

INFORME DE GESTIÓN FONAVI

IV Trimestre, 2018

Dirección FONAVI
25 de enero, 2019



Banco Hipotecario de la Vivienda
Viviendas que construyen esperanzas

INDICE

A. CREDITO.....	- 3 -
1. Desembolso de nuevos créditos	- 3 -
2. Recuperación de créditos vigentes	- 3 -
3. Saldo de la cartera de crédito	- 4 -
4. Morosidad de la cartera de crédito.....	- 8 -
5. Calificación de deudores según categoría de riesgo	- 9 -
6. Garantías de la cartera de crédito.....	- 10 -
7. Límite sobre operaciones activas	- 12 -
8. 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.....	- 17 -
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	- 24 -
G. CONCLUSIONES.....	- 25 -

INFORME DE GESTION FONAVI AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

En este informe se resumen los principales resultados derivados de la gestión del FONAVI durante el IV trimestre del año 2018, 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 2018 el BANHVI ejecutó desembolsos por concepto de nuevos créditos otorgados a las Entidades Autorizadas por un monto de ₡700 millones, según el detalle que se presenta en el Cuadro 1:

Cuadro 1
Desembolso de nuevos créditos
IV Trimestre, 2018
- Montos en millones de colones -

Entidad Autorizada	Programa Crédito	Crédito Aprobado	Fecha Aprobación	Desembolso	Fecha Desembolso	Acuerdo Junta Directiva
Coopeande No.1 R.L.	Línea de Crédito Revolutiva en colones	6,450.0	28/10/2015	200.0	02/10/2018	Acuerdo 16, Artículo 3, Sesión 68-2015, Adenda No. 7
Coopealanza R.L.	Línea de Crédito Revolutiva en colones	3,600.0	22/06/2015	500.0	20/11/2018	Acuerdo 7, Sesión 30-2015, Adenda N°5.
Total Desembolsos del Trimestre				700.0		

Al cierre del mes de diciembre de 2018, el monto acumulado por desembolso de nuevos créditos alcanzó los ₡22,649 millones, para un cumplimiento del 120.15% de la meta de colocación establecida para el presente año - ₡18,850 millones-.

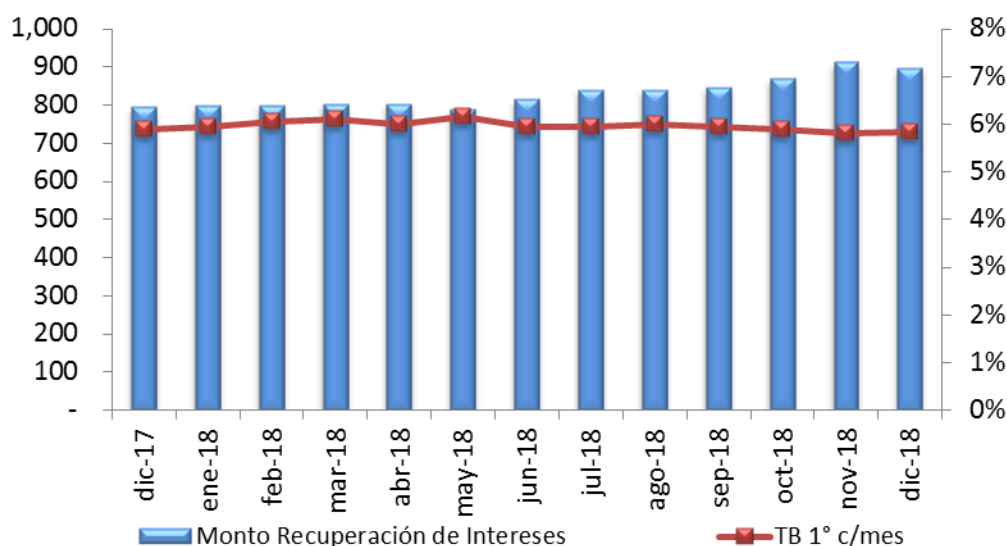
2. Recuperación de créditos vigentes

Durante el IV trimestre de 2018 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 ₡5,074

millones; de esta suma ¢2,677 millones corresponden a intereses sobre la cartera de crédito y ¢2,397 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, la recuperación mensual de intereses ha presentado una tendencia creciente durante el periodo señalado, propiciado por el aumento en el saldo de la cartera de crédito, siendo que la tasa básica pasiva (TB) usada como referencia para la definición de las tasas de interés de las operaciones crediticias, ha presentado un comportamiento estable en este lapso, con valores entre 5.80% y 6.15%.

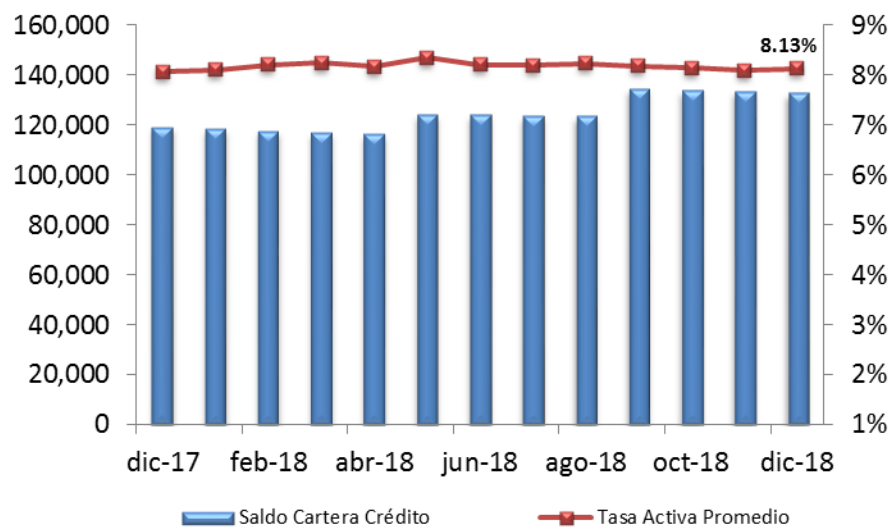
Gráfico 1
Recuperación Mensual de Intereses sobre Cartera de Crédito
y Tasa Básica Pasiva al día 1º de cada mes
Diciembre 2017 – Diciembre 2018



3. Saldo de la cartera de crédito

Al 31 de diciembre de 2018 el saldo de la cartera de crédito del BANHVI alcanzó la suma de ¢132,699 millones, lo que implica un crecimiento del 11.36% (¢13,535 millones) con respecto al mismo mes del año previo (¢119,163 millones) según se muestra en el Gráfico 2.

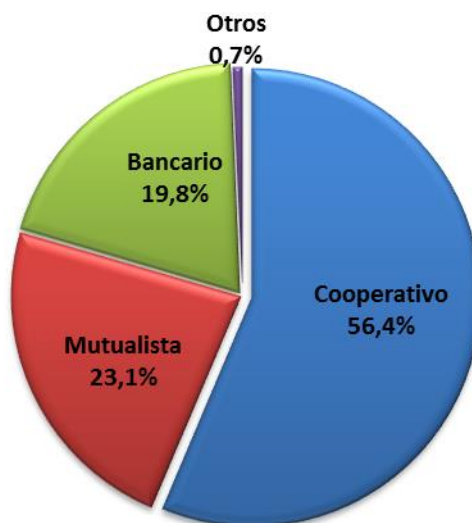
Gráfico 2
Saldo de la Cartera de Crédito del BANHVI y Tasa de Interés Promedio
Diciembre 2017 – Diciembre 2018



Por su parte, la tasa de interés promedio ponderada de la cartera de crédito se ubicó en un 8.13% a diciembre último, con un aumento mínimo de 0.06 puntos porcentuales respecto del valor registrado a diciembre de 2017 (8.07%).

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 56.4%; un 23.1% corresponde Sector Mutualista, seguido por un 19.8% relacionado al Sector Bancario, según se presenta en el Gráfico 3.

Gráfico 3
Distribución Porcentual de la Cartera de Crédito del BANHVI por Sector
Diciembre 2018



Según se detalla en el Cuadro 2, a nivel de Entidades Autorizadas destaca la participación de Coopeande N°1 R.L., Coopeservidores R.L., Coopenae R.L. y Grupo Mutual Alajuela La Vivienda, con saldos adeudados cercanos al límite de operaciones activas y participaciones superiores al 13.50%.

Cuadro 2
Saldo de la Cartera de Crédito del BANHVI por Entidades Deudoras
A diciembre 2018
- Montos en millones de colones -

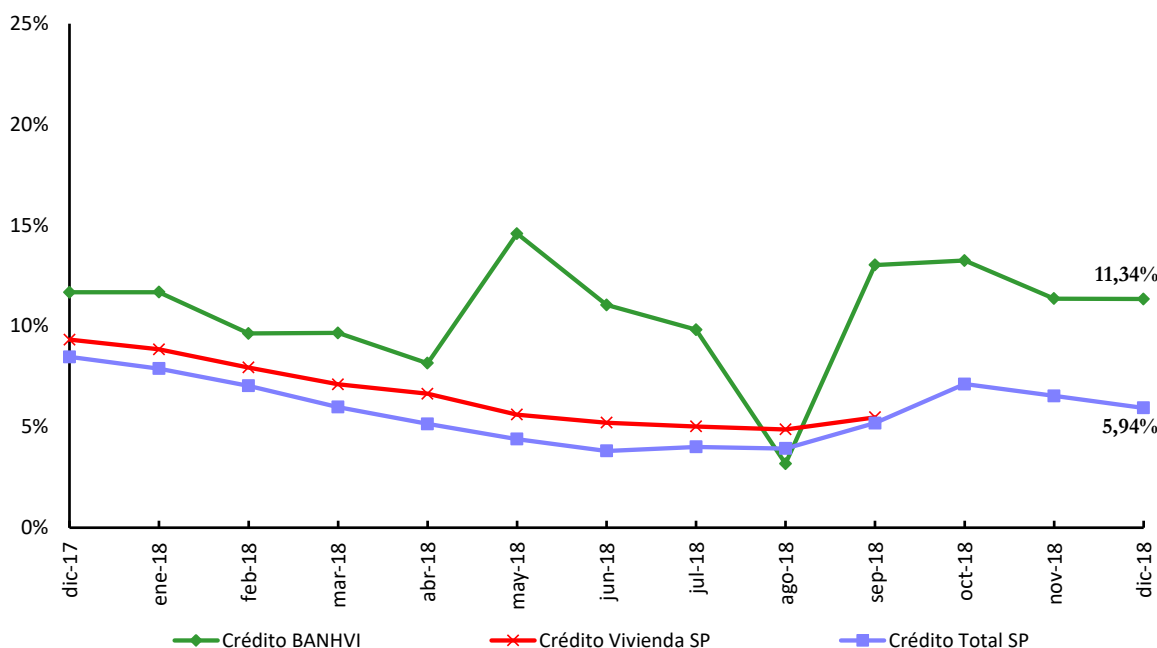
Entidades Autorizadas	Saldo Cartera de Crédito	Composición %
Bancario	26.301	19,82%
Banco Scotiabank	14.604	12,26%
BAC San José	11.258	9,45%
Banco CATHAY	438	0,37%
Cooperativo	74.805	56,37%
Coopeande No. 1 R.L.	16.699	14,01%
Coopeservidores R.L.	16.349	13,72%
Coopenae R.L.	16.296	13,68%
Coocique R.L.	11.245	9,44%
Coopealianza R.L.	8.844	7,42%
Coopemep R.L.	2.947	2,47%
Coopecaja R.L.	2.426	2,04%
Mutualista	30.701	23,14%
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda	16.164	13,56%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	14.537	12,20%
Otros	892	0,67%
Fundación CR - Canadá	892	0,75%
TOTAL	132.699	100,00%

El Gráfico 4 muestra el crecimiento interanual del saldo de la cartera de crédito del BANHVI entre diciembre de 2017 y diciembre de 2018, así como del Crédito Total del Sector Financiero al Sector Privado y el Crédito de Vivienda del Sector Financiero al Sector Privado, considerando información obtenida de la página web del Banco Central de Costa Rica.

Según se observa, durante el periodo analizado se registra una desaceleración en el ritmo de crecimiento de los agregados crediticios a nivel nacional, con una leve reversión en el último trimestre del año; como se ha señalado en informes previos, esta situación se relaciona con la incertidumbre existente respecto del comportamiento de variables macroeconómicas relevantes, entre ellas las tasas de interés, producto de la situación fiscal que afecta al país y de las medidas que sobre esta materia se están adoptando.

Durante el último año la tasa de crecimiento de la cartera crediticia del BANHVI se mantuvo en niveles superiores a los registrados por el crédito dirigido al sector vivienda y el crédito total a nivel nacional, con excepción del mes de agosto de 2018.

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 2017 – Diciembre 2018



4. 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.

5. Calificación de deudores según categoría de riesgo

Según se muestra en el Cuadro 3, contemplando los elementos de capacidad de pago, comportamiento de pago histórico y morosidad, al 31 de diciembre de 2018 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 3
Calificación de Entidades Deudoras según Categoría de Riesgo
A diciembre 2018

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 N°1 R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Menor a 30 días	A1
Cooquite 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

6. 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 4 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 2018, el total de la garantía que mantiene el BANHVI por los créditos otorgados supera en ¢32,128 millones al saldo global de las obligaciones correspondientes.

Cuadro 4
Estado de las Garantías de la Cartera de Crédito del BANHVI
A diciembre 2018
- Montos en millones de colones -

Entidad Autorizada Deudora	Saldo del Principal	Monto Garantía	Garantía %
Garantía Operaciones Hipotecarias	111,912	132,800	119%
Coopeservidores R.L.	16,349	19,473	119%
Coopeande No. 1 R.L.	16,500	19,132	116%
Coopenae R.L.	12,317	15,517	126%
Mutual Cartago	12,163	13,653	112%
BAC San José	11,258	13,784	122%
Grupo Mutual	12,239	13,781	113%
Coocique R.L.	11,245	13,365	119%
Banco Scotiabank	7,644	9,461	124%
Coopealianza R.L.	7,045	8,602	122%
Coopemep R.L.	2,143	2,487	116%
Coopecaja R.L.	1,679	1,996	119%
Fundación CR-Canadá	892	1,015	114%
Banco Cathay	438	532	121%
Garantía Pagaré Institucional	17,903	28,417	159%
Banco Scotiabank	6,960	8,050	116%
Grupo Mutual	3,925	10,868	277%
Mutual Cartago	790	2,300	291%
Coopeande No. 1 R.L.	199	230	115%
Coopenae R.L.	3,979	4,600	116%
Coopecaja R.L.	746	863	116%
Coopemep R.L.	804	932	116%
Coopealianza R.L.	500	575	115%
Garantía Títulos Valores	2,884	3,610	125%
Mutual Cartago	1,585	2,060	130%
Coopealianza R.L.	1,300	1,550	119%
GARANTÍA TOTAL	132,699	164,827	124%

7. 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 2018 el saldo máximo que pueden alcanzar las operaciones de crédito otorgadas por el BANHVI a cada una de las Entidades Autorizadas se ubicó en ¢17,183 millones.

Según se observa en el Cuadro 5, al 31 de diciembre de 2018 todas las Entidades deudoras del BANHVI se encontraban atendiendo el límite máximo señalado.

Cuadro 5
Saldo de Operaciones Activas de Entidades Deudoras y Límite de Crédito
A diciembre 2018
- Montos en millones de colones -

Entidades Autorizadas	Total Adeudado 1/	Límite de Crédito	Saldo Total Adeudado / Límite de Crédito
Coopeande No. 1 R.L.	16.812	17.183	19,6%
Coopeservidores R.L.	16.461	17.183	19,2%
Coopenae R.L.	16.406	17.183	19,1%
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda	16.270	17.183	18,9%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	14.632	17.183	17,0%
Banco Scotiabank	14.703	17.183	17,1%
Coocique R.L.	11.324	17.183	13,2%
BAC San José	11.332	17.183	13,2%
Coopealianza R.L.	8.906	17.183	10,4%
Coopemep R.L.	2.968	17.183	3,5%
Coopecaja R.L.	2.443	17.183	2,8%
Fundación CR - Canadá	898	17.183	1,0%
Banco CATHAY	441	17.183	0,5%
	133.597		

1/ El saldo total adeudado incluye principal más intereses.

8. 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 a setiembre de 2018. La recolección de los datos relevantes se realizó considerando Entidades deudoras y potenciales clientes de crédito; sin embargo, en la mayor parte de los casos la información publicada no se presenta con el detalle requerido (Ver Cuadro 6).

Cuadro 6
Monitoreo de Mercado de los Créditos de Segundo Piso
A setiembre 2018
- Montos en millones de colones y plazos en años -

Entidad Financiera	Condiciones	Banco Nacional de CR	Banco Costa Rica	Banco Popular y Desarrollo Comunal	BCIE	BANHVI
COOPEALIANZA R. L.	Tasa		8.74%	9.27%	8.63%	8.43%
	Plazo Máx Restante		7	13	10	14
	Monto	0.00	14,316.72	4,080.09	237.34	8,604.70
COOPENAE R.L.	Tasa	9.95% y 10.9%	10.45 y 10.50%	7.28%	8.35% y 9.70%	7.45% y 9.10%
	Plazo Máx Restante	12	4	5	6	13
	Monto	99,676.91	26,328.67	18,172.72	4,633.60	16,613.87
COOCIQUE R. L.	Tasa		6.29%	9.27%	6.14%	8.52%
	Plazo Máx Restante		6.13	8	9	10
	Monto	0.00	28,565.87	12,072.03	8,840.95	11,569.12
COOPECAJA R. L.	Tasa	11.24%	10.64%			8.05%
	Plazo Máx Restante	4	5			13
	Monto	31,454.47	18,921.85	0.00	0.00	2,445.24

Fuente: Estados Financieros Intermedios de las Entidades Autorizadas a setiembre 2018.

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, 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



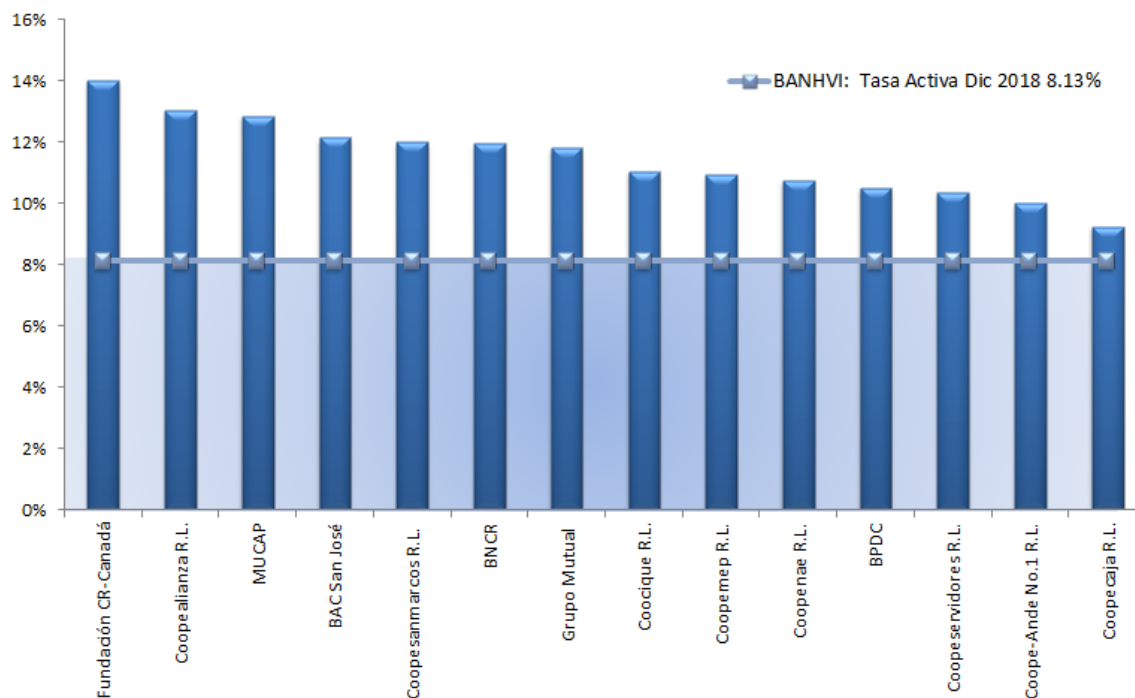
plazo del financiamiento ofrecido por el BANHVI constituye un elemento favorable para las Entidades Financieras.

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, en la mayor parte de los casos las Entidades Deudoras están reconociendo tasas de interés sobre el financiamiento otorgado por otros acreedores superiores a la tasa de interés aplicada por el BANHVI; estos resultados sugieren condiciones competitivas para los créditos del BANHVI en cuanto al costo de los recursos.

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 segunda quincena del mes de enero de 2019 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 -, así como los sectores cooperativo, 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 2018



Según se observa, a diciembre de 2018 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 entre 1.12% y 5.87%.

En este sentido, se determina que la tasa de interés del financiamiento ofrecido por el BANHVI podría continuar siendo atractiva para las Entidades Autorizadas, principalmente para aquellas en las que la diferencia entre las tasas de interés supera los trescientos puntos base, como lo es el caso de Fundación Costa Rica Canadá, Coopealianza R.L., MUCAP, BAC San José y Grupo Mutual Alajuela – La Vivienda.

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

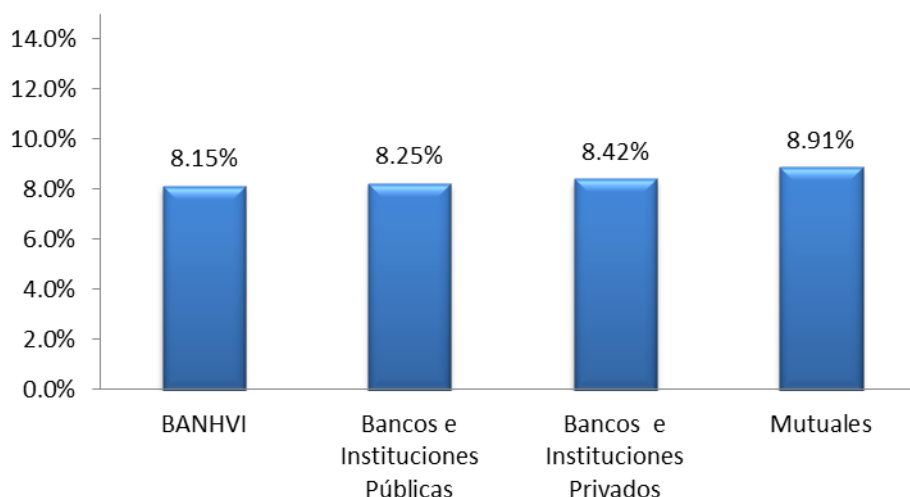
La captación de recursos efectuada durante el IV trimestre del año 2018 y sus condiciones se detallan en el Cuadro 7; estos fondos fueron obtenidos mediante una operación de captación ejecutada a través de la ventanilla del BANHVI.

Cuadro 7
Condiciones de las Captaciones Realizadas en el IV Trimestre 2018
- Montos en millones de colones -

Inversionista	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	Plazo en Días	Tasa de Interés	Monto ¢
Mutual Valores Puesto de Bolsa S.A.	12/10/2018	11/10/2019	359	8.15%	2,000.00
TOTAL					2,000.00

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 la captación 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 los ofrecidos por el BANHVI en el mes de octubre de 2018, en el que se efectuó la única operación de captación del periodo analizado.

Gráfico 6
Rendimiento de las Captaciones Realizadas por el
BANHVI y Otros en Subasta y Ventilla BNV
IV Trimestre 2018



Según se observa, el rendimiento ofrecido por el BANHVI al inversionista se ubicó en el mes de octubre 2018 por debajo del rendimiento ofrecido por los demás participantes del mercado, de conformidad con lo anterior se considera que las condiciones obtenidas resultaron favorables en función de costo y plazo.

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

Según el detalle del Cuadro 8, durante el IV trimestre de 2018 los vencimientos de captaciones alcanzaron los ¢5,050 millones; de esta suma, ¢2,000 millones (39.60%) fueron reinvertidos por el inversionista Mutual Valores Puesto de Bolsa S.A.

Cuadro 8
Vencimiento de Captaciones
IV Trimestre 2018
- Montos en millones de colones -

Clase	Cliente	Fecha emisión	Fecha vencimiento	Plazo en días	Monto
CDP	COOCIQUE R.L.	09/10/2017	09/10/2018	360	250.00
CDP	COOCIQUE R.L.	17/10/2017	17/10/2018	360	100.00
CDP	COOCIQUE R.L.	17/10/2017	17/10/2018	360	700.00
ANCTC	Mutual Valores Puesto de Bolsa	24/10/2016	24/10/2018	720	4,000.00
TOTAL VENCIMIENTOS EN EL TRIMESTRE					5,050.00

Adicionalmente, durante el IV trimestre de 2018 se atendieron pagos de intereses sobre captaciones por un monto total de ¢777 millones.

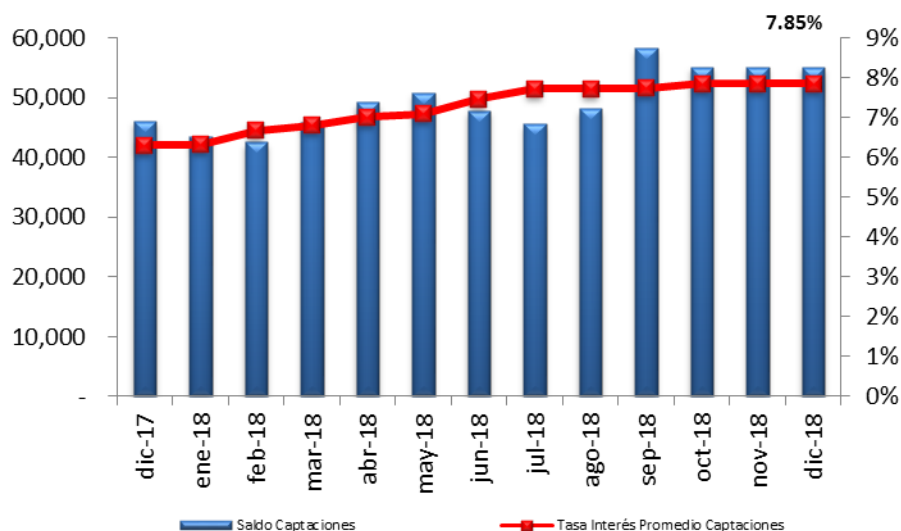
3. Saldo de captaciones vigentes

Al cierre de diciembre de 2018 el saldo de la captación total del BANHVI se ubicó en ¢55,166 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 2017 y diciembre de 2018 el monto global de la captación aumentó en ¢9,017 millones, lo que equivale a un crecimiento del 19.54%; este incremento se relaciona fundamentalmente con el requerimiento de recursos para la atención del programa de desembolsos de la cartera de crédito.

Por su parte, la tasa de interés promedio ponderada de las captaciones a diciembre 2018 fue de un 7.85%, esto es 154 puntos base por encima del valor observado en diciembre de 2017 (6.31%), lo que se vincula con el aumento que registraron las tasas de interés de mercado durante el periodo 2018.

Gráfico 7
Evolución del Saldo de las Captaciones del BANHVI
y Tasa de Interés Promedio de Captación
Diciembre 2017 – Diciembre 2018



4. Costo de fondeo de los recursos FONAVI

Al término del cuarto trimestre de 2018 el total de recursos involucrados en el proceso de intermediación del FONAVI alcanzó los ¢136,728 millones, contemplado el saldo de la cartera de créditos por ¢132,699 millones y activos adicionales por la suma de ¢4,029 millones, asociados a cuentas de disponibilidades, inversiones transitorias y reservas de encaje mínimo legal e ICL.

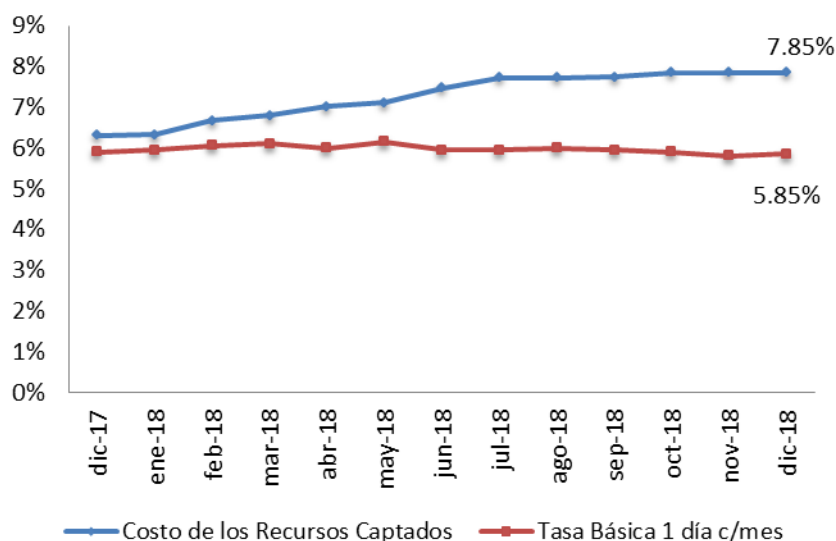
El costo de los recursos de intermediación se encuentra compuesto por el costo de los fondos captados y aquel asociado a los recursos propios, ponderado por la participación de cada una de estas fuentes dentro del total de los recursos utilizados. Al respecto, a partir del monto global de captación de FONAVI al 31 de diciembre de 2018 por ¢55,166 millones, se deduce un monto de recursos propios involucrados en el proceso de intermediación que asciende a ¢81,562 millones; lo anterior implica participaciones de 40.35% y 59.65% 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 2018, la tasa de interés promedio de la captación se ubicó en 7.85% 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 2017 y diciembre de 2018. Según se observa, durante el periodo analizado el costo de los recursos captados por el BANHVI presenta un comportamiento influido por la evolución de las tasas de interés de mercado, ubicándose por encima de la TB, con diferencias entre 0.27 y 2.05 puntos porcentuales.

Gráfico 8
Costo Promedio de Captación del BANHVI vrs Tasa Básica
Diciembre 2017 – Diciembre 2018



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 2018 este parámetro se ubicó en 4.50%.

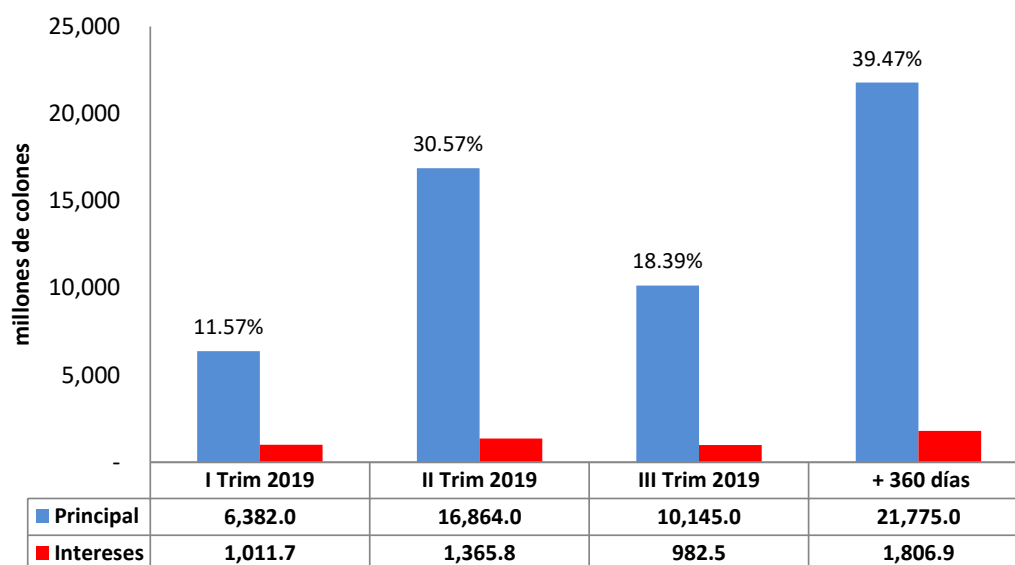
¹ Se utiliza una tasa de interés a un plazo de 30 días considerando que no resultaría factible la inversión de los recursos a plazos superiores debido a la posibilidad de que deba atenderse una nueva solicitud de crédito o bien ante la necesidad de mantener en normalidad los indicadores de calce de plazos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

De conformidad con los elementos señalados, el costo de los recursos de intermediación del BANHVI alcanzó un 5.85% al término del cuarto trimestre de 2018, lo que representa un incremento del 67 puntos base respecto del valor observado al mes de diciembre de 2017 (5.18%). 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.

5. Proyección de vencimientos de captaciones vigentes

En función de los plazos de las captaciones vigentes al 31 de diciembre de 2018, se esperan vencimientos para el primer trimestre del presente año por €6,382 millones de principal y €1,012 millones por concepto de intereses; por su parte, para el segundo trimestre de 2019 los vencimientos representan el 30.57% del total del portafolio y asciende a pagos de principal por €16,864 millones y €1,366 millones de intereses. La mayor concentración de los vencimientos se ubica en plazos superiores a los 360 días con un 39.47%.

Gráfico 9
Proyección de Vencimientos de Captaciones Vigentes en Colones
A diciembre 2018



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

En la Sesión Ordinaria N° 1302018 del día 05 de octubre del 2018, el Consejo Calificador de la empresa calificadora SCRiesgos ratificó la calificación otorgada al BANHVI en Sesión Ordinaria del 29 de setiembre de 2018, basado en información financiera no auditada a marzo y junio de 2018, según el siguiente detalle:

Programa	Monto - millones-	Calificación		Perspectiva
		Anterior	Actual	
Programa B de Bonos Estandarizados en colones	¢30,000.00	scr AA+ (CR)	scr AA+ (CR)	Estable
Programa C de Bonos Estandarizados en colones	¢40,000.00	scr AA+ (CR)	scr AA+ (CR)	Estable
Programa de Emisiones de Papel Comercial en Colones del BANHVI 2016	¢35,000.00	SCR 1 (CR)	SCR 1 (CR)	Estable
Programa de Emisiones de Papel Comercial en Dólares del BANHVI 2016	\$40.00	SCR 2 (CR)	SCR 2 (CR)	Estable

A pesar de lo anterior, el pasado 07 de noviembre de 2018, la empresa calificadora SCRiesgos decidió colocar la perspectiva de las calificaciones de las Entidades financieras del país en Observación, partiendo de la situación de inestabilidad económica que vive el país, asociada fundamentalmente a la crisis fiscal y a la incertidumbre que prevalece en torno a las decisiones que deban tomarse para resolver este problema con la eficacia y oportunidad requerida y cuyos efectos ya han empezado a impactar negativamente a diferentes sectores productivos del país y a sus agentes económicos.

La eventual variación en la calificación estará sujeta a la afectación a nivel financiero de los resultados y de sus principales indicadores, así como de las medidas mitigadoras tomadas para hacer frente a las situaciones mencionadas.

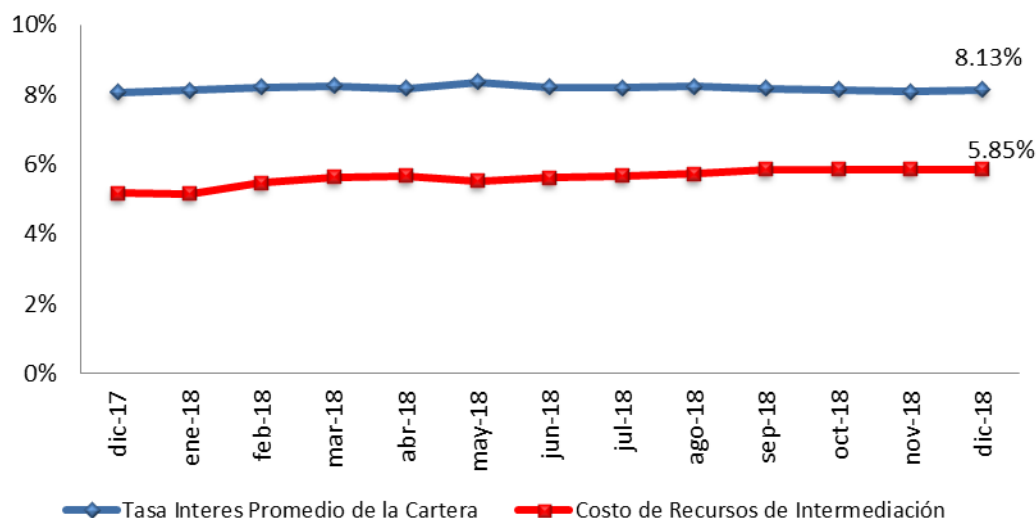
	Calificación Anterior			Calificación Actual		
	Colones	Dólares	Perspectiva	Colones	Dólares	Perspectiva
Largo Plazo	scr AA+ (CR)	scr AA+ (CR)	Estable	scr AA+ (CR)	scr AA+ (CR)	En Observación
Corto Plazo	SCR 1 (CR)	SCR 2 (CR)	Estable	SCR 1 (CR)	SCR 2 (CR)	En Observación

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 2018 en un 8.13%, mientras que el costo de los recursos de intermediación alcanzó 5.85% a la misma fecha; de lo anterior se desprende un margen de intermediación positivo de 2.28% al mes de diciembre de 2018. 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 de intermediación se ha ubicado entre un 2.23% y un 2.95%.

Gráfico 10
Tasa de Interés Promedio Cartera de Crédito vs Costo de Recursos de Intermediación
Diciembre 2017 – Diciembre 2018



A nivel contable, durante el IV trimestre de 2018 el BANHVI obtuvo ingresos por concepto de intereses de la cartera de crédito por 2,677 millones; a partir de estos recursos fue factible atender el gasto por concepto de intereses de los recursos captados por ¢777 millones. Adicionalmente, en este periodo se realizó el traslado de réditos a la Cuenta General por un monto total de ¢558 millones, registrando un resultado de intermediación en el trimestre de ¢1,342 millones.

E. FONDO DE GARANTIAS

Según la metodología establecida al efecto, durante el cuarto trimestre del año 2018 los aportes de las Entidades Autorizadas al Fondo de Garantías ascendieron a ¢363 millones.

Según se detalla en el Cuadro 9, al 31 de diciembre de 2018 el Fondo de Garantías acumuló la suma de ¢32,799 millones, mostrando un incremento del 3.01% en relación con el saldo observado al cierre del trimestre previo.

Cuadro 9
Composición del Fondo de Garantías
A Setiembre 2018 y Diciembre 2018
- Montos en millones de colones -

Concepto	Saldo al 30 setiembre 2018	Saldo al 31 diciembre 2018	Variación Porcentual	Composición Porcentual
Aporte BANHVI	16.5	30.2	82.51%	0.09%
Aporte Entidades Autorizadas	20,403.2	20,766.0	1.78%	63.31%
Mutual Cartago	6,749.5	6,865.5	1.72%	
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda	13,653.7	13,900.5	1.81%	
Intereses ganados sobre inversiones	11,419.5	12,002.9	5.11%	36.60%
TOTAL	31,839.2	32,799.0	3.01%	100.00%

Según se observa, del monto acumulado en el Fondo de Garantías al 31 de diciembre de 2018, el 63.31% proviene de los aportes efectuados por las Entidades Autorizadas y el 36.60% de los intereses acumulados sobre las inversiones del Fondo, el restante 0.09% corresponde al traslado de utilidades generada por la fuente de recursos Cuenta General como un aporte del BANHVI al Fondo.



Al cierre de diciembre de 2018, 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.

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 2018 el saldo de la cartera de créditos vigentes del BANHVI alcanzó ¢132,699 millones, reflejando un incremento interanual del 11.36%. Durante el cuarto trimestre se realizaron desembolsos por concepto de nuevos créditos a las Entidades Autorizadas por la suma de ¢700 millones.
2. La meta de colocación de nuevos créditos para el periodo 2018 fue establecida en ¢18,850 millones; al cierre de cuarto trimestre el monto desembolsado a las Entidades Autorizadas ascendió a ¢22,649 millones, para un cumplimiento del 120.15%.
3. La totalidad de la cartera de crédito del BANHVI se mantuvo al día durante el cuarto trimestre de 2018; 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 2018 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 1.12% y 5.87%.
5. Durante el IV trimestre de 2018 la captación efectuada por el BANHVI ascendió a ¢2,000 millones, en una única operación a una plazo de 359 días y con tasa de interés fija del 8.15%.
6. 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.

7. Al cierre del cuarto trimestre 2018, el saldo de captación total del FONAVI alcanzó ¢55,166 millones, lo que representa un incremento de ¢9,017 millones (19.54%) respecto del saldo observado a diciembre de 2017; este incremento se relaciona fundamentalmente con el requerimiento de recursos para la atención de la demanda de crédito. Por su parte, la tasa de interés promedio de las captaciones totales del BANHVI se ubicó a diciembre de 2018 en 7.85%.
8. El diferencial entre la tasa de interés de la cartera de crédito del BANHVI y el costo de los recursos de intermediación se ubicó en 2.28 puntos porcentuales a diciembre 2018; asimismo, durante el cuarto trimestre 2018 el ingreso por intereses de la cartera de crédito permitió atender los pagos por intereses sobre los recursos captados y el traslado de réditos a la Cuenta General, generando un monto remanente de ¢1,342 millones a partir del proceso de intermediación financiera.