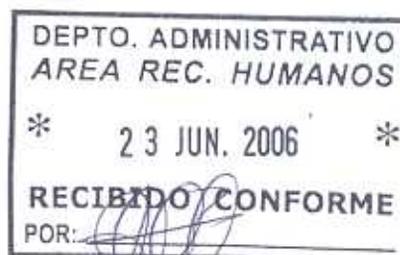


Pococí, 29 de mayo de 2006

**Señores  
Consejo de Gobierno  
Presidencia de la República  
Presente**



2.10 pm.

Estimados señores:

De conformidad con lo establecido en el inciso e) del artículo 12 de la Ley General de Control Interno y de la forma indicada por la Contraloría General de la República en la Directriz D-1-2005-CO-DFOE, procedo a rendir el informe final de mi gestión como miembro de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), cargo para el que fui nombrado por ese Honorable Consejo de Gobierno, para el período comprendido entre el 23 de setiembre de 2003 y el 31 de mayo de 2006.<sup>1</sup>

## 1. PRESENTACIÓN

Es prácticamente imposible exponer los principales resultados de una gestión cuando se forma parte de un órgano colegiado, que a su vez, para su labor se apoya fundamentalmente en la Administración de la institución.

En mi caso particular, no puedo empezar a informar sobre la gestión realizada como miembro de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, sin antes dejar claramente señalado que este informe, más que un detalle de mis actuaciones dentro del puesto ocupado por casi tres años, es un documento que recoge las más relevantes acciones que no sólo la Junta Directiva, sino también la Administración del BANHVI, llevaron a cabo durante el período comprendido entre setiembre de 2003 y mayo de 2006.

De esta forma, a continuación presento los resultados de la gestión que, a mi criterio, fue la más relevante durante el citado período, destacando las labores desplegadas y realizadas en materia de: planificación, políticas y procedimientos,

<sup>1</sup> Acuerdo del Consejo de Gobierno contenido en el Artículo Quinto del Acta de la sesión número Sesenta y Nueve, celebrada el 23 de setiembre de 2003.

sistemas de información gerencial, sistemas de control y valoración de riesgos, tecnologías de información, gastos administrativos, inversiones, intermediación financiera, desarrollo el mercado financiero, normativa del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y subsidios para dotar de vivienda a familias de escasos recursos económicos.

Adicionalmente, y como un humilde aporte basado en mi experiencia de poco más de tres años, me permito dejar planteados algunos temas que, en mi criterio, deberán ser tomados en consideración por las próximas autoridades del Banco Hipotecario de la Vivienda, con el propósito de fortalecer las acciones emprendidas años atrás y que tienden a fortalecer al Banco y al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

## **2. RESULTADOS DE LA GESTIÓN**

### **2.1 Gestión organizacional y de riesgos**

Uno de los enunciados de la Misión del Banco reza que "somos una entidad bancaria de segundo piso, en donde realizamos nuestro trabajo con eficiencia, transparencia, calidad y honestidad". Y para llegar a ser esa entidad moderna, eficiente, con procesos transparentes y de calidad, señala uno de los enunciados de la Visión que: "mantendremos una situación óptima en la gestión financiera, organizacional y de riesgos, con mejoramiento continuo, que a su vez garantice mantener los niveles de normalidad según los parámetros definidos por la normativa de supervisión, aplicable a las Entidades Financieras de este país".

En virtud de lo anterior, en los últimos años el Banco, con el aval y el apoyo de la Junta Directiva, ha venido consolidando diversas estrategias y metodologías de trabajo que le ha permitido mejorar la gestión financiera y operacional, garantizando la sostenibilidad y permanencia en el largo plazo.

La Junta Directiva ha venido impulsando, de conformidad con lo establecido en los Planes Anuales Operativos, algunas de esas estrategias, fundamentalmente las relacionadas con la gestión organizacional y de riesgos; y específicamente en el área de Planificación, Políticas y Procedimientos, Sistemas de Información Gerencial, Sistemas de Control y Valoración de Riesgos, y en alguna medida con el factor de Tecnología de Información.

Los principales logros en dicha áreas se exponen a continuación:

### **2.1.1 Planificación Institucional**

Se ajustó y fortaleció el accionar institucional en el marco de una planificación estratégica permanente, continua, sistemática y consolidada, lográndose que por primera vez en el Banco, el proceso de formulación del Plan Estratégico Institucional se realizó con la participación activa de la Junta Directiva.

El Plan Estratégico Institucional vigente, fue aprobado por la Junta Directiva a mediados del año 2003 y se actualiza una vez al año, así como el informe sobre su grado de cumplimiento, procesos que han sido ampliamente analizados y finalmente aprobados por la Junta Directiva.

### **2.1.2 Políticas y Procedimientos**

Desde finales del año 2001 y durante toda la Administración 2002-2006, el Banco inició y consolidó el proceso para la formulación de políticas y procedimientos, tanto a nivel institucional, como a nivel departamental.

La Metodología para el Desarrollo de Políticas y Actualización de Procedimientos, aprobada por la Junta Directiva a finales del año 2003, consolidó este proceso de tal forma que a la fecha el Banco cuenta con Manuales de Políticas y de Procedimientos debidamente actualizados, para cada uno de sus procesos y áreas.

La revisión de políticas y procedimientos se realiza dos veces al año, con la participación de funcionarios representantes de cada área del Banco, y los resultados de este proceso han sido remitidos a la Junta Directiva para su conocimiento y aprobación.

Adicionalmente –y como producto de un estudio técnico sobre los diversos procesos de trabajo asignados a las diferentes unidades del Banco– se formuló por parte de la Administración y se aprobó en todos sus extremos por parte de la Junta Directiva, el Manual de Organización que resume los principales procesos ejecutados por cada una de la unidades del BANHVI, estructurados en procesos y subprocesos y clasificados según su naturaleza de apoyo, estratégico o funcional, su objetivo o propósito y el responsable del mismo, etc.

### **2.1.3 Sistemas de Información Gerencial**

Dentro del área de sistemas de información se ejecutó durante el año 2003 y 2004, la formulación de un sistema de control de informes, para el cual se diseñó un mecanismo sistemático que permite la evaluación y control de los diferentes

informes que se generan en la Institución y que se deben remitirse a la Gerencia General y Junta Directiva, para coadyuvar con la toma de decisiones.

Tal mecanismo incorpora la debida comunicación mensual a la Gerencia General y Junta Directiva de los informes que debe de conocer este órgano colegiado.

#### **2.1.4 Sistema de Control Interno**

Dentro del contexto de la Ley General del Control Interno N° 8292, en los últimos años el Banco ha consolidado la implementación del proceso de Autoevaluación del Sistema de Control Interno y de los componentes de dicho sistema a los procesos del Banco.

Este proceso de Autoevaluación del Sistema de Control Interno se diseñó e implementó por medio de la Unidad de Planificación Institucional. Se ha venido ejecutando en forma anual desde el año 2004, y en él que participan todas las dependencias del Banco, inclusive la Junta Directiva por medio de su Presidente.

En virtud de lo anterior, se ha pretendido alcanzar el objetivo estratégico de mantener un Sistema de Control Interno aplicable, completo, razonable, integrado y congruente con las competencias y atribuciones del Banco.

#### **2.1.5 Valoración de Riesgos**

El tema de gestión de riesgos, se retomó de manera prioritaria a partir del año 2003, considerando particularmente las observaciones del Informe SUGEF de Evaluación de la Gestión 2002, presentado a inicios del año 2003, donde se mencionó, entre otros aspectos, la necesidad de que el Banco valorara sus propios riesgos y la importancia del conocimiento de la plana gerencial sobre el tema, con el fin de mejorar la toma de decisiones institucionales.

Como fundamento básico de este proceso, con la aprobación de la Junta Directiva y el conocimiento pleno de su importancia, se organizó una Comisión para la Implementación de la Gestión de Riesgos, responsable de generar las iniciativas necesarias para implementación en el Banco de la estrategia para la Gestión de Riesgos.

Bajo la coordinación de la Unidad de Planificación Institucional y con el conocimiento pleno y la aprobación de la Junta Directiva del Banco, se contrató una consultoría especializada en el tema, se creó la unidad de riesgos en la Institución, se definieron las funciones, los procedimientos, y se creó el Comité de Riesgos, con la participación, entre otros, de un representante de la Junta Directiva.

A partir del año 2003 se inició el tratamiento de los riesgos financieros mediante la implementación, seguimiento y control de los riesgos de mercado (riesgo de tasa y cambiario), riesgo de liquidez y tiempo después riesgo de crédito. El monitoreo de dichos riesgos se ha consolidado por medio de la generación de los informes mensuales, de la formulación de límites de tolerancia y políticas de mitigamiento, de un reglamento del Comité y del Plan de Contingencias de Liquidez, entre otras acciones que siempre contaron con el aval y el apoyo decidido de los miembros de la Junta Directiva.

Cabe destacar que los equipos de trabajo conformados por los diferentes Comités de Trabajo, se constituyeron en canales de comunicación abierta y efectiva entre la Junta Directiva, la Gerencia General y las unidades del Banco.

## **2.2 Gestión administrativa institucional**

### **2.2.1 Evaluación del desempeño**

En materia de gestión administrativa, la Junta Directiva aprobó en el año 2005 un nuevo Sistema para la Evaluación del Desempeño de los funcionarios de la organización, que vincule su rendimiento con el cumplimiento de los objetivos estratégicos de la institución.

### **2.2.2 Gastos operativos y presupuesto institucional**

Tal y como evidenciarse en los informes de ejecución presupuestaria de los últimos tres años, la Junta Directiva se mantuvo vigilante de reducir los gastos operativos del Banco y propiciar el mejor y más adecuado uso de los recursos institucionales.

Como ejemplo de lo anterior, la Junta Directiva autorizó el cambio de dos vehículos de uso discrecional de la Subgerencia y Auditoría pues era muy elevado el gasto de combustible de las unidades anteriores. En su lugar se invirtió en dos nuevas unidades cuyo cilindraje ha hecho posible una disminución considerable en el gasto de la partida de combustible.

Por otro lado, la Junta Directiva consideró necesario, y así se ordenó, regular el monto de la tarifa por el uso del teléfono celular para funcionarios de la Gerencia y Subgerencia, lo cual ha significado una reducción importante en el gasto de esta partida.

Además, con el fin de disminuir los gastos operativos de la institución, la Junta Directiva también reguló, mediante cuotas fijas, el gasto de combustible a los

vehículos de uso discrecional del BANHVI, que son asignados a la Gerencia, Subgerencia y Auditoría Interna, contribuyendo así a la reducción del gasto por este concepto.

### **2.2.3 Control de las inversiones**

La consolidación y operación del Comité de Inversiones, creado por la Junta Directiva en mayo de 2003 y cuyo reglamento fue aprobado en marzo de 2004, se han venido fijando políticas y procedimientos para clarificar la forma, plazo, instrumentos e instituciones en las que se realizan las diferentes inversiones que se requieren diariamente para el buen manejo del flujo de caja, y por consiguiente de la liquidez necesaria para hacer frente a las obligaciones del Banco, el cumplimiento de objetivos y el alcance de las metas.

Con la creación de este comité se cumple con requerimientos de la Contraloría General de la República, de la SUGEF, de la Auditoría Interna y de la Auditoría Externa, tendientes a que se debe tener un órgano que vigile los constantes cambios en el mercado Bursátil y financiero y las posibilidades de inversión en los diferentes instrumentos que existen, y el comportamiento de los mismos, informando de ello a la Gerencia y a la Junta Directiva.

### **2.2.4 Tecnologías de Información**

En agosto de 2004 la Junta Directiva aprobó el Plan Estratégico de Tecnología de Información (PETI), ligado éste al Plan Estratégico Institucional vigente.

Con este Plan, la Junta Directiva dio un impulso fundamental al objetivo estratégico de mantener sistemas informáticos óptimos, modernos e integrados interna y externamente, lográndose a la fecha grandes avances en el diseño e implementación del denominado Sistema Integrado Administrativo Financiero (S.I.A.F.), así como del Sistema de Captura Verificación y Carga de Datos (SICVECA), los cuales son fundamentales para contar con sistemas de información integrados, seguros, actualizados y consecuentes con los requerimientos de la SUGEF y la Contraloría General de la República.

Por otro lado, desde el año 2003 y a raíz de un requerimiento de la Junta Directiva, el BANHVI, a través de su página electrónica, [www.banhvi.fi.cr](http://www.banhvi.fi.cr), abrió una nueva ventana a todos los usuarios de la Internet para acceder a información oportuna y actualizada, así como a servicios de la institución desde este sitio.

En [www.banhvi.fi.cr](http://www.banhvi.fi.cr), el usuario puede encontrar información general sobre la institución como su misión, visión, valores institucionales, constitución legal y

organizacional, los estados financieros, bienes para la venta y estadísticas sobre la cantidad de recursos invertidos en la asignación del Bono Familiar de Vivienda.

También tiene acceso a la consulta sobre el Bono Familiar de Vivienda, en la que se puede indagar el estado de todos los casos pagados por el Banco en su historia y a toda la información necesaria con respecto a los requisitos y trámites para acceder al subsidio.

Adicionalmente, y atendiendo una disposición de la Junta Directiva fundamentada en el principio de transparencia en la función pública, a partir de mayo de 2006 las actas de este Órgano Colegiado (de los últimos tres años y en adelante) se encuentran disponibles en la página WEB del Banco.

### **2.2.5 Área Financiera Contable**

Se ha logrado en los tres últimos años (2003 al 2005), presentar Estados Financieros Auditados sin salvedades. Con relación a los indicadores financieros, se ha logrado una mejoría importante, según se evidencia a continuación:

- a) La Suficiencia Patrimonial pasó de un 23.07% en el 2002 a un 74.89% en el 2006, debido principalmente a la generación de utilidades que el Banco ha presentado, ocasionado esto por una mejor gestión en la colocación de activos productivos y a una mejor atención del los pasivos con costo.
- b) La calidad de los activos muestra su mejoría principalmente en el coeficiente de morosidad, el cual alcanzó el grado de normalidad durante el periodo 2006. Lo anterior debido principalmente a la gestión que ha venido realizando el Banco en el saneamiento de partidas que se encontraban con algún grado de morosidad y aunado a esto, el incremento que se ha venido dando en la gestión por colocación de crédito.
- c) El indicador de gasto administrativo entre la Utilidad Operacional Bruta ha presentado una mejoría importante, debido principalmente a la regulación del gasto administrativo institucional y a la creciente rentabilidad que han venido mostrando los activos productivos, por ello es que se muestra una mejoría en este indicador al pasar de un 56.19% en el 2002, a un 31.42% en el 2006.
- d) Producto de la buena gestión que se ha venido realizando en el logro de una mejor intermediación financiera, es que se han podido superar considerablemente los indicadores de rentabilidad, pasando de un 8.12% y un 7.51% a 12.48% y un 12.53% en los indicadores de rentabilidad sobre el activo productivo y sobre el Patrimonio Promedio, respectivamente, alcanzando casi en ambos casos el IPPI en el 2006.
- e) De igual forma, el índice de liquidez se ha visto mejorado en forma muy satisfactoria, pasando a niveles de cobertura de hasta 39.97 veces en el calce de

plazos de un mes y a 20.27 veces en el calce de plazos a tres meses, lo que al 2002 el Banco se encontraba en 3.05 veces y 1.86 veces respectivamente.

En cuanto al Presupuesto Institucional, se logró homologar la nueva estructura de cuentas solicitada por la Contraloría General de la República, permitiendo por tanto su incorporación en los nuevos sistemas que se desarrollaron para tal efecto.

### **2.3 Fortalecimiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda**

Evidenció un interés permanente la Junta Directiva por mantener actualizada la normativa del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, de conformidad con la coyuntura actual y los requerimientos del país y concretamente del Sector Vivienda. Y en este sentido se procedió en forma oportuna a proponer reformas legales (por ejemplo a los artículos 59 y 9 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda), así como a emitir las reformas reglamentarias que fueron necesarias para fortalecer y agilizar la gestión del Banco, de las Entidades y del Sistema en general.

La Junta Directiva dio un estricto seguimiento a la situación financiera de las Entidades Autorizadas, recibiendo informes mensuales sobre cada una de ellas por parte de la Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas, y estableciendo las acciones que se consideraron necesarias para garantizar su buena marcha.

Entre los años 2003 y 2004 se incorporaron al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda cuatro nuevas entidades: COOPEALIANZA R.L., COOPESERVIDORES R.L., COOPENAE R.L. y BANCA PROMERICA S.A., con el consiguiente incremento de opciones para atender, a través del Bono Familiar de Vivienda, la demanda de vivienda por parte de familias de escasos recursos del país.

### **2.4 Intermediación financiera**

En los últimos años la Junta Directiva y la Administración del Banco han analizado, definido e implementado una serie de acciones tendientes al fortalecimiento del Fondo Nacional para Vivienda (FONAVI), las cuales se enmarcan dentro de los objetivos estratégicos institucionales asociados a las áreas de intermediación financiera y atención de las necesidades de vivienda para la población de clase media.

Por otro lado, la falta de recursos en condiciones apropiadas y la poca accesibilidad de las familias de la clase media al financiamiento, llevó a que en los

últimos años la Junta Directiva hayan propiciado y apoyado gestiones para impulsar el desarrollo del mercado secundario de hipotecas y la implementación de mecanismos de para aumentar la capacidad de endeudamiento de las familias.

El período 2002-2006 se caracterizó por ser un periodo de crecimiento y consolidación de la intermediación financiera del Banco, la cual años atrás había estado estancada principalmente como resultado de la eliminación del subsidio a las tasas de interés, por lo que fue necesario promover su fortalecimiento mediante una estrategia de colocación de recursos que el FONAVI mantenía ociosos y captaciones realizadas para tal fin.

Se canalizaron nuevos recursos mediante el otorgamiento de créditos a la Entidades Autorizadas, con base en un plan de captación y colocaciones que contempló la búsqueda de la capitalización del Fondo, procurando un adecuado balance de los criterios técnico-financieros y los aspectos de carácter político-social.

Aunado al incremento de la intermediación financiera se propició una mejora en el desarrollo de aspectos cualitativos accesorios a efectos de lograr mayor eficiencia en la gestión y agilidad en el desarrollo de las acciones, dando como resultado efectos financieros positivos en la posición patrimonial del BANHVI y una condición que posibilita el adecuado sostenimiento del gasto administrativo.

Sólo entre mediados de 2002 y abril de 2006 se formalizaron créditos de largo plazo a las Entidades Autorizadas por la suma de ¢31.680 millones, de los cuales se encontraban pendientes de desembolsar ¢7.690 millones al 30 de abril de 2006.

Con la colocación de recursos de largo plazo, el saldo de créditos desembolsados pasó de ¢5.410 millones al 30 de junio de 2002 a aproximadamente ¢23.984 millones al 30 de abril de 2006, mostrando un incremento del 343% en ese periodo.

La reactivación del crédito produjo un cambio radical en el comportamiento de la cartera de crédito y, particularmente, en los dos últimos años ha experimentado un importante crecimiento.

El Banco Elca S.A. no ha atendido sus obligaciones con el BANHVI desde el 11 de julio de 2004, producto del proceso de intervención y liquidación que enfrenta la Entidad, por lo que se desplegó un intenso proceso de negociación con la Comisión Liquidadora de Banco ELCA que estará culminando en los próximos días con la cancelación de la deuda.

Se ha procurado captar recursos a mediano plazo, eliminándose el riesgo de iliquidez generado por los vencimientos constantes de las captaciones de corto plazo y permitiendo un mejor manejo del flujo de caja. Con las captaciones de mayor plazo se facilita también la determinación apropiada de las tasas que se cobran a los beneficiarios al tener las instituciones financieras costos más estables y previsibles, eliminándose la posibilidad de que se den márgenes de intermediación financiera negativos.

A efectos de promover la existencia de costos de financiamiento en niveles mínimos, se han impulsado gestiones interinstitucionales para allegar recursos financieros al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (por ejemplo ante la C.C.S.S. y el I.N.S), así como gestiones ante el Consejo Social tendientes a levantar la limitación a instituciones públicas para invertir recursos en el BANHVI.

Sobre estas últimas gestiones, cabe destacar que con la emisión de las "Directrices de política presupuestaria de 2005 para los ministerios, demás órganos según corresponda y entidades públicas cubiertas por el ámbito de la Autoridad Presupuestaria" (Decreto Ejecutivo 31708-H del 16 de marzo de 2004), esta fuente alternativa de recursos también ha sido eliminada, pues se limitan las posibilidades de inversión de estas Entidades a títulos del Ministerio de Hacienda y del Banco Central de Costa Rica. Esta limitación afecta negativamente las posibilidades de captación y colocación de recursos del BANHVI para atender particularmente a la clase media. La Junta Directiva del BANHVI y la Administración han realizado gestiones ante el Consejo Social de Gobierno y el Ministerio de Hacienda a efecto de excluir las inversiones en el BANHVI de la limitación impuesta por el Decreto 31708-H. Sin embargo, dichas gestiones han sido infructuosas a la fecha y más bien, mediante el Decreto Ejecutivo 32270-H de 1 de marzo de 2005 "Directrices de Política Presupuestaria para las entidades públicas, ministerios y demás órganos, según corresponda, cubiertos por el ámbito de la autoridad presupuestaria para el año 2006", se decidió mantener para el año 2006 la limitación a las instituciones públicas para realizar inversiones de recursos de en el BANHVI.

Por otro lado, la Junta Directiva impulsó y apoyó decididamente las gestiones para la canalización de recursos de los fondos de pensiones a la luz de la Ley de Protección al Trabajador N°7983, la cual establece las condiciones bajo las cuales deben invertirse los recursos administrados por las Operadoras de Pensiones y específicamente la obligatoriedad de invertir en títulos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, por lo que, con el objeto de promover la canalización de

estos recursos, se realizó el estudio de la Ley encontrando un problema en el establecimiento del rendimiento mínimo de estas inversiones.<sup>2</sup>

Dado lo anterior, se realizaron gestiones tendientes a que, por un lado, se modificara el artículo 61 de la Ley de Protección al Trabajador N° 7983 y, por otro, se promulgaran las reglamentaciones que el artículo 61 de la Ley de Protección al Trabajador N° 7983 encarga al Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. En este sentido, se remitió a la Asamblea Legislativa el proyecto de ley titulado "REFORMA DEL ARTICULO 61 DE LA LEY DE PROTECCIÓN AL TRABAJADOR, LEY NO.7893 DEL 16 DE FEBRERO DE 2000 Y SUS REFORMAS", expediente No. 15128, y en forma paralela se ejecutaron gestiones ante las Operadoras de Pensiones, a efecto de negociar la emisión de un título valor de largo plazo del BANHVI que pudiera incorporarse a las carteras de inversiones de esas Entidades, al tiempo que podría resultar atractivo para otros potenciales inversionistas del BANHVI. Sin embargo, el rendimiento requerido por las Operadoras de Pensiones resultó superior a las posibilidades ofrecidas por el BANHVI, situación que no logró ser conciliada y, por tanto, obstaculizó el desarrollo de esta iniciativa en un principio.

Posteriormente, en el año 2005, se reiniciaron las gestiones con algunos de los fondos de pensiones con mayor éxito, lográndose que uno de ellos realizara inversiones en el BANHVI y se mantenga abierta la posibilidad de invertir en otro de ellos.

## **2.5 Desarrollo del mercado financiero**

En aras del cumplimiento de los objetivos del BANHVI, se han desplegado diversas acciones tendientes a desarrollar el mercado financiero de vivienda, principalmente con el fin de mejorar la accesibilidad de las familias y promover el refinanciamiento de las operaciones que generan las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

La necesidad de ejecutar acciones en este sentido fue confirmada por un estudio realizado en el 2004 por una firma consultora para el Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos, financiado con recursos del Banco Interamericano de

---

<sup>2</sup> El artículo 61 de la Ley establece la obligatoriedad para las Operadoras de Pensiones de invertir al menos el 15% de los fondos depositados en ellas por concepto del Régimen Obligatorio de Pensiones Complementarias, en títulos valores con garantía hipotecaria, emitidos por las entidades del SFNV; no obstante, esta misma norma exige que el rendimiento ofrecido por los instrumentos de inversión sea igual o superior que el rendimiento promedio de las otras inversiones que las operadoras realicen. El establecimiento de un rendimiento mínimo ha limitado la canalización de recursos generados por la Ley de Protección al Trabajador hacia el SFNV, por cuanto las Operadoras han identificado opciones de inversión, cuya rentabilidad cumple con los rendimientos ofrecidos por los agentes financieros que intermedian recursos para la financiación de vivienda.

Desarrollo (BID) y apoyado por la Junta Directiva y la Administración del BANHVI, en el que por primera vez se hizo un exhaustivo examen de los Sistemas de Financiamiento de la Vivienda en Costa Rica, revisándose los mercados de vivienda e hipotecario, las políticas de vivienda y los modelos de refinanciamiento de los préstamos hipotecarios.

En esta dirección, la búsqueda de alternativas de negocio que generen incentivos a las Entidades Autorizadas para la estandarización, constituye la principal herramienta del BANHVI para el impulso de estas acciones. Sin embargo, no se debe obviar la conveniencia de que el BANHVI participe directamente en los procesos de titularización, lo cual se ha considerado viable y se han realizado gestiones en ese sentido.

Debe indicarse que si bien algunas Entidades del Sistema han realizado esfuerzos por avanzar de manera independiente en estos temas, aún no ha sido factible concretar un proceso de titularización, fundamentalmente debido a que los volúmenes de cartera que reúnen las condiciones para entrar en este proceso en cada Entidad no permiten justificar los costos asociados, de lo cual se deriva la necesidad de impulsar una estrategia conjunta.

En vista de que es necesario que el BANHVI establezca una plataforma adecuada para el desarrollo de los productos financieros para la canalización de recursos, se ha estudiado el proceso de titularización de hipotecas tanto desde el punto de vista legal como financiero y su adaptación a las características propias del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Las principales acciones desplegadas se relacionan con negociaciones para la realización de operaciones de titularización hipotecaria y el impulso de mecanismos para incrementar la capacidad de endeudamiento de las familias, así como con la promoción de leyes orientadas a facilitar la adquisición de vivienda y el desarrollo del mercado secundario de hipotecas.

Durante el período de referencia de este informe, se realizaron conversaciones con el Banco Nacional de Costa Rica (BNCR) tendientes a realizar una operación de compra de cartera con el objeto de iniciar un proceso de titularización hipotecaria, cuya concreción se vio limitada por diversos aspectos de índole legal, por lo que fue necesario el desarrollo de un mecanismo alterno. Hasta mediados del 2005, se tuvo una propuesta concreta tendiente a implementar un Modelo para el Desarrollo del Financiamiento de Vivienda en Costa Rica que fue presentado a la Junta Directiva del BANHVI.

El planteamiento específico consiste en implementar un mecanismo financiero que permita preparar cartera de crédito hipotecario de vivienda para llevar a cabo

procesos de titularización, y tiene como objetivo minimizar tiempos y costos asociados a este tipo de procesos, aumentar la masa crítica de activos objeto de titularización hipotecaria y brindar la posibilidad de incrementar en forma recurrente el volumen de créditos otorgados –en un principio como plan piloto– por parte del BNCR.

El desarrollo de este mecanismo podría materializar una serie de beneficios para el BANHVI y para el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, que se derivan principalmente del favorecimiento del desarrollo del mercado secundario de hipotecas y la consecuente refinanciación de las Entidades Autorizadas del Sistema. La implementación de un modelo como el que se propone, coadyuvaría a que el BANHVI fortalezca su posición de liderazgo en la promoción del mercado secundario de hipotecas y la atracción de recursos hacia el financiamiento de vivienda, así como obtener nuevas fuentes de ingresos derivadas de su participación directa en la prestación de servicios.

En virtud de lo anterior, tanto la presidencia de la Junta Directiva como la Administración se abocaron, conjuntamente con funcionarios del Banco Nacional, a la discusión y análisis de alternativas de estructuración del modelo propuesto, inclusive con la participación de funcionarios de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF), especialmente en torno a la viabilidad legal del mecanismo financiero y de la participación del Banco Hipotecario de la Vivienda.

Como resultado de esta primera fase de análisis, se determinó un esquema preliminar del mecanismo fundamentado en la constitución de dos clases de fideicomisos y la cesión de derechos de cobro de la cartera hipotecaria, así como la necesidad de contar con el criterio de la SUGEF antes de continuar con las siguientes etapas de análisis.

Al tenor de esto, se presentó una consulta a la SUGEF, en la que se expuso el detalle del mecanismo y se solicitó el criterio, primero, sobre la efectividad que tendría la cesión de derechos de cobro en la liberación del patrimonio del ente originador de las hipotecas a efectos de generar nuevos créditos y, segundo, en cuanto a que la participación del BANHVI se ajuste a su naturaleza de banco de segundo piso.

A principios del presente año la SUGEF respondió desfavorablemente a la consulta, argumentando el BANHVI se ve imposibilitado legalmente para participar directamente en la implementación del mecanismo propuesto por el Banco Nacional, porque su naturaleza de banco de segundo piso se lo impide según lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Esta limitación se encuentra hoy día fuera de contexto y colocaba al BANHVI en clara desventaja frente a la mayoría de las entidades financieras

bancarias que pueden realizar actividades financieras y bancarias tanto de segundo como de primer piso.

En virtud de lo anterior y considerando la importancia de que el BANHVI tenga la posibilidad de asumir un papel preponderante en la consecución de recursos para el financiamiento de vivienda, para lo cual requiere de poder participar en el mercado financiero como sujeto activo de operaciones tales como la titularización de hipotecas, la Junta Directiva aprobó y ordenó a la Administración el impulso de un proyecto de reforma del citado artículo 9, con la finalidad de hacer la excepción que permita al BANHVI participar en operaciones de compra de activos hipotecarios o financieros tendientes a la movilización de recursos. Esta reforma fue incorporada en una ley aprobada recientemente por la Asamblea Legislativa.

## **2.6 Promoción de mecanismos para el aumento de la capacidad de endeudamiento**

En el ámbito del crédito para vivienda, la capacidad de endeudamiento de la población de clase media del país depende fundamentalmente de dos factores, por un lado el nivel de ingreso del núcleo familiar y por otro las condiciones que ofrecen las distintas opciones de financiamiento.

La búsqueda de soluciones respecto al desequilibrio de los ingresos familiares asociados al tamaño de la deuda que pueden garantizar, fue siempre una preocupación de la Junta Directiva del Banco, motivo por el cual se fomentó la aplicación de modelos de financiamiento por parte de algunos agentes financieros, tales como las Unidades de Desarrollo y la Cuota Real, ambas como alternativa a las inconvenientes operaciones financiadas en moneda extranjera, cuando el deudor no genera ingresos en esa moneda, conforme lo han señalado las Autoridades Monetarias del país.

De conformidad con lo anterior, como parte del apoyo a la intermediación financiera, se participó en el impulso de programas especiales de cuotas ajustables en el Banco Nacional<sup>3</sup>, en el Banco Popular<sup>4</sup> y de Desarrollo Comunal y en Coopenae R.L.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> El BANHVI firmó un convenio mediante el cual se autoriza al BNCR la emisión de títulos valores con el beneficio de la exención de impuesto de renta y permitir la generación de operaciones con un menor costo para las familias.

<sup>4</sup> El BANHVI autorizó la operación del programa de vivienda con cuota creciente y participa con el aporte del 20% de los recursos mediante crédito.

<sup>5</sup> El BANHVI autorizó la operación del programa de vivienda con cuota escalonada y participa en el fondeo mediante el otorgamiento de créditos a la entidad.

## **2.7 Promoción de leyes para facilitar la adquisición de vivienda**

En coordinación con representantes de los sectores financiero y de la construcción, la Junta Directiva apoyó la gestión para la elaboración y promoción de un Proyecto de Ley tendiente –entre otros aspectos– a facilitar la adquisición de vivienda, mediante la aplicación del crédito hipotecario en Unidades de Desarrollo, creación de un instrumento financiero denominado "Letra Hipotecaria", exoneración del pago de todo tipo de derecho y timbres en la inscripción registral del inmueble y del impuesto a su transferencia.

Los anteriores aspectos perseguían reducir costos administrativos, legales y tributarios que inciden en el proceso de financiamiento de una solución de vivienda, incluyendo aquellos asociados al trámite para adquisición de la vivienda, así como los relacionados con el mecanismo de financiamiento utilizado.

Este esfuerzo se materializó en el proyecto de ley presentado a la Asamblea Legislativa con el título: "LEY PARA FACILITAR LA ADQUISICION DE VIVIENDA", expediente No. 15335, el cual no tuvo la acogida esperada en la Asamblea Legislativa y fue necesario replantearlo.

En una segunda fase, teniendo como principal impulsor al Banco Nacional de Costa Rica, se presenta un nuevo proyecto denominado LEY PARA EL DESARROLLO DE UN MERCADO SECUNDARIO DE HIPOTECAS CON EL FIN DE AUMENTAR LAS POSIBILIDADES DE LAS FAMILIAS COSTARRICENSES DE ACCEDER A UNA VIVIENDA PROPIA Y FORTALECIMIENTO DEL CRÉDITO INDEXADO A LA INFLACIÓN (UNIDADES DE DESARROLLO-UD'S), expediente No. 15952.

El BANHVI participó activamente en el análisis y revisión en sus diferentes etapas, así como se realizaron diversas gestiones para lograr el apoyo de la mayoría necesaria para su aprobación y para la incorporación de algunos aspectos de interés prioritario para el Banco, lo cual culminó recientemente con su aprobación por parte de la Asamblea Legislativa.

Esta ley regula la titularización de carteras hipotecarias, favoreciendo la atracción de recursos a través del desarrollo de su mercado secundario, y dota de rango legal a las existentes Unidades de Desarrollo. Cabe señalar que, con esta ley, se otorga al BANHVI la posibilidad de participar directamente en los procesos de titularización hipotecaria, mediante su incorporación expresa en el texto y la modificación a los artículos 5, 9 y 138 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Adicionalmente, se reforma el artículo 61 de la Ley de Protección al Trabajador, estableciendo que las operadoras de pensiones deberán invertir, por lo menos, un quince por ciento (15%) de los fondos depositados en ellas por concepto del Régimen Obligatorio de Pensiones Complementarias, en títulos valores con garantía hipotecaria o producto de procesos de titularización hipotecaria, siempre y cuando el rendimiento de los mismos genere a criterio de las operadoras, *un retorno adecuado según el riesgo que estos instrumentos presentan*, con lo que se elimina la restricción del rendimiento mínimo y favorece la atracción de recursos de esos fondos de pensiones al financiamiento de vivienda.

En forma evidente, la aprobación de esta ley materializa una serie de esfuerzos orientados al desarrollo del mercado financiero y genera una importante ampliación del rango de acción del BANHVI para el logro de sus objetivos, especialmente en lo que respecta a la solución del problema habitacional de las familias de clase media.

## **2.8 En materia de subsidios para vivienda con recursos del FOSUVI**

En octubre de 2003 se aprobó por parte de la Junta Directiva, el "Procedimiento para el giro de recursos de casos desviados por las cooperativas y la Mutual Comunal", en aplicación de la Ley 8353.

En el 2004, se aprueban las "Normas para la aplicación del Bono Familiar para Vivienda Vertical en condominio". Estas pretenden realizar un uso más intensivo del suelo disponible para construcciones, con el fin de brindar un número mayor de soluciones en el Gran Área Metropolitana y algunos distritos de ciudades importantes. A pesar de estar aprobado desde esta fecha, hasta el momento, no se han tramitado operaciones al amparo de esta aprobación; sin embargo, se tienen expectativas de que en este año a través del Banco Nacional se formalicen las primeras operaciones de este tipo.

También se flexibilizaron los requisitos para atender la postulación de la población indígena, así como se modificó el Programa Ahorro Bono Crédito (ABC) para que se permita la compra de viviendas con no más de 5 años de construidas.

En el 2005, se flexibilizaron los requisitos de Bono Familiar para atender casos originados por situaciones de emergencia, decretados por el Gobierno Central.

El evento más trascendental en este periodo, es la autorización de la Junta Directiva, para otorgar un segundo subsidio a las familias que hubieren recibido el mismo para la compra de lote y que por su condición socioeconómica no hayan podido construir o terminar su vivienda.

Finalmente, la Junta Directiva aprobó la ampliación de las "Normas para la aplicación del Bono Familiar para Vivienda Vertical en condominio" a alta densidad con lo cual se amplían las posibilidades de beneficio de otros sectores de nuestra población.

En este año 2006, es importante recalcar, que la Junta Directiva aprobó la modificación del proceso de revisión de expedientes (Banhvi-Express), con el cual se retoma la idea de realizar la revisión de los expedientes dentro del Banco, permitiéndole al mismo ahorrar tiempos de traslado, combustibles y viáticos. Se mejora adicionalmente, lo que es la validación en línea, por cuanto, la entidad en el proceso de digitación vía Internet, podrá tener información del padrón de nacimientos y de la Base de Datos del Banco.

Con respecto a la adjudicación del Bono Familiar de Vivienda (BFV), la Junta Directiva veló porque se aplicaran todos los recursos girados anualmente por el FODESAF al FOSUVI, al tiempo que se buscó que dichos recursos fueran recibidos por familias que realmente cumplieran con todos los requisitos correspondientes. De esta forma, solo en el período que cubre el presente informe, el Banco otorgó 27.057 Bonos de Vivienda (con un inversión superior a los ¢75.000 millones) a familias de escasos recursos que al día de hoy han logrado solventar su problema habitacional.

Adicionalmente el Banco financió, en este período y al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, una cantidad importante de proyectos de vivienda y Bonos individuales para miles de familias que habitaban en tugurios, en extrema necesidad o en situaciones de emergencia.

En forma paralela, desde el año 2003 se impulsó y ejecutó un programa de capacitación a los beneficiarios de proyectos de vivienda financiados con recursos del Bono Familiar de Vivienda, con el propósito de informar, orientar y educar a estas familias, sobre el concepto del Bono Familiar de Vivienda, sus derechos y deberes como beneficiarias del subsidio, las características de la vivienda que reciben, técnicas para un adecuado mantenimiento de las casas y urbanizaciones y orientaciones para que estas familias puedan contar con una organización comunal.

De esta forma, al mes de abril de 2006 se han capacitado un total de 2.781 familias de 41 proyectos de vivienda financiados con recursos del FOSUVI, de las cuales, 728 (un 26%) vivían en precarios antes de recibir su vivienda en el proyecto, lo que significa que muchas de las familias capacitadas pasaron de vivir en un rancho a una casa propia y en una comunidad, debiendo aprender a convivir en una forma distinta. Las 2.053 familias restantes vivían en situación de extrema

necesidad y algunas de ellas sufrieron situaciones de emergencias por desastres naturales.

### **3. ALGUNOS ASPECTOS PENDIENTES QUE DEBERÍAN SER CONSIDERADOS POR PARTE LAS PRÓXIMAS AUTORIDADES DEL BANHVI**

#### **3.1 Sistema de Información Gerencial**

Aunque es claro que el Sistema de Información Gerencial se ha venido perfeccionando a través de los últimos años, debe hacerse un esfuerzo para que el mismo se constituya en una herramienta moderna que le permita a la Administración del Banco y a la Junta Directiva, tomar las decisiones en forma oportuna y eficiente.

#### **3.2 Gestión de riesgos**

Dada la magnitud e importancia del tema de gestión de riesgos, así como en virtud del detalle en todas las actividades ejecutadas para su implementación definitiva, este ha sido un tema aún no concluido en un 100%, tal y como lo ha reconocido la Unidad de Planificación Institucional del Banco. Por tanto, es conveniente que se siga avanzando en este tema, a fin de alcanzar plenamente los objetivos estratégicos del Banco tendientes a minimizar la exposición al riesgo propio y naturaleza y operación del Banco.

#### **3.3 Evaluación del desempeño del personal**

En lo que respecta a la implementación del sistema de evaluación del desempeño, es necesario dar seguimiento a su implementación, a fin de que efectivamente éste se constituya en un instrumento efectivo y objetivo, vinculado a sanciones e incentivos que permita garantizar, no solo el buen rendimiento de los funcionarios, sino también el cumplimiento de los objetivos institucionales.

#### **3.4 Instrumentos de inversión**

La carencia de múltiples instrumentos de inversión, aunado a la tendencia que tienen los instrumentos con que se cuenta actualmente hacia la baja en los

rendimientos, hacen que el Banco se enfrente al reto de administrar la cartera de inversiones de modo tal que se asegure el menor riesgo posible y el mejor rendimiento, teniendo siempre como parámetro el Índice de Precios al Consumidor.

Adicionalmente, se deben hacer los esfuerzos necesarios para excluir al BANHVI de las limitaciones contenidas Directrices de Política Presupuestaria que se establecieron en los Decretos Ejecutivos números 31708-H y 32270-H.

### **3.5 Tecnologías de Información**

Es indispensable dar continuidad a la implementación del Plan Estratégico de Tecnologías de Información (PETI), evitando así que se ponga en riesgo no sólo los frutos que se esperan hacia futuro, sino además, la permanencia y relevancia de los logros alcanzados hasta el día de hoy. En este sentido, el reto en esta materia es lograr la integración de todos los sistemas transaccionales necesarios en el Banco a partir de una eficiente y efectiva implementación del PETI.

### **3.6 Normativa del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda**

En materia de la normativa que rige el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el Banco y concretamente la Junta Directiva, deben velar por la actualización de la legislación y reglamentación del Sistema, con el propósito de ajustarlas a las actuales circunstancias del país y garantizar así que el BANHVI fortalezca su rol de Ente Rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, imponiendo –si fuere del caso y cuando sea necesario– sus criterios y disposiciones, dado que en muchas oportunidades las entidades autorizadas de aquel Sistema, no visualizan correctamente que están sometidas a las disposiciones del BANHVI en sus actuaciones dentro del Sistema.

Esta actualización implica la necesidad de regular nuevamente y de acuerdo con el actual contexto, las verdaderas funciones a las que deberá dedicarse el BANHVI, el cual a criterio personal, durante dos décadas se ha dedicado básicamente a otorgar subsidios estatales.

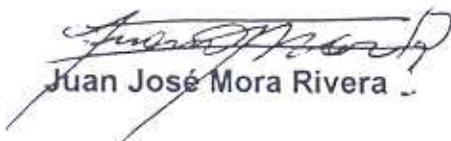
### **3.7 Subsidios para vivienda**

En materia del otorgamiento de subsidios habitacionales para familias de escasos recursos económicos, y como seguimiento a los avances logrados durante los últimos años, mi criterio es que el Banco tiene en adelante los siguientes retos:

a) Mantener el equilibrio entre los elementos políticos y técnicos de operación del Siste, considerando las políticas gubernamentales en la materia pero respetando la autoridad técnica del Banco; b) Mantener el recurso humano necesario para realizar una adecuada labor de control, por parte de la Dirección FOSUVI, considerando la verdadera responsabilidad de cada actor del Sistema y evitando así, la asignación de competencias que no correspondan y que podrían afectar la labor requerida; c) Promover las reformas legales necesarias para contar con elementos sancionatorios y coercitivos hacia los diferentes participantes del Sistema, de forma tal que se mejore su gestión; y d) Propiciar el incremento en la asignación de recursos al FOSUVI con el fin de ampliar su ámbito de acción y por ende la solución habitacional.

De esta forma, Honorables Miembros del Consejo de Gobierno, dejo rendido mi informe final de gestión.

Muy atentamente,

  
Juan José Mora Rivera

Con copia:

- Junta Directiva BANHVI
- Área de Recursos Humanos BANHVI
- Unidad de Comunicaciones BANHVI
- Archivo personal

