterio, deben ser atendidas por la nueva Junta Directiva:

- *Designar cuanto antes al nuevo Gerente General del Banco.*
- *Terminar con el proceso de reestructuración interna ya que, de acuerdo con las recomendaciones formuladas por el Comité de Planificación Estratégica, aún están pendientes algunas importantes modificaciones organizativas y funcionales.*
- *Se deben impulsar mejoras en el funcionamiento de la Unidad Técnica de la Dirección del Fosuvi, a fin de que sus estudios técnicos y presupuestarios sobre los distintos programas de vivienda sean realizados con mayor rigor y sus informes sean más precisos y confiables.*

- *Se deben precisar con mayor detalle las Políticas y los Procedimientos que deben enmarcar las labores de la Subgerencia Financiera.*
- *Deben revisarse y modificarse los procedimientos para el manejo de los recursos del Programa de Bono Colectivo, de manera que se mejore su formulación, presupuestación y ejecución.*
- *Se deben precisar, de acuerdo a la naturaleza legal y financiera de las distintas Entidades Autorizadas, las actividades de control que para cada caso debe realizar el Banco.³*
- *Se deben desarrollar políticas y procedimientos adecuados para el manejo más efectivo de los bienes adquiridos por el Banco como resultado de la desaparición de varias cooperativas.*
- *Debe impulsarse la creación de mecanismos adecuados para evaluar el impacto social de los distintos programas de vivienda que impulsa el Banhvi: Proyectos del Artículo 59, Proyectos Llave en Mano, Proyectos de Bono Colectivo, Programa de Erradicación de Tugurios en Sitio y Programa de Vivienda Indígena. Esos mecanismos, deberían contar con el respaldo de entes y profesionales especializados en estudios de carácter social.*
- *Se deben crear nuevos programas de financiamiento que permitan a las familias de las Clase Media-Baja y Media-Media tener acceso a créditos que les permitan atender sus necesidades habitacionales.⁴*
- *Se debe impulsar el Proyecto de Ley elaborado por la Asesoría Legal del Banco, ya en el curso Legislativo, para facilitar la donación de bienes inmuebles al Banco por parte de entes públicos y privados.*

En síntesis: Las metas fueron muchas, se llevaron adelante y se cumplieron. Al final se pudieron recoger los frutos del trabajo de cuatro años y se allanó el camino para que en el futuro se facilite el cumplimiento del mandato principal que la Ley le confiere al BANHVI: "... fomentar el ahorro y la inversión nacional y extranjera, con el fin de recaudar recursos financieros para procurar la solución del problema habitacional existentes en el país, incluido el aspecto de los servicios".

³ Es posible que esta acción implique variaciones en la organización interna del Banco, así como en su número de funcionarios.

⁴ Un posible crédito blando de la República Popular China y una iniciativa impulsada por las Mutuales y la Cámara Costarricense de la Construcción, son dos interesantes iniciativas.