

INFORME DE GESTIÓN FONAVI

IV Trimestre, 2017

Dirección FONAVI
31 de diciembre , 2017



Banco Hipotecario de la Vivienda
Viviendas que construyen esperanzas

INDICE

A. CREDITO.....	- 3 -
1. Desembolso de nuevos créditos	- 3 -
2. Recuperación de créditos vigentes	- 4 -
3. Saldo de la cartera de crédito	- 5 -
4. Soluciones de vivienda con recursos FONAVI	- 8 -
5. Morosidad de la cartera de crédito.....	- 9 -
6. Calificación de deudores según categoría de riesgo	- 9 -
7. Garantías de la cartera de crédito.....	- 10 -
8. Límite sobre operaciones activas	- 11 -
9. Competitividad del BANHVI en el otorgamiento de créditos	- 13 -
B. CAPTACIONES	- 16 -
1. Captación de recursos	- 16 -
2. Atención de obligaciones con el público y otras entidades financieras.....	- 18 -
3. Saldo de captaciones vigentes	- 18 -
4. Costo de fondeo de los recursos FONAVI	- 19 -
5. Proyección de vencimientos de captaciones vigentes	- 21 -
6. Calificación de Riesgo del BANHVI	- 22 -
C. RESULTADOS DE LA INTERMEDIACIÓN	- 23 -
E. FONDO DE GARANTIAS	- 25 -
G. CONCLUSIONES.....	- 27 -

INFORME DE GESTION FONAVI AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

En este informe se resumen los principales resultados derivados de la gestión del FONAVI durante el IV trimestre del año 2017, en las áreas fundamentales de crédito, captaciones y recaudación de primas del Fondo de Garantías.

A. CREDITO

1. Desembolso de nuevos créditos

Durante el IV trimestre de 2017 el BANHVI ejecutó desembolsos por concepto de nuevos créditos otorgados a las Entidades Autorizadas por la suma de €2,460 millones, según el detalle que se presenta en el Cuadro 1:

Cuadro 1
Desembolso de nuevos créditos
IV Trimestre, 2017
- Montos en millones de colones -

Entidad Autorizada	Programa Crédito	Crédito Aprobado	Fecha Aprobación	Desembolso	Fecha Desembolso	Acuerdo Junta Directiva
MUCAP	Línea de Crédito Revolutiva en colones	1,960.0	23/10/2017	1,960.0	17/11/2017	Acuerdo 12, Sesión 75-2017
Coopecaja R.L.	Línea de Crédito Revolutiva en colones	2,500.0	29/08/2016	500.0	28/11/2017	Acuerdo 14, Sesión 61-2016
Total Desembolsos del Trimestre				2,460.0		

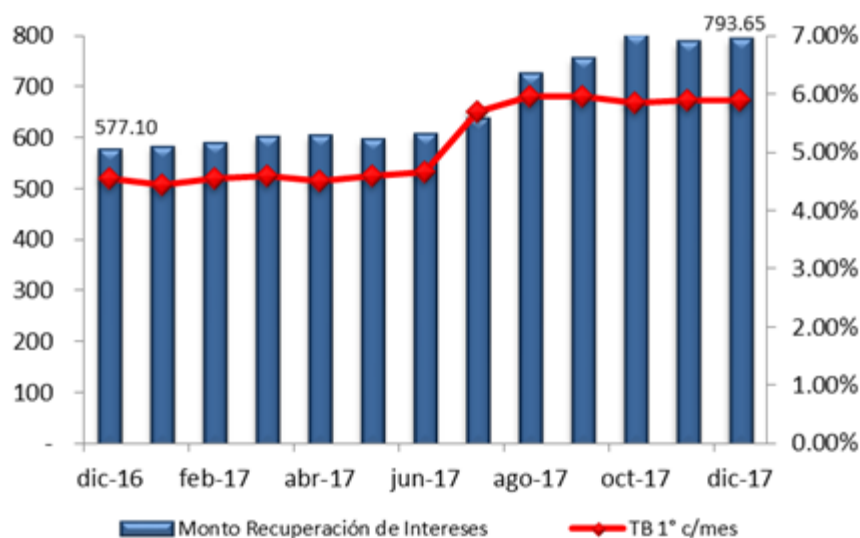
Al cierre del mes de diciembre de 2017, el monto acumulado por concepto de desembolsos de nuevos créditos a las Entidades Autorizadas alcanzó la suma de €21,035 millones, superando la meta de colocación establecida para el periodo 2017 por €18,350 millones.

2. Recuperación de créditos vigentes

Durante el cuarto trimestre de 2017 las Entidades Deudoras atendieron oportunamente todas sus obligaciones con el BANHVI por concepto de créditos vigentes. Los recursos obtenidos a partir de la recuperación de la cartera crediticia ascendieron a ¢4,580 millones; de esta suma ¢2,382 millones corresponden a intereses sobre la cartera de crédito y ¢2,198 millones a amortización ordinaria según la programación de pagos.

El Gráfico 1 presenta la evolución que ha mostrado la recuperación mensual por concepto de intereses sobre la cartera de crédito del BANHVI durante los últimos 12 meses. Según se observa, entre el primer semestre y el segundo semestre del año 2017 se registra un incremento en los ingresos mensuales por intereses de cartera crediticia que en promedio asciende a ¢122 millones (20.4%); lo anterior, como resultado del incremento en el saldo de la cartera, así como por el aumento en el nivel de la tasa básica pasiva (TB) - usada como referencia de las tasas de interés activas - a partir del mes de julio de 2017.

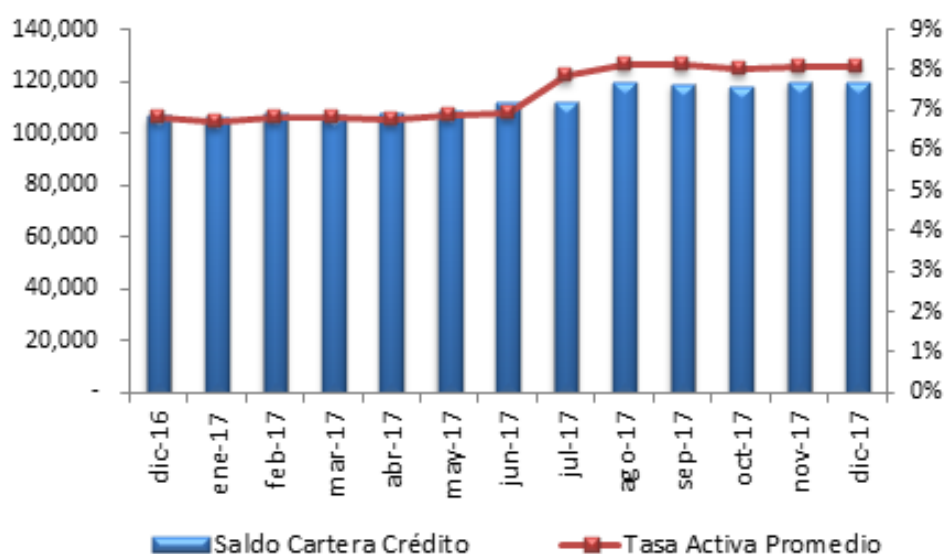
Gráfico 1
Recuperación Mensual de Intereses sobre Cartera de Crédito
y Tasa Básica al día 1º de Cada Mes
Diciembre 2016 – Diciembre 2017



3. Saldo de la cartera de crédito

Al 31 de diciembre de 2017 el saldo de la cartera de crédito del BANHVI alcanzó la suma de ¢119,163 millones, lo que implica un crecimiento del 11.68% (¢12,458 millones) con respecto al mismo mes del año previo (¢106,705 millones) según se muestra en el Gráfico 2.

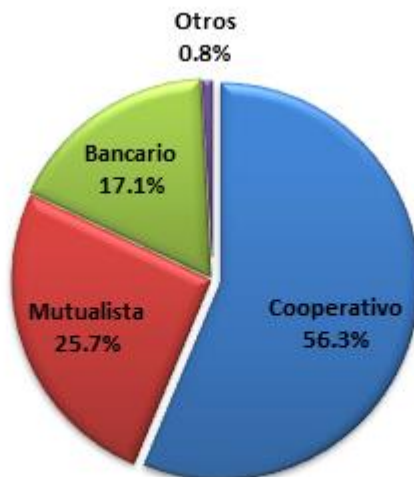
Gráfico 2
Saldo de la Cartera de Crédito del BANHVI y Tasa de Interés Promedio
Diciembre 2016 – Diciembre 2017



Por su parte, la tasa de interés promedio ponderada de la cartera de crédito se ubicó en un 8.07% a diciembre último, con un aumento de 1.27 puntos porcentuales respecto del valor registrado a diciembre de 2016 (6.80%); lo anterior, en función de la tendencia creciente que mostró la TB a partir de julio de 2017.

En relación con la concentración por sector de la cartera de crédito del BANHVI, el mayor porcentaje se asocia al Sector Cooperativo con una participación del 56.3%, seguido por un 25.7% correspondiente al Sector Mutualista, según se presenta en el Gráfico 3.

Gráfico 3
Distribución Porcentual de la Cartera de Crédito del BANHVI por Sector
Diciembre 2017



Según se detalla en el Cuadro 2, a nivel de Entidades Autorizadas destaca la participación de Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, Coopeande N°1 R.L. y Grupo Mutual Alajuela La Vivienda, con saldos adeudados cercanos al límite de operaciones activas y participaciones superiores al 12.5%.

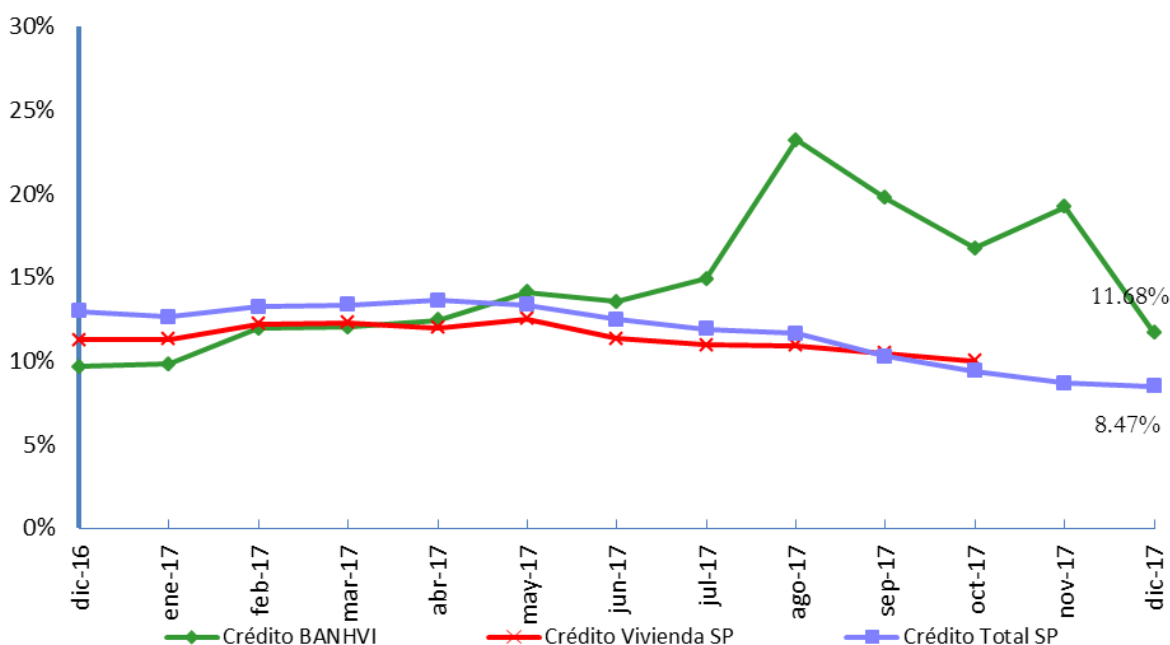
Cuadro 2
Saldo de la Cartera de Crédito del BANHVI por Entidades Deudoras
A Diciembre 2017
- Montos en millones de colones -

Entidades Autorizadas	Saldo Cartera de Crédito	Composición %
Bancario	20,420	17.1%
BAC San José	12,029	10.1%
Banco Scotiabank	7,931	6.7%
Banco CATHAY	460	0.4%
Cooperativo	67,114	56.3%
Coopeande No. 1 R.L.	15,375	12.9%
Coopeservidores R.L.	13,540	11.4%
Coopenae R.L.	13,468	11.3%
Coocique R.L.	12,678	10.6%
Coopealianza R.L.	8,844	7.4%
Coopemep R.L.	2,232	1.9%
Coopecaja R.L.	977	0.8%
Mutualista	30,662	25.7%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	15,490	13.0%
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda	15,172	12.7%
Otros	967	0.8%
Fundación CR - Canadá	967	0.8%

El Gráfico 4 muestra el crecimiento interanual del saldo de la cartera de crédito del BANHVI entre diciembre de 2016 y diciembre de 2017, así como del Crédito Total del Sector Financiero al Sector Privado y el Crédito de Vivienda del Sector Financiero al Sector Privado, según información obtenida de la página web del Banco Central de Costa Rica.

Según se observa, entre diciembre de 2016 y junio de 2017 la tasa de crecimiento de la cartera de crédito del BANHVI se mantuvo en niveles similares a los registrados por el crédito dirigido al sector vivienda y el crédito total a nivel nacional. Para el segundo semestre del año los desembolsos de nuevos créditos realizados por el BANHVI propiciaron una aceleración en la tasa de crecimiento del crédito, por encima de los valores asociados a los agregados crediticios del Sector Financiero a nivel nacional.

Gráfico 4
Crédito del BANHVI, Crédito Total del Sector Financiero al Sector Privado
y Crédito para Vivienda del Sector Financiero al Sector Privado,
Crecimiento Interanual
Diciembre 2016 – Diciembre 2017



4. Soluciones de vivienda con recursos FONAVI

En el Cuadro 3 se presenta información sobre las soluciones de vivienda generadas en las Entidades Autorizadas a partir de los recursos de financiamiento otorgados por este Banco; en este caso se incluyen los montos desembolsados durante el periodo 2017 así como aquellos desembolsados en el año 2016 que aún mantenían sumas en proceso de colocación. Cabe señalar que la mayoría de las Entidades que recibieron financiamiento del BANHVI durante el periodo 2017 han colocado parte o la totalidad de los recursos, salvo Coopeande No.1 R.L., que no suministro información.

Según se observa, a partir de los créditos otorgados por el BANHVI se generaron 729 nuevas soluciones de vivienda durante el periodo 2017; el monto promedio de los créditos otorgados por las Entidades Autorizadas asciende a ₡28.2 millones, de lo cual se desprende que en general estos financiamientos se encuentran dirigidos a las clases media y baja.

Cuadro 3
Recursos en Programas de Vivienda Desarrollados con Fondos FONAVI, Soluciones de Vivienda
Generadas y Monto Promedio del Crédito Otorgado, según Entidad Autorizada, a Diciembre 2017
-Montos en millones de colones-

Entidad Deudora	Financiamiento o BANHVI 2017	Financiamiento BANHVI colocado	Recursos Adicionales Otras Fuentes	Total Recursos Colocados	Total Soluciones Vivienda	Monto Promedio del Crédito
Cooquite R.L. ^{1/}	-	453.8		453.8	69	6.58
BAC San José ^{1/}	-	1,460.5	-	1,460.5	15	97.37
Coopenae R.L. ^{1/}	-	2,300.0	21.4	2,321.4	57	40.73
Coopecaja R.L.	500.0	160.9	-	160.9	6	26.82
Coopende N° 1 R.L. ^{2/}	4,800.0	ND.	ND.	ND.	ND.	-
Coopemep R.L.	1,575.0	672.6	-	672.6	28	24.02
Grupo Mutua Alajuela La Vivienda	4,200.0	4,200.0	21.5	4,221.5	407	10.37
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	1,960.0	1,960.0	1,203.9	3,163.9	51	62.04
Banco Scotiabank	8,000.0	8,000.0	112.0	8,112.0	96	84.50
Total	21,035.0	19,207.8	1,358.8	20,566.6	729	28.2

^{1/}Las soluciones de vivienda reportadas se originan a partir de desembolsos realizados en el año 2016.

^{2/}Corresponde a soluciones de vivienda generadas en el año 2017, no se cuenta con información del último desembolso. Las colocaciones con recursos FONAVI se reportaron en trimestres anteriores.

5. Morosidad de la cartera de crédito

Desde el mes de junio de 2006 el indicador de morosidad de la cartera de crédito del BANHVI se mantiene en 0%. A pesar de lo anterior, debido a que históricamente los incrementos en el indicador de morosidad del BANHVI se asocian a procesos de intervención, quiebra y liquidación de Entidades Autorizadas deudoras, se considera fundamental efectuar el constante monitoreo de los principales indicadores financieros de tales Entidades como mecanismo para la identificación de potenciales complicaciones financieras.

Al respecto, actualmente la Dirección FONAVI realiza en forma mensual el seguimiento de los indicadores e información financiera más relevante de las Entidades deudoras del BANHVI, así como la valoración anual respecto de su capacidad de pago para atender las obligaciones con el BANHVI, de conformidad con las condiciones contractuales. Por su parte, la Unidad de Riesgos valora periódicamente el riesgo de crédito del BANHVI, contemplando los aspectos más relevantes de la situación financiera de las Entidades deudoras.

6. Calificación de deudores según categoría de riesgo

Según se muestra en el Cuadro 4, contemplando los elementos de capacidad de pago, comportamiento de pago histórico y morosidad, al 31 de diciembre de 2017 las Entidades deudoras del BANHVI han sido calificadas con categoría de riesgo “A1”, con excepción de la Fundación Costa Rica Canadá. Como se ha señalado en informes previos, la Fundación Costa Rica Canadá fue reclasificada por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) a categoría de riesgo “B1” en noviembre de 2012, en función de la restricción de liquidez y limitaciones de crecimiento que ha enfrentado la Entidad desde el año 2011.

Cuadro 4
Calificación de Entidades Deudoras según Categoría de Riesgo
A Diciembre 2017

Entidad Autorizada	Capacidad de Pago	Comportamiento de Pago Histórico	Morosidad	Calificación de Riesgo
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	Nivel 1	Nivel 1	Menor a 30 días	A1
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda	Nivel 1	Nivel 1	Menor a 30 días	A1
BAC San José	Nivel 1	Nivel 1	Menor a 30 días	A1
BANCO CATHAY	Nivel 1	Nivel 1	Menor a 30 días	A1
Banco SCOTIABANK	Nivel 1	Nivel 1	Menor a 30 días	A1
Coopealianza R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Menor a 30 días	A1
Coopeande No. 1 R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Menor a 30 días	A1
Cocique R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Menor a 30 días	A1
Coopenae R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Menor a 30 días	A1
Coopemep R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Menor a 30 días	A1
Coopecaja R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Menor a 30 días	A1
Coopeservidores R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Menor a 30 días	A1
Fundación CR - Canadá	Nivel 2	Nivel 1	Menor a 30 días	B1

7. Garantías de la cartera de crédito

Con respecto al estado de las garantías que han otorgado las Entidades deudoras al BANHVI en respaldo de los créditos vigentes, en el Cuadro 5 se observa que la totalidad del saldo de cartera se encuentra debidamente cubierto.

Cabe señalar que el porcentaje de cobertura requerido para cada crédito depende del tipo de garantía ofrecida; en los casos de Pagaré Institucional la cobertura debe ser igual o superior al 115%, mientras que en los casos de cesión de operaciones de crédito o títulos valores la garantía debe alcanzar al menos el 110% del saldo adeudado.

Al cierre de diciembre de 2017, el total de la garantía que mantiene el BANHVI por los créditos otorgados supera en ¢31,006 millones al saldo global de las obligaciones correspondientes.

Cuadro 5
Estado de las Garantías de la Cartera de Crédito del BANHVI
A Diciembre 2017
- Montos en millones de colones -

Entidad Autorizada Deudora	Saldo del Principal	Monto Garantía	Garantía %
Garantía Operaciones Hipotecarias	97,548.84	115,980.37	119%
BAC San José	12,028.99	14,029.94	117%
Banco Cathay	459.63	574.03	125%
Mutual Cartago	10,912.12	12,501.32	115%
Grupo Mutual	10,446.05	11,691.11	112%
Fundación CR-Canadá	967.12	1,286.28	133%
Coopenae R.L.	13,467.72	17,301.51	128%
Coocique R.L.	11,447.89	13,543.03	118%
Coopealianza R.L.	7,480.29	8,705.97	116%
Coopeservidores R.L.	13,539.99	16,282.52	120%
Coopemep R.L.	2,231.81	2,684.69	120%
Coopecaja R.L.	477.13	599.67	126%
Coopeande No. 1 R.L.	14,090.09	16,780.31	119%
Garantía Pagaré Institucional	17,360.01	29,198.31	168%
Mutual Cartago	2,917.03	5,462.37	187%
Grupo Mutual	4,726.34	12,465.95	264%
Banco Scotiabank	7,931.40	9,200.00	116%
Coopecaja R.L.	500.00	575.00	115%
Coopeande No. 1 R.L.	1,285.25	1,495.00	116%
Garantía Títulos Valores	4,254.36	4,990.30	117%
Mutual Cartago	1,660.81	2,090.30	126%
Coopealianza R.L.	1,363.55	1,550.00	114%
Coocique R.L.	1,230.00	1,350.00	110%
GARANTÍA TOTAL	119,163.22	150,168.98	126%

8. Límite sobre operaciones activas

El límite máximo para el total de operaciones activas que el BANHVI puede realizar con cada persona jurídica individual o con el conjunto de personas que conforman un grupo de interés económico es equivalente al 20% de su capital ajustado; de conformidad con lo anterior, a diciembre de 2017 el saldo máximo que pueden alcanzar las operaciones de crédito otorgadas por el BANHVI a cada una de las Entidades Autorizadas se ubicó en ¢16,038 millones.

Según se observa en el Cuadro 6, al 31 de diciembre de 2017 todas las Entidades deudoras del BANHVI se encontraban atendiendo el límite máximo señalado.

Cuadro 6
Saldo de Operaciones Activas de Entidades Deudoras y Límite de Crédito
A Diciembre 2017
- Montos en millones de colones -

Entidades Autorizadas	Total Adeudado 1/	Límite de Crédito	Composición %
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	15,592	16,038	19.44%
Coopeande No. 1 R.L.	15,478	16,038	19.30%
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda	15,271	16,038	19.04%
Coopeservidores R.L.	13,631	16,038	17.00%
Coopenae R.L.	13,556	16,038	16.90%
Coocique R.L.	12,769	16,038	15.92%
BAC San José	12,108	16,038	15.10%
Coopealianza R.L.	8,905	16,038	11.10%
Banco Scotiabank	7,986	16,038	9.96%
Coopemep R.L.	2,247	16,038	2.80%
Coopecaja R.L.	984	16,038	1.23%
Fundación CR - Canadá	975	16,038	1.22%
Banco CATHAY	463	16,038	0.58%
	119,962		

1/ El saldo total adeudado incluye principal más intereses.

9. Competitividad del BANHVI en el otorgamiento de créditos

Debido a que no existen en Costa Rica otros intermediarios financieros de segundo piso dedicados exclusivamente al financiamiento de programas de vivienda como el BANHVI, la valoración de competitividad se realiza analizando las condiciones de los créditos mayoristas o de segundo piso que ofrece el Sistema Bancario Costarricense a las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).

La información de referencia se obtiene de las notas a los estados financieros auditados o intermedios publicados por la Entidades Autorizadas, razón por la cual se presenta con rezago de un trimestre; para este trimestre se trabajó con los estados financieros intermedios no auditados a setiembre de 2017. La recolección de los datos relevantes se realizó considerando Entidades deudoras y potenciales clientes de crédito; sin embargo, en algunos casos la información publicada no se presenta con el detalle requerido (Ver Cuadro 7).

Cuadro 7
Monitoreo de Mercado de los Créditos de Segundo Piso
A Setiembre 2017
- Montos en millones de colones y plazos en años -

Entidad Financiera	Condiciones	BNCR	BCR	BPDC	BCIE	BANHVI
COOPEALIANZA R. L.	Tasa		8.03%	8.09%	7.99%	8.34%
	Plazo Máx Restante		8	10	10	14
	Monto	-	10,891	3,712	354	9,080
COOPENAE R.L.	Tasa	9,85% y 9,95%	↑ 10,35% y 11,20%	10.09%	7,05% y 8,50%	7,45% y 8,20%
	Plazo Máx Restante	13	5	6	7	14
	Monto	10,289	23,246	22,068	6,224	13,743
COOCIQUE R. L.	Tasa		↓ 6.71%	8.95%	8.20%	8.65%
	Plazo Máx Restante		6	10	10	15
	Monto	-	17,122	4,764	1,452	13,083
COOPECAJA R. L.	Tasa	10.99%	10.80%			7.95%
	Plazo Máx Restante	8	5			15
	Monto	35,006	17,847	-	-	482

Fuente: Estados Financieros Intermedios no auditados de las Entidades Autorizadas a setiembre 2017.

Nota: No se obtuvo información detallada para Grupo Mutual, Coopeservidores, Coopeande N°1, Coopemep, Scotiabank, Banco Cathay, Davivienda y BAC S.J; por su parte, MUCAP únicamente reporta obligaciones con el BANHVI a nivel nacional.



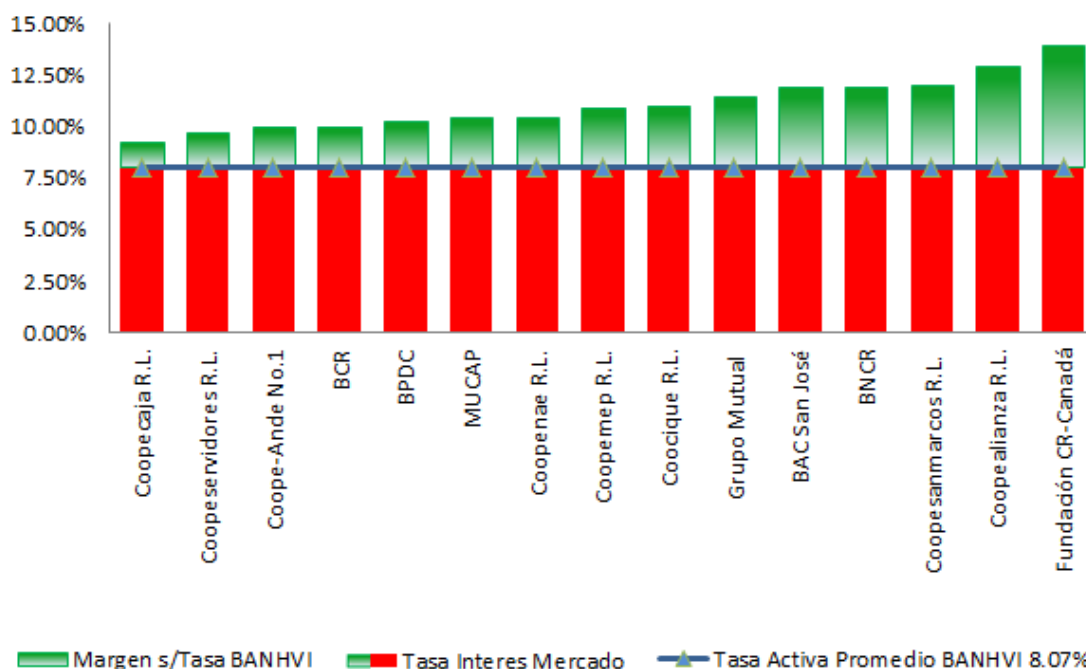
Según se observa, la mayoría de las opciones de financiamiento ofrecidas por otros Bancos a las Entidades Autorizadas presentan condiciones de costo superiores a las ofrecidas por el BANHVI; adicionalmente, excluyendo el financiamiento del BANHVI, el plazo máximo restante de las operaciones se ubica en la mayor parte de los casos en 10 años o menos, por lo que la condición de largo plazo del financiamiento ofrecido por el BANHVI constituye un elemento favorable para las Entidades Financieras.

Debe señalarse que los Bancos que reportan operaciones de segundo piso presentan ventajas respecto de BANHVI en relación con el costo de sus fuentes de fondeo, dado que disponen de instrumentos de captación como cuentas de ahorro y corrientes, así como por la inexistencia del requerimiento de Encaje Mínimo Legal en el caso del Banco Popular y de Desarrollo Comunal (BPDC). No obstante, las Entidades Deudoras están reconociendo tasas de interés por el financiamiento otorgado por otros acreedores superiores al 10%; estos resultados sugieren condiciones competitivas para los créditos del BANHVI en cuanto al costo de recursos. Cabe señalar que Coopealianza R.L. es la única entidad deudora en la que la tasa de interés cobrada por el BANHVI supera levemente a las de los otros financiamientos obtenidos por la Entidad, pues se ubican entre 7.99% y 8.09%, mientras que la tasa activa promedio de los financiamientos otorgados por el BANHVI es de 8.34%.

A pesar de lo anterior, debe aclararse que el uso de los recursos ofrecidos por el BANHVI se encuentra restringido al crédito para vivienda, en tanto que el resto de los intermediarios que ofrecen créditos de segundo piso cuentan con la posibilidad de financiar programas de crédito dirigidos a actividades como consumo, mipymes y otras, en las que los márgenes de intermediación son más favorables.

Por otra parte, durante la primera quincena del mes de enero de 2018 se realizó un sondeo respecto de las tasas de interés de los créditos para vivienda que ofrecen actualmente el sector bancario nacional - público y privado -, los sectores cooperativo y mutualista y otros; los resultados obtenidos y su relación con la tasa de interés de los créditos de largo plazo que otorga actualmente el BANHVI se observan en el Gráfico 5.

Gráfico 5
Tasa de Interés sobre Préstamos de Vivienda en Colones
Bancos Públicos y Privados, Mutuales, Cooperativas y Otras Entidades
A Diciembre 2017



Según se observa, para este trimestre todas las Entidades valoradas ofrecen créditos para vivienda a tasas de interés por encima de la tasa de interés a la que el BANHVI otorga el financiamiento de segundo piso, con márgenes de entre 1.18% y 5.93%.

De conformidad con lo señalado y tomando en cuenta el costo de los recursos a los que puede acceder el BANHVI para destinar a la generación de nuevos préstamos, se considera factible la aplicación de algún ajuste en la tasa de interés del programa de crédito de largo plazo en colones para el periodo 2018, con el fin de mejorar el margen de intermediación financiera de la Entidad, sin llegar a desestimular de manera significativa la demanda de nuevos créditos.

B. CAPTACIONES

Las captaciones que realiza actualmente el BANHVI tienen como objetivo el otorgamiento de créditos a las Entidades Autorizadas, la cancelación de obligaciones con otras Entidades Financieras y la atención de los requerimientos para garantizar la normalidad de los indicadores de liquidez de la Entidad.

1. Captación de recursos

La captación de recursos efectuada durante el IV trimestre del año 2017 alcanzó los ₡1,050 millones; la totalidad de estos recursos corresponde a la renovación de tres inversiones de Coocique R.L. ejecutadas a través de la Ventanilla del BANHVI. Las principales condiciones de estas operaciones se detallan en el Cuadro 7.

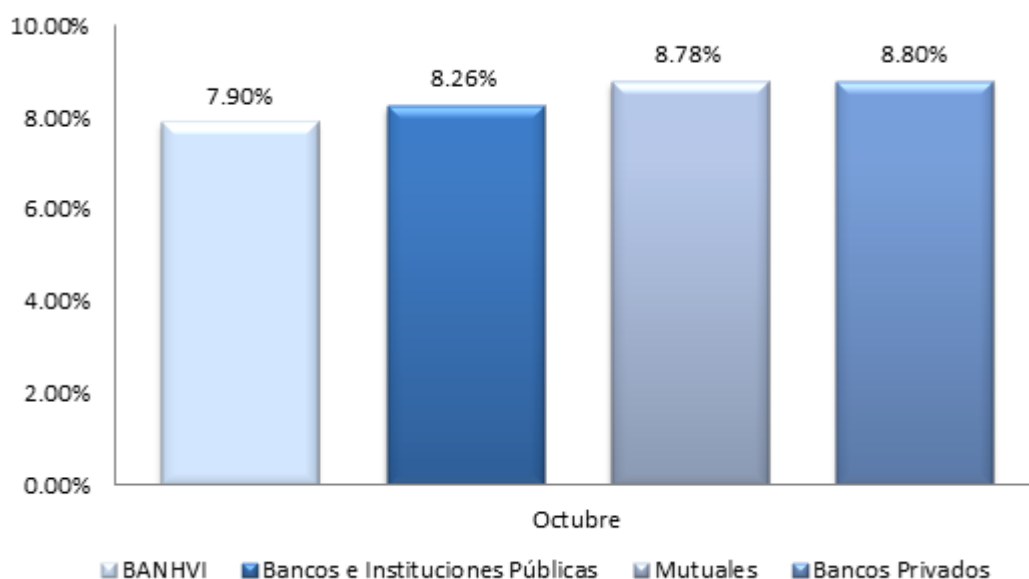
Cuadro 7
Condiciones de las Captaciones Realizadas en el IV Trimestre 2017
- Montos en millones de colones -

Inversionista	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Plazo en Días	Tasa de Interés	Monto ₡
COOCIQUE R.L.	09/10/2017	09/10/2018	360	7.90%	250.00
COOCIQUE R.L.	17/10/2017	17/10/2018	360	7.90%	100.00
COOCIQUE R.L.	17/10/2017	17/10/2018	360	7.90%	700.00
TOTAL					1,050.00

Según se detalla, la totalidad de las captaciones ejecutadas en el IV trimestre de 2017 fueron realizadas en el mes de octubre y se pactaron a un plazo de 360 días, con tasa de interés fija del 7.90%.

A efecto de valorar la competitividad de los instrumentos de captación ofrecidos por el BANHVI, la Dirección FONAVI realiza un monitoreo permanente de las operaciones de naturaleza similar efectuadas por otras Entidades emisoras en el mercado. El Gráfico 6 presenta la comparación entre el rendimiento ofrecido por las captaciones del BANHVI y aquellas efectuadas por otros intermediarios financieros a través de subasta y/o de la ventanilla electrónica de la BNV con instrumentos de características similares a las de los valores ofrecidos por el BANHVI en el periodo analizado.

Gráfico 6
Rendimiento de las Captaciones Realizadas
BANHVI y Otros en Subasta y Ventilla BNV
IV Trimestre 2017



Según se observa, el rendimiento promedio ofrecido por el BANHVI a los inversionistas se ubicó por debajo del rendimiento ofrecido por Bancos e Instituciones Públicas, Bancos Privados y Mutuales de Ahorro y Préstamo, por lo que se considera que las condiciones obtenidas resultaron favorables en función de costo y plazo.

Cabe señalar que la mayoría de las captaciones requeridas por el BANHVI para el segundo semestre de 2017 fueron ejecutadas durante el tercer trimestre como estrategia para evitar incrementos en los costos de captación producto de la iliquidez que caracteriza los últimos meses del año, así como para distribuir los vencimientos de las obligaciones a efecto de reducir las concentraciones que presionan los indicadores de liquidez de la Entidad.

2. Atención de obligaciones con el público y otras entidades financieras

Según el detalle del Cuadro 8, durante el IV trimestre de 2017 los vencimientos de captaciones alcanzaron los ¢6,450 millones; de esta suma ¢1,050 millones fueron renovados a solicitud del inversionista Coocique R.L.

Cuadro 8
Vencimiento de Captaciones en colones
IV Trimestre 2017

Clase	Cliente	Fecha emisión	Fecha vencimiento	Plazo en días	Monto
CDP	Coocique R.L.	06/04/2017	06/10/2017	180	250.00
CDP	Coocique R.L.	17/04/2017	17/10/2017	180	100.00
CDP	Coocique R.L.	17/04/2017	17/10/2017	180	700.00
ANCTC	Popular Valores Puesto de Bolsa	12/11/2015	13/11/2017	721	1,200.00
M-CDP	INS Valores Puesto de Bolsa S.A.	10/05/2017	10/11/2017	180	1,000.00
M-CDP	Mutual Valores Puesto de Bolsa	20/06/2017	20/12/2017	180	2,000.00
M-CDP	Mutual Valores Puesto de Bolsa	21/06/2017	21/12/2017	180	1,000.00
M-CDP	INS Valores Puesto de Bolsa S.A.	21/12/2016	21/12/2017	360	200.00
Total Vencimientos durante el IV Trimestre 2017					6,450.00

Adicionalmente, en el IV trimestre de 2017 se atendió el pago de intereses sobre captaciones por un monto total de ¢947 millones.

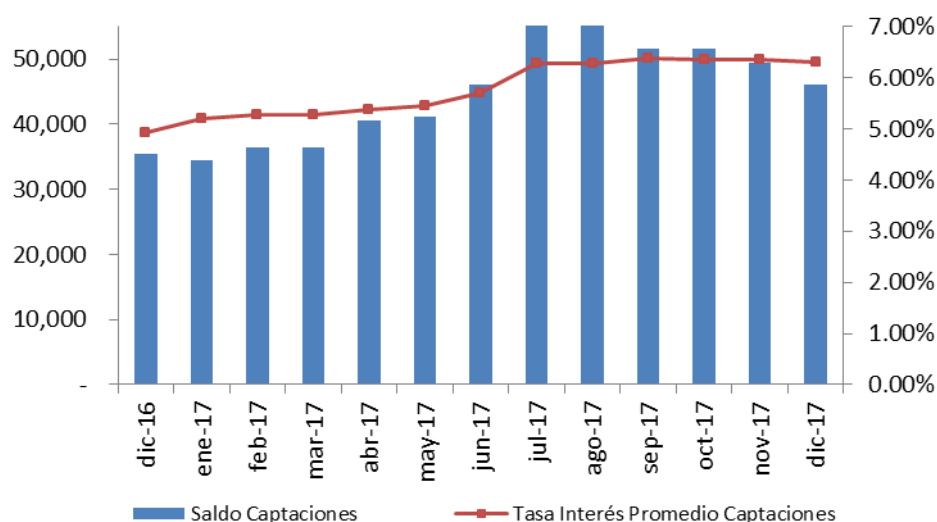
3. Saldo de captaciones vigentes

Al cierre de diciembre de 2017 el saldo de la captación total del FONAVI se ubicó en ¢46,149 millones; la totalidad de las captaciones vigentes está denominada en colones.

En el Gráfico 7 se presenta el comportamiento mensual que ha mostrado el saldo de las captaciones del FONAVI durante el último año, así como la tasa de interés promedio asociada a esas obligaciones. Según se observa, entre diciembre de 2016 y diciembre de 2017 el monto global de la captación aumentó en ¢10,788 millones, lo que equivale a un crecimiento del 34.31%; este incremento se relaciona fundamentalmente con el requerimiento de recursos para la atención de la demanda de crédito, el pago de obligaciones y la administración de la liquidez. Por su parte, la tasa de interés promedio ponderada de las captaciones a diciembre 2017 fue de un 6.31%, esto es 139 puntos base

por encima del valor observado en diciembre de 2016 (4.92%), lo que se vincula con el aumento que registran las tasas de interés de mercado desde la segunda parte del periodo 2016.

Gráfico 7
Evolución del Saldo de las Captaciones del BANHVI
y Tasa de Interés Promedio de Captación
Diciembre 2016 – Diciembre 2017



4. Costo de fondeo de los recursos FONAVI

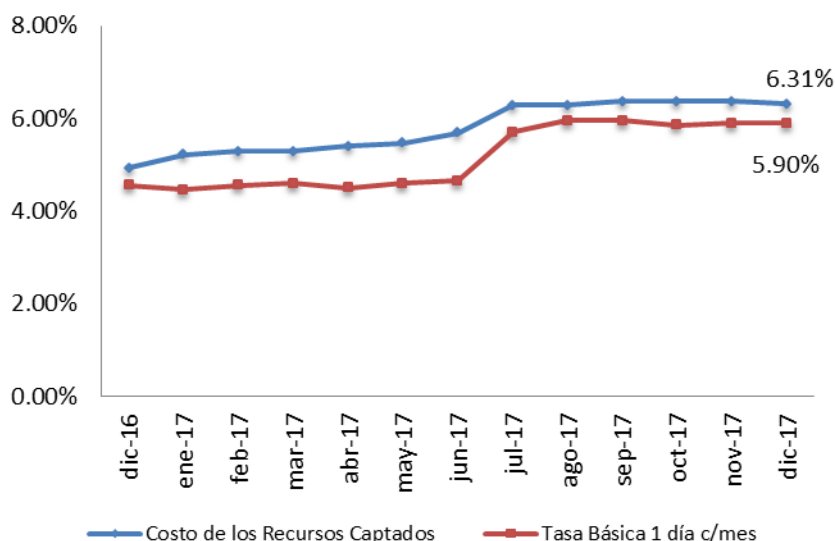
Al término del cuarto trimestre de 2017 el total de recursos involucrados en el proceso de intermediación del FONAVI alcanzó los ¢122,984 millones, contemplado el saldo de la cartera de créditos por ¢119,163 millones y activos adicionales por la suma de ¢3,821 millones, asociados a cuentas de disponibilidades, inversiones transitorias y reserva de encaje mínimo legal e ICL.

El costo de los recursos de intermediación se encuentra compuesto por el costo de los fondos captados y aquel asociado a los recursos propios, ponderado por la participación de cada una de estas fuentes dentro del total de los recursos utilizados. Al respecto, a partir del monto global de captación de FONAVI al 31 de diciembre de 2017 por ¢46,149 millones, se deduce un monto de recursos propios involucrados en el proceso de intermediación que asciende a ¢76,835 millones; lo anterior implica participaciones de 37.52% y 62.48% para los recursos procedentes de la captación y los propios, respectivamente.

El costo de los recursos captados por el BANHVI se asocia fundamentalmente al rendimiento pagado al inversionista, así como al costo incurrido ante la inmovilización de recursos por concepto de Encaje Mínimo Legal (EML). Al mes de diciembre de 2017, la tasa de interés promedio de la captación se ubicó en 6.31% y no se adiciona ningún costo asociado a la reserva de EML debido a que para este mes el escudo que representan los activos del Banco colocados en Entidades Financieras sujetas al requerimiento de EML permite disminuir el monto encajable del BANHVI a ¢0.00.

En el Gráfico 8 se presenta el comportamiento del costo de los recursos de Captación del FONAVI y la TB durante el periodo comprendido entre diciembre de 2016 y diciembre de 2017. Según se observa, durante todo el periodo el costo de los recursos captados por el BANHVI se ubicó por encima de la TB; esta situación se relaciona con el cambio metodológico aplicado por el Banco Central de Costa Rica en el cálculo de la TB, a partir del cual esta última variable registró una reducción en su nivel que en promedio alcanza 1.3 puntos porcentuales.

Gráfico 8
Costo Promedio de Captación del BANHVI vs Tasa Básica
Diciembre 2016 – Diciembre 2017



En relación con el costo de los recursos propios involucrados en el proceso de intermediación, si bien a nivel contable no se registra un costo por esos fondos, es razonable asignar un costo de oportunidad equivalente a la tasa de interés promedio reconocida sobre inversiones a 30 días plazo, como aproximación del rendimiento que



podrían generar los recursos propios en caso de que no sean dirigidos a operaciones de crédito y se mantengan en la cartera de inversiones de la Entidad¹. Al 31 de diciembre de 2017 este parámetro se ubicó en 4.50%.

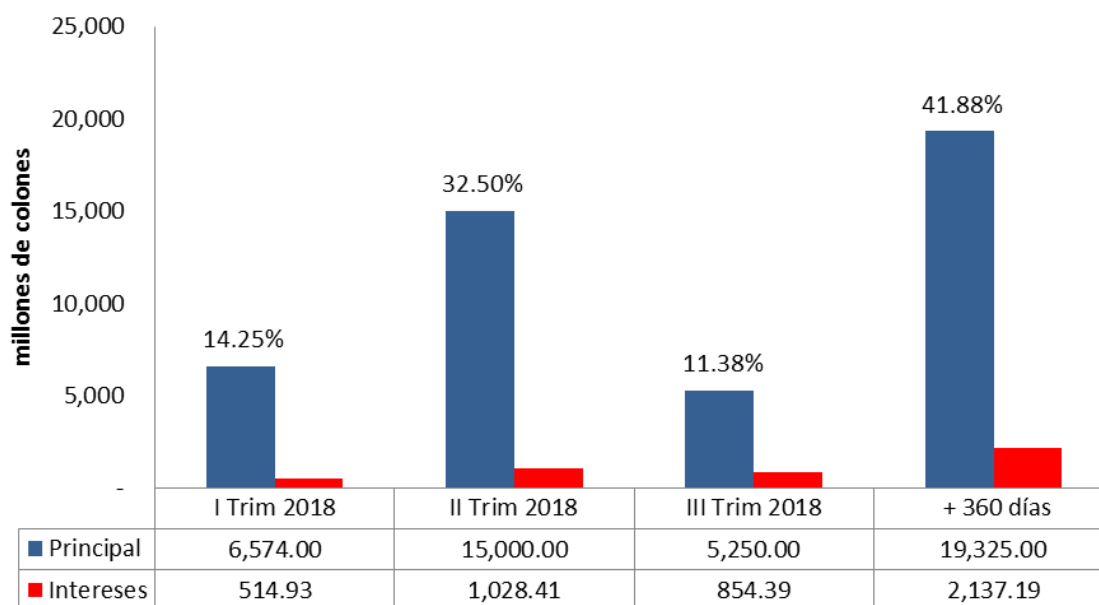
De conformidad con los elementos señalados, el costo de los recursos de intermediación del BANHVI alcanzó un 5.18% al término del cuarto trimestre de 2017, lo que representa un incremento del 124 puntos base respecto del valor observado al mes de diciembre de 2016 (3.94%). Este comportamiento se relaciona con la tendencia creciente de la tasa de interés promedio de las captaciones, así como del costo de oportunidad de los recursos propios, a partir del incremento observado en las tasas de interés de mercado en la segunda parte del año.

5. Proyección de vencimientos de captaciones vigentes

En función de los plazos de las captaciones vigentes al 31 de diciembre de 2017, se esperan vencimientos para el primer trimestre de 2018 por \$6,574 millones en principal y \$515 millones por concepto de intereses; para el segundo trimestre 2018 corresponde el pago de principal por \$15,000 millones y de intereses por \$1,028 millones, con la mayor concentración de vencimientos del periodo. Según se observa en el Gráfico 9, el 41.88% del monto de la captación vigente vence dentro de un plazo de 360 días.

¹ Se utiliza una tasa de interés a un plazo de 30 días considerando que no resultaría factible la inversión de los recursos a plazos superiores debido a la posibilidad de que deba atenderse una nueva solicitud de crédito o bien ante la necesidad de mantener en normalidad los indicadores de calce de plazos de la Entidad.

Gráfico 9
Proyección de Vencimientos de Captaciones Vigentes en Colones y Dólares
A Diciembre 2017



Debe indicarse que la atención de los vencimientos de las captaciones vigentes ha sido debidamente incorporada en la proyección del flujo de caja del FONAVI, a efecto de determinar los requerimientos globales de recursos del Fondo para los próximos meses.

6. Calificación de Riesgo del BANHVI

El pasado 06 de octubre de 2017, el Consejo Calificador de la empresa calificadora SCRiesgos ratificó la calificación otorgada al BANHVI en Sesión Ordinaria No. 1262017 del 28 de setiembre 2017, con información no auditada al 30 de junio, según el siguiente detalle:



Nombre del emisor o sociedad administradora	Nombre de la emisión o del fondo de inversión según RNVI	Moneda	Escala de Calificación Actual *		Fecha de la información financiera en que se basó la calificación **	Fecha de ratificación de la Calificación
Banco Hipotecario de la Vivienda	Largo Plazo Moneda Local	CRC	scrAA+	Estable	30/06/2017	06/10/2017
Banco Hipotecario de la Vivienda	Corto Plazo Moneda Local	CRC	SCR 1	Estable	30/06/2017	06/10/2017
Banco Hipotecario de la Vivienda	Largo Plazo Moneda Extranjera	USD	scr AA	Estable	30/06/2017	06/10/2017
Banco Hipotecario de la Vivienda	Corto Plazo Moneda Extranjera	USD	SCR 2	Estable	30/06/2017	06/10/2017
Banco Hipotecario de la Vivienda	Programa B Bonos Estandarizados en Colones	CRC	scr AA+		30/06/2017	06/10/2017
Banco Hipotecario de la Vivienda	Programa Emisiones de Papel Comercial en Colones BANHVI 2011	CRC	SCR 1		30/06/2017	06/10/2017
Banco Hipotecario de la Vivienda	Programa Emisiones de Papel Comercial en Colones BANHVI 2016	CRC	SCR 1		30/06/2017	06/10/2017
Banco Hipotecario de la Vivienda	Programa Emisiones de Papel Comercial en Dólares BANHVI 2016	USD	SCR 2		30/06/2017	06/10/2017

*La calificación otorgada no varió respecto a la anterior

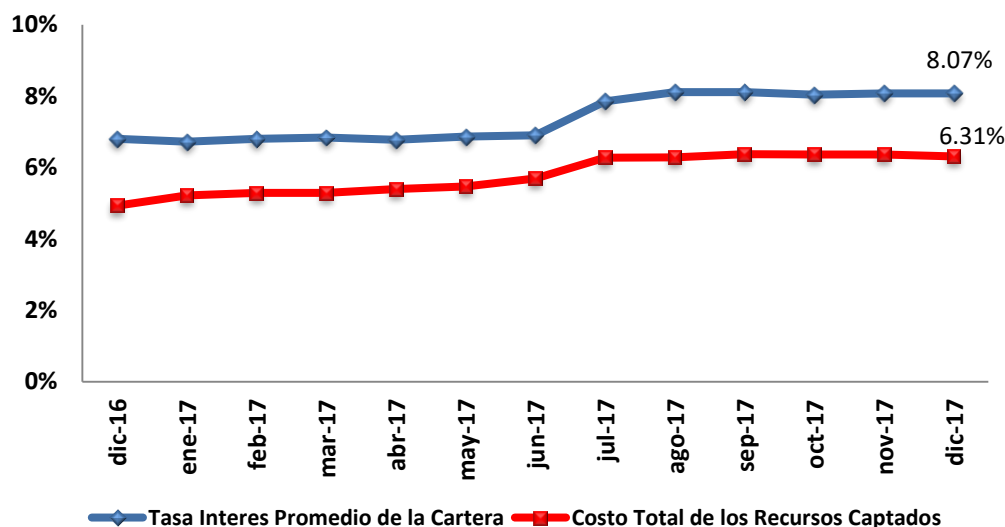
**Considerando información a marzo del 2017

De conformidad con la normativa vigente, estas calificaciones tienen un periodo de vigencia de seis meses.

C. RESULTADOS DE LA INTERMEDIACIÓN

Según se indicó anteriormente, la tasa de interés promedio de la cartera de crédito del BANHVI se ubicó al cierre del mes de diciembre de 2017 en un 8.07%, mientras que el costo de los recursos captados alcanzó 6.31% a la misma fecha; de lo anterior se desprende un margen de intermediación positivo de 176 puntos base al mes de diciembre de 2017. Según se muestra en el Gráfico 10, durante el último año el diferencial entre la tasa de interés de la cartera de crédito del BANHVI y el costo de los recursos captados se ha ubicado entre un 1.21% y un 1.88%.

Gráfico 10
Tasa de Interés Promedio Cartera de Crédito vrs Costo de Recursos Captados
Setiembre 2016 – Setiembre 2017



A nivel contable, durante el cuarto trimestre de 2017 el BANHVI obtuvo ingresos por concepto de intereses de la cartera de crédito por 2,382 millones; a partir de estos recursos fue factible atender el gasto por concepto de intereses de los recursos captados por €947 millones, registrando un resultado de intermediación en el trimestre de €1,435 millones.

De señalarse que durante el cuarto trimestre de 2017 no se realizó el traslado de recursos correspondiente a réditos de la Cuenta General considerando los siguientes aspectos:

- El crecimiento permanente que ha experimentado en los últimos años el portafolio de inversiones de la Cuenta General, producto de la existencia en todos los periodos de un superávit significativo.
- La existencia de suficientes ingresos en la Cuenta General para el periodo 2017, por lo que no se requeriría del aporte máximo del 20% correspondiente a réditos de la fuente FONAVI para dar cobertura al gasto administrativo de la institución en ese periodo.

Propiciar una reducción en el porcentaje máximo de réditos establecido por Ley o disminuir el monto del traslado de recursos a Cuenta General en el último trimestre de cada año, tiene como objetivo final destinar esos recursos para la capitalización del

FONAVI, de manera que pueda disminuir la presión por obtener recursos de captación para impulsar el crecimiento de la cartera de crédito del BANHVI.

E. FONDO DE GARANTÍAS

Según la metodología establecida al efecto, durante el cuarto trimestre del año 2017 los aportes de las Entidades Autorizadas al Fondo de Garantías ascendieron a ¢775 millones.

Según se detalla en el Cuadro 9, al 31 de diciembre de 2017 el Fondo de Garantías acumuló la suma de ¢29,420 millones, mostrando un incremento del 3.96% en relación con el saldo observado al cierre del trimestre previo.

Cuadro 9
Composición del Fondo de Garantías
A Setiembre y Diciembre de 2017
- Montos en millones de colones -

Concepto	Saldo al 30 Setiembre 2017	Saldo al 31 Diciembre 2017	Variación Porcentual	Composición Porcentual
Aporte BANHVI	12.5	16.5	32.35%	0.06%
Aporte Entidades Autorizadas	18,584.7	19,359.5	4.17%	65.80%
Mutual Cartago	6,139.6	6,404.5	4.31%	
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda	12,445.1	12,955.0	4.10%	
Intereses ganados sobre inversiones	9,701.5	10,043.7	3.53%	34.14%
TOTAL	28,298.7	29,419.8	3.96%	100.00%

Según se desprende del Cuadro 10, del monto acumulado en el Fondo de Garantías al 31 de diciembre de 2017, el 65.80% proviene de los aportes efectuados por las Entidades Autorizadas y el 34.14% de los intereses acumulados sobre las inversiones del Fondo. Cabe señalar que en el IV trimestre de 2017 el aporte del BANHVI se incrementó en ¢4,04 millones producto del registro del 2% sobre las Utilidades de Cuenta General tal como lo indica el Acuerdo 1, Artículo 3, Sesión 18-98 del 16 de abril de 1998.

Al cierre de diciembre de 2017, las entidades activas en materia de captación con la garantía subsidiaria del BANHVI y del Estado se encontraban al día en la atención de la cuota mensual correspondiente al Fondo de Garantías.



Es importante mencionar que mediante memorando SGF-ME-0272-2017 – DFNV-ME-0444-2017 del 08 de diciembre de 2017 se presentaron a la Junta Directiva los resultados del estudio efectuado a la propuesta presentada por la Federación de Mutuales de Ahorro y Préstamo, por medio de la nota DE-090-17 del 04 de setiembre de 2017, para racionalizar el monto del aporte de las mutuales al Fondo de Garantías del Banco.

La aplicación del ajuste propuesto y aprobado por la Junta Directiva mediante Acuerdo 4, Artículo 4°, Sesión 94-2017 del 22 de diciembre de 2017 genera una reducción en el aporte mensual total del 56.25%, de manera que disminuye el impacto negativo que actualmente se genera sobre aspectos de competitividad, eficiencia y capitalización de estas entidades. Considerando este ajuste, se estima un crecimiento interanual en el Fondo de Garantías del 7.4% a partir de enero 2018.

G. CONCLUSIONES

En relación con los aspectos analizados en el presente informe, se destacan a continuación las principales conclusiones:

1. Al 31 de diciembre de 2017 el saldo de la cartera de créditos vigentes del BANHVI alcanzó ₡119,163 millones, reflejando un incremento interanual del 11.68% y superando la meta establecida en el Plan Estratégico Institucional de un 8% para el escenario moderado o base. Durante el cuarto trimestre de 2017 se realizaron desembolsos por concepto de nuevos créditos por la suma de ₡2,460 millones.
2. Para el periodo 2017 la meta de colocación de nuevos créditos fue establecida en ₡18,350 millones; al cierre de IV trimestre se alcanza un cumplimiento del 114.63%, con un monto acumulado de desembolsos que ascendió a ₡21,035 millones.
3. La totalidad de la cartera de crédito del BANHVI se mantuvo al día durante el cuarto trimestre de 2017; adicionalmente, el saldo adeudado por las distintas Entidades Autorizadas se encuentra debidamente cubierto por garantías que cumplen con las condiciones de calidad y cobertura establecidas por este Banco.
4. Las condiciones de tasa de interés y plazo ofrecidas por el BANHVI a las Entidades Autorizadas del SFNV en general resultan competitivas respecto de lo ofrecido por otros intermediarios financieros del país. Particularmente, para el cuarto trimestre de 2017 se verificó que los créditos para vivienda que se ofrecen en las Entidades financieras de primer piso, contemplan tasas de interés que superan la tasa de interés a la que el BANHVI otorga el financiamiento de segundo piso, con márgenes de entre 1.18% y 5.93%.
5. De conformidad con lo señalado y tomando en cuenta el costo de los recursos a los que puede acceder el BANHVI para destinar a la generación de nuevos préstamos, se considera factible la aplicación de algún ajuste en la tasa de interés del programa de crédito de largo plazo en colones para el periodo 2018, con el fin de mejorar el margen de intermediación financiera de la Entidad, sin llegar a desestimar de manera significativa la demanda de nuevos créditos.
6. Durante el IV trimestre de 2017 la captación efectuada ascendió a ₡1,050 millones; esta captación se realizó a solicitud del inversionista de renovar el 100% de los vencimientos programados en el mes de octubre 2017; las tres operaciones de captación ejecutadas se realizaron a 360 días, a tasa fija y con una tasa de interés del 7.90%.



7. La tasa de interés de los instrumentos de captación que emite actualmente el BANHVI se considera razonable si se analiza la información asociada a instrumentos de naturaleza similar existentes en el mercado; en este sentido, no se estima que sea factible lograr una disminución en los costos de captación del BANHVI mediante la utilización de los instrumentos actualmente disponibles.
8. Al cierre del cuarto trimestre 2017, el saldo de captación total del FONAVI alcanzó \$46,149 millones, lo que representa un incremento de \$10,788 millones (34.31%) respecto del saldo observado a diciembre de 2016; este incremento se relaciona fundamentalmente con el requerimiento de recursos para la atención de la demanda de crédito, el pago de obligaciones y la administración de la liquidez. Por su parte, la tasa de interés promedio de las captaciones totales del BANHVI se ubicó a diciembre 2017 en 6.31%.
9. El diferencial entre la tasa de interés de la cartera de crédito del BANHVI y el costo de los recursos captados se ubicó en 1.76 puntos porcentuales a diciembre 2017; asimismo, durante el cuarto trimestre 2017 el ingreso por intereses de la cartera de crédito permitió atender los pagos por intereses sobre los recursos captados, generando un monto remanente de \$1,435 millones.