

Posición
Cámara Costarricense de la
Construcción

Naturaleza del BANHVI

Rectoría de Vivienda, Ordenamiento
Territorial y Financiamiento
Habitacional



Funcionamiento y Naturaleza del BANHVI

¿Cómo debe operar el BANHVI: como un banco de segundo piso o como una institución administradora de fondos?

Antecedentes

El BANVHI se constituye como el ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda a través de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, Ley N. 7052 y sus reformas del 13 de noviembre de 1986.

Dentro de sus principales objetivos se encuentran:

- Obtener recursos.
- Coordinar la adecuada distribución de los recursos que recauden las entidades autorizadas y destinarlos exclusivamente a los fines que señala la ley.
- Promover y financiar a las entidades autorizadas.
- Promover y desarrollar el mercado secundario de títulos valores en el campo de la vivienda.
- Contratar empréstitos en moneda nacional o extranjera, dentro y fuera del país destinados al cumplimiento de sus fines previa autorización del Banco Central de Costa Rica

Antecedentes

Patrimonio del BANHVI:

- Recursos de capital: están los provenientes del traspaso del patrimonio del DECAP, un aporte inicial del estado de ₡1.000 millones, los recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) y del Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI) y por las asignaciones de capital posteriores que el Estado, organismos nacionales, instituciones internacionales u otras personas físicas o jurídicas le donen y las ganancias de las operaciones financieras del Banco.
- Además de los recursos mencionados, el Banco cuenta con los que obtenga de créditos internos o externos que concrete y con los provenientes de títulos valores que emita.

Fondos del BANHVI

FONAVI:

- Tiene como objetivo proveer recursos permanentes y del menor costo posible para la financiación de los programas habitacionales del sistema, que serán canalizados a través del banco.
- El Banco debe utilizar la totalidad de los recursos del FONAVI en el financiamiento de los programas de vivienda que establece no pudiendo destinar más del 20% de los réditos que ese financiamiento le produzca a los gastos administrativos, en ningún caso puede sobrepasar el 20% de ese rédito..

FOSUVI:

- Su finalidad es que las familias, las personas con discapacidad, las parejas jóvenes y las personas adultas mayores sin núcleo familiar, de escasos recursos, puedan ser propietarios de una vivienda de acuerdo con las necesidades y posibilidades socioeconómicas.

Análisis de la situación

Supervisión de SUGEF al BANHVI:

- La supervisión de la SUGEF implica ajustarse a una normativa rigurosa, lo cual involucra el gasto de tiempo en su atención, así como asumir altos costos de la misma, que no se justifican ante una labor bancaria mínima como la que realiza actualmente el BANHVI.
- Eliminándose la supervisión de la SUGEF, el Banco podría tener mejores resultados en relación a la administración del FOSUVI. Esto ayudaría porque se podrían simplificar algunos requerimientos, se reducirían los costos administrativos

Análisis de la situación

El BANHVI como entidad administradora de fondos de inversión para vivienda:

- A 28 años de la entrada en vigencia de la Ley N.7052, al BANHVI le ha sido difícil la captación de recursos del mercado financiero, recursos que podrían destinarse al financiamiento como banco de segundo piso a las entidades para vivienda.
- Al convertirse el banco en un instituto administrador de FONAVI y FOSUVI, podría enfocarse en aspectos que permitan desarrollar una más eficiente labor estratégica en el desarrollo del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, al liberar recursos tanto económicos como profesionales, ya que tendría mayor capacidad para concentrarse en la búsqueda de la mayor eficiencia de ambos fondos.

Análisis de la situación

El Banco puede enfocarse a obtener recursos de organismos internacionales, ONG'S nacionales e internacionales e instituciones públicas locales :

- Sería muy oportuno que pueda obtener recursos de esta forma, ya que hoy día compite en el mercado por los recursos, en igualdad de condiciones que las entidades autorizadas.

Análisis de la situación

Valor agregado que aporta el BANHVI en la actividad de intermediación financiera en el mercado :

- La colocación en préstamos anuales a las entidades ronda los ₡10.000 millones en promedio. Esta cifra es muy pequeña, ya que compite en igualdad de condiciones con las entidades autorizadas.
- El problema es el costo al cual capta, lo que lo saca totalmente de competencia para poder intermediar y ofrecer programas atractivos para las entidades autorizadas.

Análisis de la situación

Monto que el BANHVI tiene prestado actualmente a las Entidades Autorizadas:

- A la fecha el monto colocado en préstamos a las entidades autorizadas asciende a la suma de ¢73.992,0 millones.

Plazos y tasas a los que capta y coloca el BANHVI recursos en el mercado financiero:

- Captación: entre 180 y 360 días. La tasa promedio de captaciones a esos plazos cerró en mayo 2014 en 6,04%
- Colocación: Los créditos se otorgan a tasa básica más 2 puntos, o tasa básica más 2,5 puntos porcentuales; esto es a la fecha entre 8,85% y 9,10%.

Análisis de la situación

El BANHVI como ente encargado de brindar mayor accesibilidad a la vivienda:

- El Banco es el ente llamado a promover mecanismos de acceso a la vivienda, estas obligaciones están contenidas en el artículo 6 de la Ley N° 7052, pero esta situación no se está cumpliendo.
- La institución tiene la posibilidad de ser innovador en instrumentos que faciliten el mercado de vivienda, como las garantías a las primas o fideicomisos de promoción de proyectos, y para ello tiene las herramientas que el ordenamiento jurídico le faculta

Conclusiones

- I. A veintiocho años de creación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, surge la necesidad de proponer una reestructuración en el funcionamiento del BANHVI, de esta forma la Cámara Costarricense de la Construcción plantea que es más conveniente para el funcionamiento de la institución operar como una entidad administradora de fondos y captar recursos para crear otros sistemas de ahorro y préstamo, en vez de ser una entidad bancaria de segundo piso.

Conclusiones

- II. Este cambio le permitiría al BANHVI enfocarse en aspectos que permitan desarrollar una eficiente labor estratégica en el desarrollo del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, al liberar recursos tanto económicos como profesionales.
- III. Bajo una perspectiva costo-beneficio, al BANHVI le conviene dejar de operar como intermediario financiero para evitar la supervisión de SUGEF. A nivel financiero, bajarían los costos de la institución, por los requisitos exigidos por la entidad supervisora

Conclusiones

- IV. Este cambio en la estructuración de la institución, podría facilitar que el BANHVI tenga mayores oportunidades para innovar en instrumentos que faciliten el mercado de vivienda, como lo son las garantías a las primas o fideicomisos de promoción de proyectos, creación de sistemas de ahorro y préstamo.
- V. De la misma forma, el Banco podría ser el administrador de los fondos para vivienda a nivel nacional con intereses más atractivos, más bajos, y entonces realizar una mejor fiscalización del uso de los recursos en los fines para los que son autorizados, y no como actualmente sucede

Soluciones del taller

1. Dado que el BANVHI no ha logrado utilizar todas las herramientas y posibilidades que la de la Ley 7052 para tener una intermediación financiera más dinámica, **se le solicita a la JD del BANHVI que defina la estrategia a seguir a mediano y largo plazo**, basándose a la realidad financiera y social nacional e internacional, en el marco de la política nacional de vivienda. Este proceso debe ser consultado a todo los actores involucrados en el sistema.
2. En caso de se determine inviable el impulso al FONAVI, **analizar la posibilidad de que el banco se convierta en un instituto administrador de fondos.**

Soluciones del taller

3. Partiendo de que se determine que la captación de recursos a terceros se mantenga la actual o tienda disminuir, se plantea presentar una propuesta para que los niveles de control de la SUGEF puedan cambiar para el BANHVI, para que estos se ajusten a su naturaleza de segundo piso y a su baja labor de captación con terceros.

Muchas gracias

