



## BANHVI aclara situación de sus bienes realizables ante informe de Contraloría

❖ ***La conclusión de la Contraloría no considera la Misión BANHVI de dotación de vivienda a las familias más necesitadas, en contraposición a la simple recuperación de fondos.***

La gestión de los bienes realizables del BANHVI no puede ser analizada de la misma forma que la de un banco comercial o institución financiera, tal como lo hace informe de auditoría sobre la Administración y disposición de bienes realizables en el Banco Hipotecario de la Vivienda, emitido por la Contraloría General de la República (CGR) el 26/06/2020 y dado a conocer a la prensa mediante un comunicado de dicha Contraloría el pasado 03 de julio de 2020.

Por un lado, los bienes realizables que mantienen esas entidades comerciales corresponden a propiedades adjudicadas, vinculadas a créditos no honrados, que esas mismas entidades han otorgado y cuyo análisis de crédito, incluida la condición y características de los bienes recibidos en garantía, debieron ser valorados al momento del otorgamiento del financiamiento.

En el caso del BANHVI, las propiedades a las que hace referencia el informe de la CGR, se originaron en su totalidad en otras entidades ya extintas que fueron intervenidas y liquidadas por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF). Precisamente, los activos a los que se hace referencia en el estudio provienen de bienes u operaciones que fueron entregados al BANHVI.

En segundo término, a diferencia de los bancos comerciales e instituciones financieras, la pronta recuperación de fondos asociados a los bienes realizables constituye un objetivo asociado, pero nuestra misión principal es dar solución al problema habitacional de las familias de bajos ingresos del país.

En resumen, aclaramos cada uno de los puntos principales que menciona el informe de la GGR:

- 1. Sobre el origen de los bienes:** Los bienes propiedad del BANHVI se originan en la intervención y liquidación (1998-2001) por parte de SUGEF, de Coovivienda R.L., Mutual Guanacaste y Vivierendacoop R.L. Dado que estas entidades mantenían obligaciones con el BANHVI, entregaron sus activos en dación de pago: bienes realizables (proyectos habitacionales e individuales) y cartera de crédito. Adicionalmente, la obligación del BANHVI para la recuperación de la cartera de crédito recibida, en algunos casos implicó la realización de procesos de cobro judicial, generando a través de los años la adjudicación de nuevas propiedades. Gran cantidad de estas propiedades recibidas, así como las que garantizaban la cartera de crédito y que fueron posteriormente adjudicadas, presentaron serios problemas de constitución, valoración e identificación, incluyendo situaciones de índole topográfico como traslapes, duplicidad de planos, problemas de acceso, invasiones y problemas por procesos judiciales y reclamos de posesión.
- 2. Sobre la recuperación de los activos recibidos en dación de pago:** del total de 17.708 activos recibidos en dación de pago (operaciones de crédito y bienes realizables), a la fecha se encuentra pendiente la recuperación de 403 activos -53 operaciones de crédito y 350

bienes realizables-, lo que corresponde a solo un 2,3% del total. Realizada la recuperación de la mayoría de los activos recibidos en dación de pago, el principal componente de los que se mantienen pendientes de realización, corresponde a Bienes Realizables (individuales y proyectos de vivienda) que presentaban las problemáticas más complejas y que requieren de la intervención de otras instituciones para su resolución. En particular, de un total de 52 proyectos de vivienda recibidos en dación de pago, administrados mediante Fideicomisos, a la fecha se mantienen pendientes de recuperación sólo 9 proyectos (17%), que corresponden a propiedades que presentan las más serias limitantes para su desarrollo o titulación y sobre lo cual el BANHVI desarrolla actividades concretas para su resolución.

3. **Sobre la recuperación de bienes adjudicados:** en los último 5 años los bienes adjudicados vendidos en los Fideicomisos ascienden a 125 propiedades para una recuperación total de ¢532 millones. El Informe de la CGR contiene imprecisiones, pues incluye datos parciales, que en el resumen ejecutivo se presentan como globales. Por ejemplo, respecto de la venta de bienes realizables, el resumen señala la venta de sólo 8 bienes durante 5 años; sin embargo, en la página 12, punto 2.11 se indica que esa referencia corresponde únicamente a los bienes vendidos por la Unidad de Bienes, señalando que sobre los bienes administrados en Fideicomisos no se contó con la información correspondiente, aunque si reporta la venta de 10 bienes en el periodo 2019 (este último dato tampoco coincide con los registros del BANHVI). Al respecto, la venta de bienes realizables en Fideicomisos en los últimos años ascendió a 125 propiedades, lo que totaliza 133 bienes, considerando los colocados por la Unidad de Bienes del BANHVI.
4. **Sobre los ¢637 millones invertidos entre el 2015 y 2020:** El Informe de la CGR es inexacto en este punto. En primer término, el periodo de costos no va de 2016 a 2020, sino de 2015 a 2020. Estos costos, más que una recuperación de fondos para el BANHVI, se asocian a la necesidad de resolver problemáticas complejas de las propiedades, para brindar una solución de vivienda a las familias, los cuales corresponden a estudios, trámites legales, pago de impuestos y costos de administración. Otro aspecto que se aclara es que el rubro más alto del gasto que cita el Informe corresponde al gasto por comisiones de administración (¢409,8 millones) y este costo de ninguna manera puede ser asignado en su totalidad al proceso de administración de bienes, dado que las carteras de activos fideicometidos, y por cuya administración se cancelaron esas comisiones, involucra otro tipo de activos, tales como cartera de crédito de la largo y corto plazo, en recuperación y en trámites judiciales. Al menos ¢133,7 millones del monto de comisiones citado en el Informe corresponde a la administración de otros activos diferentes a bienes realizables.

**Finalmente,** se aclara que, pese a las oportunidades de mejora señaladas en el Informe de la CGR, el BANHVI ha ejecutado un conjunto de acciones y estrategias dirigidas a la recuperación de la cartera de bienes y de crédito. En el caso concreto de la cartera de bienes inmuebles, justamente la búsqueda de alternativas para su desarrollo y titulación a favor de las familias que requieren de una solución de vivienda. Si los objetivos del Banco estuvieran dirigidos exclusivamente a la recuperación de fondos, muchas de estas propiedades únicamente se habrían puesto a la venta, por valores muy castigados debido a la problemática que involucraban. No obstante, debido a que el objetivo del Banco se dirige al otorgamiento de vivienda a los sectores de menores ingresos del país, se ha optado por la resolución de la problemática de los terrenos.



La conclusión general de la CGR no considera las condiciones iniciales de propiedades al momento de constituir los fideicomisos, especialmente las de la particularidad de su origen, muy diferente al de propiedades de entidades de “primer piso”, ni la Misión BANHVI de dotación de vivienda a las familias más necesitadas, en contraposición a los objetivos de recuperación de fondos.

**Unidad de Comunicaciones**

F-UCO-BP-020-2020 – Informe CGR

**10 de julio, 2020**