

INFORME DE GESTIÓN FONAVI

IV Trimestre, 2020

Dirección FONAVI
29 de enero, 2021



Banco Hipotecario de la Vivienda
Viviendas que construyen esperanzas

Resumen Ejecutivo

Informe de Gestión del FONAVI al 31 de diciembre de 2020

A continuación, se presenta el resumen de los principales resultados derivados de la gestión del FONAVI al cierre del IV trimestre 2020.

I. Resumen de la Gestión:

Área de Crédito:

- Al 31 de diciembre de 2020 el saldo de la Cartera de créditos vigentes del BANHVI alcanzó ₡142,815 millones, reflejando un crecimiento interanual del 1.9%. Este comportamiento se vincula con la contracción en la demanda de crédito de las Entidades Autorizadas producto de la crisis generada por la pandemia del COVID-19, así como a la aceleración en el proceso de amortización de las operaciones de crédito vigentes producto de la reducción en la tasa de interés de la Cartera de Crédito.
- Durante el IV trimestre de 2020 se realizaron desembolsos por concepto de nuevos créditos por la suma de ₡7,962, distribuido en los sectores bancario, mutualista y cooperativo.
- El monto anual de colocación de nuevos créditos alcanzó la suma de ₡14,296 millones, superando en un 19.1% la meta establecida en el Escenario más Probable.
- La tasa de interés promedio de la Cartera de crédito se ubicó en 5.22% a diciembre último, con una disminución de 280 puntos base respecto del valor registrado a diciembre 2019 (8.02%), generando una reducción significativa en los ingresos por intereses de la Cartera de crédito.
- Al cierre de diciembre de 2020 la morosidad de la Cartera crediticia se mantiene en 0% y las operaciones cuentan con garantías que superan en ₡36,254 millones el saldo global de las obligaciones.
- Todas las Entidades deudoras se encuentran dentro del límite máximo de operaciones activas (₡20,451 millones) y se encuentran calificadas en categoría de riesgo “A1”, con excepción de la Fundación Costa Rica Canadá, que desde el mes de setiembre de 2019 fue reclasificada a categoría de riesgo a “C1”.

Área de Captaciones:

- Durante el IV trimestre 2020 se realizaron captaciones por ₡6,100 millones, a plazos de 360 días y con tasas de interés que en la mayor parte de los casos se ubica por debajo de los rendimientos ofrecidos por otros participantes del mercado, de manera que se consideran condiciones favorables para el Banco en función del costo y plazo de los recursos.
- A diciembre 2020 el saldo total de la captación alcanzó la suma de ₡53,000 millones, para una disminución de ₡1,337 millones respecto del monto registrado a diciembre de 2019, producto de un menor requerimiento de recursos para la atención de la demanda de crédito, así como por el ingreso extraordinario de recursos proveniente de la venta de lotes del Proyecto el Portillo.



- En el IV trimestre de 2020 el BANHVI atendió oportunamente los vencimientos de principal e intereses de captaciones por ¢2,100 millones y ¢238 millones, respectivamente.

Resultados Intermediación:

- Al cierre del IV trimestre de 2020, el rendimiento promedio de los activos asociados al proceso de intermediación financiera se ubicó en un 5.18%, mientras que el costo de los recursos asociados alcanzó 3.02%, para un margen de intermediación positivo de 2.15%.
- Con corte al 31 de diciembre los resultados del seguimiento a los indicadores de riesgos de crédito y riesgos de liquidez muestran valores que se ubicaron dentro de los límites de Apetito de riesgo y se espera que esta condición se mantenga durante el primer trimestre de 2021.

II. Conclusiones de la Gestión

Los resultados obtenidos por el BANHVI a diciembre de 2020 a partir del proceso de intermediación financiera se consideran satisfactorios, a pesar de la contracción en la demanda de crédito experimentada durante el periodo. Por otra parte, el descenso en el nivel de las tasas de interés de mercado y el incremento en la participación del Programa Integral de Financiamiento para familias de Ingresos Medios afectó de manera significativa la generación de ingresos financieros de la Cartera de crédito; no obstante, el costo de los recursos asociados al proceso de intermediación también se ha ajustado a la baja, permitiendo al BANHVI la obtención de un margen de intermediación positivo y el cumplimiento de la normativa prudencial aplicable.

Adicionalmente, si bien las estimaciones asociadas a los efectos generados por la pandemia consideraron la posibilidad de aplicación de una moratoria al 100% de las Entidades deudoras, con la consiguiente afectación sobre los niveles de liquidez del BANHVI, durante todo el periodo 2020 ese riesgo no se materializó, siendo que la mayor parte de las Entidades deudoras lograron atender en forma regular el pago de sus obligaciones; por su parte, las condiciones generales de la Cartera crediticia en términos de morosidad, calificación de riesgo y garantías se mantienen sin alteración.

Durante el mes de diciembre se realizó un seguimiento y actualización respecto de los efectos generados por la crisis asociada al COVID-19 en el BANHVI, a partir de lo cual se ajustaron los supuestos y las medidas de ajuste con el objetivo de efectuar en forma oportuna las acciones pertinentes en la estrategia financiera de la Entidad.

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>7</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>12</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>
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>19</i>
4. <i>Costo de fondeo de los recursos FONAVI</i>	<i>20</i>
5. <i>Proyección de vencimientos de captaciones vigentes.....</i>	<i>22</i>
6. <i>Calificación de Riesgo del BANHVI</i>	<i>23</i>
III. RESULTADOS DE LA INTERMEDIACIÓN.....	24
IV. VALORACION DE INDICADORES DE APETITO DE RIESGO	25
V. FONDO DE GARANTIAS	27

INFORME DE GESTION DEL FONAVI AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

En este informe se resumen los principales resultados derivados de la gestión del FONAVI durante el IV trimestre del año 2020, en las áreas fundamentales de Crédito, Captaciones y recaudación de primas del Fondo de Garantías. Adicionalmente, se presenta el seguimiento y proyección a tres meses de los indicadores de riesgo contemplados en la declaración del Apetito de Riesgo, asociados al proceso de intermediación financiera que realiza el BANHVI.

I. CREDITO

1. Desembolso de nuevos créditos

Durante el IV trimestre de 2020 el BANHVI ejecutó desembolsos por concepto de nuevos créditos otorgados a las Entidades Autorizadas por un monto total de ₡7,962 millones, según el detalle que se presenta en el Cuadro 1:

Cuadro 1
Desembolso de nuevos créditos
IV Trimestre, 2020
- Montos en millones de colones-

Entidad Autorizada	Programa Crédito	Monto Desembolsado	Fecha Desembolso
Grupo Mutual	Programa de Crédito de Largo Plazo ₡	1,900.0	19/10/2020
Coocique R.L.	Programa de Crédito de Largo Plazo ₡	1,000.0	05/11/2020
Banco Popular	Programa Financiamiento Ingresos Medios	863.3	13/11/2020
Coopeservidores R.L.	Programa de Crédito de Largo Plazo ₡	1,299.0	23/11/2020
Grupo Mutual	Programa Financiamiento Ingresos Medios	2,900.0	18/12/2020
TOTAL		7,962.3	

Al cierre de diciembre de 2020, el monto acumulado por desembolso de nuevos créditos alcanzó ₡14,295.8 millones, con lo que el cumplimiento de la meta de colocación establecida para el periodo 2020 por ₡12,000 millones se superó en un 19.1%.

A pesar de lo anterior, debido a que las prórrogas consideradas en el Escenario Más Probable no fueron requeridas por las Entidades deudoras, aun cuando el monto de los desembolsos por concepto de nuevos créditos superó la suma prevista, el crecimiento esperado en el saldo de la Cartera de crédito del Banco se ubicó a diciembre de 2020 en 1.90% por debajo de la meta establecida de 2.20%.

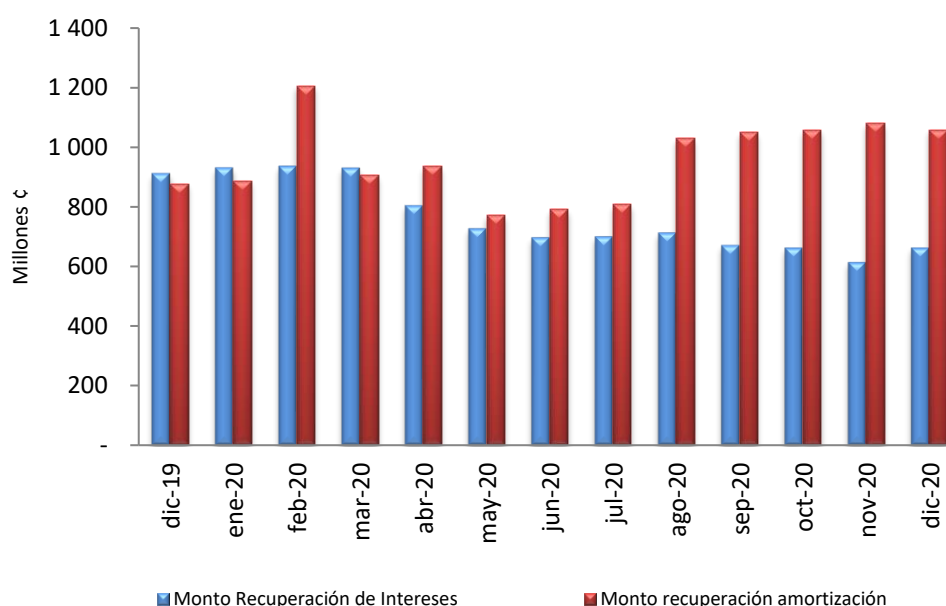
2. Recuperación de créditos vigentes

Durante el IV trimestre de 2020 todas las Entidades deudoras atendieron el pago de sus obligaciones por concepto de créditos otorgados por el BANHVI, incluyendo desde el mes de julio anterior la cancelación de las cuotas mensuales asociadas a la cuenta por cobrar que se originó a partir de la aplicación de la prórroga por un lapso de 3 meses sobre el pago de intereses de los créditos vigentes de la Fundación Costa Rica Canadá.

Los recursos obtenidos a partir de la recuperación de la Cartera crediticia ascendieron a ₡5,134 millones durante el IV trimestre de 2020; de esta suma ₡1,938 millones corresponden a intereses sobre la Cartera de crédito y ₡3,196 millones a amortización.

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, hasta el mes de marzo de 2020 la recuperación mensual de intereses presentó un comportamiento estable, propiciado por un crecimiento moderado en el saldo de la Cartera de crédito y la leve disminución que registró la Tasa Básica Pasiva (TBP) desde julio de 2019. No obstante, a partir de abril de 2020 se registra una reducción significativa en los intereses generados por la Cartera crediticia, lo que se relaciona de manera fundamental con la marcada disminución que ha experimentado la Tasa Básica Pasiva (TBP) desde marzo de 2020, pasando de un nivel de 5.75% en febrero de 2020 a 3.0% en el mes de octubre anterior y por el incremento en la participación del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios.

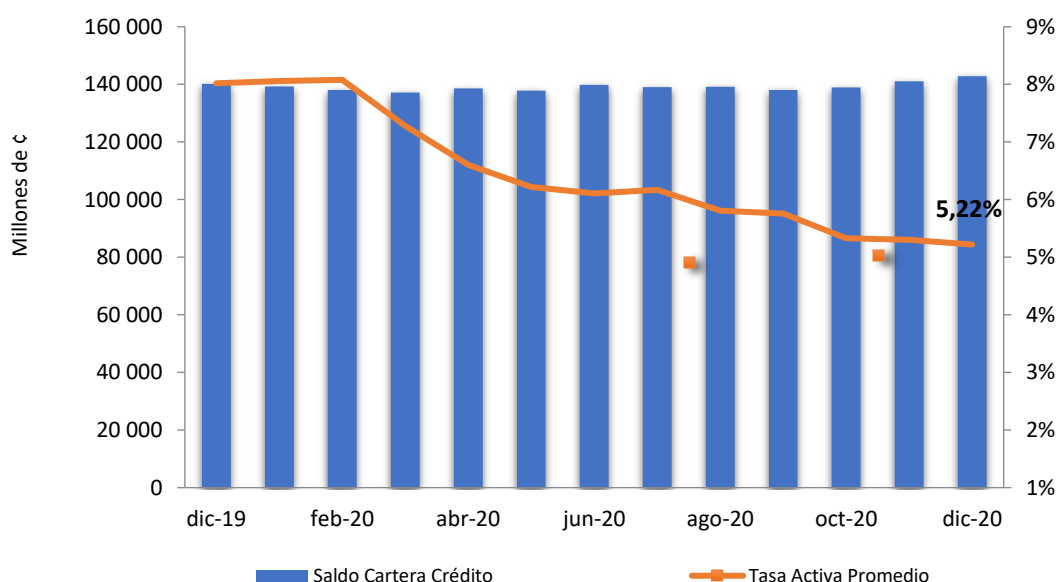
Gráfico 1
Recuperación Mensual de Intereses sobre Cartera de Crédito
y Tasa Básica Pasiva al día 1º de cada mes
Diciembre 2019 – Diciembre 2020



3. Saldo de la Cartera de crédito

A diciembre 2020 el saldo de la Cartera de crédito del BANHVI alcanzó la suma de ¢142,815 millones, lo que implica un crecimiento del 1.9% (¢2,661 millones) con respecto al mismo mes del año previo (¢140,154 millones), según se muestra en el Gráfico 2. Este comportamiento estuvo influido por una colocación de crédito inferior a la ejecutada en años previos y por el incremento en los montos mensuales de amortización generado por la reducción en la tasa de interés de las operaciones.

Gráfico 2
Saldo de la Cartera de Crédito del BANHVI y Tasa de Interés Promedio
Diciembre 2019 – Diciembre 2020



Según se observa, la tasa de interés promedio ponderada de la Cartera de crédito se ubicó en 5.22% a diciembre último, con una disminución de 280 puntos base respecto del valor registrado a diciembre de 2019 (8.02%), lo que se relaciona con el comportamiento de las tasas de interés de mercado y con la paulatina incorporación a la Cartera de crédito de las operaciones del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios, que presentan una tasa de interés mucho más baja que la asociada a los Programas de financiamiento regular del FONAVI.

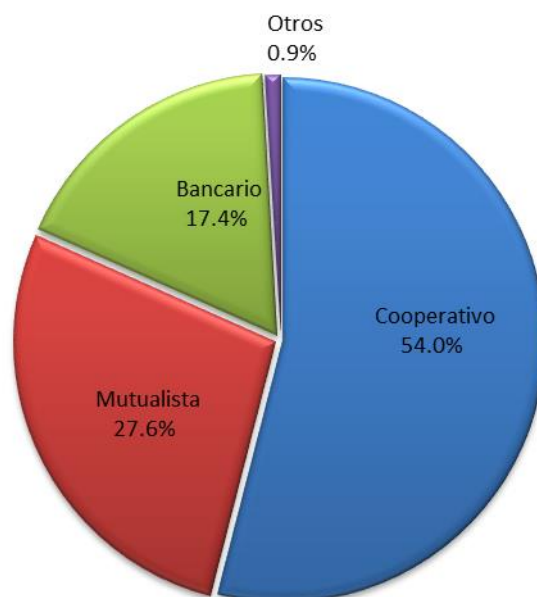
Al respecto, entre diciembre de 2019 y diciembre de 2020 el saldo de la Cartera de crédito asociada al Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios pasó de representar un 0.8% a un 17.2% del saldo total de la Cartera de crédito del BANHVI, según se detalla en el Cuadro 2.

Cuadro 2
Saldo de la Cartera de Crédito según Programa de Financiamiento
A diciembre de 2019 y diciembre de 2020
Montos en millones de colones

	dic-19	dic-20
Saldo Cartera de Crédito Total	140,154.7	142,815.2
Saldo en Programa Regular de Largo Plazo	139,027.3	118,268.8
% Participación Programa Regular Largo Plazo	99.2%	82.8%
Saldo Programa Familias de Ingresos Medios	1,127.4	24,546.4
% Participación Programa Familias Ingresos Medios	0.8%	17.2%

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 54.0%; un 27.6% corresponde sector Mutualista, seguido por un 17.4% 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 2020



A nivel de Entidades Autorizadas destaca la participación de Grupo Mutual Alajuela La Vivienda, Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo, Coopeservidores R.L., Coopenae R.L., Coopeande N°1 R.L., con participaciones dentro del saldo total de la Cartera de crédito superiores al 11.0% (Ver Cuadro 3).

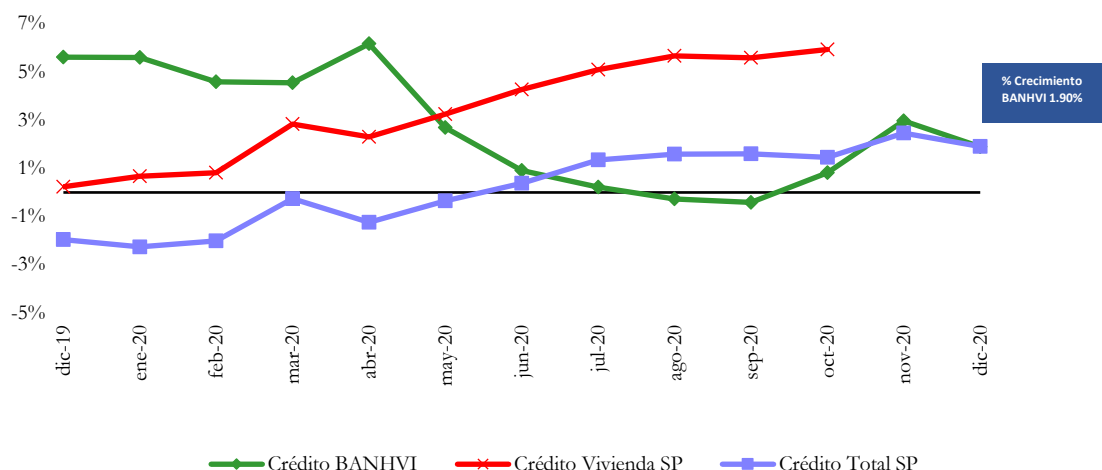
Cuadro 3
Saldo de la Cartera de Crédito del BANHVI por Entidades Deudoras
A diciembre 2020
- Montos en millones de colones -

Entidades Autorizadas	Saldo Cartera de Crédito	Composición %
Bancario	24,895	17.43%
Banco Scotiabank	13,359	9.36%
BAC San José	9,460	6.62%
Banco Popular	1,981	1.38%
Banco Cathay	96	0.07%
Cooperativo	77,140	54.04%
Coopeservidores R.L.	17,568	12.31%
Coopenae R.L.	16,639	11.66%
Coopeande No. 1 R.L.	16,220	11.36%
Coocique R.L.	12,621	8.84%
Coopealianza R.L.	7,288	5.11%
Coopemep R.L.	3,626	2.54%
Coopecaja R.L.	3,177	2.23%
Mutualista	39,468	27.60%
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda	20,215	14.14%
Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo	19,252	13.46%
Otros	1,312	0.93%
Fundación Costa Rica - Canadá	1,312	0.93%
Total general	142,815	100.00%

El Gráfico 4 muestra el crecimiento interanual del saldo de la Cartera de crédito del BANHVI entre diciembre de 2019 y diciembre de 2020, 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 (BCCR).

Según se observa, hasta abril de 2020 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, a partir del mes de mayo de 2020 se registra una desaceleración en la tasa de crecimiento de la Cartera de crédito del Banco que la ubica al cierre del mes de diciembre último en un 1.9%, similar a lo observado en el crédito total, aunque por debajo de lo registrado en el crédito para vivienda al sector privado a nivel del Sistema Financiero Nacional con información a octubre de 2020.

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 2019 – Diciembre 2020



4. Soluciones de vivienda con recursos FONAVI

En el Cuadro 4 se presenta información sobre las soluciones de vivienda generadas por las Entidades Autorizadas durante el periodo 2020 a partir de los recursos de financiamiento otorgados por este Banco durante el periodo, tanto lo correspondiente al Programa Regular de Largo Plazo como al Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios. Debe indicarse que parte de las soluciones de vivienda que se reportan se originan en créditos otorgados por el BANHVI en el año 2019, siendo que parte de los fondos desembolsados en ese periodo aún se encontraban en proceso de colocación.

Según se observa, en el periodo indicado se generaron 1,927 nuevas soluciones de vivienda, de las cuales el 79.5% está asociado al Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios; el monto promedio de los créditos otorgados se ubicó entre los ¢17.4 y los ¢39.5 en las distintas Entidades Autorizadas.

Cuadro 4
Soluciones de Vivienda Generadas Mediante Financiamiento del FONAVI y
Monto Promedio del Crédito Otorgado, Según Entidad Autorizada
A diciembre de 2020
- Montos en colones -

Programa / Entidad	Financiamiento BANHVI	Colocaciones al 31/12/2020	Número soluciones	Monto Promedio Solución
Programa Regular Largo Plazo				
Coocique R.L.	2,500,000,000	2,541,049,358	146	17,404,448
Coopemep R.L.	1,000,000,000	1,030,430,500	28	36,801,089
Coopecaja R.L. 1/	1,000,000,000	815,848,385	33	24,722,678
Coopelianza R.L. 1/	500,000,000	445,646,000	13	34,280,462
Coocique R.L. 2/	675,000,000	n/d		
Coopenae R.L.	3,400,000,000	3,421,764,397	129	26,525,305
Coopeservidores R.L.	1,299,000,000	950,181,690	24	39,590,904
Coopende N° 1 R.L.	690,000,000	712,560,000	22	32,389,091
Total Programa Regular Largo Plazo	11,064,000,000	9,917,480,330	395	25,107,545
Programa Integral de Ingresos Medios				
Coocique R.L.	623,078,400	890,112,000	42	21,193,143
Coopeservidores R.L.	25,270,000	36,100,000	1	36,100,000
Mucap	13,380,728,406	19,115,326,294	606	31,543,443
Grupo Mutua	10,991,542,382	15,702,203,403	764	20,552,622
Banco Popular	2,740,735,900	3,915,337,000	119	32,901,992
Total Programa Integral de Ingresos Medios	27,761,355,088	39,659,078,697	1532	25,887,127

1/ Préstamos otorgados en el 2019, con saldos pendientes de colocar en el 2020.

2/ La Entidad aún no reporta colocaciones debido a que el desembolso de recursos del BANHVI se ejecutó el 05/11/2020

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 5, contemplando los elementos de capacidad de pago, comportamiento de pago histórico y morosidad, al cierre del IV trimestre de 2020 las Entidades deudoras del BANHVI se mantienen calificadas en categoría de riesgo "A1", con excepción de la Fundación Costa Rica Canadá, que desde el mes de setiembre de 2019 debió ser reclasificada a categoría de riesgo a C1, según el requerimiento de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

Cuadro 5
Calificación de Entidades Deudoras según Categoría de Riesgo
A Diciembre 2020

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
Banco Popular	Nivel 1	Nivel 1	Menor a 30 días	A1
Cooique R.L.	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
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 2	Nivel 1	Menor a 30 días	C1
Grupo Mutua 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 6 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 2020, el monto total de las garantías que mantiene el BANHVI como respaldo de los créditos otorgados supera en ¢36,254 millones al saldo global de las obligaciones correspondientes, para una cobertura global del 125.4%.

Cuadro 6
Cobertura de las Garantías de la Cartera de Crédito del BANHVI
A diciembre 2020
- Montos en millones de colones -

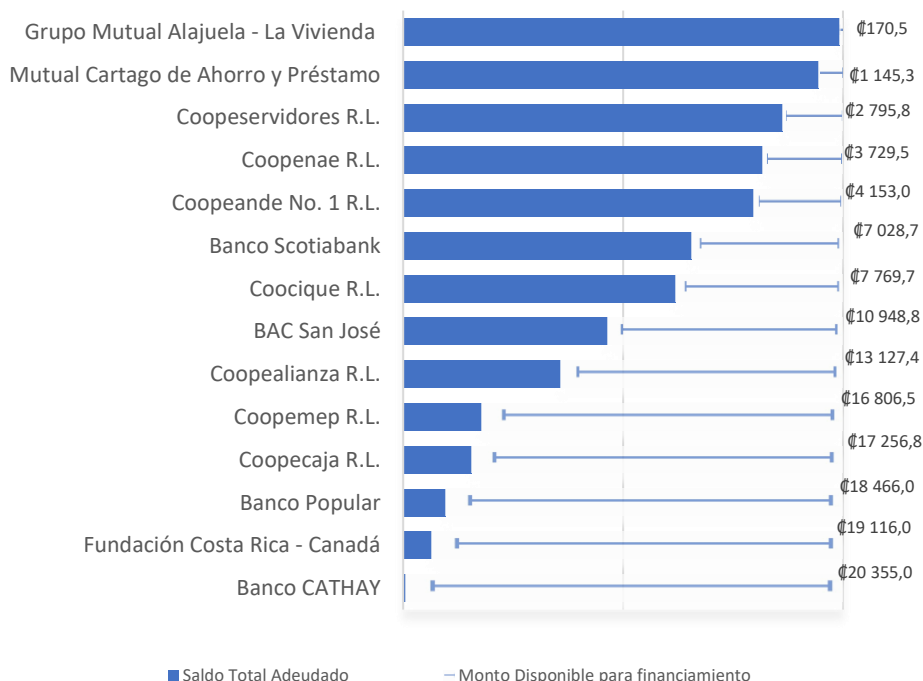
Tipo de Garantías	Saldo del Principal	Monto Garantías	% Garantía
Operaciones Hipotecarias	127,686	151,376	118.6%
Mutual Cartago	18,840	21,284	113.0%
Coopenae R.L.	16,639	20,582	123.7%
Coopeservidores R.L.	16,269	19,852	122.0%
Coopeande No. 1 R.L.	16,220	18,871	116.3%
Banco Scotiabank	13,359	16,058	120.2%
Coocique R.L.	11,621	13,482	116.0%
Grupo Mutual	10,949	12,524	114.4%
BAC San José	9,460	11,693	123.6%
Coopealanza R.L.	6,119	7,125	116.4%
Coopemep R.L.	3,626	4,234	116.8%
Coopecaja R.L.	3,177	3,689	116.1%
Fundación CR-Canadá	1,312	1,589	121.1%
Banco Cathay	96	393	410.7%
Pagaré Institucional	13,960	26,388	189.0%
Grupo Mutual	9,267	19,148	206.6%
Banco Popular	1,981	2,296	115.9%
Coopeservidores R.L.	1,299	1,494	115.0%
Coocique R.L.	1,000	1,150	115.0%
Mutual Cartago	413	2,300	557.5%
Títulos Valores	1,170	1,305	111.6%
Coopealanza R.L.	1,170	1,305	111.6%
Total general	142,815	179,069	125.4%

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 2020 el saldo máximo que pueden alcanzar las operaciones de crédito otorgadas por el BANHVI a cada una de las Entidades Autorizadas se ubicó en ¢20,451 millones.

Según se observa en el Gráfico 5, al cierre del periodo 2020 todas las Entidades deudoras del BANHVI se encontraban atendiendo el límite máximo señalado.

Gráfico 5
Saldo de Operaciones Activas de Entidades Deudoras y Límite de Crédito
A diciembre 2020
- Millones de colones -



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 2020
- 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.	BNCR	9.32%	10	8,045
	BCR	8.95%	4	17,922
	BPDC	7.12%	6	9,117
	BANHVI	5.95%	14	16,721
Coopeservidores R.L.	BNCR	9.50%	11	22,764
	BCR	7.40%	4	11,056
	BPDC	6.40%	3	8,678
	BANHVI	5.94%	15	17,655
Coopemep R.L.	BCR	8.91%	3	6,137
	BNCR	7.66%	23	8,818
	BANHVI	6.21%	14	3,645
Coopecaja R.L.	BPDC	9.85%	9	11,448
	BCR	8.32%	4	16,224
	BNCR	7.58%	3	14,900
	BANHVI	6.32%	14	3,194
Coopealianza R.L.	BPDC	7.71%	4	6,161
	BCR	7.35%	6	8,113
	BANHVI	5.79%	14	7,324
Coocique R.L.	BCR	7.93%	4	3,961
	BPDC	7.59%	7	9,221
	BANHVI	5.73%	15	12,681
Grupo Mutual	BNCR	7.01%	7	2,393
	BANHVI	4.06%	15	20,281
Coopeande N°1 R.L.	BPDC	6.97%	14	5,933
	BCR	6.93%	4	4,820
	BANHVI	5.75%	15	16,298
Fundación CR - Canada	BANHVI	7.97%	14	1,335
	BPDC	6.14%	7	700

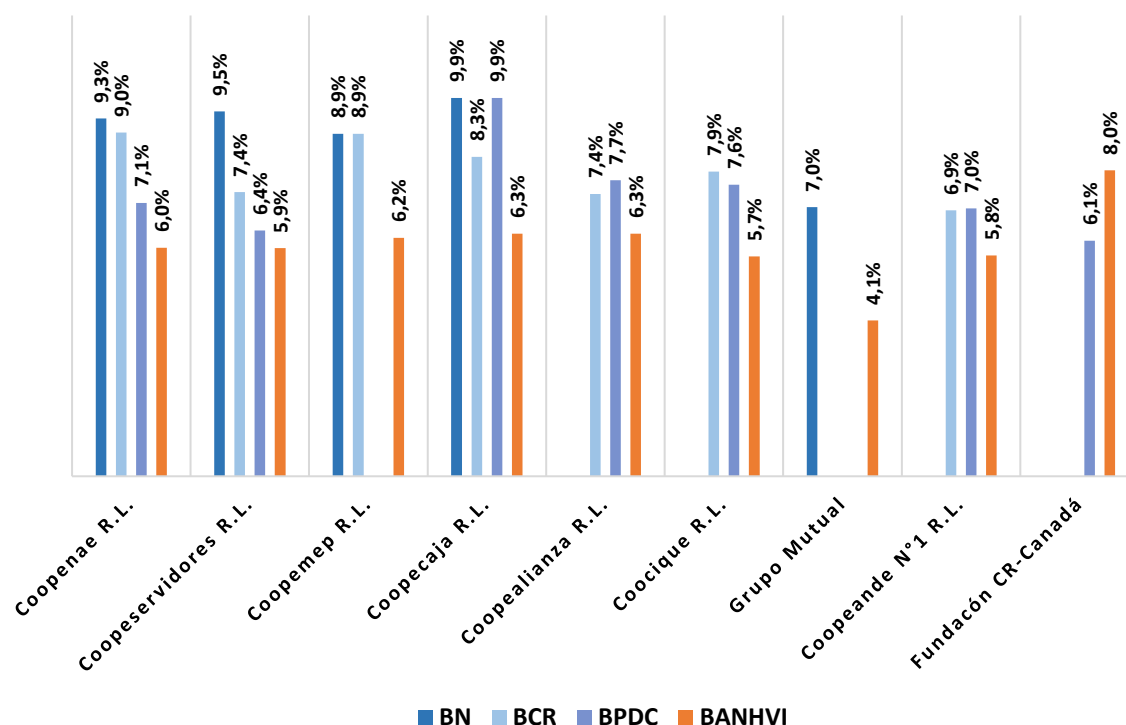
Fuente: Centro de Información Crediticia - CIC

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

Según se observa, en general las opciones de financiamiento ofrecidas por el BANHVI a las Entidades Autorizadas presentan una menor tasa de interés y un plazo máximo restante superior a lo correspondiente a los créditos de segundo piso otorgados por el BNCR, el BCR y el BPDC; únicamente el financiamiento otorgado por el BPDC a la Fundación Costa Rica Canadá presenta una tasa de interés inferior a la ofrecida por el BANHVI, mientras que en plazo máximo restante solo un crédito otorgado a Coopemep R.L. por parte del

BNCR registra un plazo superior al correspondiente al de las operaciones con el BANHVI. De conformidad con lo anterior, se considera que los financiamientos otorgados por el BANHVI mantienen condiciones competitivas respecto de las otras alternativas disponibles en el mercado para las Entidades Autorizadas.

Gráfico 6
Tasas de Interés Comparativas en Créditos de Segundo Piso
A Diciembre 2020

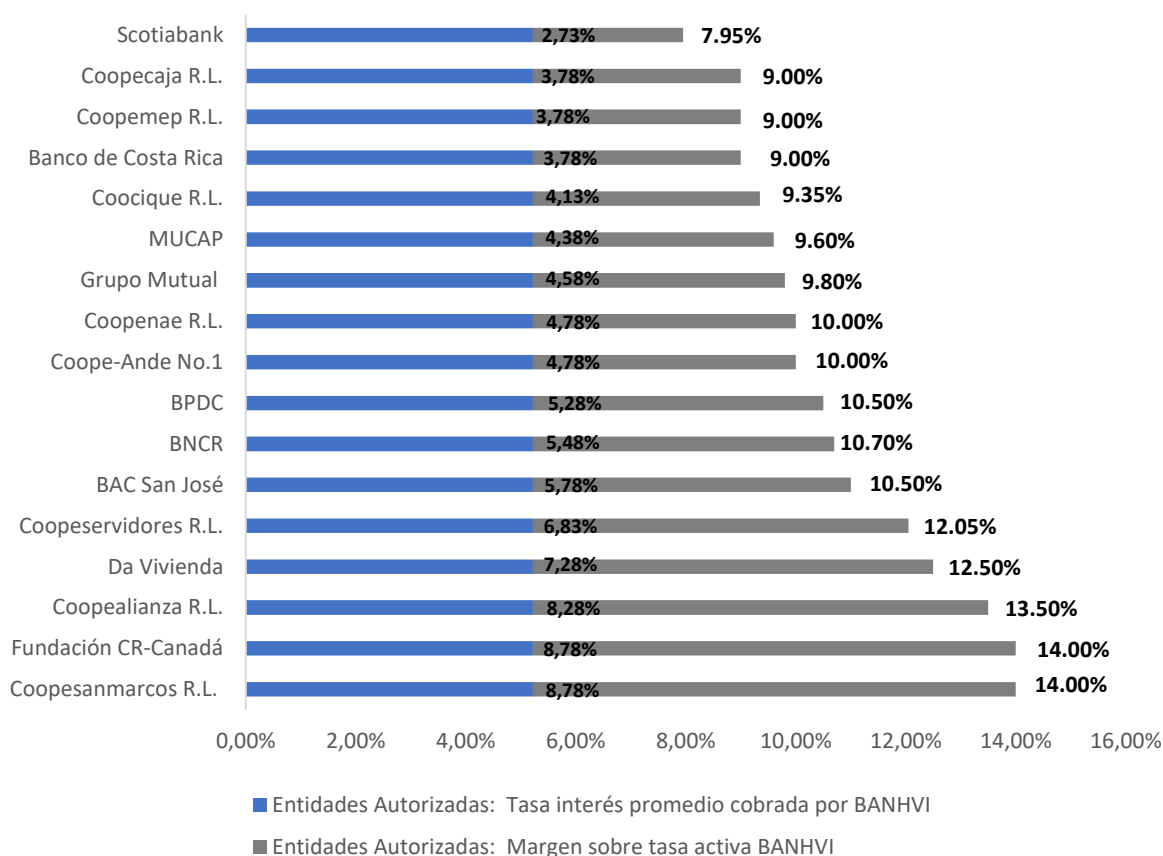


Adicionalmente, debe señalarse que los Bancos que reportan operaciones de segundo piso presentan ventajas respecto del BANHVI en relación con el costo de sus fuentes de fondeo, dado que disponen de instrumentos de captación como cuentas de ahorro y cuentas corrientes, así como por la inexistencia del 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 en sus operaciones.

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 2021 se realizó un sondeo respecto de las tasas de interés de los créditos para vivienda en colones 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 7.

Gráfico 7
Tasa de Interés sobre Préstamos de Vivienda y Margen sobre Tasa Activa BANHVI
Bancos Públicos y Privados, Mutuales, Cooperativas y Otras Entidades
A diciembre 2020



Según se observa, a diciembre de 2020 la tasa de interés de los programas de crédito para vivienda que ofrecen las Entidades valoradas se ubica entre 7.95% 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 2.73% y 8.78%.

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

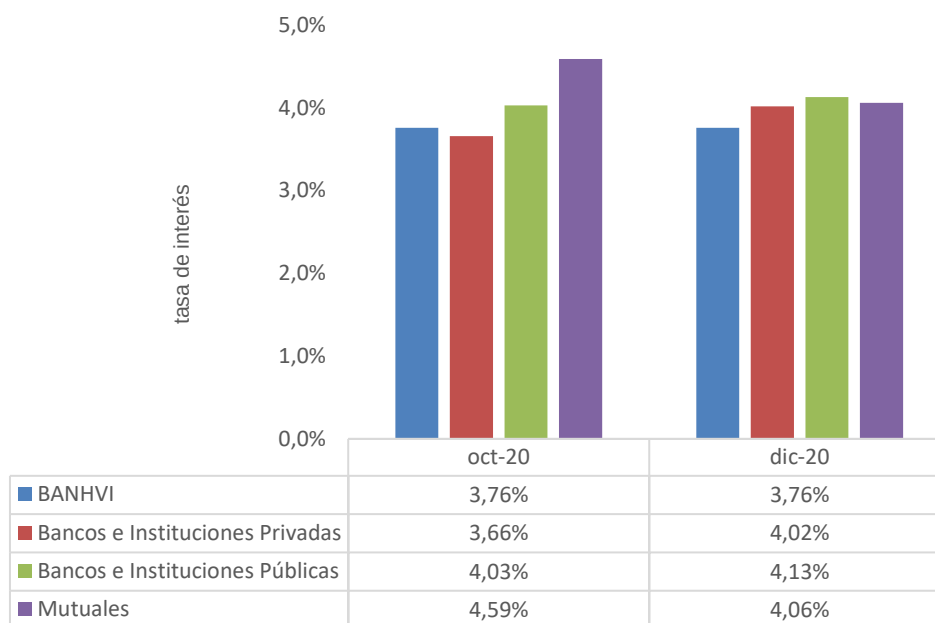
La captación efectuada en el IV trimestre de 2020 alcanzó la suma de \$6,100 millones según el detalle que se presenta en el Cuadro 8; estos fondos fueron obtenidos a través de negociaciones directas con los puestos de bolsa, utilizando la ventanilla electrónica de la Bolsa Nacional de Valores.

Cuadro 8
Condiciones de las Captaciones Realizadas en el IV Trimestre, 2020
- Montos en millones de colones -

Inversionista	Fecha emisión	Fecha vencimiento	Plazo en días	Monto	Tasa
Mutual Valores Puesto de Bolsa S.A.	14/10/2020	14/10/2021	360	3,000.00	3.76%
INS Valores Puesto de Bolsa	10/12/2020	10/12/2021	360	3,100.00	3.76%

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 8 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 8
Rendimiento de las Captaciones Realizadas por el
BANHVI y Otros en Subasta y Ventilla BNV
IV Trimestre 2020



Según se observa, el rendimiento ofrecido por el BANHVI al inversionista en las operaciones de captación realizadas en el mes de octubre de 2020, se ubicó por debajo del rendimiento ofrecido por los Bancos e Instituciones Públicas y Entidades Mutualistas, superando muy levemente lo ofrecido por los Bancos Privados; asimismo, en diciembre 2020 los rendimientos ofrecidos por el BANHVI resultaron inferiores al del resto de los participantes del mercado, por lo que se considera que las condiciones obtenidas resultaron favorables para el Banco en función del costo y plazo de los recursos.

2. Atención de vencimientos de obligaciones

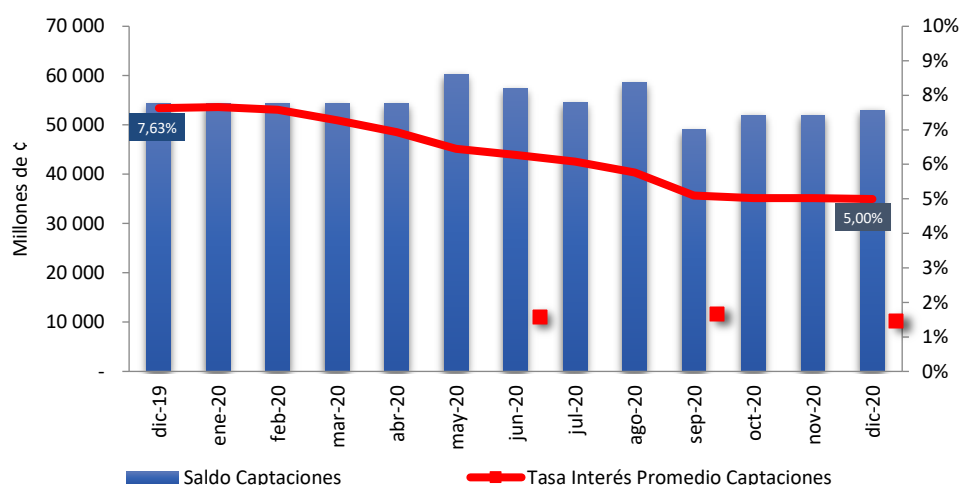
Durante el IV trimestre de 2020 únicamente correspondía la atención de un vencimiento de captaciones en el mes de diciembre por la suma de \$2,100 millones al Inversionista Banco Popular; adicionalmente, por concepto de intereses sobre captaciones se canceló un monto total de \$238 millones.

3. Saldo de captaciones vigentes

Al cierre del periodo 2020 el saldo de la captación total del BANHVI se ubicó en \$53,000 millones; la totalidad de las captaciones vigentes está denominada en colones.

En el Gráfico 9 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 2019 y diciembre de 2020 el monto global de la captación registró una disminución de \$1,337 millones, lo que equivale a un -2.5%; este comportamiento se relaciona fundamentalmente con un menor requerimiento de recursos para la atención del programa de desembolsos de nuevos créditos debido a la contracción en la demanda de crédito para vivienda en las Entidades Autorizadas, así como al ingreso extraordinario de recursos proveniente de la venta de los lotes del Proyecto el Portillo.

Gráfico 9
Evolución del Saldo de las Captaciones del BANHVI
y Tasa de Interés Promedio
Diciembre 2019 – Diciembre 2020



Por su parte, la tasa de interés promedio ponderada de las captaciones a diciembre 2020 alcanzó un 5.00%, esto es 2.63 puntos porcentuales por debajo del valor observado en diciembre de 2019 (7.63%); esta disminución se relaciona fundamentalmente con la reducción en las tasas de interés de mercado y las negociaciones realizadas por el Banco, procurando condiciones de costo más favorables.

4. Costo de fondeo de los recursos FONAVI

Al diciembre de 2020 el total de recursos involucrados en el proceso de intermediación del FONAVI alcanzó los \$145,241 millones, contemplado el saldo de la Cartera de créditos por \$142,815 millones y activos adicionales por la suma de \$2,426 millones, asociados a cuentas de disponibilidades, inversiones transitorias y reservas de Encaje Mínimo Legal (EML) e Índice de Cobertura de Liquidez (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 2020 por \$53,000 millones, se deduce un monto de recursos propios involucrados en el proceso de intermediación que asciende a \$92,241 millones; lo anterior implica participaciones de 36.5% y 63.5% 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 EML. Al mes de diciembre de 2020, la tasa de interés promedio de la captación se ubicó en 5.0% 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 que se garantiza la capitalización real de FONAVI, según lo establecido en la política de riesgos PO-INST-GRI-009: Margen Intermediación Financiera; al 31 de diciembre de 2020 este parámetro se ubicó en 1.89%.

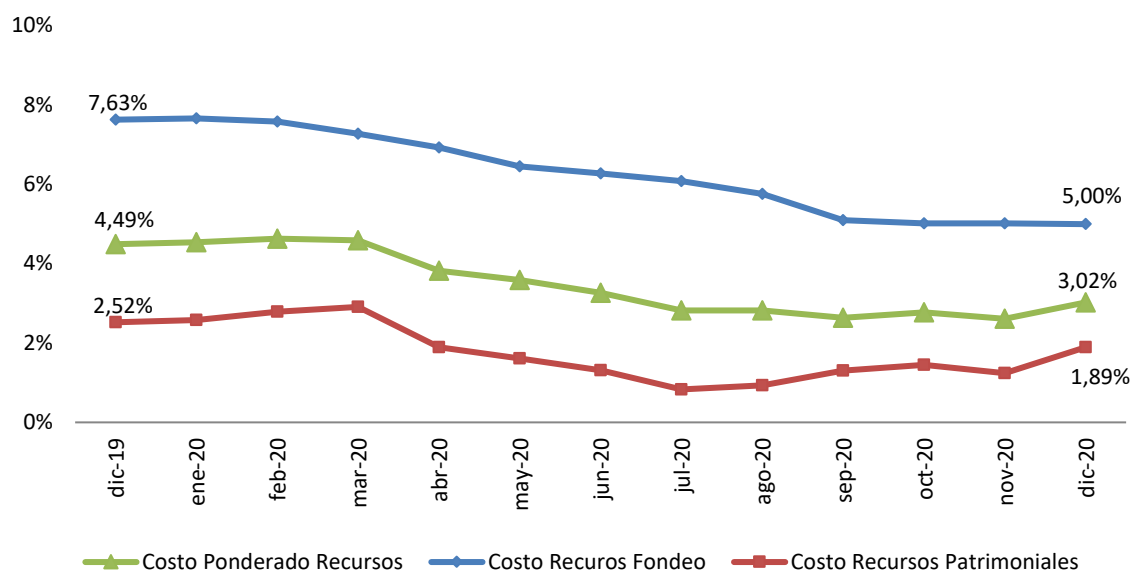
$$\text{Costo Recursos} = \frac{\sum (CF + CP)}{(\text{Total Saldo Captaciones} + \text{Total Recursos Propios})}$$

CF = Saldo Captaciones * Tasa Promedio Pondera

CP = Recursos Propios Patrimoniales * (Inflación Anual + 1pp)

De conformidad con los elementos señalados, en el Gráfico 10 se presenta el comportamiento mensual al término del IV trimestre de 2020: el costo de los recursos de intermediación del BANHVI alcanzó un 3.02%, lo que implica una disminución de 1.47 puntos porcentuales respecto del valor observado al mes de diciembre de 2019 (4.49%); este comportamiento se relaciona con un menor costo de los recursos captados, así como con la reducción en el costo imputado a los recursos patrimoniales, ante la disminución de la tasa de inflación interanual.

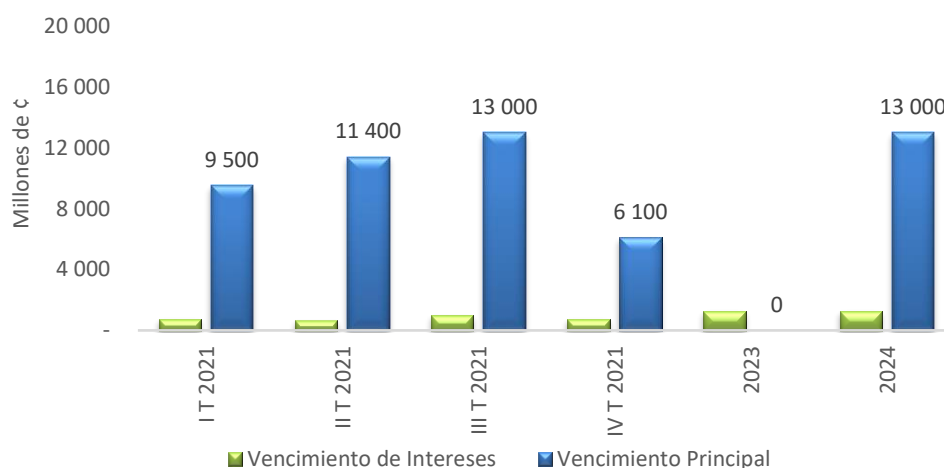
Gráfico 10
Evolución de los Costos de los Recursos de Fondeo, Costo de los Recursos Patrimoniales y Costo Ponderado de los Recursos involucrados en el Proceso de Intermediación
Diciembre 2019 – Diciembre 2020



5. Proyección de vencimientos de captaciones vigentes

En función de los plazos de las captaciones vigentes al 31 de diciembre de 2020, se programa para el periodo 2021 la atención de vencimientos por \$40,000 millones, de principal, equivalente al 75.47% del portafolio, según se observa en el Gráfico 11. El restante 24.53% de los vencimientos de principal se presentará en el I Trimestre de 2024.

Gráfico 11
Proyección de Vencimientos de las Captaciones Vigentes en Colones
A diciembre 2020



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° 1242020 del día 25 de setiembre del 2020, el Consejo Calificador de la empresa calificadora SCRiesgos ratificó la calificación otorgada al BANHVI, basada en información financiera no auditada a marzo y junio 2020, según el siguiente detalle:

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

* 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:

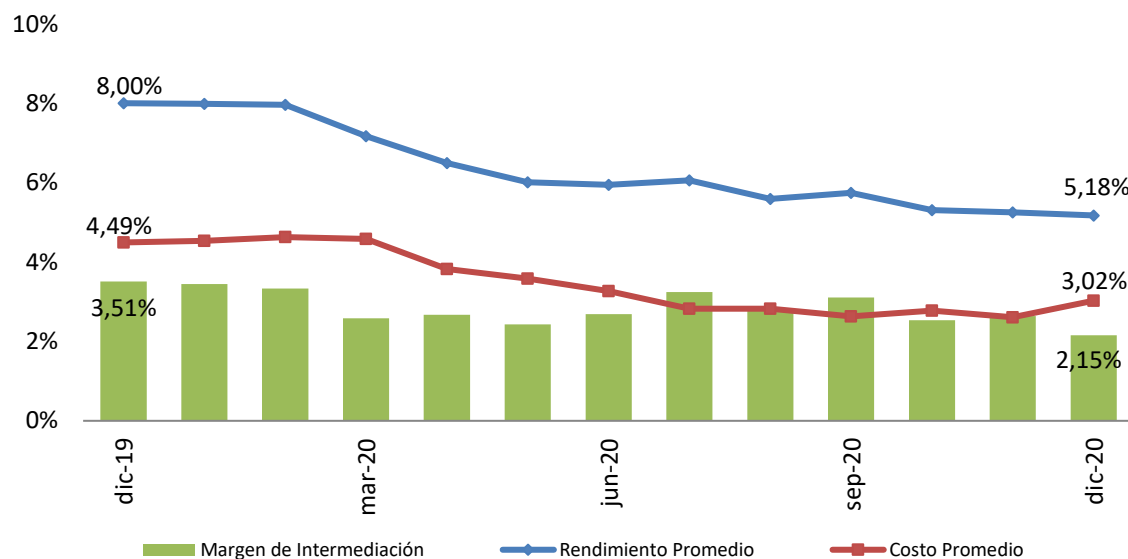
Programa	Monto - en millones ₡ -	Calificación	
		Anterior	Actual
Programa B de Bonos Estandarizados en ₡	₡30,000	scr AA+ (CR)	scr AA+ (CR)
Programa C de Bonos Estandarizados en ₡	₡40,000	scr AA+ (CR)	scr AA+ (CR)
Programa D de Bonos Estandarizados en ₡	₡50,000	N/A	scr AA+ (CR)
Programa de Emisiones de Papel Comercial en ₡ 2016	₡35,000	SCR 1 (CR)	SCR 1 (CR)
Programa de Emisiones de Papel Comercial en \$ 2016	\$40	SCR 2 (CR)	SCR 2 (CR)

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 2020, el rendimiento promedio de los activos asociados al proceso de intermediación financiera se ubicó en un 5.18%, mientras que el costo de los recursos involucrados alcanzó un 3.02%; de lo anterior se desprende un margen de intermediación positivo de 2.15% al mes de diciembre de 2020. Según se muestra en el Gráfico 12, durante el último año tanto el rendimiento promedio de los activos asociados al proceso de intermediación financiera, como el costo de los recursos involucrados han mostrado una tendencia a la baja; asimismo, el diferencial entre estas variables mostró una disminución de 136 puntos base, fundamentalmente por el incremento de la participación del Programa de Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios dentro del total de la Cartera de crédito, que impacta directamente en la composición de la tasa activa ponderada del mayor activo productivo del Banco, y por el rezago en el ajuste de las tasas de interés de las captaciones.

Gráfico 12
Rendimiento y Costo Promedio de los Recursos de Intermediación
Diciembre 2019 – Diciembre 2020



A nivel contable, durante el último trimestre de 2020 el BANHVI recuperó ingresos por concepto de intereses de la Cartera de crédito por 1,938 millones; a partir de estos recursos fue factible atender el gasto por concepto de intereses de los recursos captados por \$238 millones. Adicionalmente, en este periodo se realizó el traslado de réditos a la Cuenta General por un monto total de \$461 millones, registrando un resultado de intermediación en el trimestre de \$1,239 millones. Cabe señalar que durante el trimestre analizado el FONAVI recibió ingresos extraordinarios asociados al finiquito de los Fideicomisos de Grupo Mutua y venta de lotes del Proyecto el Portillo, sobre los cuales se aplicó un traslado de réditos a la Cuenta General por \$148 millones; en función de lo anterior, el monto de réditos del periodo supera de manera considerable el 20% de los ingresos generados por la Cartera de crédito.

IV. VALORACION DE INDICADORES DE APETITO DE RIESGO

Con respecto al seguimiento y proyección de los indicadores contenidos en la declaración del Apetito de Riesgo del Banco, vinculados con el proceso de intermediación financiera, se determina que durante el IV trimestre de 2020 los indicadores se ubicaron dentro de los límites de Apetito de riesgo.

Para el primer trimestre de 2021 la proyección de los indicadores contempla los supuestos contenidos en la actualización del Escenario más probable realizada en el mes de noviembre anterior; al respecto, los resultados esperados en los indicadores de Riesgo no

muestran variaciones relevantes, por lo que se espera que se mantengan dentro del rango de Apetito establecido, tal y como se detalla en el Cuadro 9.

Cuadro 9
Indicadores Declaración del Apetito de Riesgo del Proceso de Intermediación Financiera
Real Oct-Dic 2020, Proyectado Ene-Mar 2021

Código	Descripción	Objetivo	Límite			Real			Proyección		
			Apetito	Tolerancia	Capacidad	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21
KRI1	Concentración de operaciones activas vigentes por cliente	Cuantificar la cantidad de clientes que mantienen vigentes operaciones activas (crédito o inversiones) al día por un total <=20% del capital ajustado	67%	<100% - >=67%	100%	56%	56%	56%	n.a.	n.a.	n.a.
KRI2	Concentración de operaciones de crédito por sector económico	Determinar el nivel de concentración de la cartera de crédito colocada, según el sector económico al que pertenece cada deudor.	>0.42	>0.42- <1	1	0.40	0.40	0.39	0.39	0.39	0.39
KRI4	Proporción de operaciones de crédito al día	Medir la cantidad de operaciones de crédito que se mantienen al día según las condiciones contractuales establecidas	100% cancelado <=10 días	>0% cancelado >10 días - <30 días	100% cancelado 30 días	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
KRI6	Concentración de garantías según tipo	Determinar la proporción de garantías cedidas por las entidades deudoras que se clasifica según en cada uno de los niveles de calidad que han sido establecidos de acuerdo a la capacidad de mitigación y eventual ejecución.	>= 80% garantía de muy alta calidad	<= 20% garantías temporales permitidas	0% garantías no permitidas	87.02%	85.13%	85.26%	n.a.	n.a.	n.a.
KRI7	Cobertura de garantías	Determinación de la cantidad de operaciones de crédito que mantienen una garantía de acuerdo a los niveles de cobertura establecidos contractualmente.	100% operaciones con cobertura de garantía >=110%	100% operaciones con cobertura de garantía <=110% pero	100% operaciones con cobertura de garantía =100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
KRI11	Margen de intermediación financiera individual (fuente FONAVI)	Calcular el margen entre el rendimiento generado por las operaciones de intermediación y el costo del financiamiento requerido para ello (incluye fondeo de terceros y costo de oportunidad del uso de los recursos propios).	>=2.00%	>0.60% - <2.00%	0.60%	3.93%	3.92%	3.36%	3.05%	2.99%	2.80%
KRI19	Calce de plazos a 1 mes (Consolidado)	Medir la capacidad esperada de atender las obligaciones financieras de muy corto plazo, de conformidad con las condiciones de costo y plazo pactadas contractualmente.	<1.1 veces	>1.00 - <1.10 veces	= 1.00 veces	44.86	2.20	10.55	2.62	1.92	200.79
KRI20	Calce de plazos a 3 mes (Consolidado)	Medir la capacidad esperada de atender las obligaciones financieras de muy corto plazo, de conformidad con las condiciones de costo y plazo pactadas contractualmente.	<0.95 veces	>0.85 - <0.95 veces	= 0.85 veces	4.38	2.17	1.55	1.72	1.49	2.29
KRI21	Índice de Cobertura de Liquidez (ILC)	Medir la capacidad estresada en el corto plazo de la entidad para atender las obligaciones financieras	100%	n.a.	<100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
KRI22	Cobertura de estimaciones	Mantener estimaciones contables de acuerdo a la regulación establecida.	<= 0.00%	n.a.	= 0.00%	-1.21%	-1.20%	-1.19%	-1.22%	-1.21%	-1.19%
KRI49	Morosidad de la cartera	Medir la proporción de la cartera directa que se encuentra en mora mayor a 90 días y cartera de cobro judicial	<= 3.0%	n.a.	> 3.0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
KRI50	Pérdida esperada en cartera sobre cartera total	Determinar cuanto puede llegar a perder la cartera promedio, respecto al total de la cartera	<= 1.0%	>1.0% y <=1.70%	>1.70%	0.74%	0.73%	0.73%	0.62%	0.62%	0.62%

V. FONDO DE GARANTIAS

Según la metodología establecida al efecto, durante el IV trimestre del año 2020 los aportes de las Entidades Autorizadas al Fondo de Garantías ascendieron a \$512 millones.

A diciembre de 2020 el Fondo de Garantías acumuló la suma de \$40,511 millones, mostrando un incremento del 2.3% en relación con el saldo observado al cierre del trimestre previo, según se detalla en el Cuadro 10.

Cuadro 10
Composición del Fondo de Garantías
Setiembre y Diciembre de 2020
- Montos en millones de colones -

Concepto	Saldo a Setiembre 2020	Saldo a Diciembre 2020	Composición Porcentual	Variación Porcentual
Aporte BANHVI	64	93	0.2%	44.8%
Aporte Entidades Autorizadas	23,518	24,030	59.3%	2.2%
Mutual Cartago	7,758	7,930		2.2%
Grupo Mutual	15,760	16,100		2.2%
Intereses sobre inversiones	16,017	16,388	40.5%	2.3%
TOTAL	39,599	40,511	100.0%	2.3%

Del monto acumulado en el Fondo de Garantías al 31 de diciembre de 2020, el 59.4% proviene de los aportes efectuados por las Entidades Autorizadas y el 40.4% de los intereses acumulados sobre las inversiones del Fondo y el 0.2% restante corresponde al traslado de utilidades generadas por la fuente de recursos Cuenta General como aporte del BANHVI.

Al cierre del trimestre 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.