

INFORME DE GESTIÓN FONAVI

IV Trimestre, 2019

Dirección FONAVI
31 de enero, 2020



Banco Hipotecario de la Vivienda
Viviendas que construyen esperanzas

Resumen Ejecutivo

Informe de Gestión del FONAVI al 31 de diciembre de 2019

A continuación se presenta el resumen de los resultados derivados de la gestión del FONAVI al cierre del periodo 2019, en las áreas fundamentales de Crédito, Captaciones y administración del Fondo de Garantías.

I. Resumen de la Gestión:

Área de Crédito:

- Al 31 de diciembre de 2019 el saldo de la cartera de créditos vigentes del BANHVI alcanzó ₡140,155 millones, reflejando un incremento interanual del 5.62%. Durante el IV trimestre se realizaron desembolsos por concepto de nuevos créditos a las Entidades Autorizadas por la suma de ₡4,090 millones.
- La meta de colocación de nuevos créditos para el periodo 2019 - establecida en ₡21,000 millones – alcanzó un cumplimiento del 83.52%, en función de la situación de desaceleración económica que enfrenta el país y del escaso dinamismo que presentó la colocación de créditos a nivel del sistema financiero nacional.
- A partir de los recursos de crédito otorgados por el BANHVI, se generaron 507 soluciones de vivienda en el periodo 2019, con un valor promedio de las operaciones de ₡21.4 millones.
- La tasa de interés promedio ponderada de la cartera de crédito se ubicó en 8.02% a diciembre último, con una disminución de 0.11 puntos porcentuales respecto del valor registrado a diciembre de 2018 (8.13%).
- La cartera de crédito se conforma en participaciones del Sector Cooperativo por 57.9%, Mutualista 23.3%, Bancario 17.8% y otros de 1.0%
- La morosidad de la cartera se mantiene en 0% desde junio 2006 y las operaciones cuentan con garantías que superan en ₡35.092.0 millones el saldo global de las obligaciones.
- Todas las Entidades deudoras se encuentran dentro del límite máximo de operaciones activas (₡18,821 millones) y se encuentran calificadas con categoría de riesgo “A1”, con excepción de la Fundación Costa Rica Canadá, que para el mes de setiembre de 2019 debió ser reclasificada a categoría de riesgo a “C1”.

Área de Captaciones:

- Durante el IV trimestre 2019 se realizaron captaciones por la suma de ₡6,000 millones, mediante el mecanismo de subasta a través de la Bolsa Nacional de Valores en condiciones de tasa y plazo favorables para el BANHVI. Al cierre de 2019 el saldo de la captación alcanzó la suma de ₡54,337 millones, para una disminución de ₡829 millones respecto del monto registrado a diciembre de 2018.
- La tasa de interés bruta de la captación alcanzó un valor promedio de 7.63% a diciembre de 2019, lo cual se considera razonable si se analiza la información de instrumentos similares disponibles en el mercado.
- En el IV trimestre se atendieron oportunamente los vencimientos de principal por ₡9,700 millones e intereses por ₡716 millones.

Resultados Intermediación:

- Al cierre del IV trimestre de 2019, el rendimiento promedio de los activos asociados al proceso de intermediación financiera se ubicó en un 8.0%, mientras que el costo de los recursos asociados alcanzó 4.49%, para un margen de intermediación positivo de 3.51%.

Fondo de Garantías:

- Al 31 de diciembre de 2019 el Fondo de Garantías acumuló la suma de ₡36,608 millones, el 60.7% proviene de los aportes de las Entidades Autorizadas y el 39.1% de los intereses acumulados sobre las inversiones del Fondo, el 0.2% restante corresponde al aporte del BANHVI.

II. Conclusiones de la Gestión:

A pesar de que el año 2019 fue difícil para el sector y para el BANHVI, la tasa de crecimiento de la Cartera de crédito se logró mantener por encima de los niveles registrados en el Sistema Financiero Nacional, cumpliendo el objetivo de impulsar los programas de crédito de las Entidades Autorizadas. A partir de los recursos asociados a los programas regulares de financiamiento se generaron 507 nuevas soluciones de vivienda, mientras que con el Programa de Financiamiento de Familias de Ingresos Medios se propiciaron alrededor de 120 soluciones adicionales.

Adicionalmente, el proceso de intermediación financiera generó resultados favorables para el Banco mediante la generación de un margen de intermediación que se ubicó entre un 2.76% y un 3.61% durante el periodo.

Cuadro Comparativo de los Principales Resultados Anuales

Descripción	Montos millones ₡		Variación	
	dic-18	dic-19	Absoluta	Porcentual
Crédito				
Saldo Cartera de Crédito	132,699	140,155	7,456	5.62%
Desembolso de Nuevos Créditos	22,649	17,540	-5,109	
Tasa Activa Promedio Cartera	8.13%	8.02%		- 0.11%
Soluciones de Vivienda	612	507	-105	-17.16%
Monto Promedio del Crédito Individual	17.2	21.5	4.22	24.52%
Obligaciones Financieras				
Saldo Obligaciones Financieras	55,166	54,337	829	-1.50%
Costo Recursos de Fondeo	7.85%	7.63%		-0.22%
Resultados Intermediación				
Rendimiento Promedio Activos	8.13%	8.00%		-0.13%
Costo Recursos Intermediación	4.97%	4.49%		-0.48%
Margen Financiero	3.16%	3.51%		0.35%

Índice

I. CREDITO	5
1. <i>Desembolso de nuevos créditos</i>	<i>5</i>
2. <i>Recuperación de créditos vigentes.....</i>	<i>6</i>
3. <i>Saldo de la cartera de crédito</i>	<i>6</i>
4. <i>Soluciones de vivienda con recursos FONAVI.....</i>	<i>10</i>
5. <i>Morosidad de la cartera de crédito.....</i>	<i>11</i>
6. <i>Calificación de deudores según categoría de riesgo</i>	<i>11</i>
7. <i>Garantías de la cartera de crédito</i>	<i>12</i>
8. <i>Límite sobre operaciones activas</i>	<i>13</i>
9. <i>Competitividad del BANHVI en el otorgamiento de créditos</i>	<i>14</i>
II. CAPTACIONES	18
1. <i>Captación de recursos</i>	<i>18</i>
2. <i>Atención de vencimientos de obligaciones</i>	<i>19</i>
3. <i>Saldo de captaciones vigentes</i>	<i>20</i>
4. <i>Costo de fondeo de los recursos FONAVI</i>	<i>20</i>
5. <i>Proyección de vencimientos de captaciones vigentes.....</i>	<i>21</i>
6. <i>Calificación de Riesgo del BANHVI</i>	<i>22</i>
III. RESULTADOS DE LA INTERMEDIACIÓN.....	23
IV. FONDO DE GARANTIAS	24

INFORME DE GESTION FONAVI AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

En este informe se resumen los principales resultados derivados de la gestión del FONAVI durante el IV trimestre del año 2019, en las áreas fundamentales de Crédito, Captaciones y recaudación de primas del Fondo de Garantías.

I. CREDITO

1. Desembolso de nuevos créditos

Durante el IV trimestre de 2019 el BANHVI ejecutó desembolsos por concepto de nuevos créditos otorgados a las Entidades Autorizadas por un monto de ¢4,090 millones, según el detalle que se presenta en el Cuadro 1:

Cuadro 1
Desembolso de nuevos créditos
IV Trimestre, 2019
- Montos en millones de colones -

Entidad Autorizada	Programa Crédito	Monto Desembolsado	Fecha Desembolso
Coopenar R.L.	Prog. Crédito Regular Largo Plazo	3 400	05/12/2019
Coopeande No.1 R.L.	Prog. Crédito Regular Largo Plazo	690	09/12/2019
TOTAL		4 090	

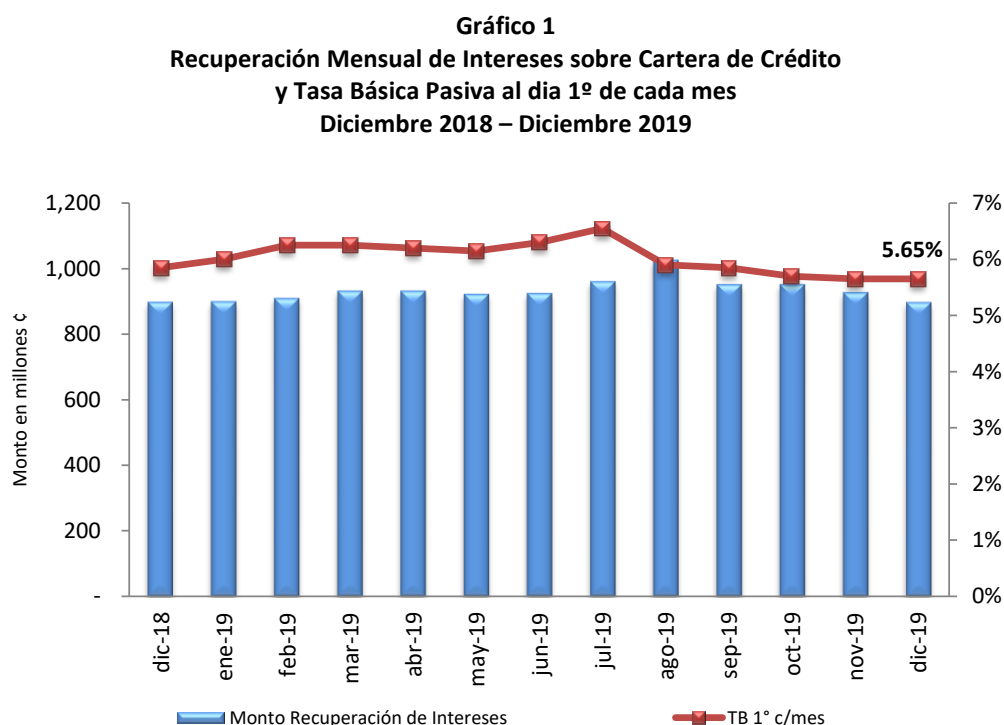
Al cierre de diciembre de 2019, el monto acumulado por desembolso de nuevos créditos alcanzó ¢17,540 millones, con lo que el cumplimiento de la meta de colocación establecida para el periodo 2019 por ¢21,000 millones alcanzó un 83.52%.

Tal como se anticipó en informes previos, debido al exceso de liquidez experimentado durante 2019 y al escaso dinamismo que presentó la colocación de créditos a nivel del sistema financiero nacional, algunas de las Entidades Autorizadas que se esperaba que solicitaran recursos al BANHVI declinaron la alternativa y, por tanto, resultó imposible alcanzar la meta de colocación establecida para el periodo.

2. Recuperación de créditos vigentes

Durante el IV trimestre de 2019 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 ¢5,405 millones; de esta suma ¢2,773 millones corresponden a intereses sobre la cartera de crédito y ¢2,632 millones a amortización ordinaria según la programación de pagos.

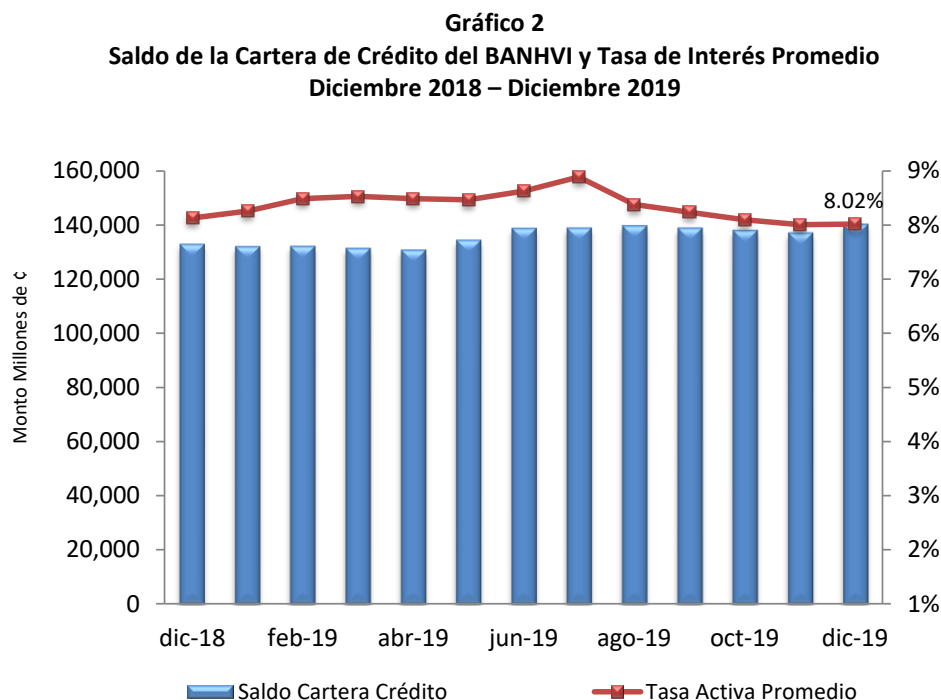
El Gráfico 1 presenta la evolución que ha mostrado la recuperación mensual por concepto de intereses sobre la cartera de crédito del BANHVI durante los últimos 12 meses. Según se observa, la recuperación mensual de intereses presentó un comportamiento estable durante el año 2019, propiciado por un crecimiento moderado en el saldo de la cartera de crédito y la disminución que registró la Tasa Básica Pasiva (TBP) a partir de agosto 2019, siendo que esta variable es utilizada como referencia para la definición de las tasas de interés de las operaciones crediticias.



3. Saldo de la cartera de crédito

Al 31 de diciembre de 2019 el saldo de la cartera de crédito del BANHVI alcanzó la suma de ¢140.155 millones, lo que representa un crecimiento del 5.62% (¢7,456 millones) con

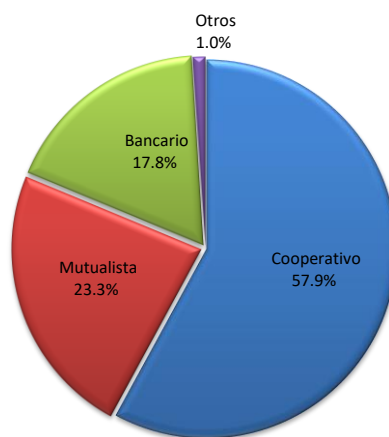
respecto al mismo mes del año previo (¢132,699 millones), según se muestra en el Gráfico 2.



Por su parte, la tasa de interés promedio ponderada de la cartera de crédito se ubicó en 8.02% a diciembre último, con una disminución de 0.11 puntos porcentuales respecto del valor registrado a diciembre de 2018 (8.13%), de conformidad con el comportamiento de las tasas de interés de mercado.

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 57.9%; un 23.3% corresponde sector Mutualista, seguido por un 17.8% 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 2019



Según se detalla en el Cuadro 2, a nivel de Entidades Autorizadas destaca la participación de Coopeande N°1 R.L., Coopenae R.L., Coopeservidores R.L. y Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, con saldos adeudados cercanos al límite de operaciones activas y participaciones superiores al 12%.

Cuadro 2
Saldo de la Cartera de Crédito del BANHVI por Entidades Deudoras
A diciembre 2019
- Montos en millones de colones -

Sector/Entidad Autorizada	Saldo Cartera de Crédito	Composición %
Bancario	24,888.98	17.76%
BAC San José	10,427.18	7.44%
Banco CATHAY	415.42	0.30%
Banco Scotiabank	14,046.37	10.02%
Cooperativo	81,194.79	57.94%
Coocique R.L.	12,621.54	9.01%
Coopealianza R.L.	8,231.43	5.87%
Coopeande No. 1 R.L.	17,082.45	12.19%
Coopecaja R.L.	3,327.27	2.38%
Coopemep R.L.	3,813.93	2.72%
Coopenae R.L.	18,326.15	13.07%
Coopeservidores R.L.	17,792.02	12.70%
Mutualista	32,673.69	23.31%
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda	14,733.12	10.51%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	17,940.57	12.80%
Otros	1,397.22	1.00%
Fundación Costa Rica - Canadá	1,397.22	1.00%
TOTAL	140,154.68	100.00%

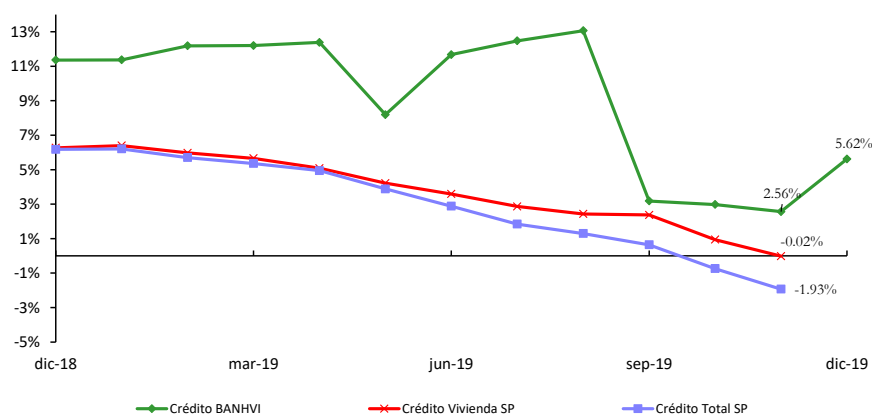
El Gráfico 4 muestra el crecimiento interanual del saldo de la cartera de crédito del BANHVI entre diciembre de 2018 y diciembre de 2019, así como del Crédito Total del Sector Financiero al Sector Privado y del Crédito de Vivienda del Sector Financiero al Sector Privado, considerando información obtenida de la página web del Banco Central de Costa Rica.

Según se observa, durante todo el periodo analizado 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; no obstante, tanto el BANHVI como el Sistema Financiero Nacional experimentaron en el año 2019 una desaceleración en la tasa de crecimiento de la cartera crediticia, que en el caso de los agregados nacionales generó en el mes de noviembre de 2019 - última información disponible - el registro de variaciones negativas.

Como se ha señalado en informes previos, el escaso dinamismo del crédito a nivel nacional 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 han estado adoptando. Esta situación no resulta ajena al BANHVI, pues la mayoría de las Entidades Autorizadas

registraron disminuciones o incrementos poco significativos en sus carteras crediticias durante el periodo 2019, situación que ya para el mes de setiembre se reflejó en la variación interanual del saldo de la cartera de crédito de este Banco.

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 2018 – Diciembre 2019



4. Soluciones de vivienda con recursos FONAVI

En el Cuadro 3 se presenta información sobre las soluciones de vivienda generadas en las Entidades Autorizadas durante el periodo 2019 a partir de los recursos de financiamiento otorgados por este Banco. Según se observa, en el periodo indicado se generaron 507 nuevas soluciones de vivienda y el monto promedio de los créditos otorgados asciende a ¢21.4 millones, de lo cual se desprende que en general estos financiamientos se encuentran dirigidos a las clases media.

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 2019
-Montos en colones-

Entidad Deudora	Monto Crédito BANHVI	Total Recursos Colocados	Total Soluciones Vivienda	Monto Promedio del Crédito	% Ejecución Crédito
Coopeande R.L.	650,000,000	643,270,000	22	29,239,545	98.96%
Mucap	4,500,000,000	4,502,699,029	182	24,740,105	100.00%
Coocique R.L.	2,500,000,000	1,236,313,930	76	16,267,289	49.45%
Coopeservidores R.L.	2,700,000,000	2,699,589,000	57	47,361,211	99.98%
Coopemep R.L.	1,000,000,000	278,868,000	9	30,985,333	27.89%
Fundación CR-Canadá	600,000,000	770,107,345	140	5,500,767	100.00%
Coopecaja R.L.	1,000,000,000	239,106,400	6	39,851,067	23.91%
Coopealanza R.L.	500,000,000	113,368,000	3	37,789,333	22.67%
Coopenae R.L.	3,400,000,000	394,617,000	12	32,884,750	11.61%
Coopeande N° 1 R.L. 1/	690,000,000	-	-	N.A.	0.00%
Total	17,540,000,000	10,877,938,704	507	21,455,500	

1/ Aún no reporta colocaciones debido a que el desembolso de los recursos se ejecutó el 09/12/2019.

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 se asocian a procesos de intervención, quiebra y liquidación de Entidades Autorizadas deudoras, se considera fundamental efectuar un constante monitoreo de los principales indicadores financieros de tales Entidades como mecanismo para la identificación de potenciales complicaciones financieras.

Al respecto, la Dirección FONAVI realiza en forma mensual el seguimiento de los indicadores e información financiera más relevante de las Entidades deudoras, así como la valoración anual 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 cierre del IV trimestre de 2019 las Entidades deudoras del BANHVI han sido calificadas con categoría de riesgo "A1", con excepción de la Fundación Costa Rica Canadá, que para el mes de setiembre de 2019 debió ser reclasificada de categoría de B1 a categoría de riesgo a "C1", según el requerimiento de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

Cuadro 4
Calificación de Entidades Deudoras según Categoría de Riesgo
A Diciembre 2019

Entidad Autorizada	Capacidad de Pago	Comportamiento de Pago Histórico	Morosidad	Calificación de Riesgo
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
Coocique R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Menor a 30 días	A1
Coopealanza 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
Coopecaja R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Menor a 30 días	A1
Coopemep R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Menor a 30 días	A1
Coopenae R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Menor a 30 días	A1
Coopeservidores R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Menor a 30 días	A1
Fundación Costa Rica - Canadá	Nivel 3	Nivel 1	Menor a 30 días	C1
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda	Nivel 1	Nivel 1	Menor a 30 días	A1
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	Nivel 1	Nivel 1	Menor a 30 días	A1

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 crediticia 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 2019, el total de la garantía que mantiene el BANHVI por los créditos otorgados supera en ₡35,092 millones al saldo global de las obligaciones correspondientes, para una cobertura global del 125%.

Cuadro 5
Cobertura de las Garantías de la Cartera de Crédito del BANHVI
A Diciembre 2019
- Montos en millones de colones -

Tipo de Garantías	Saldo del Principal	Monto Garantías	% Garantía
Operaciones Hipotecarias	126,200	150,225	119.0%
BAC San José	10,427	11,986	114.9%
Banco Cathay	415	485	116.6%
Banco Scotiabank	14,046	16,953	120.7%
Coocique R.L.	10,155	11,823	116.4%
Coopealianza R.L.	6,505	8,703	133.8%
Coopeande No. 1 R.L.	16,392	19,226	117.3%
Coopecaja R.L.	2,335	2,746	117.6%
Coopemep R.L.	2,825	3,354	118.8%
Coopenae R.L.	14,926	18,187	121.8%
Coopeservidores R.L.	17,792	22,555	126.8%
Fundación CR-Canadá	1,397	1,681	120.3%
Grupo Mutual	11,654	13,053	112.0%
Mutual Cartago	17,331	19,473	112.4%
Pagaré Institucional	12,724	23,622	185.7%
Coocique R.L.	2,467	2,875	116.5%
Coopealianza R.L.	496	575	115.9%
Coopeande No. 1 R.L.	690	794	115.0%
Coopecaja R.L.	992	1,150	115.9%
Coopemep R.L.	989	1,150	116.2%
Coopenae R.L.	3,400	3,910	115.0%
Grupo Mutual	3,080	10,868	352.9%
Mutual Cartago	610	2,300	377.2%
Títulos Valores	1,231	1,400	113.8%
Coopealianza R.L.	1,231	1,400	113.8%
Total general	140,155	175,247	125.0%

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 2019 el saldo máximo que pueden alcanzar las operaciones de crédito otorgadas por el BANHVI a cada una de las Entidades Autorizadas se ubicó en ¢18,821 millones.

Según se observa en el Cuadro 6, al 31 de diciembre de 2019 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 2019
- Montos en millones de colones -

Entidades Autorizadas	Saldo Total Adeudado 1/	Relación Saldo Total Adeudado a Capital Ajustado
Coopenae R.L.	18,446.85	19.60%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	18,054.71	19.19%
Coopeservidores R.L.	17,913.54	19.04%
Coopeande No. 1 R.L.	17,194.92	18.27%
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda	14,828.09	15.76%
Banco Scotiabank	14,139.43	15.02%
Cocisque R.L.	12,708.97	13.50%
BAC San José	10,493.41	11.15%
Coopealianza R.L.	8,287.97	8.81%
Coopemep R.L.	3,840.81	4.08%
Coopecaja R.L.	3,351.01	3.56%
Fundación Costa Rica - Canadá	1,407.77	1.50%
Banco Cathay	418.00	0.44%

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 ha sido obtenida de los reportes del Centro de Información Crediticia de la SUGEF - CIC -, considerando los saldos adeudados por las distintas entidades deudoras del BANHVI, incluyendo principal e intereses, con el Banco Nacional de Costa Rica (BNCR), Banco de Costa Rica (BCR) y Banco Popular y de Desarrollo Comunal (BPDC), por ser éstos los que generalmente ofrecen financiamiento de segundo piso para estas Entidades (Ver Cuadro 7).

Cuadro 7
Monitoreo de Mercado de los Créditos de Segundo Piso
A Diciembre 2019
- Montos en millones de colones y plazos en años -

Entidad Financiera	Bancos Operaciones Segundo Piso	Tasa de interés promedio	Plazo Máx Restante	Saldo
Coopenae R.L.	BANHVI	8.12%	14	18,447
	Banco Popular y Desarrollo Comunal	9.29%	7	13,275
	Banco Nacional	9.73%	11	8,853
	Banco de Costa Rica	9.98%	5	26,519
Coopeservidores R.L.	BANHVI	8.20%	15	17,914
	Banco Popular y Desarrollo Comunal	8.79%	4	14,227
	Banco Nacional	9.66%	12	22,850
	Banco de Costa Rica	10.16%	4	17,961
Coopemep R.L.	BANHVI	8.46%	15	3,841
	Banco Popular y Desarrollo Comunal	8.65%	4	117
	Banco Nacional	9.64%	24	13,665
	Banco de Costa Rica	10.37%	4	8,278
Coopecaja R.L.	BANHVI	8.56%	15	3,351
	Banco Popular y Desarrollo Comunal	9.85%	10	12,256
	Banco Nacional	9.95%	4	22,667
	Banco de Costa Rica	10.14%	5	16,485
Coopealianza R.L.	BANHVI	8.24%	15	8,288
	Banco Popular y Desarrollo Comunal	9.76%	14	9,798
	Banco de Costa Rica	10.11%	5	10,114
Coocique R.L.	BANHVI	8.31%	15	12,709
	Banco Popular y Desarrollo Comunal	9.35%	8	10,100
	Banco de Costa Rica	9.96%	5	4,873
Grupo Mutual	BANHVI	7.73%	14	14,828
	Banco Nacional	8.02%	8	2,778
	Banco de Costa Rica	9.20%	5	6,178
Coopeande N°1 R.L.	BANHVI	8.00%	15	17,195
	Banco Popular y Desarrollo Comunal	8.96%	14	9,080
Fundación CR - Canadá	Banco Popular y Desarrollo Comunal	8.34%	8	788
	BANHVI	9.06%	15	1,408

Fuente: Centro de Información Crediticia - CIC

Nota: MUCAP, Scotiabank, BAC San José y Banco Cathay no mantienen operaciones de crédito con los bancos estatales considerados.

Según se observa, las opciones de financiamiento ofrecidas por otros Bancos a las Entidades Autorizadas presentan condiciones de costo superiores a las ofrecidas por el BANHVI con márgenes desde 0.19% hasta 1.97% sobre la tasa ofrecida por el Banco, con excepción del financiamiento otorgado por Banco Popular y de Desarrollo Comunal a Fundación Costa Rica – Canadá. Con respecto al plazo restante de las operaciones, se ubican entre los 4 años y los 15 años, con excepción de una operación de Coopemep R.L. con el BNCR que registra un plazo restante de 24 años; a pesar de lo anterior, son pocas las operaciones que alcanzan el máximo indicado de 15 años, por lo que se considera que la



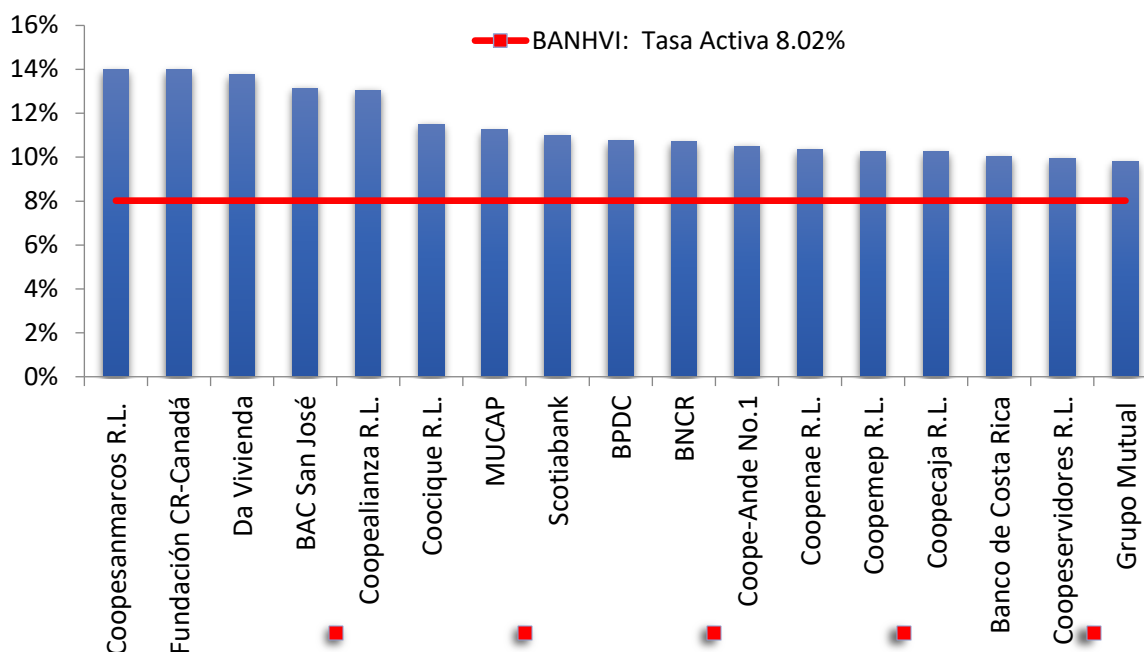
condición de largo plazo del financiamiento ofrecido por el BANHVI sigue siendo un elemento favorable para las Entidades Autorizadas.

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 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, mi pymes y otras, en las que los márgenes de intermediación son más favorables.

Por otra parte, durante la primera quincena del mes de enero de 2020 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 cooperativos, 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 2019



Según se observa, a diciembre de 2019 la tasa de interés de los programas de crédito para vivienda que ofrecen las Entidades valoradas se ubican entre 9.80% y 14.0%, por lo que superan la tasa de interés a la que el BANHVI otorga el financiamiento de segundo piso, con márgenes entre 1.78% y 5.98%.

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 analizadas resulta significativa.

II. CAPTACIONES

Las captaciones que realiza actualmente el BANHVI tienen como objetivo el otorgamiento de créditos a las Entidades Autorizadas, la cancelación de las obligaciones vigentes 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 2019 y sus condiciones se detallan en el Cuadro 8; la totalidad de estos fondos fueron obtenidos mediante el mecanismo de subasta a través de la ventanilla de la Bolsa Nacional de Valores.

Cuadro 8
Condiciones de las Captaciones Realizadas en el IV Trimestre 2019
- Montos en millones de colones -

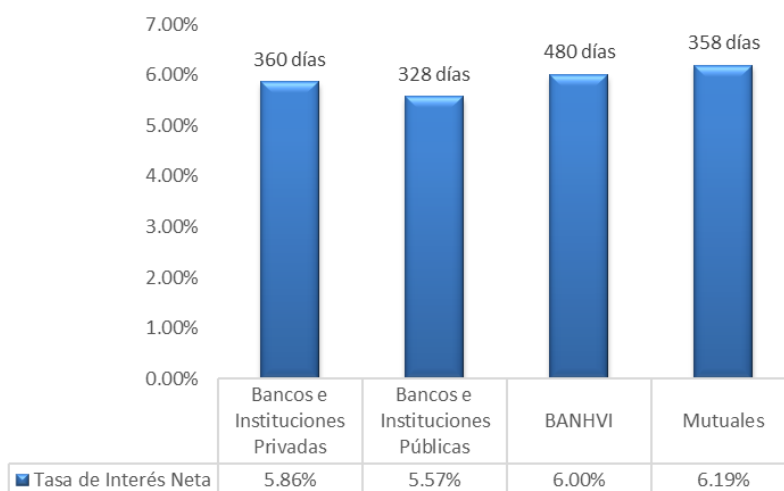
Inversionista	Fecha Emisión	Fecha Vencimiento	Plazo en días	Tasa de Interés	Monto
BN Valores Puesto de Bolsa S.A.	19/11/2019	19/3/2021	480	6.45%	6,000

Según se observa, la captación efectuada durante el IV trimestre de 2019 se pactó con un Puesto de Bolsa, a mediano plazo y la tasa de interés bruta de estas operaciones se ubicó en un 6.45% con el reconocimiento de la carga tributaria del 7%, para un rendimiento neto del 6.00%.

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 similar naturaleza efectuadas por otras Entidades emisoras participantes del mercado; no obstante, en el periodo analizado no se registraron negociaciones con plazos similares al de la captación efectuada por el BANHVI.

Como referencia, en el Gráfico 6 se presenta el rendimiento neto ofrecido por el BANHVI al inversionista en las operaciones de captación realizadas durante el IV trimestre de 2019 y el asociado a las captaciones efectuadas por otros intermediarios en el plazo más cercano de 360 días; en función de la diferencia de plazos mencionada el rendimiento ofrecido por el BANHVI se ubicó por encima del rendimiento ofrecido por los Bancos e Instituciones Públicos y Privados.

Gráfico 6
Rendimiento de las Captaciones Realizadas por el
BANHVI y Otros en Subasta y Ventilla BNV
IV Trimestre 2019



2. Atención de vencimientos de obligaciones

Según el detalle del Cuadro 9, durante el IV trimestre de 2019 los vencimientos de captación alcanzaron los ₡9,700 millones; el total de vencimientos fue cancelado a los inversionistas debido a que el BANHVI logró obtener mejores condiciones de tasa de interés en nuevas operaciones de captación que la requerida por los inversionistas para la renovación de sus inversiones.

Cuadro 9
Vencimiento de Captaciones
IV Trimestre 2019
- Montos en millones de colones -

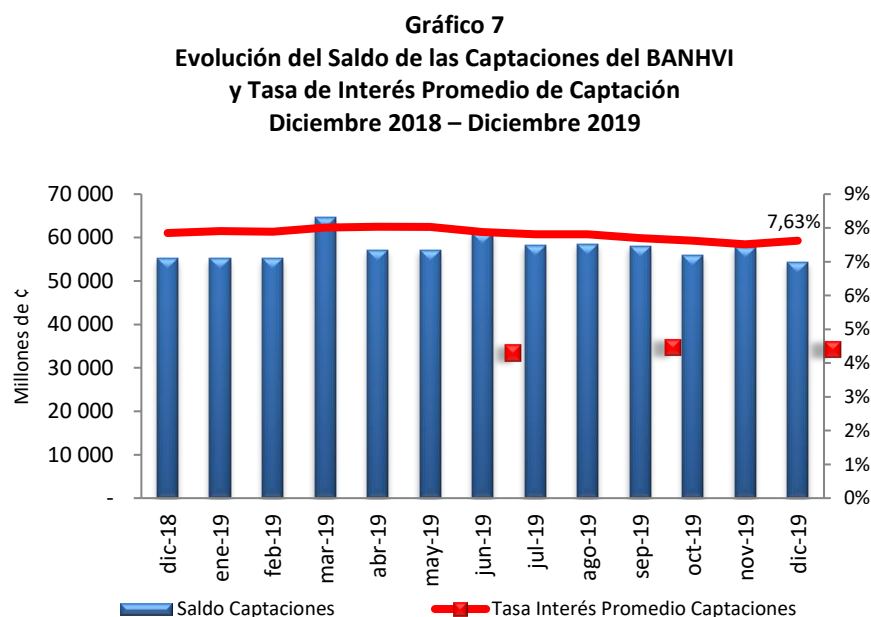
Inversionista	Fecha Emisión	Fecha Vencimiento	Plazo en días	Tasa de Interés	Monto
Mutual Valores Puesto de Bolsa	12/10/2018	11/10/2019	359	8,15%	2 000
Banco de Costa Rica	16/5/2019	18/11/2019	182	7,45%	2 800
Banco de Costa Rica	21/5/2019	21/11/2019	180	7,45%	1 400
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	11/6/2019	11/12/2019	180	5,79%	3 500
Total Vencimientos					9 700

Adicionalmente, durante el IV trimestre de 2019 se atendieron pagos de intereses sobre captaciones por un monto total de ₡716.2 millones.

3. Saldo de captaciones vigentes

Al cierre de diciembre de 2019 el saldo de la captación total del BANHVI se ubicó en ¢54,337 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, de diciembre de 2018 a diciembre de 2019 el monto global de la captación se mantuvo muy similar, registrando una leve disminución de ¢829 millones, lo que equivale a un 1.50%; este comportamiento se relaciona fundamentalmente con un menor requerimiento de recursos para la atención del programa de desembolso de nuevos créditos, en función de una demanda inferior a lo esperado.



Por su parte, la tasa de interés promedio ponderada de las captaciones a diciembre 2019 fue de un 7.63%, esto es 0.22 puntos porcentuales por debajo del valor observado en diciembre de 2019 (7.85%); esta disminución se relaciona fundamentalmente con la reducción en las tasas de interés de mercado y las negociaciones realizadas por el Banco, procurando las condiciones de costo más favorables.

4. Costo de fondeo de los recursos FONAVI

Al término del cuarto trimestre de 2019 el total de recursos involucrados en el proceso de intermediación del FONAVI alcanzó los ¢140,690 millones, contemplado el saldo de la



cartera de créditos por ¢140,155 millones y activos adicionales por la suma de ¢535 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 recursos captados del BANHVI 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 2019 por ¢54,337 millones, se deduce un monto de recursos propios involucrados en el proceso de intermediación que asciende a ¢86,353 millones; lo anterior implica participaciones de 38.62% y 61.38% 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 2019, la tasa de interés promedio de la captación se ubicó en 7.63% 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 ¢0.0.

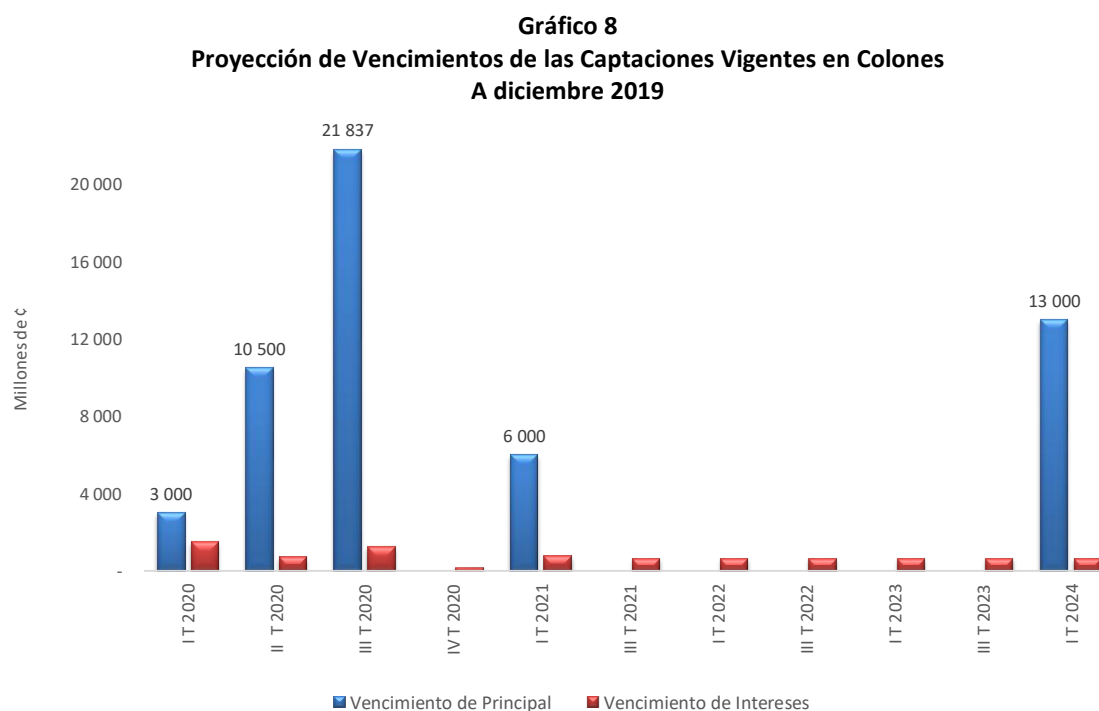
En relación con el costo de los recursos patrimoniales involucrados en el proceso de intermediación, si bien a nivel contable no se registra un costo por esos fondos, se les imputa un costo equivalente al valor de la inflación más un punto porcentual, con lo cual se garantiza la capitalización real de FONAVI, según lo establecido en la política de riesgos M-RIE-GEN-07; al 31 de diciembre de 2019 este parámetro se ubicó en 2.52%.

De conformidad con los elementos señalados al término del IV trimestre de 2019, el costo de los recursos de intermediación del BANHVI alcanzó un 4.49%, lo que representa una disminución de 48 puntos base respecto del valor observado al mes de diciembre de 2018 (4.97%); este comportamiento se relaciona con la reducción en la tasa de inflación interanual, incorporada para la determinación del costo de los recursos patrimoniales, así como con un menor costo de los recursos captados.

5. Proyección de vencimientos de captaciones vigentes

En función de los plazos de las captaciones vigentes al 31 de diciembre de 2019, se esperan vencimientos para el periodo 2020 por ¢35,337 millones de principal, equivalente al 65.0% del portafolio, y ¢3,647 millones por concepto de intereses, con una concentración importante en el III trimestre de 2020, según se observa en el Gráfico 8. El restante 35.0%

de los vencimientos de principal se ubica en el I trimestre de 2021 (11.1%) y I trimestre de 2024 (23.9%).



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 en forma oportuna los requerimientos globales de recursos del Fondo para los próximos periodos.

6. Calificación de Riesgo del BANHVI

En la Sesión Ordinaria N° 1212019 del día 07 de octubre del 2019, el Consejo Calificador de la empresa calificadora SCRiesgos ratificó la calificación otorgada al BANHVI en Sesión Ordinaria del 27 de setiembre de 2019, basada en información financiera no auditada a marzo y junio de 2019, según el siguiente detalle:

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

* Las calificaciones no variaron con respecto a la anterior.

Adicionalmente, a los Programas de Bonos y Papel Comercial del BAHNVI autorizados ante SUGEVAL se otorgaron las siguientes calificaciones:

Programa	Monto - millones-	Calificación Actual *
Programa B de Bonos Estandarizados en ¢	¢30,000	scr AA+ (CR)
Programa C de Bonos Estandarizados en ¢	¢40,000	scr AA+ (CR)
Programa de Emisiones de Papel Comercial en ¢ 2016	¢35,000	SCR 1 (CR)
Programa de Emisiones de Papel Comercial en \$ 2016	\$40	SCR 2 (CR)

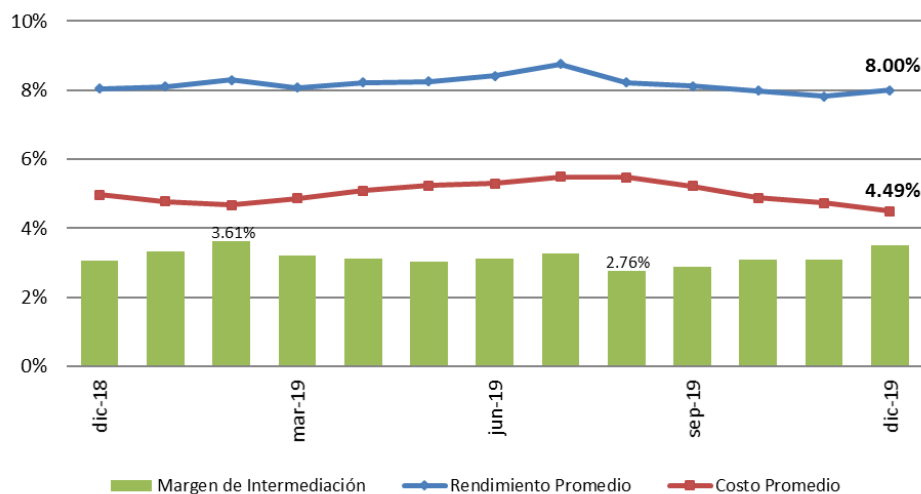
* Las calificaciones no variaron con respecto a la anterior.

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

III. RESULTADOS DE LA INTERMEDIACIÓN

Al cierre del IV trimestre de 2019, el rendimiento promedio de los activos asociados al proceso de intermediación financiera se ubicó en un 8.0%, mientras que el costo de los recursos involucrados alcanzó un 4.49%; de lo anterior se desprende un margen de intermediación positivo de 3.51% al mes de diciembre de 2019. Según se muestra en el Gráfico 9, durante el último año el diferencial entre la tasa de interés de los activos de intermediación del BAHNVI y el costo de los recursos asociados se ha ubicado entre un 2.76% y un 3.61%.

Gráfico 9
Rendimiento y Costo Promedio de los Recursos de Intermediación
Diciembre 2018 – Diciembre 2019



A nivel contable, durante el IV trimestre de 2019 el BANHVI obtuvo ingresos por concepto de intereses de la cartera de crédito por 2,773 millones; a partir de estos recursos fue factible atender el gasto por concepto de intereses de los recursos captados por ¢872 millones. Adicionalmente, en este periodo se realizó el traslado de réditos a la Cuenta General por un monto total de ¢576 millones, registrando un resultado de intermediación en el trimestre de ¢1,325 millones.

IV. FONDO DE GARANTIAS

Según la metodología establecida al efecto, durante el IV trimestre del año 2019 los aportes de las Entidades Autorizadas al Fondo de Garantías ascendieron a ¢369 millones.

Al 31 de diciembre de 2019 el Fondo de Garantías acumuló la suma de ¢36,608 millones, mostrando un incremento del 2.8% en relación con el saldo observado al cierre del trimestre previo, según se detalla en el Cuadro 11.

Cuadro 11
Composición del Fondo de Garantías
Setiembre y Diciembre de 2019
- Montos en millones de colones -

Concepto	Saldo a setiembre 2019	Saldo a diciembre 2019	Composición Porcentual	Variación Porcentual
Aporte BANHVI	30	64	0.18%	112.99%
Aporte Entidades Autorizadas	21,843	22,212	60.68%	1.69%
Mutual Cartago	7,205	7,323		1.63%
Grupo Mutual	14,639	14,889		1.71%
Intereses sobre inversiones	13,755	14,331	39.15%	4.19%
TOTAL	35,629	36,608	100.00%	2.75%

Del monto acumulado en el Fondo de Garantías al 31 de diciembre de 2019, el 60.7% proviene de los aportes efectuados por las Entidades Autorizadas y el 39.1% de los intereses acumulados sobre las inversiones del Fondo, el 0.2% restante corresponde al traslado de utilidades generadas por la fuente de recursos Cuenta General como aporte del BANHVI.

Al cierre de diciembre de 2019, 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.