



Memoria Institucional 2023



Roy A. Jiménez C.
Presidente Junta Directiva

"El año 2023 fue nuevamente un periodo de desafíos y cambios para el Banco Hipotecario de la Vivienda, situaciones que, gracias al trabajo comprometido de la Junta Directiva, de la Administración Superior y de todo el personal de la entidad, pudieron saldarse de manera positiva al finalizar el curso".



Dagoberto Hidalgo C.
Gerente General

"El 2023 fue un año que arrancó con grandes desafíos, ya que aún se discutían con fuerza temas presupuestarios; el entorno político discutía transformaciones en el Sector Vivienda y se dieron cambios en el órgano de dirección a mitad de periodo. Con todo, el 2023 fue un año que terminó para el Banco Hipotecario de la Vivienda con resultados concretos y positivos".



RESULTADOS FINANCIEROS

Utilidades obtenidas:
₡8.854 millones



CRÉDITO A ENTIDADES AUTORIZADAS

Monto desembolsado:
₡29.290 millones
Viviendas financiadas:
751



BONOS DE VIVIENDA

Familias beneficiadas:
8.222
Monto de Inversión,
₡95.207,8 millones



PROYECTOS DE VIVIENDA

18 proyectos aprobados
Inversión:
₡29.898,5 millones
Familias beneficiadas:
1.133 familias



PROGRAMA FAMILIAS INGRESOS MEDIOS

Familias beneficiadas:
561
Monto créditos
₡11.267 millones
Monto subsidios:
₡4.174 millones



CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL

4 proyectos entregados
Monto de Inversión:
₡ 16.499,72 millones
Familias beneficiada:
463 familias



**MENSAJE DEL PRESIDENTE DE JUNTA DIRECTIVA
MARLON NAVARRO**

El año 2023 fue nuevamente un periodo de desafíos y cambios para el Banco Hipotecario de la Vivienda, situaciones que, gracias al trabajo comprometido de la Junta Directiva, de la Administración Superior y de todo el personal de la entidad, pudieron saldarse de manera positiva al finalizar el curso.

Asegurar la ejecución de los recursos con los que contaba el Banco; generar confianza en el Sector Vivienda y todas sus partes interesadas, así como fortalecer la imagen del Banco Hipotecario, ante autoridades nacionales, son tres de las principales tareas que desarrollé con prioridad, desde que asumí el cargo de Presidente de la Junta Directiva.

Acometer estas tres tareas de forma prioritaria, era clave, en un momento en que, por distintas circunstancias del entorno político y económico del país, el órgano de dirección del Banco experimentó cambios, y se vertían dudas sobre si los recursos se ejecutarían en su totalidad, tanto del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) como del Fondo Nacional para Vivienda (FONAVI)

A la vez que se desarrollaron estas acciones, se trabajó, en dar curso eficiente y efectivo a los proyectos de mejora continua que desarrolla la Institución, así como dar atención a los aspectos de planificación, control interno y riesgos, entre otros.

Fortalezas y logros

El Banco Hipotecario de la Vivienda es una entidad que cuenta con una estructura administrativa sólida y preparada y con una Junta Directiva comprometida con la misión, que es dotar de vivienda a las familias más desfavorecidas y de la clase media del país.

Esta fortaleza ha sido clave para que las tareas mencionadas se hayan ejecutado de forma inteligente y eficaz, ya que al final del periodo los recursos del FOSUVI se ejecutaron casi en un 100% y los de FONAVI alcanzaron las cifras más altas en colocación en la historia del Banco.

Asimismo, cerramos cualquier duda que existiera en el Sector Vivienda respecto a la gestión de los proyectos habitacionales. El impase experimentado a mediados de año por el cambio de autoridades de Vivienda fue un aspecto coyuntural, y el Banco siempre fue adelante con los procesos de análisis de proyectos, giro de recursos para casos individuales y demás tareas asociadas a gestión de crédito para las entidades

Se logró avanzar en todos los proyectos de vivienda que fueron sometidos al órgano de dirección y al final del periodo se aprobaron en total 18 proyectos, en todo el país, entre los que destacan obras para zonas indígenas del país, las viviendas en las islas del Golfo de Nicoya como Chira y Venado, condominios en edificios residenciales en diferentes zonas de la Gran Área Metropolitana, incluyendo capacitación en normas de convivencia y administración; así como diversos proyectos urbanísticos horizontales.

También en el 2023 un detalle a destacar son los indicadores con los que hemos aprobado los proyectos. Los desarrollos habitacionales financiados, se edifican en zonas que cuentan con acceso a servicios públicos, centros educativos, facilidades para transporte, cercanía con fuentes de trabajo, y las familias que van a los proyectos residen en un rango no mayor a 8 kilómetros, con lo que se evita el desarraigo de su comunidad. Constituyen una solución integral, que además de atender la necesidad de techo digno, procura una mejor calidad de vida para la ciudadanía.

Se subraya también la formalizaron, en total, de 8.222 subsidios y la colocación de crédito por medio del FONAVI, en las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda por ₡29.290 millones, a partir de los cuales se generaron 751 soluciones de vivienda adicionales, en el periodo.

Desafíos y compromisos

Como representante del Poder Ejecutivo ante la Junta Directiva del Banco Hipotecario ratifico el compromiso del Gobierno de apoyar el Sector Vivienda y a este Banco en particular. Una señal importante es el aumento del presupuesto para el año 2024, gracias a lo cual podremos incrementar de manera sustancial la entrega de viviendas a las familias del país, y a la vez colaborar con la dinamización de la economía por medio de la generación de empleo y encadenamientos productivos que genera la construcción de vivienda.

Como en toda organización el Banco Hipotecario continua con desafíos importantes. Entre ellos señalo la selección de beneficiarios de proyectos habitacionales, para la cual, en 2023, aprobamos el Reglamento para la determinación de población beneficiaria de los proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV. Esta normativa junto con la utilización del Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado (SINIRUBE) nos dará objetividad en todo el proceso de escogencia de las familias.

En congruencia con lo anterior, otros retos son: el enfoque en direccionar los recursos con prioridad en los distritos y cantones menos favorecidos del país de acuerdo con el Índice de Desarrollo Social elaborado por el Ministerio de Planificación y Política Económica (MIDEPLAN, desarrollar programas especiales de vivienda para la clase media, y claramente tener como meta permanente la ejecución del 100% de los recursos con los que cuenta el Banco Hipotecario de la Vivienda.

En el plano interno, el fortalecer las capacidades de los equipos de trabajo es otro desafío permanente. El desarrollo del personal por medio de capacitación y mayor coordinación es una tarea inherente a toda organización, y no está de más recordar la frase de que el recurso humano es el mayor activo de las empresas.

A todo ese personal del Banco Hipotecario, a la gerencia general y subgerencias y a los compañeros de Junta Directiva quiero expresarles mi gratitud por la labor que desarrollaron durante el 2023 y que los llevó a cosechar buenos resultados, con una mezcla de experiencia y creatividad en la búsqueda de soluciones, para responder de la mejor forma posible, ante los mandatos del Estado, y sobre todo ante nuestro principal cliente, las familias costarricenses que aún carecen de vivienda.



MENSAJE DEL GERENTE GENERAL DAGOBERTO HIDALGO

El 2023 fue un año que arrancó con grandes desafíos, ya que aún se discutían con fuerza temas presupuestarios; el entorno político discutía transformaciones en el Sector Vivienda y se dieron cambios en el órgano de dirección a mitad de periodo. Con todo, el 2023 fue un año que terminó para el Banco Hipotecario de la Vivienda con resultados concretos y positivos.

El trabajo constante, profesional y abierto al escrutinio público, fueron el pilar en que nos basamos para alcanzar buenos resultados, tanto sociales como financieros, y ejecutar las oportunidades de mejora que hemos identificado en áreas como agilización de procesos internos, avance tecnológico y servicio al cliente.

Con esta estrategia de acción, acometimos nuevamente un año con la mirada puesta en cumplir a cabalidad la misión institucional, que es dotar a la familia costarricense de viviendas adecuadas, bien construidas, con acceso a servicios y fuentes de empleo, cercanas a centros urbanos y en el menor tiempo posible.

Ser una entidad eficaz y eficiente, nos llevó al crecimiento, inversión, innovación y el diseño de marcos de trabajo para favorecer la mejora de la productividad, la asignación correcta de los recursos y la rentabilidad.

El Banco Hipotecario como institución líder en el financiamiento habitacional del país, ha sido parte de la solución, no solo en el tema de dotar de vivienda a los costarricenses que no la tienen, sino en ámbitos como reactivación y fortalecimiento de la economía del país. Con el flujo de crédito y el aporte de recursos para construcción, favorecemos la inversión, que estimula el crecimiento sostenible y éste, a su vez, la creación de empleo. Y en el caso de Banco Hipotecario, como demuestran nuestros resultados, cumplimos esta misión a la vez que generamos valor para nuestros clientes.

Principales resultados

Con este marco puedo indicar que, durante el año, algunos de los principales resultados son los siguientes:

- Activo total. alcanzamos un activo total de ¢207.467 millones de colones, con un crecimiento constante durante los últimos cinco años.
- Cartera de Crédito: se trasladaron ¢29.290 millones a entidades autorizadas, las cuales generaron 751 créditos hipotecarios para clientes de primer piso.
- La cartera de crédito total alcanzó ¢184.537 millones, reflejando un crecimiento interanual del 8,1% respecto a 2022.
- Rentabilidad: El banco es un año más rentable. Las utilidades al término del año muestran cifras de ¢8.854 millones, lo que garantiza su permanencia, a la vez que se mantienen las buenas calificaciones en los indicadores de los organismos de supervisión
- Desempeño del FOSUVI: 8.222 bonos familiares de vivienda con una inversión de ¢95.207,8 millones.
- Reactivación económica: un aporte de 314.639 metros cuadrados nuevos de construcción para reactivación de la economía y generación de 25.171 empleos directos e indirectos.

Estos resultados se consiguieron gracias al esfuerzo de nuestros equipos, a la vez que seguíamos trabajando en procesos de transformación, entre ellos Planificación Estratégica, Gestión de Riesgos, Control Interno, y modernización tecnológica, proyecto este último que ofrecerá más beneficios a la ciudadanía costarricense en términos de agilidad, eficiencia y simplificación de trámites.

Este ejercicio integral de administración sistemática permitió que en un año de cambios en la Junta Directiva, la calidad y la prontitud de la gestión mantuvieran un buen ritmo, lo que se tradujo, además, en la aprobación del financiamiento a más de 18 proyectos de vivienda para familias en situación de extrema necesidad, territorios indígenas, islas del Golfo de Nicoya y condominios horizontales en la Gran Área Metropolitana.

En este último aspecto cabe resaltar que la última década, Costa Rica ha experimentado un notable crecimiento en la construcción de condominios, tendencia

que responde a múltiples factores como el incremento de la población en las ciudades, la necesidad de mejorar el acceso a servicios, movilidad urbana, y el aprovechamiento eficiente del espacio. Este fenómeno no es ajeno a la vivienda de interés social y representa un avance hacia una mayor sostenibilidad, mejor aprovechamiento de la tierra, la prestación de servicios y eficiencia en el desarrollo urbano.

En suma, en 2023 acrecentamos las fortalezas de la entidad, diversificamos las formas de alcanzar resultados y consolidamos las bases que nos permitirán seguir avanzando por la ruta de la mejora continua y el crecimiento. Viene el 2024 que será un punto de partida para una nueva etapa de innovación, nuevos retos y logros, siempre en el marco de nuestro principal encargo, que es facilitar el acceso a la vivienda a las familias costarricenses que carecen de ella.

Nuestro compromiso es servir y agradecer a nuestros usuarios y clientes la oportunidad que nos dan de contribuir a mejorar su calidad de vida, especialmente de los sectores más vulnerables y la clase media, respetando su diversidad, favoreciendo la integración social, reduciendo inequidades y fortaleciendo la participación ciudadana a través de programas e iniciativas destinadas a asegurar viviendas de mejor calidad, barrios equipados e integrados social y territorialmente.

Todo este trabajo y mentalidad proactiva han sido posibles gracias al pensamiento estratégico de la actual Junta Directiva y al trabajo decidido y creativo de la Administración del Banco y sus 125 funcionarios y funcionarias, a quienes reconozco su empeño y expreso mi gratitud.



HITOS INSTITUCIONALES 2023



El 16 de enero, luego de 18 meses de cierre, la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, acuerda la reapertura gradual para las entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda reciban nuevas solicitudes de Bono de Vivienda, luego de las restricciones producto de la pandemia.



El 25 de abril, el Banco Hipotecario de la Vivienda recibe la recertificación como Entidad Libre de Efectivo, por parte del Banco Central de Costa Rica.



El 4 de octubre, la Junta Directiva aprueba y emite el Reglamento a la ley de creación del régimen especial de viviendas comunitarias para garantizar el acceso al derecho de la vivienda de la persona adulta mayor en condición de vulnerabilidad.



El 13 de noviembre, el Banco Hipotecario de la Vivienda cumplió su 37 aniversario, en el mes que alcanza la suma 436.000 soluciones habitacionales, tanto para familias de clase media y como de bajos recursos.



El 18 de diciembre de 2023, la Junta Directiva aprueba y emite el Reglamento a la Ley Variable Social, para proyectos habitacionales financiados con recursos del FOSUVI.



El 21 de diciembre de 2023, la Junta Directiva aprueba y emite el Reglamento para la determinación de población beneficiaria de los proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59 de la Ley No.

7052 de creación del Banco Hipotecario y del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.



El 31 de diciembre de 2023, el Banco Hipotecario alcanza al final del 2023, pese a cuatro periodos de recorte presupuestario, la cifra de 8.222 Bonos de Vivienda formalizados.



El 31 de diciembre de 2023, el Programa Integral de Vivienda para Familias de Ingresos Medios llega a un total de 4.731 operaciones, desde su implementación.



RESULTADOS FINANCIEROS

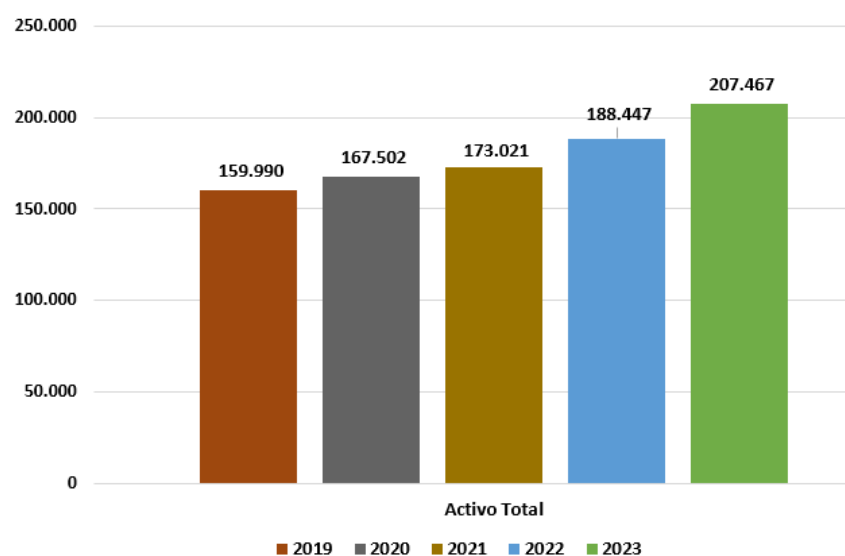
▶ Estados Financieros Auditados 2023 y sus notas

El Banco Hipotecario de la Vivienda presentó incremento relevante en sus niveles de operación de intermediación financiera, al cierre del año 2023, logrando crecimientos en niveles de rentabilidad y flujos de efectivos que han permitido mantener la condición de cumplimiento amplio en los diferentes indicadores y métricas de valoración de las instituciones de supervisión y fiscalización.

El descenso en el nivel de tasas de interés durante el periodo no impactó de manera relevante y fue compensado con el incremento en el volumen de activos productivos, impactando de manera positiva en el volumen de operación.

Los Activos Totales se incrementaron de ₡189 mil millones a ₡207 mil millones, fundamentalmente en Activos Financieros (Inversiones y Cartera de Crédito), recursos destinados a la gestión financiera y al financiamiento de soluciones habitacionales, tendencia de crecimiento observada de manera sostenida desde periodos anteriores y que representan un 98% de los Activos Totales en ambos periodos.

Estado de Situación 2019-2023
Activo Total
-en millones de colones-

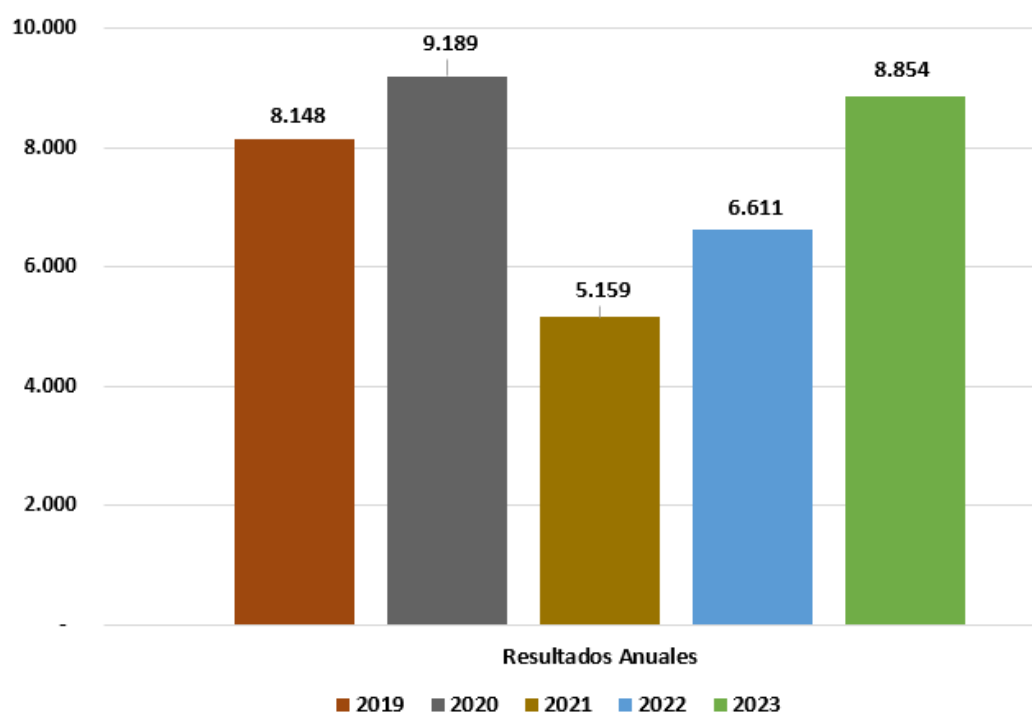


Fuente: Departamento Financiero Contable, Banco Hipotecario de la Vivienda

Este aumento de un 10% anual de los activos totales, fue ampliamente superior a la variación en el IPC nacional 2023 de un -1,77% (negativo), lo cual permite incrementar la capacidad de generación de nuevos recursos para las operaciones de crédito para soluciones habitacionales de la población.

Este aumento en activos se financió tanto a partir de los recursos generados por las utilidades del periodo, recursos sin costo financiero, como de captaciones de recursos del mercado financiero, lo cual representa una fortaleza particular desde la perspectiva de diversidad en las fuentes de financiamiento de la operación.

Estado de Situación 2019-2023
Resultados Anuales
-en millones de colones-



Fuente: Departamento Financiero Contable, Banco Hipotecario de la Vivienda

Las utilidades del periodo se incrementaron en un 34%, pasando de los €6.611 millones a €8.854 millones, continuando la tendencia mostrada en el periodo anterior que presentó un aumento de un 28% y aumentando adicionalmente la disponibilidad de recursos para el financiamiento de la operación.

Para el año 2024, se mantiene una perspectiva de riesgos e incertidumbres propios del entorno y contexto nacional e internacional, en términos del comportamiento en las principales variables, inflación y tasas de interés, crecimiento económico y dinamismo de la economía, asociados en gran medida a los impactos de presiones externas.

En este contexto y conforme la Opinión “Limpia” de los Auditores Externos del periodo 2023 en relación con los Estados Financieros, el cumplimiento normativo de las instancias de fiscalización y supervisión y la condición estructural del Banco, en relación con su proceso de intermediación financiera, plantean retos y oportunidades prioritarias en procura de mantener la sostenibilidad y cumplimiento de los objetivos institucionales de atención del déficit habitacional a través de la intermediación financiera y canalización de recursos del Estado.



GESTIÓN DEL FONDO NACIONAL PARA LA VIVIENDA

El objetivo principal del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) consiste en la obtención de recursos mediante la emisión de valores y su canalización hacia las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda a fin de fortalecer los programas de crédito para vivienda que desarrollan estas Entidades; en este sentido, durante el periodo 2023 la gestión del FONAVI estuvo orientada fundamentalmente a las actividades relacionadas con la captación de recursos y su colocación mediante financiamiento a las Entidades Autorizadas.

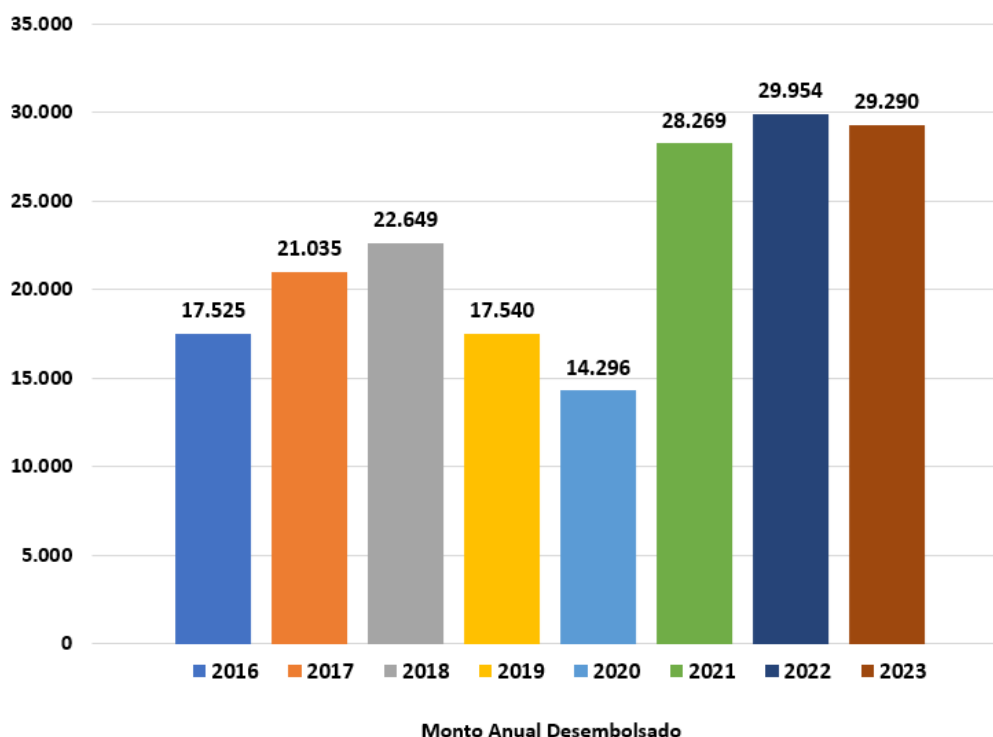
A continuación, se presentan los principales resultados en las áreas de crédito, captación y continuidad de la calificación de riesgo, administración de fideicomisos y Fondo de Garantías.

Crédito a las Entidades Autorizadas

Durante el periodo 2023 el monto total de los desembolsos de crédito ejecutados por el Banco Hipotecario de la Vivienda a las Entidades Autorizadas alcanzó la suma de €29.290 millones; monto dirigido al fortalecimiento de los programas de crédito para vivienda que desarrollan las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. De acuerdo con lo anterior, al cierre del periodo 2023 se alcanzó un cumplimiento del 97,6% en la meta de colocación de nuevos créditos establecida para ese año.

Según se observa en el siguiente gráfico, durante los últimos tres años el Banco Hipotecario ha logrado mantener el nivel de las colocaciones de crédito en sumas cercanas a los €30.000 millones, muy superiores a lo registrado en los periodos previos, propiciando incrementos significativos en la Cartera de crédito del Banco.

Monto Anual de Desembolsos de Cartera de Crédito
2016 - 2023
- Montos en millones de colones -



Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

El detalle de los desembolsos de crédito ejecutados en el periodo 2023 a las Entidades Autorizadas se presenta en el siguiente cuadro:

Detalle de créditos desembolsados a las Entidades Autorizadas, 2023
Montos en millones de colones

Entidad Deudora	Monto desembolsado
BAC San José	7,800
Banco Cathay	2,000
Coocique R.L.	2,500
Coopeande No. 1 R.L.	4,600
Coopecaja R.L.	500
Coopeservidores R.L.	6,000
Grupo Mutual	5,890
TOTAL	29,290

Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

A partir de los créditos otorgados por el Banco Hipotecario en los programas regulares de financiamiento de largo plazo, las Entidades Autorizadas generaron 751 soluciones de vivienda en el periodo 2023; el monto promedio de los créditos otorgados alcanzó ₡33,7 millones, de lo que se desprende que en general estos financiamientos se encuentran dirigidos a los segmentos de ingresos medios y bajos, según el detalle que se presenta a continuación:

Soluciones de Vivienda Generadas con Recursos del FONAVI, según Entidad Autorizada en el Año 2023. Montos en colones

Entidad Autorizada	Nº de Casos	Monto Créditos	Crédito Promedio
Banco Cathay	3	179.089.080	59.696.360
Coopecaja R.L.	7	289.770.000	41.395.714
Coopende No. 1 R.L.	48	2.000.240.000	41.671.667
Coocique R.L.	94	2.288.166.847	24.342.201
Coopeservidores R.L.	111	4.339.620.323	39.095.679
Coopelianza R.L.	117	1.068.303.256	9.130.797
BAC San José	156	9.212.726.297	59.055.938
Grupo Mutual	215	5.899.313.514	27.438.668
TOTAL	751	25.277.229.318	33.658.095

Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

FONAVI 2023

751
SOLUCIONES DE VIVIENDA

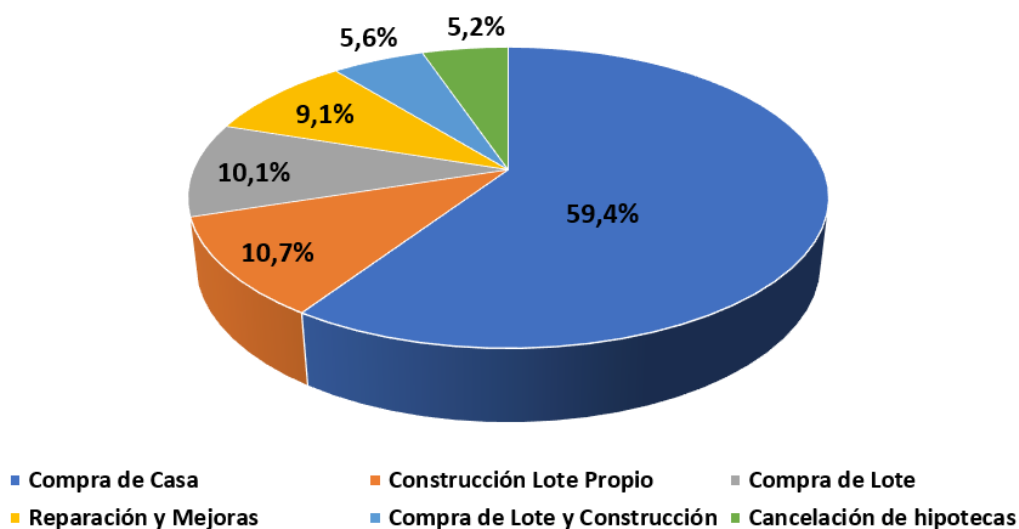
₡33,6
MONTO PROMEDIO DE LOS
CRÉDITOS OTORGADOS POR
ENTIDADES AUTORIZADAS



Características de las operaciones formalizadas

El plan de inversión de las operaciones formalizadas durante el periodo 2023 se concentra principalmente en la compra de vivienda, con un 59,4% y sólo el 9,1% de los créditos otorgados fue canalizado a la atención del déficit cualitativo de vivienda mediante la formalización de operaciones para reparaciones, ampliaciones o mejoras.

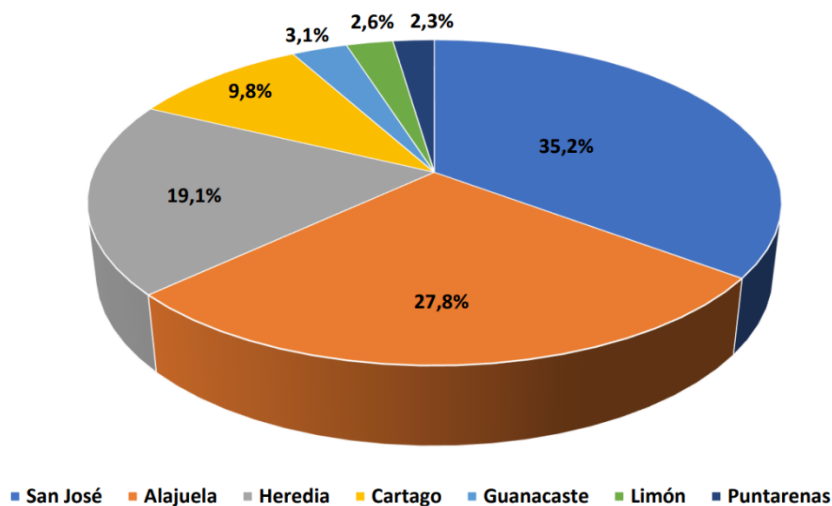
Distribución de Operaciones según el Plan de Inversión
A diciembre de 2023



Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

La distribución de los casos formalizados por provincia muestra una concentración del 82,1% en las provincias de San José, Alajuela y Heredia, según se detalla a continuación:

Distribución de Casos por Provincia
A diciembre de 2023

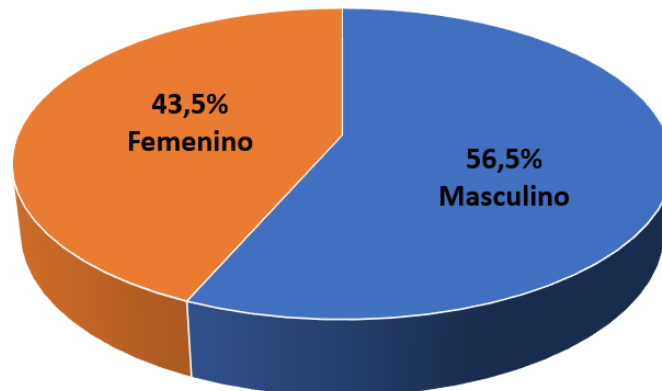


Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Perfil de Deudores

La distribución de las operaciones formalizadas en el periodo 2023 según el género del deudor muestra participaciones del 56,5% para masculino y 43,5% para femenino, tal como se muestra en el siguiente gráfico:

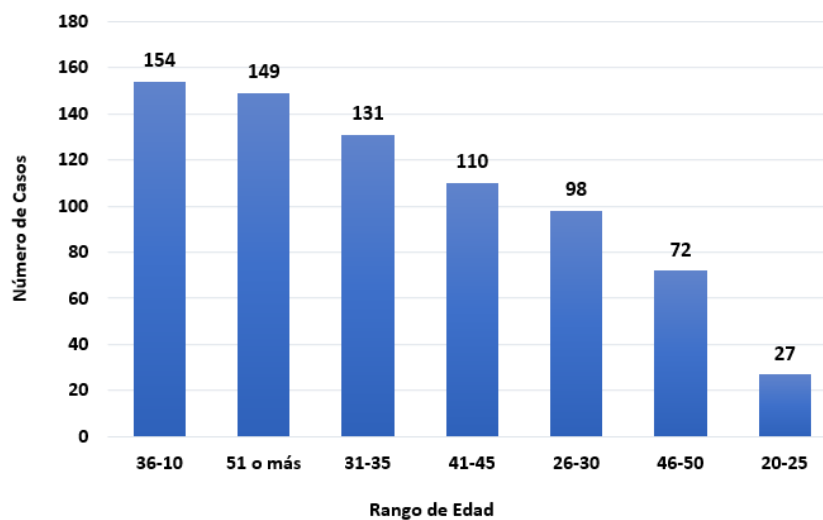
Distribución de casos formalizados según género del deudor
A diciembre de 2023



Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

La distribución por rangos de edad de los deudores de las operaciones formalizadas se detalla en el siguiente gráfico. Al respecto, se ha determinado que la población de deudores jóvenes, con edades comprendidas entre los 18 años y los 35 años concentra el 35,4% de las soluciones de vivienda financiadas.

Número de operaciones por rango de edades
A diciembre de 2023



Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Adicionalmente, a diciembre de 2023 se alcanzó la formalización de 561 operaciones al amparo del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios; el monto de los créditos otorgados ascendió a ¢11.268 millones, mientras que los recursos complementarios por concepto de bonos familiares de vivienda (BFV) entregados alcanzó ¢4.175 millones, según el detalle que se presenta a continuación:

Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios
Casos formalizados por Entidad, Monto Promedio del Crédito y BFV
Año 2023

Entidad Autorizada	Nº de Casos	Monto Créditos	Monto BFV	Crédito Promedio	BFV Promedio
Banco de Costa Rica	142	4.075.256.000	980.808.122	28.698.986	6.907.099
Banco Nacional de Costa Rica	22	410.985.000	168.180.000	18.681.136	7.644.545
Banco Popular	6	321.893.000	35.564.000	53.648.833	5.927.333
Coocique R.L.	1	7.352.000	8.372.000	7.352.000	8.372.000
Grupo Mutual	383	6.246.202.400	2.929.690.000	16.308.622	7.649.321
Mutual Cartago	7	205.929.531	52.059.000	29.418.504	7.437.000
TOTAL	561	11.267.617.931	4.174.673.122	20.084.880	7.441.485

Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Al cierre de diciembre de 2023, las Entidades Autorizadas que se mantienen participando del Programa son las siguientes:

1. Grupo Mutual Alajuela La Vivienda (Grupo Mutual)
2. Banco de Costa Rica (BCR)
3. Banco Nacional de Costa Rica (BNCR)

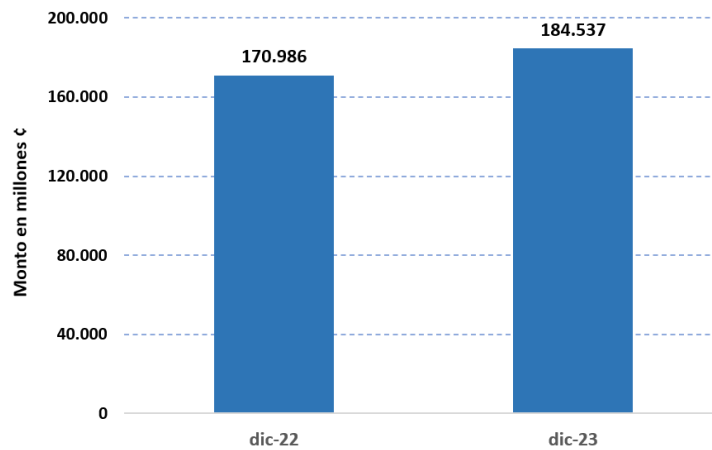
Otras Entidades que participaron del Programa en periodos previos son Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), Banco Popular y de Desarrollo Comunal (BPDC), Coocique R.L. y Coopeservidores R.L.

Saldo de la Cartera de Crédito

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo de la Cartera de créditos vigentes del Banco Hipotecario de la Vivienda alcanzó ¢184.537 millones, reflejando un crecimiento interanual del 8,1%, con lo que se alcanzó la meta de crecimiento propuesta en el Plan Estratégico Institucional de un 8%. Debe señalarse que un dinamismo observado en la Cartera de crédito del Banco en el periodo 2023 supera ampliamente lo registrado en

el Crédito Total y Crédito de Vivienda del Sistema Financiero Nacional; en particular, el Crédito Total registró variaciones interanuales negativas entre marzo y agosto de 2023, mientras que el Crédito de Vivienda registró ese comportamiento durante todo el año 2023.

Saldo de la Cartera de Crédito
diciembre 2022 – diciembre 2023
Montos expresados en millones de colones

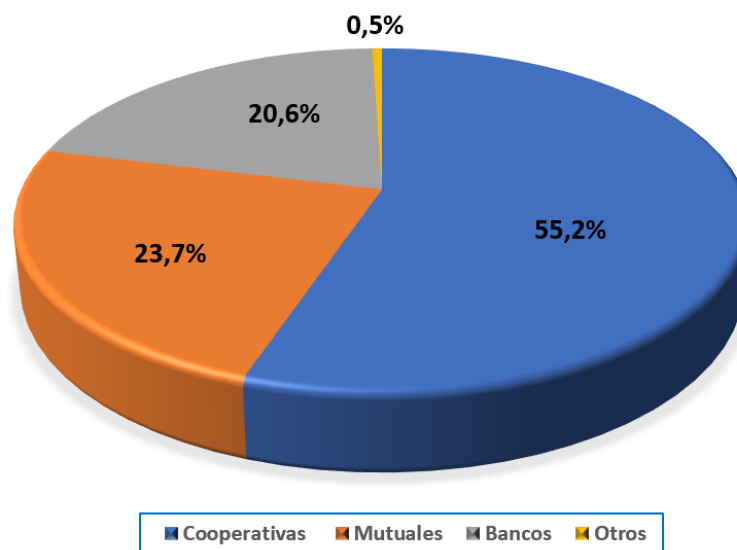


Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

La tasa de interés promedio de la Cartera de crédito se ubicó en 7,33% a diciembre 2023, luego de alcanzar niveles máximos alrededor del 8,60% entre marzo y mayo de 2023; desde el mes de junio de 2023, la tasa básica pasiva ha registrado una tendencia a la baja, con disminuciones mensuales promedio de 19 puntos base, propiciando la reducción mencionada en la tasa de interés de la Cartera de crédito del Banco.

En relación con la concentración por sector de la Cartera de crédito, el mayor porcentaje se asocia al sector Cooperativo con una participación del 55,2%; un 23,7% corresponde sector Mutualista, seguido por un 20,6% relacionado al sector Bancario, según se presenta a continuación:

Distribución Porcentual de la Cartera de Crédito por Sector
A diciembre 2023



Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Morosidad y Garantías de la Cartera de Crédito

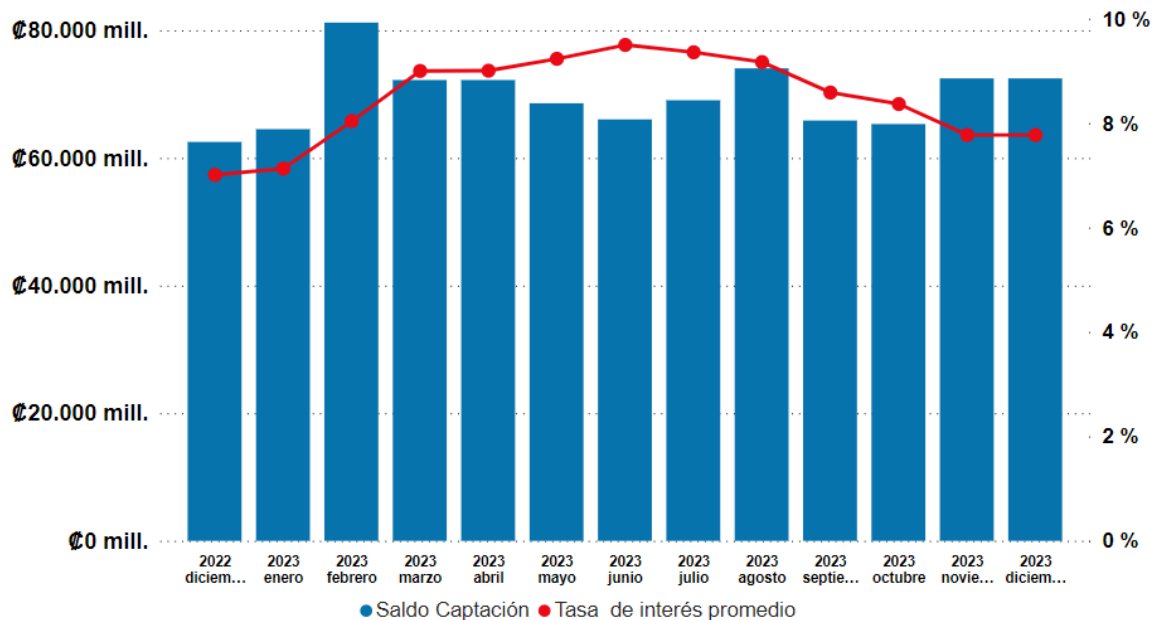
Sobre la condición de la Cartera de Crédito, al cierre del periodo 2023 la morosidad se mantiene en 0%, condición que prevalece desde el mes de junio de 2006.

Adicionalmente, las operaciones cuentan con garantías que superan en €35.393 millones el saldo global de las obligaciones, con un porcentaje de cobertura del 119,2%.

Captación de Recursos y Calificación del Riesgo

Al cierre de 2023 el saldo de la captación del Banco Hipotecario de la Vivienda alcanzó la suma de €72.470 millones, para un aumento del 15,9% respecto del monto registrado a diciembre de 2022 (€62,515 millones). Por su parte, la tasa de interés promedio de estas obligaciones se ubicó en diciembre de 2023 en 7,77%, superando en 76 puntos base el valor observado en diciembre de 2022 (7,01%); este incremento se relaciona fundamentalmente con el aumento en las tasas de interés de mercado, en la segunda parte de 2022 y hasta abril de 2023.

Saldos de Captación y Tasa de Interés Promedio
Diciembre 2022 - Diciembre 2023



Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Continuidad de la Calificación de Riesgo del BANHVI

En la Sesión Ordinaria N° 1122023 del 25 de setiembre del 2023, el Consejo Calificador de la empresa calificadora SCRiesgos ratificó la calificación otorgada al Banco Hipotecario de la Vivienda, basada en información financiera no auditada a marzo y junio de 2023, según el siguiente detalle:

	Calificación Anterior			Calificación Actual *		
	Colones	Dólares	Perspectiva	Colones	Dólares	Perspectiva
Largo Plazo	scr AA+ (CR)	scr AA+ (CR)	Estable	scr AA+ (CR)	scr AA (CR)	Estable
Corto Plazo	SCR 1 (CR)	SCR 2 (CR)	Estable	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 Banco Hipotecario de la Vivienda autorizados ante SUGEVAL se otorgaron las siguientes calificaciones:

Programa	Monto - en millones colones-	Calificación	
		Anterior	Actual *
Programa C de Bonos Estandarizados en ¢	¢40.000	scr AA+ (CR)	scr AA+ (CR)
Programa D de Bonos Estandarizados en ¢	¢50.000	scr AA+ (CR)	scr AA+ (CR)
Programa E de Emisiones de Papel Comercial en colones y dólares	¢50.000	SCR 1 (CR)	SCR 1 (CR)

* Las calificaciones no variaron con respecto a la anterior.

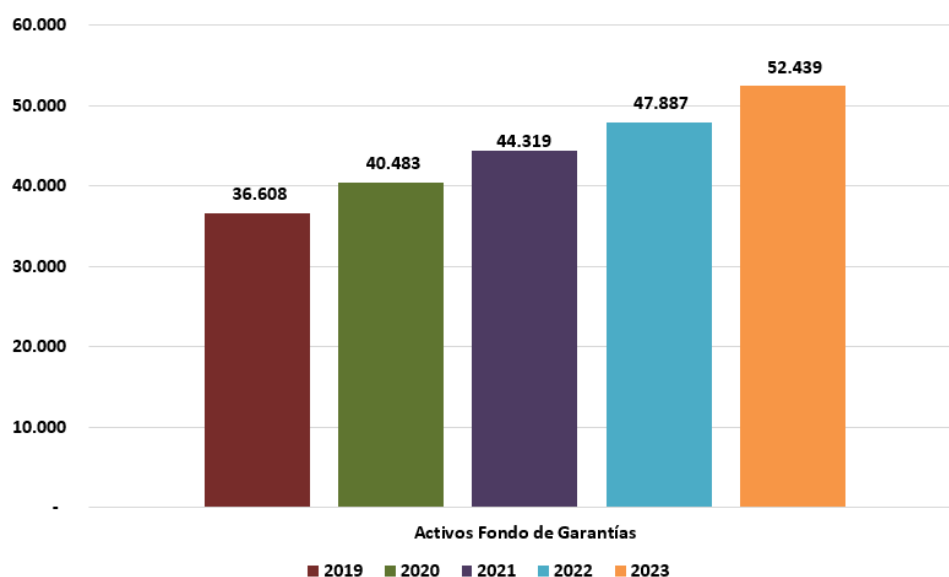
De conformidad con lo anterior, el Banco Hipotecario mantiene calificaciones en niveles de riesgo muy favorables, que señalan una sólida capacidad de pago de la Entidad respecto sus compromisos financieros.

Administración del Fondo de Garantías

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Garantías acumuló la suma de ¢52.439 millones, mostrando un incremento del 9,5% en relación con el monto registrado al cierre del año anterior - ¢47.887 millones -.

Del monto acumulado al 31 de diciembre último, el 56.9% proviene de los aportes efectuados por las Entidades, mientras que el 43,0% corresponde a intereses acumulados a partir de la inversión de los recursos.

Fondo de Garantías 2019-2023
Activos Totales
-en millones de colones-



Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Administración de Fideicomisos

La Dirección del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) a través del Departamento de Fideicomisos controla las actividades relacionadas con la gestión administrativa de recuperación y liquidación de los activos recibidos por el Banco Hipotecario de la Vivienda en dación de pago, resultado del cierre y liquidación de entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda como (Coovivienda R.L., Vivierendacoop, Mutual Guanacaste).

Al 31 de diciembre de 2023, se ha ejecutado el finiquito de los fideicomisos en los que se administraban estos activos, pasando a la gestión del Departamento de Fideicomisos con el apoyo de la Unidad de Bienes. A la fecha indicada, el saldo de los activos totales pendientes de recuperación asciende a ¢2.056,87 millones, incluyendo cartera de crédito de largo y corto plazo, bienes adjudicados individuales y bienes en proyectos de vivienda, según el siguiente detalle:

Activos trasladados al Banco Hipotecario de la Vivienda
Al 31 de diciembre, 2023
Saldos en millones

Composición de Activos	Diciembre 2023
Cartera de Crédito Corto y Largo Plazo	¢723,62
Cartera de Bienes Adjudicados - Proyectos	¢504,44
Cartera de Bienes Adjudicados - Individuales	¢828,82
Total Cartera	¢2.056,87

Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

A partir de la gestión efectuada para estos activos, en el año 2023 se logró la colocación de 14 inmuebles por un monto total de ¢70,38 millones (1 lote del Proyecto El Edén, 4 lotes del Proyecto Teodoro Picado y 9 bienes adjudicados individuales).

Con respecto a los procesos asociados a los proyectos, destaca el avance en el proyecto Eco Potrerillos, el cual ya cuenta con la aprobación del financiamiento para su desarrollo.



COLOCACIÓN DE BONOS FAMILIARES DE VIVIENDA

El Banco Hipotecario de la Vivienda es la institución encargada de velar y supervisar el adecuado funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), siendo una de sus principales funciones el trámite y la canalización de los recursos del Bono Familiar de Vivienda a los sectores más necesitados del país, función que se realiza a través de las Entidades Autorizadas que tienen oficinas y sucursales en todo el territorio nacional.

El Fondo de Subsidios para la Vivienda es la unidad ejecutora del Bono Familiar de Vivienda y se encarga de administrar y canalizar los recursos indicados en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para la atención del déficit habitacional del país, especialmente atendiendo a las familias de menores recursos y en condiciones de pobreza extrema, situación de emergencia y riesgo social o ambiental.

El principal objetivo del Fondo de Subsidios para la Vivienda es brindar el subsidio habitacional a las familias para que puedan obtener una vivienda de calidad, que permita contar a todos sus integrantes con una mejor calidad de vida.

A continuación, se presentan las principales estadísticas de los resultados obtenidos en la tramitación de solicitudes de Bono Familiar de Vivienda ordinarios, así como la aprobación de proyectos habitacionales y casos individuales al amparo del Artículo 59 durante el 2023.



Detalle bonos ordinarios y Art. 59 Histórico

En el ejercicio económico 2023 se emitieron 9.053 bonos de vivienda por €100.401,30 y se otorgaron 8.222 subsidios de vivienda tramitados bajo la modalidad de alguno de los programas de financiamiento aprobados con recursos del FOSUVI para una inversión total fue de €95.207,80 millones.

Bonos de vivienda pagados / Bonos de vivienda emitidos
Año 2023 (monto en millones)

Bonos Pagados		Bonos Emitidos	
Casos	Monto	Casos	Monto
8.222	ϕ95.207,80	9.053	ϕ100.401,30

Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Esta inversión permitió la construcción de 337.705 metros cuadrados (m²), financiados a través del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con la consiguiente generación de unos 27.000 empleos en el campo de la construcción y actividades conexas.

En los siguientes cuadros y gráficos se presenta un breve análisis de las principales acciones y estadísticas correspondientes a los bonos formalizados y pagados en el año 2023.

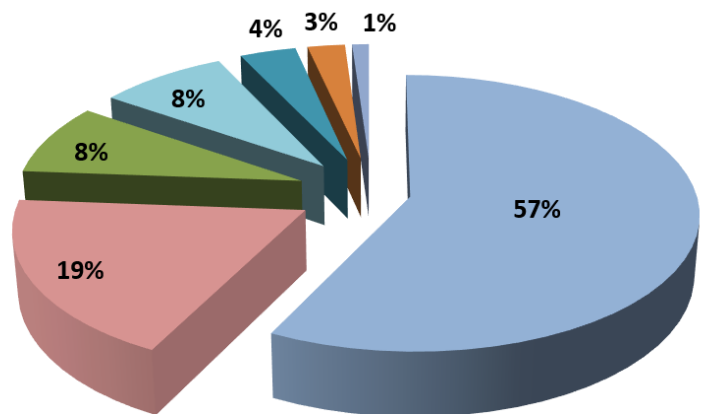
Bonos por Estrato de Ingreso

La determinación del monto de subsidio que le corresponde a cada familia se establece de acuerdo con el ingreso bruto del núcleo familiar para determinar el estrato de ingreso. A menor ingreso, mayor es el monto de bono que le corresponde a la familia y viceversa, a mayor ingreso es menor el monto del subsidio, lo anterior con el fin de ser congruentes con el criterio de brindar una mayor ayuda a los que cuentan con menos recursos y mayores dificultades para obtener una vivienda digna y propia.

De conformidad con lo planteado anteriormente, en el año 2023 la mayor parte de los recursos colocados por medio del Bono Familiar de Vivienda se concentra en las familias de menores recursos, con el 84% de los bonos entregados en el año a familias con ingresos ubicados entre los dos primeros estratos de ingresos, según se muestra en el siguiente cuadro y gráfico:

Bonos de Vivienda por Estrato de Ingreso Periodo 2023

Estrato	Nº Casos	Monto
1	4718	¢60.466.359.044,64
1,5	1545	¢19.097.300.509,69
2	690	¢6.032.555.452,52
3	682	¢5.625.914.616,79
4	299	¢2.178.028.000,00
5	199	¢1.297.479.000,00
6	89	¢510.168.000,00
Total	8222	¢95.207.804.623,64



Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

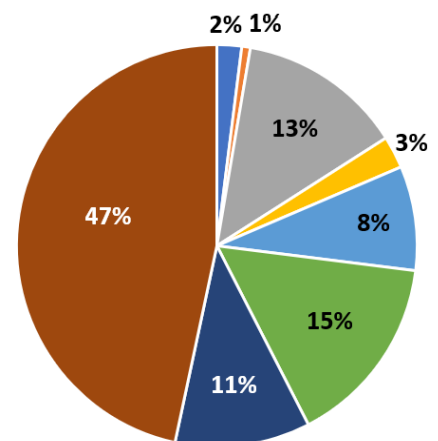
Bonos por Modalidad de Presupuesto

La modalidad regular, sigue siendo de mayor importancia, ya que en este sector se ubica la mayor cantidad de familias del país, sin embargo, la formalización de bonos de extrema necesidad, erradicación de tugurios y emergencia, permitió la atención de 2.048 familias, que representa un 31% de los bonos tramitados.

Por otra parte, aunque en una menor participación, por lo complejo de la solución que requieren estos grupos, se tramitaron 690 bonos para familias indígenas, 213 para personas con discapacidad y sus familias y 164 para personas adultas mayores.

Bonos de vivienda por Modalidad de Presupuesto Periodo 2023 Monto en millones de colones

Modalidad	N. de casos	Monto
Adulto Mayor	164	2.013
Art. 59 Erradicación de Tugurios	57	1.137
Art. 59 Emergencia y Extrema Necesidad	1094	28.072
Persona con Discapacidad	213	2.701
Territorios Indígenas	690	11.518
Ingresos Medios	1272	9.771
Ordinario Erradicación de Tugurios	897	7.561
Programa Regular	3835	32.435
TOTAL	8222	95.208



Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

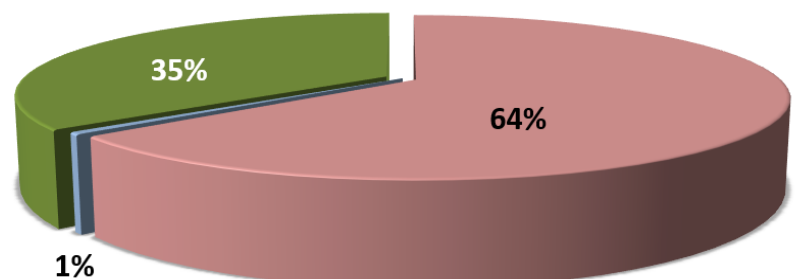
Bonos por género del jefe de familia

Un indicador importante en la colocación de los subsidios de vivienda es la participación de las mujeres jefas de hogar en el trámite del bono que continúa incrementándose con el transcurso del tiempo, pasando de un 27,6% en 1995 a 38,3% en el 2000, hasta llegar a 61,4% en el 2018 y 64% en el 2023, con respecto al total de bonos anuales.

En cuanto a los recursos asignados, en este año se destinaron el 67,2% del total invertido para atender casos de mujeres jefas de hogar.

Bonos de vivienda según Género del jefe de Familia
Periodo 2023

Género	Nº Casos	Monto
Femenino	5276	¢64.012.926.286,69
No binario	40	¢416.489.013,69
Masculino	2906	¢30.778.389.323,26
Total	8222	¢95.207.804.623,64



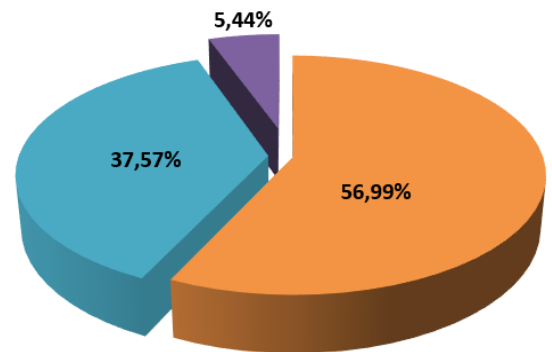
Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Bonos por edad del jefe de familia

En cuanto a los bonos otorgados según rango de edad, los datos muestran que un 57% de los bonos otorgados se dirigieron a personas jóvenes, es decir con edades de entre los 18 y 35 años.

Bonos de vivienda según edad del jefe de familia Periodo 2023

Rango de Edad	Nº Casos	Monto
De 18 a 35 (antes de cumplir 36)	4686	€52.326.951.152,11
De 36 a 65 (antes de cumplir 65)	3089	€37.019.449.097,04
Adulto mayor de 65 o más	447	€5.861.404.374,49
Total	8222	€95.207.804.623,64



Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Bonos otorgados a parejas del mismo sexo

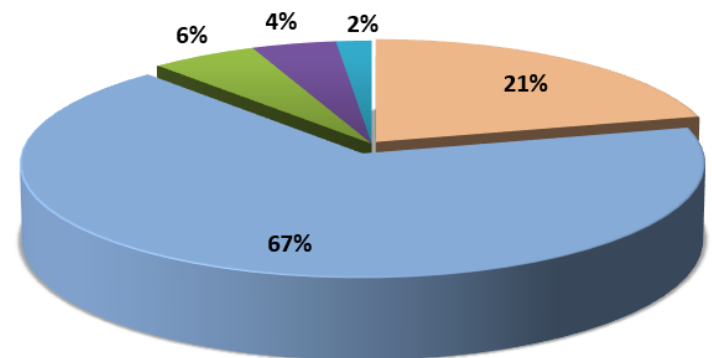
En relación con los bonos tramitados para parejas del mismo sexo, durante el año se otorgaron un total de 7 bonos de vivienda a estos núcleos familiares por un monto de €53,42 millones. El total de casos fueron bonos tramitados bajo el programa ordinario.

Bonos por Propósito

Las familias que tramitan bonos de vivienda se pueden postular en diferentes propósitos según la conformación y requerimientos de cada núcleo familiar, la mayor parte de los bonos pagados en el 2023 se tramitaron con el propósito de Construcción en Lote Propio (67%), lo cual evidencia que contar con un terreno apto para construir, representa una ventaja para las familias, dado que con solo el subsidio y las posibilidades reales de aporte de la mayoría de las familias postulantes al bono, resulta más complicado comprar un lote y construir o comprar una vivienda existente.

Bonos de Vivienda por Propósito
Periodo 2023
Monto en millones

Propósito	Nº Casos	Monto
Lote y Construcción	1748	€31.321,27
Construcción	5512	€53.338,36
Vivienda Existente	452	€5.842,40
RAMT	359	€2.957,70
Segunda Planta	151	€1.748,07
Total	8222	€95.207,80



Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Reactivación Económica

En el año 2023 se destaca el incremento en la cantidad de bonos tramitados con los propósitos de Compra de Lote y Construcción y Construcción en Lote Propio, los cuales representan para el 2023 un 88% del total de soluciones habitacionales pagadas en este periodo, lo que representa, además de una solución habitacional a familias de escasos recursos, un elemento colateral que beneficia la economía regional y nacional, al convertirse en un efecto multiplicador de reactivación económica.

Durante el 2023 se impulsó, la construcción de un total de 337.705 metros cuadrados, con una inversión de recursos del Estado por €84.658,07 millones, créditos de las Entidades Autorizadas por €18.216,82 millones y aporte de las familias por €775,36 millones, para una inversión total de €103.650,25 millones, los cuales generaron en forma paralela unos 27.000 empleos en las fuentes directas de trabajo en la industria de la construcción, así como en los negocios ligados en forma indirecta al comercio de la construcción y en el comercio en general alrededor de las edificaciones que se realizan.

Metros cuadrados de construcción e inversión en los propósitos
 Construcción en lote propio y Compra de lote y construcción. Periodo 2023
 Montos en millones de colones

Propósito	Casos	M2 de Construcción	Monto de Inversión			
			Bono	Crédito	Aporte	Total
Construcción en Lote Propio	5.512	249.488	53.338,36	6.101,29	698,70	60.138,35
Compra de Lote y Construcción	1.748	88.217	31.319,71	12.115,53	76,65	43.511,89
Total	7.260	337.705	84.658,07	18.216,82	775,36	103.650,25

Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Bonos por Cantón

En relación con la distribución de bonos otorgados por cantón, los datos reflejan una mayor cantidad de subsidios otorgados en los cantones de Pococí- 758 bonos para una inversión de ₡7.720,91-, seguido de San Carlos - 647 bonos con una inversión de ₡6.040,33 millones, Pérez Zeledón con 422 bonos y una inversión ₡3.696,61 en el tercer puesto seguido de Turrialba en el cuarto puesto con 405 bonos de vivienda y una inversión de ₡6.393,74.



Por otra parte, los cantones con menor inversión en materia de bonos de vivienda en el periodo 2023 son: Flores (Heredia) con 0 bonos asignados, Montes de Oca, Escazú (San José) y Santo Domingo (Heredia) con 2 casos cada uno.

La distribución completa de los bonos de vivienda otorgados en el 2023 por cantón se puede descargar siguiendo el botón de enlace que se muestra a continuación:

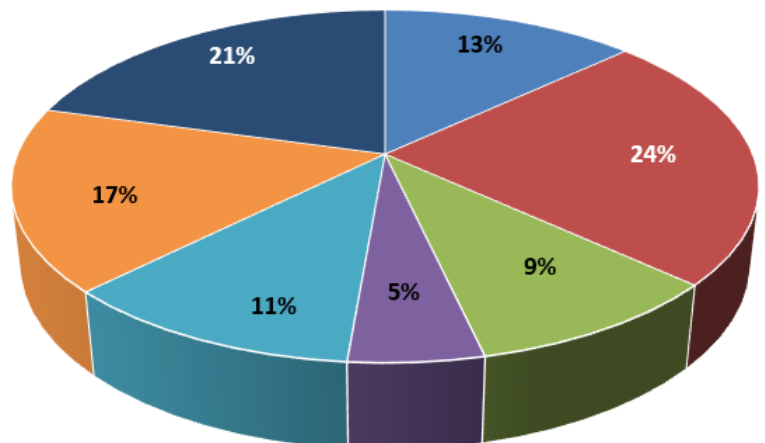
 **Ver bonos por cantón. Año 2023**

Bonos por Provincia

En la distribución de los bonos tramitados por provincia se da una colocación más desconcentrada de los casos tramitados en el 2022, manteniéndose Heredia como la provincia de más baja tramitación de casos con un 5% del total de bonos formalizados en el año, mientras que en Alajuela, Limón y Puntarenas se tramitaron la mayor cantidad de bonos alcanzando 24%, 21% y 17% de los bonos tramitados respectivamente.

Bonos de vivienda por provincia
Periodo 2023
Monto en millones

Provincia	Nº Casos	Monto
San José	1079	¢15.753,35
Alajuela	1946	¢20.911,92
Cartago	791	¢10.374,68
Heredia	406	¢3.679,781
Guanacaste	920	¢11.738,95
Puntarenas	1383	¢14.436,47
Limón	1697	¢18.312,65
TOTAL	8222	¢95.207,80



Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

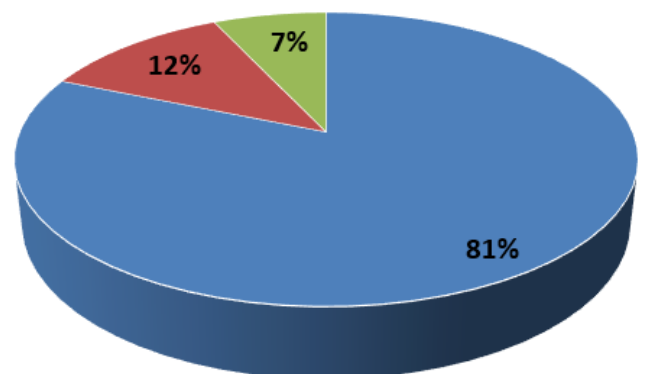
Bonos por Zona Geográfica

El alto costo de los terrenos en todo el territorio nacional y especialmente en las áreas urbanas provoca la concentración de la distribución geográfica de las soluciones habitacionales tramitadas en las zonas rurales o mixtas. El 93% de los bonos pagados durante el 2023 se ubican en zonas rurales o mixtas y solamente el 7% se ubica en zonas urbanas.

El valor de los terrenos provoca que las familias y los proyectos de vivienda tiendan a ubicarse en zonas donde el costo de los lotes permita construir una vivienda de interés social con el aporte del subsidio estatal y de los mismos beneficiarios, que complementan el bono con créditos y/o aportes, de acuerdo con la capacidad económica de cada familia, según se detalla gráficamente a continuación.

Bonos de Vivienda por Zona Geográfica
Periodo 2023
Monto en millones

Zona	Nº Casos	Monto
MIXTA	6681	¢72.594,01
RURAL	964	¢11.525,36
URBANA	577	¢11.088,43
Total	8222	¢95.207,80



Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

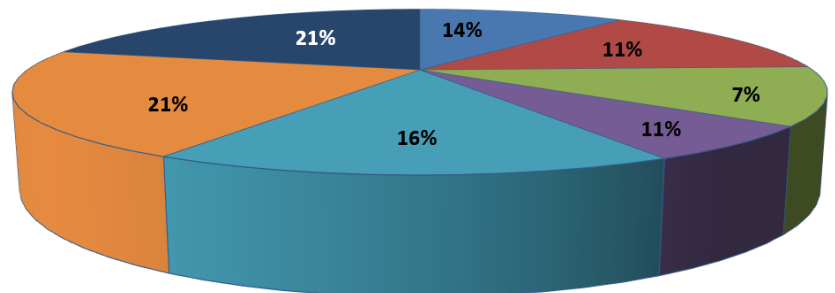
Bonos por Región

La distribución geográfica de los subsidios pagados durante el 2023, de acuerdo con las regiones geográficas establecidas por MIDEPLAN muestra que, excluyendo la zona Central por obvias razones de concentración de la población, las regiones Brunca, Huetar Atlántico y Huetar Norte se mantienen como importantes zonas de colocación de bonos, acumulando entre ellas el 58% del total de bonos entregados durante el año,

con lo que la participación de estas tres zonas en conjunto sigue siendo la de mayor contribución en el cumplimiento de las metas.

Bonos de Vivienda por Región
Periodo 2023
Monto en millones

Región	Nº Casos	Monto
CENTRAL GAM	872	¢14.330,82
CENTRAL FUERA DEL GAM	1130	¢15.201,32
CHOROTEGA	920	¢11.740,37
PACIFICO CENTRAL	539	¢5.779,36
BRUNCA	1338	¢13.107,04
HUETAR ATLANTICO	1697	¢18.312,55
HUETAR NORTE	1726	¢16.736,34
Total	8222	¢95.207,80



Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

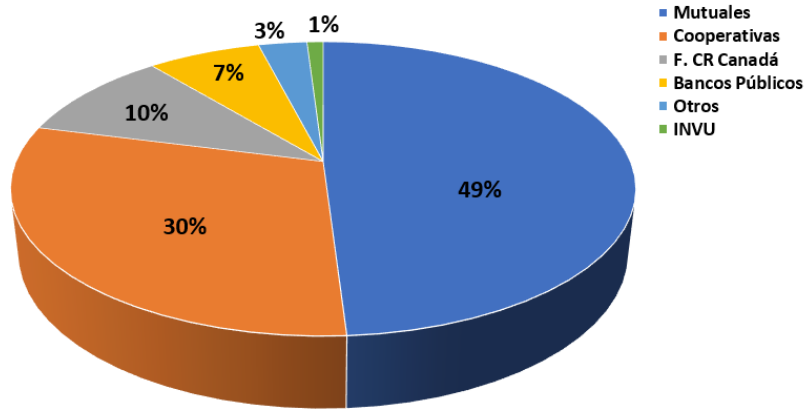
Trabajo desarrollado por las Entidades Autorizadas

Durante el 2023 las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda emitieron 9.053 bonos por ¢100 401,26 millones y se pagaron 8.222 casos por un monto de ¢95.207,80 millones.

Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo fue la Entidad Autorizada con mayor participación en la colocación de bonos de vivienda un 29,8% del total de operaciones formalizadas. El segundo puesto lo ocupa Grupo Mutual con un 19,1% de participación en la colocación de bonos de vivienda durante el periodo.

Esto significa que el sector mutualista colocó el 49% de los bonos de vivienda otorgados, seguido por el sector cooperativo con un 30% y la Fundación Costa Rica-Canadá con un 10% como se observa a continuación:

Distribución de Bonos de Vivienda entregados por Sector
Periodo 2023

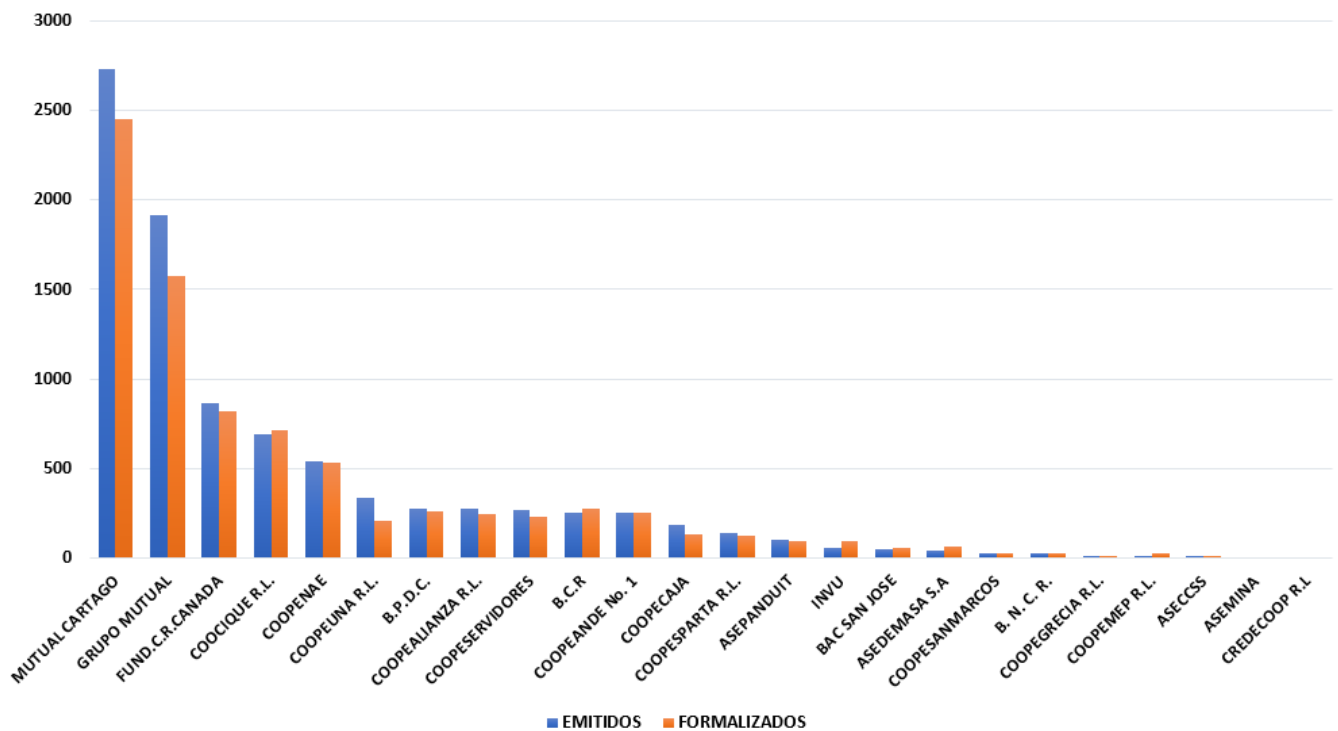


Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

A continuación, se detalla la distribución de bonos emitidos y pagados por Entidad.

Bonos de vivienda emitidos y formalizados por las Entidades Autorizadas
 Periodo 2023
 Montos en millones

ENTIDAD	EMITIDOS		FORMALIZADOS	
	Casos	Monto	Casos	Monto
MUTUAL CARTAGO	2732	¢27.266,37	2453	¢28.454,90
GRUPO MUTUAL	1913	¢23.469,45	1575	¢18.307,98
FUND.C.R.CANADA	867	¢12.321,74	816	¢11.783,29
COOCIQUE R.L.	691	¢6.939,64	713	¢6.920,15
COOPENAE	542	¢7.973,26	531	¢8.016,56
COOPEUNA R.L.	333	¢2.863,22	211	¢1.987,08
B.P.D.C.	273	¢3.827,43	264	¢4.172,60
COOPEALIANZA R.L.	273	¢2.574,66	244	¢2.288,39
COOPESERVIDORES	265	¢2.380,65	230	¢2.229,00
B.C.R	254	¢2.074,65	276	¢2.268,66
COOPEANDE No. 1	253	¢2.477,33	251	¢2.461,59
COOPECAJA	187	¢1.659,37	133	¢1.173,49
COOPESPARTA R.L.	137	¢1.340,12	124	¢1.243,95
ASEPANDUIT	102	¢877,93	97	¢818,31
INVU	59	¢874,42	94	¢1.268,48
BAC SAN JOSE	51	¢471,35	58	¢534,87
ASEDEMASA S.A	38	¢332,05	67	¢584,53
COOPESANMARCOS	30	¢254,02	25	¢207,88
B. N. C. R.	25	¢191,72	25	¢185,73
COOPEGRECIA R.L.	13	¢113,77	10	¢96,68
COOPEMEP R.L.	12	¢98,20	23	¢189,36
ASECCSS	3	¢19,91	2	¢14,31
ASEMINA	0	¢0,00	0	¢0,00
CREDECOOP R.L	0	¢0,00	0	¢0,00
Total	9053	¢100.401,26	8222	¢95.207,80



Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

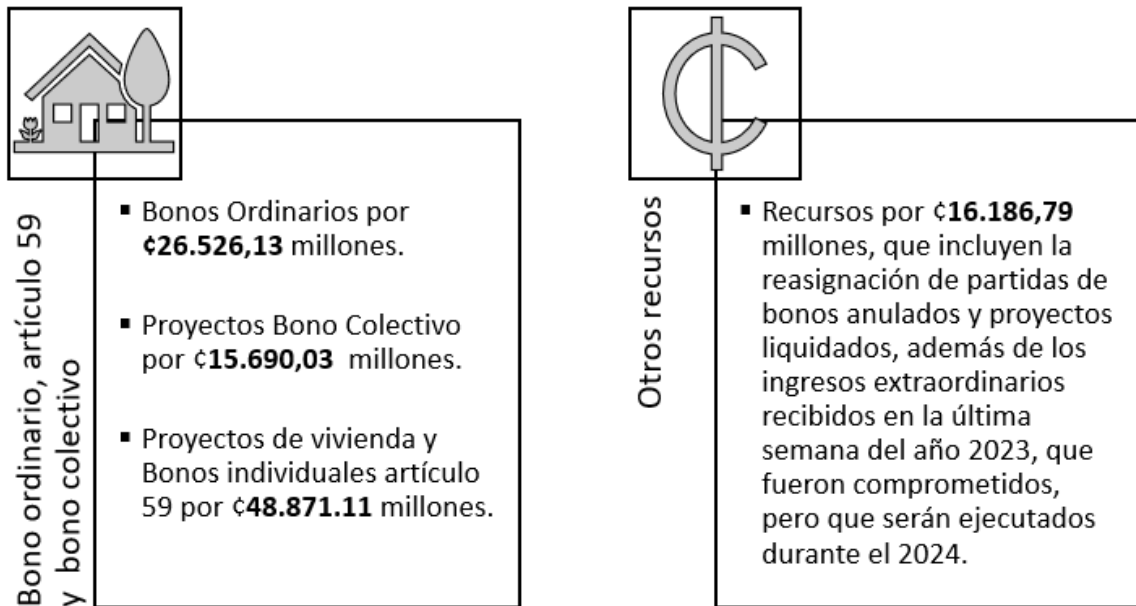
Balance económico del FOSUVI

En referencia al ejercicio económico, el FOSUVI inició con recursos comprometidos para Bono Familiar de Vivienda individual y proyectos habitacionales en proceso de construcción, provenientes de periodos anteriores, por un monto de €104.886 millones.

Durante el año ingresaron €106.736,68 millones, más la generación de otros ingresos para un total de €111.468,81 y se dieron egresos por €101.503,59 millones. Por lo tanto, como resultado al cierre del 2023, la cifra de los recursos comprometidos para bonos y proyectos es de €114.850,95 millones.

Los recursos comprometidos para bono individual y proyectos habitacionales en proceso de construcción, año 2023, por €114.850,95 millones corresponden a compromisos adquiridos por la institución según el siguiente detalle:

Detalle de recursos comprometidos para el bono familiar de vivienda
Año 2023



A los montos anteriores, se debe agregar el saldo de la partida denominada BFV Pendiente de Pago por €883,16 millones (recursos devueltos temporalmente por las entidades debido a la suspensión de los desembolsos y que deben ser reintegrados una vez corregida la situación que dio origen al reintegro temporal), así como las respectivas comisiones de ley correspondientes a todas las partidas mencionadas anteriormente por un total de €2.868,31 millones para las Entidades Autorizadas y €3.825,38 millones para cubrir costo operativo del Banco Hipotecario.

Evolución de recursos comprometidos para Bono Familiar de Vivienda individual y proyectos habitacionales en proceso de construcción

Años 2014 – 2023

Montos en miles de millones

Año	En miles de millones
2014	¢136,4
2015	¢130,3
2016	¢136,4
2017	¢146,4
2018	¢145,5
2019	¢133,6
2020	¢109,9
2021	¢102,8
2022	¢104,9
2023	¢114,8



Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Recortes Presupuestarios 2023

En el 2023 el Fondo de Subsidios para Vivienda (FOSUVI) volvió a experimentar un recorte presupuestario, esta vez de ¢21.561 millones.

Este recorte, no fue óbice para que el Banco Hipotecario terminara el periodo con la formalización de 8.222 soluciones de vivienda con una inversión de ¢95.207,8 millones, lo que significó un aporte de 337.705 metros cuadrados nuevos de construcción y la generación de 27.000 empleos directos e indirectos.

A raíz del recorte citado, en el 2023, bajó la cantidad de nuevas aprobaciones de bono de vivienda (emisiones) pasando de 9.275 en el año 2022 a 9.053 en 2023. En cuanto a las formalizaciones que pasaron de 8.369 a 8.222, una disminución del 1,7%, o bien 147 nuevas soluciones de vivienda que se dejaron de construir, en relación con el año precedente.

En los siguientes cuadros se aprecian los efectos acumulados de los recursos de los últimos cuatro años.

Efectos acumulados del recorte presupuestario de recursos FODESAF
Años 2020-2023 Montos en millones de colones

Año	Estimación Presupuesto	Monto de recorte	Viviendas no construidas	M ² sin construir (viviendas 45 m ²)	Puestos de trabajo no generados
2020	₡126.645,10	₡16.528,41	1.600	68.002	6.120
2021	₡119.600,60	₡20.833,10	2.017	85.712	7.714
2022	₡119.907,60	₡21.480,20	2.079	88.374	7.954
2023	₡119.986,70	₡21.561,00	2.087	88,707	7.984
2024	₡167.908,70	₡34.568,40	3.346	142.222	12.800
Total	₡654.048,70	₡114.971,12	11.130	473.018	42.572

Fuente: Subgerencia Financiera, Banco Hipotecario de la Vivienda

- El número de soluciones considera una solución promedio de 10,33 millones.
- El dato de empleos considera la cantidad de empleos por cada metro cuadrado de construcción de viviendas de interés social (0,09).

Efectos acumulados del recorte presupuestario de recursos Impuesto Solidario
Años 2020-2023 Montos en millones de colones

Año	Estimación del Presupuesto	Monte del recorte	Presupuestado por el Poder Ejecutivo	Viviendas no construidas	M ² sin construir (viviendas 45 m ²)	Puestos de trabajo no generados
2020	4.399,20	4.399,20	-	426	18.099	1.629
2021	4.286,40	3.637,10	649,3	352	18.099	1.347
2022	5.076,60	4.427,30	649,3	429	18.215	1.639
2023	5.217,70	4.568,40	649,3	442	18.795	1.692
2024	5.217,70	4.568,40	649,3	-	-	-
Total	24.197,60	21.600,40	2.597,20	1.649	70.073	6.307

Fuente: Subgerencia Financiera, Banco Hipotecario de la Vivienda

- Para la estimación del presupuesto 2024 de bono solidario, se consideró la misma cifra del 2023.
- El número de soluciones considera una solución promedio de 10,33 millones.
- El dato de empleos considera la cantidad de empleos por cada metro cuadrado de construcción de viviendas de interés social (0,08).

Efectos de incremento en costo de materiales de construcción e IVA

Otros factores que influyeron en la cantidad de subsidios otorgados en el 2023 son; por un lado, el incremento de los precios de materiales de construcción y por otro los efectos de la aplicación del Impuesto al Valor Agregado (IVA) en los servicios de construcción.

En el primer caso, en el año 2023, basados en el comportamiento del Índice de Precios para la Construcción de Viviendas de Interés Social, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), se aprobó un incremento en el monto del Bono Familiar de Vivienda, el cual quedó establecido en ¢8.480.000.

Al incrementarse el monto del subsidio, pero nos los presupuestos disponibles en el Fondo de Subsidios para la Vivienda, se da el efecto de una menor colocación de bonos a lo largo del año.

En cuanto al Impuesto al Valor Agregado para los servicios de ingeniería, arquitectura, topografía y construcción de obra civil pasó del 8% a la tarifa general del 13%, a partir 1° de setiembre de 2023, luego de que incrementara en forma escalonada desde setiembre del 2021. Esto ha impactado también la cantidad de recursos disponibles, al tener que cubrirse este tributo.

**PROYECTOS APROBADOS AÑO 2023**

Durante el 2023 fueron aprobadas un total de 1133 soluciones habitacionales en 18 proyectos de vivienda al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) y sus reformas.

El monto invertido en estos proyectos fue de ¢29.898,52 millones para que familias en situación de extrema necesidad mejoren su calidad de vida.

De los 18 proyectos habitacionales aprobados en el periodo, 9 se desarrollan en territorios indígenas del país con una inversión ¢9.023,50 millones para beneficiar a 482 familias que viven en los territorios de Alto Chirripó, Ujarrás, Rey Curré, La Casona, Conte Burica y Bribri de Talamanca.

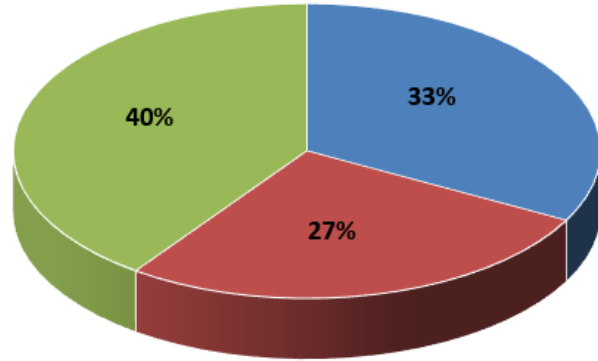
En este periodo se aprobó el financiamiento para la construcción de 44 viviendas para familias de las Islas Chira y Venado, siendo los primeros casos luego de la aprobación de la Ley en el año 2019 para que el Estado Costarricense pudiera invertir recursos en los territorios insulares, pues anteriormente se carecía de un marco legal adecuado.

Se destaca la aprobación de 3 Condominios Verticales ubicados en San Sebastián de San José, San Nicolás de Cartago y Naranjo de Alajuela para el beneficio de 309 familias y una inversión de ¢11.994,36. Estos desarrollos incluyen la construcción de torres con buenos acabados y diseños innovadores para un mejor aprovechamiento de la tierra y están localizados en zonas con acceso a servicios, como salud, educación, comercio, transporte y recreación.

La distribución de la inversión realizada en el 2023 en proyectos de vivienda muestra que el 40% de los recursos fueron dirigidos al desarrollo de Condominios Verticales, un 33% a la construcción de viviendas en territorios indígenas e insulares del país y un 27% a proyectos en urbanizaciones con servicios.

Distribución de la inversión en Condominios, Proyectos de Vivienda tradicionales y proyectos en Territorios Indígenas aprobados
 Periodo 2023
 Inversión en millones de colones

Tipo de Proyecto	Inversión
Casos Indígenas e Insulares	9.809,50
Proyectos tradicionales	8.094,66
Condominios	11.994,36
Total	29.898,52



■ Casos Indígenas e Insulares ■ Proyectos tradicionales ■ Condominios

Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

A continuación, se presenta el detalle de los proyectos aprobados por Junta Directiva, incluyendo la cantidad de casos y monto por proyecto.





PROYECTOS ENTREGADOS EN EL 2023

Gracias a un trabajo colaborativo con el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, las entidades autorizadas involucradas y las empresas responsables del desarrollo de las obras, se logró la entrega de 20 proyectos a familias beneficiarias y comunidades, cuyo financiamiento en la mayoría de los casos, procede de periodos anteriores, pero que la fase constructiva y entrega final se dio en el 2023. El total invertido en esos 20 proyectos fue de ₡31.600,36.

De los proyectos entregados, 7 correspondieron grupos de viviendas construidas en territorios indígenas y las Barras del Caribe para beneficio de 325 familias y una inversión de casi ₡5.400 millones, 5 proyectos se desarrollaron en la modalidad de condominios verticales para el beneficio de 463 familias y con una inversión de ₡16.500 millones.

Además, se entregaron a las comunidades de Los Chiles y Concepción de La Unión proyectos de bono comunal para beneficio de los habitantes de estas dos comunidades que ahora disfrutan de modernos parques equipados con canchas multiuso, parques de patinetas, áreas de juegos infantiles, áreas verdes con árboles nativos, gimnasio al aire libre, senderos, bancas, basureros y bebederos.

Finalmente se entregaron 6 proyectos habitacionales a 324 familias que hoy cuentan con casa propia en urbanizaciones con calles, aceras, áreas para facilidades comunales y juegos infantiles en las comunidades de: Parrita, Turrialba, Santa Cruz, La Cruz y Chomes de Puntarenas.

A continuación, se presenta el detalle de cada uno de los proyectos entregados:

Proyectos de vivienda entregados. Año 2023
Inversión en millones

Entidad Autorizada	Nombre	Ubicación			Nº de Casos / Población Beneficiada (*)	Monto (Millones)
		Provincia	Cantón	Distrito		
FUNDACIÓN COSTA RICA - CANADÁ	Casos Indígenas Tayni y Bribri	Limón	Talamanca	Talamanca	40	€495,68
	Casos Barras de Tortuguero III	Limón	Pococí	Colorado	7	€139,90
	Casos Indígenas Conte Burica	Puntarenas	Golfito	Pavon	118	€1896,09
	Casos Indígenas Bribri Talamanca	Limón	Talamanca	Bratsi	10	€169,92
	Casos Indígenas Chirripó Cabécar	Limón / Cartago	Talamanca / Turrialba	Bratsi / Chirripó	68	€1250,00
	Vistas del Golfo II	Puntarenas	Chomes	Chomes	42	€904,99
GRUPO MUTUAL	Espaveles 1	Guanacaste	Santa Cruz	Santa Cruz	50	€1506,32
	Nueva Esperanza II	Guanacaste	La Cruz	Santa Elena	53	€1425,90
	Bella Vista	Cartago	Turrialba	Colorado	72	€2175,80
	Condominio Vistas de Guadalupe	San José	Goicoechea	Purral	144	€5077,00
	Condominio Almendares III	San José	San José	San Sebastián	21	€693,36
BANCO POPULAR	Matapalo	Guanacaste	Santa Cruz	Cabo Velas	70	€1837,60
COOPENAE R.L.	Condominio Las Trojas	Alajuela	Sarchí	Sarchí Norte	84	€3157,55
	Casos Indígenas Cabécar-Tayni	Limón	Talamanca	Talamanca	55	€1071,98
MUCAP	Parque La Cima	Cartago	La Unión	Concepción	4129 (*)	€389,55
	Condominio Torres de la Montaña	San José	Desamparados	Los Guido	160	€5517,08
	Condominio Almendares II	San José	San José	San Sebastián	54	€2054,73
COOPEUNA	Casos Indígenas Chirripó-Cabécar	Cartago	Turrialba	Chirripó	27	€375,50
ASEDEMASA	Amapolas	Puentarenas	Parrita	Parrita	37	€825,58
COOCIQUE R.L.	Parque Los Chiles	Alajuela	Los Chiles	Los Chiles	20000 (*)	€635,83
TOTALES					25241	€31.600,36

* Por tratarse de un proyecto de Bono Comunal el número de beneficiados se refiere al número de habitantes de la comunidad donde se desarrollaron las obras.

Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda



Condominio Almendares II



Territorio Conte Burica



Parque Los Chiles



Espaveles I



PROYECTOS DE VIVIENDA EN DESARROLLO EN EL 2023

En el año 2023 el Banco Hipotecario de la Vivienda mantuvo actividades de supervisión y vigilancia sobre la marcha del proceso constructivo de 23 proyectos en desarrollo, cuya construcción arrancó en el 2022 o en periodos anteriores.

De estos 23 proyectos, 7 corresponden al desarrollo de obras de bono comunal con una inversión de €8.849,04 millones de este programa que beneficia a más de 42.900 habitantes de las comunidades donde se ubican estos desarrollos; 9 son proyectos que se construyen en territorios indígenas e insulares para el beneficio de unas 444 familias y una inversión de €7.600,97 millones en bonos de vivienda.

Los restantes 7 proyectos se desarrollan como urbanizaciones horizontales con viviendas unifamiliares en las comunidades de: Belén (Carrillo), Santa Cruz, Grecia, Parrita, Batán (Matina), Esparza y Guatuso.

A continuación, se muestra el detalle de cada uno de los proyectos en desarrollo:

Proyectos de vivienda en desarrollo. Año 2023
Inversión en millones

Entidad Autorizada	Nombre	Ubicación			Nº de Casos / Población Beneficiada (*)	Monto (Millones)
		Provincia	Cantón	Distrito		
FUNDACIÓN COSTA RICA CANADÁ	Juanito Mora II	Puntarenas	Puntarenas	Barranca	1200 (*)	€589,41
	Aurora de Luz	Guanacaste	Carrillo	Belén	142	€3907,68
	Tierra Prometida	San José	Pérez Zeledón	San Isidro de El General	362 (*)	€2701,38
	Casos Indígenas Chirripó-Cabécar	Cartago	Turrialba	Chirripó	69	€1184,00
	Casos Indígenas Bribri de Talamanca	Limón	Talamanca	Bratsi	13	€160,21
	Casos Indígenas Alto Chirripó	Cartago	Turrialba	Chirripó	78	€1525,42
GRUPO MUTUAL	Espeveles II	Guanacaste	Santa Cruz	Santa Cruz	53	€1606,81
	Parque Plaza León XIII, Polideportivo y La Fabiola	San José	Tibás	Cinco Esquinas	2732 (*)	€573,99
	Puerto Escondido	Alajuela	Grecia	Punte de Piedra	80	€2240,28
	Ambar	Puntarenas	Parrita	Parrita	15	€404,83
BANCO POPULAR	Casos Indígenas Alto Chirripó	Cartago	Turrialba	Chirripó	75	€1440,00
	Casos Indígenas Alto Chirripó (II grupo)	Cartago	Turrialba	Chirripó	71	€1402,00
COOCIQUE R.L.	Parque Amarillo	Alajuela	Guatuso	Katira	1667 (*)	€589,35
	Parque Urbano Upala	Alajuela	Upala	Upala	16000 (*)	€765,66
	Casos Islas Chira y Venado	Puntarenas	Puntarenas	Chira /Lepanto	29	€516,43
	Casos Indígenas Cabecar y Altos de San Antonio	Puntarenas/ Limón	Corredores/ Talamanca	Canoas/ Bratsi	48	€663,45
COOPESERVIDORES R.L.	Casos Indígenas Alto Conte, Borica, Ngöbe, Kekoldi y Cabécar	Puntarenas/ Limón	Golfito/ Buenos Aires /Talamanca	Boruca/ Bratsi / Pavón	46	€450,76
MUCAP	Planta de Tratamiento Limón 2000	Limón	Limón	Limón	800 (*)	€2871,24
	28 Millas	Limón	Matina	Batán	120	€3190,42
INVU	Parque Acosta Activa	San José	Acosta	San Isidro	20200 (*)	€758,01
COOPENAE R.L.	Villa Verde	Puntarenas	Esparza	Espíritu Santo	70	€1694,76
	El Silencio	Alajuela	Guatuso	San Rafael	61	€1772,25
	Casos Islas Chira y Venado	Puntarenas	Puntarenas	Chira y Lepanto	15	€258,7
TOTALES					43.946	€31 267,04

* Por tratarse de un proyecto de Bono Comunal el número de beneficiados se refiere al número de habitantes de la comunidad donde se desarrollaron las obras.

Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda



Puerto Escondido, Grecia



Parque Urbano Upala



Vivienda en Territorio Alto Chirripó



**CONDOMINIOS DE INTERÉS SOCIAL,
UNA RESPUESTA A LOS NUEVOS TIEMPOS**

En la última década, Costa Rica ha experimentado un notable crecimiento en la construcción de condominios, una tendencia que responde a múltiples factores, entre ellos, el incremento de la población en las ciudades, la necesidad de mejorar el acceso a servicios y la movilidad urbana, así como el aprovechamiento más eficiente del espacio disponible.

Este fenómeno, que ha marcado un cambio significativo en la forma en que los costarricenses eligen vivir no es ajeno a la vivienda de interés social y representa un avance hacia una mayor sostenibilidad y eficiencia en el desarrollo urbano.

Solo entre 2022 y 2023, el Banco Hipotecario de la Vivienda, de la mano de las entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, han entregado los condominios Torres de la Montaña en Desamparados, Las Trojas en Sarchí, Almendares en Sagrada Familia, San José y Vistas de Guadalupe en Goicoechea. En ellos residen actualmente más de 500 familias, con seguridad, comodidad y con mayores oportunidades de crecimiento personal.



Las Trojas



Almendares



Torres de la Montaña



Vistas de Guadalupe

Estos cuatro proyectos, son un ejemplo de cómo esta tendencia es hoy día una realidad en la vivienda de interés social; un enfoque que busca aprovechar al máximo los terrenos disponibles, permitiendo a más personas acceder a la vivienda en zonas urbanas deseables. Este enfoque se traduce en la construcción de condominios verticales y edificios de cuatro pisos en lugar de extenderse hacia nuevas áreas. Al

hacerlo, se logra un uso más eficiente del suelo y se reducen los costos asociados con la infraestructura y los servicios públicos.

Pero hay más. Recientemente la Junta Directiva del Banco Hipotecario aprobó el financiamiento para la edificación de dos nuevos condominios en torres, para la zona de San Nicolás de Cartago, y para el cantón de Naranjo, en ambos, parte de las familias que vivirán en los nuevos edificios, residen actualmente en asentamientos informales o precarios, con lo que la mejora en su calidad de vida será sustancial. También se encuentra en estudio otra obra similar para el Barrio Sagrada Familia, ubicado a solo 1,5 kilómetros del parque central de San José.



Render de Condominio La Esperanza, Naranjo



Render de Condominio Cristal, Cartago

El financiamiento y construcción de estos condominios no solo responde a la escasez de terrenos, sino que ofrece una solución viable para acceder a servicios esenciales, como agua, electricidad, las oportunidades de empleo y seguridad, al tiempo que promueven una mayor eficiencia en el uso del transporte público y la movilidad urbana. La concentración de viviendas en áreas urbanas también contribuye a la reducción de la huella ecológica y a la preservación de áreas verdes y espacios naturales.

De esta forma, y sin descuidar el financiamiento y construcción de vivienda en zonas rurales, costeras, territorios insulares o indígenas, esta nueva forma de construir modernos edificios ya es una realidad, que va de la mano con la transformación de la cultura habitacional y paradigmas urbanos del presente en Costa Rica y en el mundo.

Además de facilitar el acceso a la vivienda, el Banco Hipotecario y el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, también se ha comprometido a capacitar a las familias para que puedan adaptarse a esta modalidad de vida. Vivir en condominios verticales o

edificios de varios pisos requiere una mentalidad y un conjunto de habilidades ligeramente diferentes en comparación con las viviendas unifamiliares tradicionales. La promoción de la comunidad, la gestión de espacios compartidos y la movilidad urbana



Almendares II



Vistas de Guadalupe



Las Trojas

son aspectos clave que se abordan en esta capacitación.

En otros casos, las familias participaron activamente en algunas etapas de la construcción del proyecto, en tareas como su limpieza, ornato, siembra de árboles y puesta a punto para recibir las viviendas.

En conclusión, la densificación urbana mediante el financiamiento con Bono Familiar de Vivienda es una respuesta efectiva a la creciente demanda de viviendas en áreas urbanas. Este enfoque no solo permite un uso más eficiente del suelo, sino que también mejora la accesibilidad a servicios y empleo. Al capacitar a las familias para adaptarse a esta modalidad de vivienda, se construye un futuro más sostenible y habitable para todos.

Es una modalidad que ha llegado para quedarse y que está totalmente enlazada a los paradigmas mundiales vigentes e impulsados por nuevas generaciones como lo son: la creación de ciudades y asentamientos humanos con espacios y servicios públicos de calidad, que mejoren las interacciones sociales y la participación política, promuevan las expresiones socioculturales, abracen la diversidad y fomenten la cohesión social.



PERFIL DE LA ORGANIZACIÓN

El Banco Hipotecario de la Vivienda es una entidad de Derecho Público, de carácter no estatal, con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa. Es el ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) dedicado exclusivamente al financiamiento de vivienda para los sectores de menores ingresos del país y de la clase media.

Se creó mediante la Ley 7052 y entre sus responsabilidades están:

- La administración del Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI), mediante el cual se canalizan recursos financieros dirigidos a dotar de vivienda digna al sector de la población con menores ingresos familiares y de clase media.
- La canalización de recursos financieros del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, dirigidos principalmente al financiamiento de soluciones habitacionales de las familias de ingresos medios.

En 37 años de existencia SFNV, dirigido por el Banco Hipotecario, se ha constituido en una sólida alianza público-privada de la cual han formado parte 52 entidades entre financieras, públicas y privadas, a lo largo de los años, así como decenas de empresas desarrolladoras y constructoras, la mayoría de ellas micro y pequeñas, que han contado con el apoyo del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) y del el Fondo de Desarrollo Social y de Asignaciones Familiares (FODESAF).

Gracias al trabajo colaborativo de esa alianza, se han financiado 421.000 soluciones de vivienda; es decir uno de cada cuatro hogares de Costa Rica goza hoy de techo digno y propio, gracias al trabajo de esta alianza. Tanto familias de sectores vulnerables, como de clase media han incrementado sus posibilidades de ascenso social, ya que las familias con casa propia adquieren nuevas oportunidades, al dedicar recursos que antes eran para alquiler, a cubrir nuevas actividades como estudio, alimentación y emprendimientos.

En términos de aporte a la economía, la transferencia recursos por medio de créditos y subsidios realizada por el Banco Hipotecario de la Vivienda genera la construcción, en promedio, de entre 400.000 y 500.00 metros cuadrados de construcción nuevos, por año. El informe ‘Contribución económica del sector construcción e impacto del exceso de trámites’, publicado por la Cámara Costarricense de Construcción (CCC), estima que cada metro cuadrado de construcción aporta 0,08 empleos directos e indirectos.

Teniendo en cuenta que cada vivienda de interés social tiene un promedio de 42 m², se estima que, en promedio, en los últimos 5 años, la actividad del BANHVI generó 30.000 empleos anuales, a los cuales hay que sumar los encadenamientos productivos en actividades como consultoría, venta de materiales de construcción y agregados, sector inmobiliario y otros.

Marco filosófico del Banco Hipotecario de la Vivienda



MISION

Somos el Ente Rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda que, por medio de una alianza pública – privada, contribuye significativamente a la atención del déficit habitacional para familias de ingresos bajos y medios, aportando al desarrollo económico y social del país, fomentando el hábitat y ambientes comunales sostenibles



VISION

Ser reconocida como la Entidad que más contribuye a la solución del problema habitacional del país, por medio de los esfuerzos articulados de los integrantes de la alianza público-privada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, ejerciendo el rol definido en su Ley de creación



PROPUESTA DE VALOR

Contribuimos a que las familias, de ingresos bajos y medios, tengan acceso prioritario al hábitat y el territorio, para la obtención de una solución de vivienda de calidad, por medio de una distribución equilibrada y eficiente de los recursos financieros escasos.

Gobierno Corporativo

El Gobierno Corporativo es un conjunto de principios y normas que ayudan a tener una sana estructura de gobernanza en el Banco, lo cual contribuye a la integración y buen funcionamiento de sus órganos de gobierno.

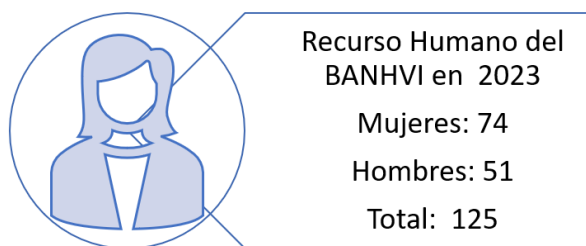
Con el fin de responder a esos principios y normas, el Banco Hipotecario cuenta con un modelo de Gobierno cuyas funciones están definidas, tanto por la Ley 7052 de Creación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el Banco Hipotecario de la Vivienda, el Sistema de Gestión por Procesos y sus respectivos manuales, así como por la normativa nacional para entidades financieras del sector público y las directrices de los organismos de fiscalización y control.

El marco de Gobierno institucional establece los órganos de alta dirección, alta gerencia, y demás cargos claves de la institución, así como sus comités de apoyo, a través de cuya acción se ejecuta la misión y los planes de trabajo, se gestionan con prudencia los riesgos y las oportunidades y se delimita la estrategia a largo plazo, actuando con transversalidad e interseccionalidad, por los intereses de las partes interesadas del Banco y de la sociedad costarricense.

En el año 2023 el Banco mantuvo sus resultados estables a partir de un trabajo cuidadoso, bajo el sistema de gestión por procesos, así como el seguimiento puntual al cumplimiento de las metas del plan anual operativo, todo lo cual facilitó la ejecución de tareas, la supervisión y la observancia de las obligaciones prudenciales y legales.

Los siete comités de apoyo en áreas estratégicas, a saber, Riesgos, Auditoría, Tecnología de Información, Cumplimiento, Inversiones, Crédito y Planeamiento Estratégico, trabajaron en sus obligaciones de vigilancia de proyectos en desarrollo y apoyo en decisiones.

Para lograr estos resultados en 2023 se conservó y fortaleció el talento interno en áreas claves donde existían oportunidades de mejora. En total se cuenta con el concurso de 125 colaboradores (74 mujeres y 51 hombres).



Fue un año de cambio en la Presidencia del Órgano de Dirección, el cual se dio a partir del mes de setiembre de 2023, lo cual dio continuidad al trabajo de este equipo de trabajo integrado por tres representantes del Poder Ejecutivo, dos representantes del sector privado y dos miembros de los partidos políticos presentes en la Asamblea Legislativa.

Las prácticas de Gobierno Corporativo en el Banco Hipotecario son un elemento que contribuye a la adecuada administración, a mejorar en la prevención de conflictos de interés, en transparencia, rendición de cuentas y la gestión de riesgos en los aspectos formales del Banco, así como la asignación de funciones y responsabilidades, todo lo cual facilita el control de las operaciones y el proceso de toma de decisiones por parte de la Junta Directiva, del equipo gerencial y del personal.

Seguidamente se presenta el detalle sobre la integración de equipos de trabajo en el órgano de dirección, alta gerencia y principales ejecutivos, así como los resultados de las áreas de gobernanza funcional del Banco.

Principales equipos de trabajo



Junta Directiva

MARLON ANDRÉS NAVARRO ÁLVAREZ. Presidente. Representante Sector Público

ELOÍSA ULIBARRI PERNÚS. Vicepresidenta. Representante del Sector Privado

LINA ROSA BARRANTES CASTEGNARO. Directora. Representante de partidos políticos

JOSÉ GUILLERMO ALVARADO HERRERA. Director. Representante del Sector Privado

MARCOS ALONZO CARAZO CAMPOS. Director. Representante de partidos políticos

JOSÉ RODOLFO ROJAS JIMÉNEZ. Director. Representante del Sector Público

MARIANA GRILLO ESPINOZA. Directora. Representante del Sector Público (Juventud)

Administración

Dirección Superior

Dagoberto Hidalgo Cortés,

Gerente General

Walter Muñoz Caravaca,

Subgerente de Operaciones

Guillermo Bolaños Sandoval.

Subgerente Financiero

Gustavo Flores Oviedo,

Auditor Interno

Directores de Área

Margoth Campos

Barrantes, Directora

Administrativa

Tricia Hernández Brenes,

Directora Fondo Nacional

de Vivienda

Unidades Asesoras *Departamentos*

David López Pacheco, Jefe de
Secretaría de Junta Directiva

Ericka Masís Calderón, Jefa
de Asesoría Legal

Magaly Longhan Moya, Jefa
de Unidad de Planificación

Ronald Espinoza Ávila, Jefe
de Unidad de
Comunicaciones

Ana Lorena Leiva Chaves,
Jefa a.i. de Unidad de Riesgos

Rita Solano Granados, Oficial
de Cumplimiento

Merlyn Jiménez Pérez,
Oficial de Cumplimiento
Normativo

Mariella Salas Rodríguez,
Jefa de Departamento
Técnico

Yoi Agüero Céspedes, Jefa
a.i. de Departamento de
Análisis y Control

**José Pablo Durán
Rodríguez**, Jefe de
Departamento Financiero
Contable

**Marco Tulio Méndez
Contreras**, Jefe de
Tecnología de Información

Planificación Estratégica

La elaboración del Plan Estratégico 2023-2026 inició en el año 2021 como un esfuerzo institucional que trascendió todos los niveles de la organización, trabajando de manera participativa con el Órgano de Dirección, Alta Gerencia, Jefaturas de Dirección y de Departamento y Encargados de Áreas, culminó en diciembre de 2022.

Dicho proceso se llevó a cabo con el propósito de establecer el marco orientador de la actividad del Banco Hipotecario de la Vivienda para el próximo cuatrienio del periodo 2023-2026, así como para fortalecer la institucionalidad, optimizar la gobernanza en los procesos de gestión, decisión y seguimiento, crear y consolidar una adecuada medición

del impacto en el desarrollo económico y social, aumentar las capacidades institucionales, la eficiencia y el ambiente de control por medio de la mejora permanente de los procesos y la innovación.

A partir de la misión y visión estratégica definida se plantea una serie de acciones para lograr los objetivos estratégicos que se van a controlar de manera sistemática a través de un marco de gestión, que permita la toma de decisiones más acertada y oportuna, adopción de medidas correctivas, comprender las tendencias y controlar la evolución en tiempo de las principales variables y procesos del PEI 2023-2026.

El abordaje de esos componentes de la estrategia se constituye en el Marco de Gestión Integrado del PEI 2023-2026 que fue aprobado por la Junta Directiva del Banco mediante acuerdo 3 de la sesión 53-2023 del 02/11/2023.

Plan Estratégico Institucional 2023-2026 Marco de Gestión Integrado

	PERSPECTIVAS			
	FINANCIERA	CLIENTES	PROCESOS	APRENDIZAJE Y CRECIMIENTO
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	Lograr un crecimiento económico y financiero de la entidad que permita seguir cumpliendo el fin para el cual fue creada.	Mejorar la calidad y ampliar la cobertura de los productos y servicios financieros.	Mejorar los procesos de gestión y calidad institucional, para aumentar la eficiencia y efectividad organizacional. Desarrollar una estrategia de modernización tecnológica y de digitalización de procesos, que permitan la continuidad de operaciones, la suficiencia de la infraestructura, la seguridad y el control de la información, así como el soporte a la estrategia organizacional según prioridades establecidas en el Plan Estratégico Institucional. Mejorar y fortalecer, de manera sistemática, el ambiente de control y la cultura de cumplimiento, así como el alineamiento organizacional par la gestión de riesgos. Promover la mejora continua de los procesos de gestión, seguimiento y control para asegurar la calidad de la inversión de los recursos gestionados.	Mejorar la cultura organizacional y fortalecer las competencias del personal.
INDICADORES ESTRATÉGICOS	Porcentaje de crecimiento patrimonial. Porcentaje de crecimiento de la cartera de crédito.	Productos y/o servicios financieros valorados e implementados. Índice de calidad de servicio al cliente.	Cantidad de los procesos institucionales (críticos de negocio y de apoyo) revisados y optimizados. Tiempos de respuesta trámite de proyectos. Tiempos de respuesta trámite operaciones individuales Artículo 59. Disminución del superávit específico. Cantidad de procesos proyecto OPTIMUS implementados. Integración de los módulos del expediente electrónico a funcionalidad integral de OPTIMUS. Efectividad en la gestión de las disposiciones de los Órganos de Fiscalización y Control. Nivel de madurez de la cultura de riesgos institucional. Viviendas otorgadas a la población de escasos recursos (estratos hasta 1,5). Viviendas otorgas a la población de ingresos medios (estratos de 1,5 a 6). Operaciones formalizadas mujeres jefas de hogar. Operaciones formalizadas por medio del Bono RAMT. Familias beneficiadas por el mejoramiento barrial financiado con el Bono Colectivo.	Tiempos de respuesta del proceso de selección de personal. Funcionarios evaluados con resultados de 85% o más.

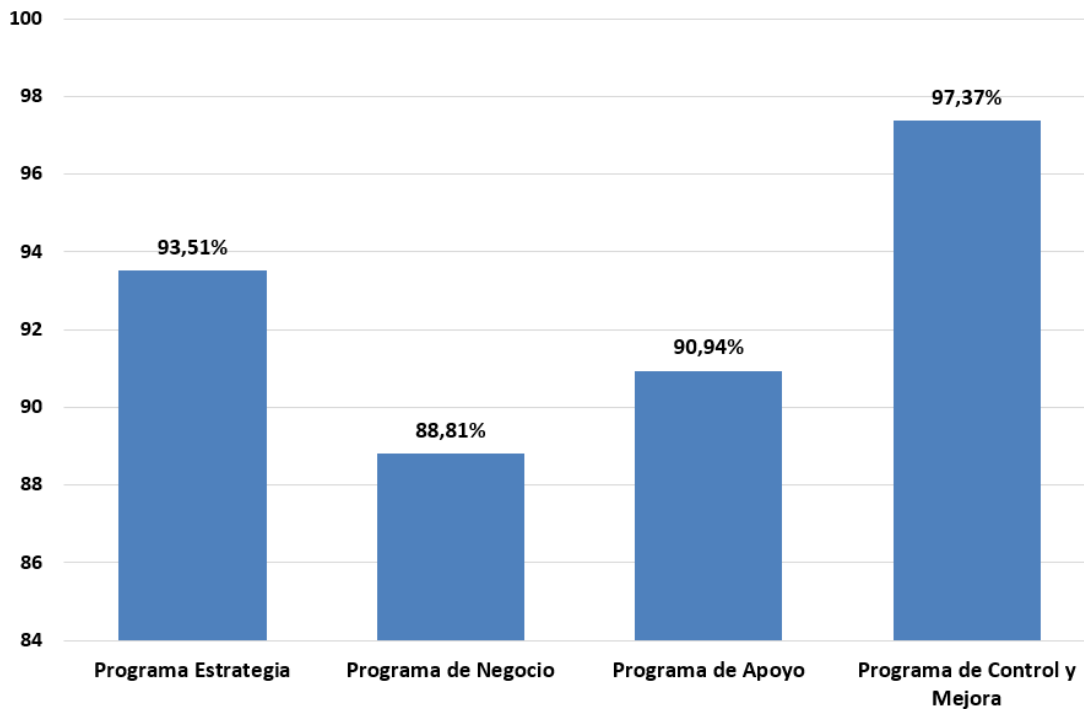
Fuente: Unidad de Planificación Institucional, Banco Hipotecario de la Vivienda

Plan Operativo Institucional

El POI 2023 se conforma de 113 indicadores, cuya ejecución al 31/12/2023 da un resultado global del 93,34%, ubicándose en el parámetro de medición Excelente.

De los cuatro programas presupuestarios, tres alcanzaron una ejecución superior a 90%, obteniendo una calificación de excelente y el programa presupuestario Negocios con una calificación del 88,81 % con un nivel de aceptable, tal y como se muestra a continuación:

Porcentaje Ejecución del POI 2023 según Programa Presupuestario
Al 31/12/2023



Fuente: Unidad de Planificación Institucional, Banco Hipotecario de la Vivienda

En un análisis del nivel de cumplimiento en la ejecución del Plan Operativo Institucional de los últimos 5 años, se observa un crecimiento en este porcentaje, pasando del 88% en el 2019 hasta alcanzar el 93% en el 2022 y 2023.

Comparación de Periodos
Años 2019-2023

2019	2020	2021	2022	2023
88%	89%	91%	93%	93%

Fuente: Unidad de Planificación Institucional, Banco Hipotecario de la Vivienda

Gestión de Riesgos

La gestión de riesgos en el Banco Hipotecario de la Vivienda se lleva a cabo de conformidad con el marco que ha definido la Junta Directiva, el cual se materializa, principalmente, en la documentación de políticas, procedimientos, metodologías y límites que orientan a la organización en la identificación, valoración, documentación y seguimiento de los riesgos.

En el presente informe se destacan las principales actividades ejecutadas durante el periodo 2023.

De conformidad con el plan anual de trabajo que se diseña para garantizar la continuidad del proceso de gestión de riesgos y definir las prioridades en esta materia, al término del periodo 2023, se alcanzó una ejecución anual del 87%, según el detalle que se muestra a continuación:

Ejecución del plan de trabajo de la Unidad de Riesgos
Periodo 2023

Área	Ejecutado
Planeamiento	100%
Gestión de riesgos financieros	56%
Gestión de riesgos no financieros	81%
Gestión de riesgos de TI	90%
Gestión administrativa	100%
Comité de Riesgos	90%
Otras actividades	95%
Promedio	87%

Fuente: Unidad de Riesgos, Banco Hipotecario de la Vivienda

El desempeño general se afectó por disminuciones en la capacidad operativa de la Unidad de Riesgos, así como cambios de personal, ante lo cual se priorizó la ejecución de algunas actividades asociadas a la gestión de riesgos financieros y riesgos no financieros, reprogramándose para 2024 las gestiones que fueron temporalmente suspendidas.

A. Actualización de Declaración de Apetito de Riesgos

En febrero de 2023, la Junta Directiva conoció y aprobó la propuesta de actualización de la Declaración del Apetito de Riesgos, que fue formulada por la Unidad de Riesgos y avalada por el Comité de Riesgos en enero del mismo año, la cual contiene una definición del apetito de riesgo sobre los diferentes tipos de riesgo relevantes para el Banco Hipotecario, así como de las métricas relacionadas principalmente con los riesgos de tipo financiero; la declaración también contempla indicadores y límites para el seguimiento de los riesgos operativos, sobre los cuales se avanzó en la revisión y operativización durante el 2023.

Al cierre de diciembre 2023, la implementación de los indicadores de riesgo (KRI) presentó un avance del 78% (18/23) según el siguiente detalle:

Detalle de implementación de indicadores de riesgos
Al 31 de diciembre de 2023

TIPO DE RIESGO	CANTIDAD DE INDICADORES DE RIESGO		
	ACTIVO	POR GESTIONAR MEDICIÓN	TOTAL
CAPITAL	1	0	1
CRÉDITO	3	1	4
INGRESOS	2	0	2
LIQUIDEZ	2	0	2
TASA DE INTERÉS	1	0	1
OPERATIVO	2	1	3
TI	2	0	2
LEGITIMACIÓN	1	0	1
REPUTACIONAL	1	2	3
LEGAL	2	1	3
CUMPLIMIENTO	1	0	1
TOTALES	18	5	23

Fuente: Unidad de Riesgos, Banco Hipotecario de la Vivienda

B. Gestión de riesgos financieros

La gestión de los riesgos financieros se enfocó en el seguimiento de la exposición a los riesgos de crédito, riesgo de capital, riesgo de liquidez, riesgo de ingresos y riesgo de tasas de interés, mediante la revisión mensual de 10 indicadores de riesgo, estando en proceso de revisión un indicador asociado al riesgo de crédito.

En 2023 se enfatizó en un mayor involucramiento de las áreas técnicas financieras, en el análisis y seguimiento de las exposiciones y en la discusión de las alternativas de atención.

El periodo 2023 cerró con una exposición a riesgos financieros controlada, con resultados dentro de los límites de apetito definidos.

C. Gestión de riesgos operativos

En 2023 se completó el seguimiento a las propuestas de mitigación de riesgos formuladas en el Proceso de Administración y Valoración del Riesgo Institucional (VARI) 2022, el cual se ejecutó con la participación de la mayoría de las áreas administrativas del Banco; esas actividades de depuración permitieron redefinir el alcance y la programación de 46 planes de acción para la mitigación de riesgos operativos.

En este período se implementaron cambios en la regulación SUGEF 2-10 *Reglamento Sobre Administración Integral de Riesgos*, que implicó el envío de Datos de Riesgo Operativo (bases de datos de incidentes y riesgos) con periodicidad trimestral a partir de junio 2023, con resultados satisfactorios.

La actualización de la herramienta OpRisk de administración de información de riesgo operativo con la adquisición de la versión *on cloud*, permitió integrar en un mismo repositorio la información tanto regulatoria como de uso ordinario.

Al cierre de diciembre 2023, el inventario de riesgos operativos documentados se conforma de 261 registros, de los cuales el 7% están calificados como nivel crítico o nivel alto, mientras que el restante 93% lo constituyen riesgos de nivel medio o bajo. Para la contención de los riesgos operativos, a diciembre 2023 se mantenían en ejecución 25 acciones de mitigación, con un avance general del 95% sobre las acciones con plazo a ese corte o anterior.

Adicionalmente, como parte de la gestión del riesgo de Tecnologías de Información (TI), se generó un seguimiento mensual a posibles ciberataques, sin que se hayan reportado incidentes que afectaran la operativa institucional.

Por otra parte, en relación con el proyecto de modernización tecnológica OPTIMUS, al cierre de diciembre se monitoreaban 16 riesgos correspondientes a la etapa I de Gestión Interna (1 Extremo, 5 Altos y 10 Medios) así como 30 acciones de mitigación (6 cumplidas, 18 en proceso y 6 no iniciadas) para un avance general promedio del 46% real, lo que representa el 73% del avance esperado; así como el seguimiento a 6 riesgos compartidos con el consorcio desarrollador correspondientes a la etapa II (1 Extremo, 2 Altos y 3 Medios) los cuales se gestionan con 6 acciones de mitigación en proceso para un avance promedio del 33% real, lo que representa el 91% del avance esperado a ese corte.

Durante el año 2023 se actualizó la calificación anual de la exposición institucional al riesgo de legitimación de capitales, determinándose que ésta se mantiene en nivel bajo. El esquema implementado para la gestión de este riesgo ha permitido mantener un control efectivo sobre los aspectos expuestos, por lo que no se formularon recomendaciones.

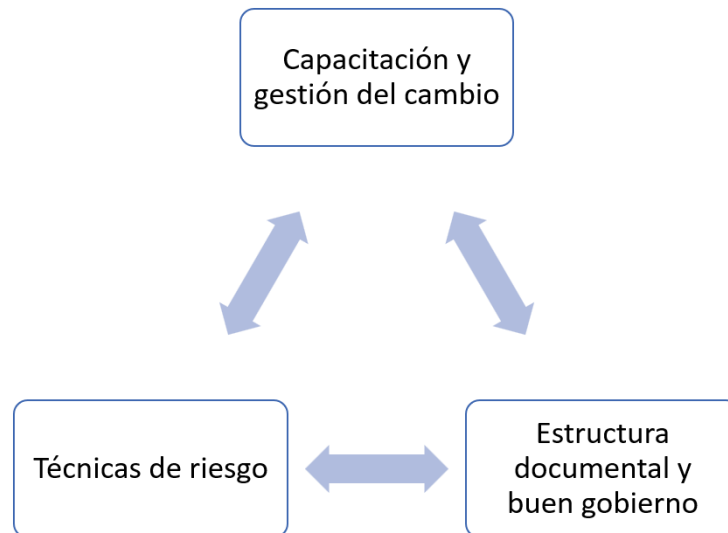
D. Cultura de Riesgos

Con el establecimiento del eje estratégico *Cumplimiento, ambiente de control y cultura de riesgos*¹ y la meta estratégica *3.8 Fortalecer la cultura de riesgos institucional*, el Banco Hipotecario de la Vivienda plasmó una visión que integra la gestión de riesgos como un pilar institucional, para el logro de sus objetivos.

En esa misma línea, y con base en los resultados de una consultoría especializada en cultura de riesgos, se llevó a cabo un diagnóstico que permitió identificar las fortalezas del proceso aplicado en la Institución y las oportunidades de mejora, siendo éste la

¹ Eje estratégico No. 6 que consiste en “Desarrollar e implementar estrategias orientadas al fortalecimiento del ambiente de control y la cultura de cumplimiento, así como el alineamiento organizacional hacia un marco de gestión de riesgos, que proporcione garantía razonable de la consecución de los objetivos estratégicos”.

base para la definición de la estrategia de gestión de riesgos y alineamiento a la cultura de riesgos, la cual fue conocida y discutida por el Comité de Riesgos², la cual se enfoca en tres objetivos principales:



Mediante un compendio de 55 actividades a ejecutarse desde el año 2022 al 2026, el plan de fortalecimiento de la cultura de riesgos define una línea base, a partir de la cual la organización está dando continuidad, de manera dirigida, a los esfuerzos de formación de cultura en materia de gestión de riesgos.

E. Procesos de fiscalización y control

No se han reportado hallazgos o incumplimientos que comprometan la efectividad del proceso de gestión del riesgo en el Banco Hipotecario, así evidenciado en los resultados reportados en los informes de auditoría interna y externa realizados al respecto.

Las recomendaciones emitidas para la mejora continua por parte los entes de supervisión y control internos o externos fueron atendidas en su totalidad al cierre de diciembre de 2023.

² Estrategia analizada por el Comité de Riesgos en sesiones No. 07 y No. 10-2022, y aprobada en la sesión No.08-2023.

Gestión de Cumplimiento Normativo

El Banco Hipotecario de la Vivienda es una entidad que forma parte del Sistema Financiero Nacional Costarricense y que es supervisado por la Superintendencia General de Entidades Financieras, en cumplimiento de lo requerido por el Acuerdo CONASSIF 4-16 Reglamento de Gobierno Corporativo, posee un área exclusiva para el monitoreo de la administración al riesgo de incumplimiento regulatorio de esta entidad, denominada Oficialía de Cumplimiento Normativo, función relevante para el buen desempeño del Banco en términos de gestión de cumplimiento normativo.

Su función principal es de asesoramiento al Órgano director y a la Alta Gerencia, posee independencia de la Administración reportando directamente a la Junta Directiva.

La Oficialía de Cumplimiento Normativo, es la responsable de monitorear la gestión del Riesgo de Incumplimiento Normativo y Gobierno Corporativo, en cuanto a las obligaciones regulatorias externas aplicables e internas a través de reglamentos, políticas y procedimientos, que definen una buena gobernanza.

Responsabilidades y Beneficios de la Oficialía de Cumplimiento Normativo



Llevar un control del sistema preventivo y medidas implementadas, definidas con indicadores de cumplimiento regulatorio, mediante informes periódicos.



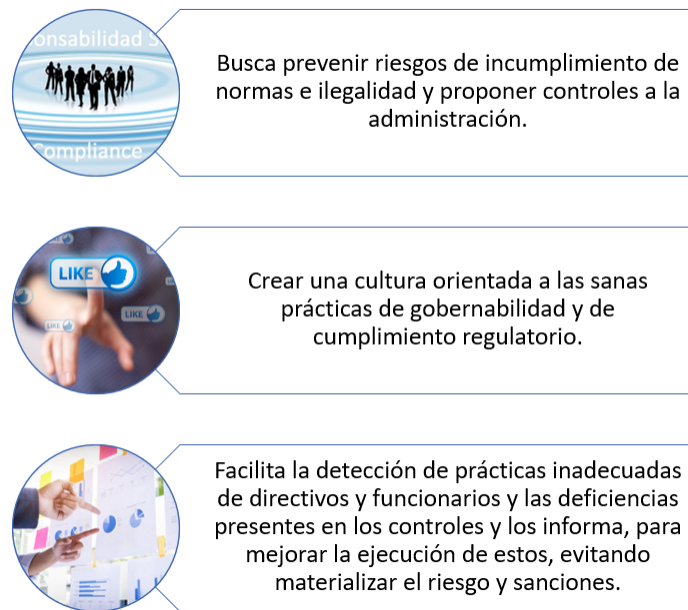
Responsable de capacitar, divulgar y comunicar todo lo referente al cumplimiento normativo aplicable a la organización.



Encargado del aseguramiento de la implementación de los controles que sean necesarios para la administración de riesgos e incidencias respecto al cumplimiento normativo.



Asesora en materia de Cumplimiento Regulatorio y de Gobierno Corporativo.



La gestión al riesgo de incumplimiento normativo y Gobierno Corporativo pretende anticipar la materialidad de este, para evitar consecuencias sancionatorias, es por eso, que el Banco Hipotecario se ha comprometido en gestionar una adecuada administración al riesgo y adoptar sanas prácticas para desarrollar una mejora continua en la institución.

Durante el periodo 2023, la Oficialía de Cumplimiento Normativo ha trabajado en el desarrollo de metodologías de evaluación para la idoneidad de las personas miembros del Órgano director y la Alta Gerencia, con el fin de fortalecer la estructura y funcionamiento de Gobierno Corporativo garantizando una sana gobernanza en el Banco.

Aunado a eso, se han aplicado mediante herramientas de medición de riesgos, el análisis y valoración para la detección de posibles incumplimientos regulatorios y o de control interno, para así desarrollar un sistema de mejora continua mediante planes de acción y monitoreo para evitar la materialidad de los riesgos.

Se conserva la función de informar los funcionarios del Banco Hipotecario, mediante campañas de culturización por medios digitales, en coordinación con la Unidad de Comunicaciones, para fortalecer y fomentar una cultura de cumplimiento, no solo en temas de sanas prácticas de gobernanza y cumplimiento regulatorio, sino también en

robustecer un sistema de control interno. Además, se incluye en el plan formal de inducción institucional, para personal de nuevo ingreso, con el fin de que conozcan cuál es la función de Cumplimiento Normativo y Gobierno Corporativo y a su vez, cuál es su papel dentro de estos procesos institucionales y en temas claves para la sana gobernabilidad, entorno jurídico y regulación externa aplicable al Banco.

Proporcionar informes periódicos a la Junta Directiva sobre los esfuerzos de la Administración en su labor en la gestión al riesgo de incumplimiento regulatorio y de gobierno corporativo.

El universo de los riesgos es un tema versátil, el Banco se adapta a esos cambios y con ello gestiona el riesgo mediante mecanismos que garantizan proteger la integridad y el buen manejo de sus operaciones, enfocado a cumplir sus objetivos eficientemente en beneficio de todas las partes interesadas.

Queda como tarea, seguir gestionando responsablemente el riesgo de incumplimiento normativo y de gobierno corporativo, en aras de mantener una mejora continua y seguir siendo una institución sólida y confiable, no solo en el sector al que pertenece, sino, también en el ámbito empresarial nacional.

Gestión de Prevención del Riesgo de Legitimación de Capitales y Financiamiento al Terrorismo

El Banco Hipotecario de la Vivienda ha definido los controles pertinentes, de acuerdo con su naturaleza, para prevenir el riesgo de legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, tanto en los recursos del FONAVI como del FOSUVI; los cuales se integran en el Manual de Cumplimiento a la Ley 7786. Actualizar este documento de manera que se mantenga, alineado con la normativa vigente y los procesos internos, es parte de las acciones del esquema de prevención ejecutadas en este periodo.

La evaluación del esquema de prevención implementado por el Banco Hipotecario, realizada mediante la aplicación de los lineamientos establecidos para tal fin, permite concluir que la exposición a ese riesgo continúa en un nivel bajo.

En materia de la política conozca a su cliente, se realizó la actualización de la información de los clientes que correspondía llevar a cabo en el período, así como la

revisión de su perfil de riesgo; esto mediante la aplicación de la metodología definida para esos efectos.

Se aplicó la política conozca a su empleado tendiente a procurar un alto nivel de integridad en los funcionarios del Banco, miembros de Junta Directiva y miembros externos de comités. Con el mismo objetivo, se realizó la investigación de referencias de todos los candidatos que participaron para ocupar alguna plaza en la institución; esto como parte del proceso de reclutamiento y selección de personal.

Se ejecutó en un 100% el Plan de Capacitación en materia de prevención de la legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, el cual contempló actividades diferenciadas al personal según la exposición al riesgo de sus funciones; realizándose posteriormente, las pruebas para medir los conocimientos adquiridos, cuyos resultados fueron satisfactorios.

Se dio seguimiento al cumplimiento de las Disposiciones para aplicar la política conozca a su cliente en el manejo de los recursos del Fondo de Subsidio para la Vivienda, las cuales son de acatamiento obligatorio por parte de las Entidades Autorizadas que gestionan esos recursos.

Finalmente, las evaluaciones del cumplimiento de la Ley 7786 y su normativa relacionada, realizadas por la Auditoría Interna y Externa, concluyeron que el Banco cumple de forma razonable con el marco normativo aplicable. Adicionalmente, se implementaron en un 92% las acciones definidas para atender las observaciones y oportunidades de mejora señaladas por esa última.

Proyectos de tecnología de Información

En el contexto de la Transformación Digital que trabaja el Banco Hipotecario, en 2023 se dio continuidad a una serie de proyectos estratégicos, que incluyen dos iniciativas de Tecnologías de Información que buscan hacer más eficientes los procesos internos de control y gestión para el otorgamiento del Bono Familiar de Vivienda. Los proyectos y sus respectivos avances han sido los siguientes:

1. Proyecto OPTIMUS (Optimización de Procesos y Tecnologías de Información Medulares para los Usuarios de Servicios BANHVI)

Como parte de la mejora de los procesos internos de la Institución relacionados con la gestión del Bono Familiar de Vivienda, gestión de intermediación financiera, gestión Presupuestaria, gestión Financiero Contable y gestión de procesos internos de control de la organización; se contrató del Proyecto OPTIMUS al consorcio conformado por las empresa costarricenses BD Consultores y GBM de Costa Rica, las cuales han emprendido los esfuerzos para dotar al Banco de una herramienta tecnológica de Clase Mundial que permita estandarizar e integrar todos esos procesos institucionales en una sola plataforma homogénea.

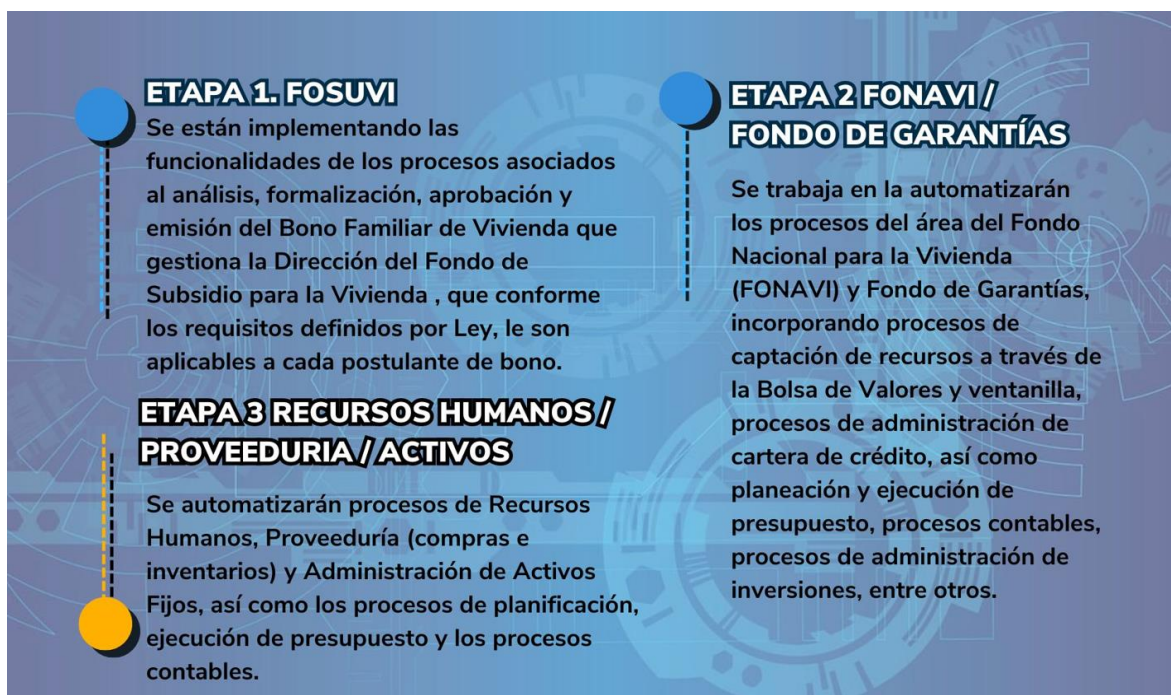
Una herramienta o solución de Clase Mundial es aquella que cuenta con múltiples módulos integrados y probados a través de una gran cantidad instalaciones alrededor del mundo (al menos 100 países), una solución que sigue las mejores prácticas de la industria y que cuenta con centros de soporte certificados alrededor del mundo.

Este esfuerzo se ha conceptualizado en la institución en un contexto de transformación tecnológica integral que más beneficios le brinde a la ciudadanía costarricense en términos de agilidad, eficiencia y simplificación de trámites. El proyecto es denominado Optimización de Procesos y Tecnologías de Información Medulares para los Usuarios de Servicios del Banco Hipotecario de la Vivienda (OPTIMUS), el cual incorpora las siguientes áreas funcionales:



El proyecto OPTIMUS inició su ejecución el 03/10/2022 y al 31 de diciembre de 2023 presenta un porcentaje de avance general del 61%. Le permitirá a la organización tener un avance relevante en la implementación de tecnología, que cumpla con los requerimientos actuales y futuros de la organización.

El proyecto está definido para llevarse a cabo en 3 fases, sobre una plataforma en NUBE, que para algunos procesos se establecerá con un modelo de NUBE tipo SaaS (Software as a Service) y para otros procesos con un modelo de NUBE tipo PaaS (Platform as a Service) con servicios administrados para un horizonte total de implementación del proyecto de 48 meses. De manera general las etapas a desarrollar son las siguientes:



2. Implementación Proyecto CONASSIF 5-17 (antes Acuerdo SUGEF 14-17)

Como parte de la Normativa establecida por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y lo solicitado en las Normas Técnicas para la Gestión y Control de las Tecnologías de Información del Ministerio de Ciencia, Investigación, Tecnología y Telecomunicaciones (MICITT) que le aplican al Banco a partir del año 2020, se inició con la implementación de un proyecto que le permitirá a la Institución, aplicar y

cumplir con las mejores y sanas prácticas en materia de Tecnologías de Información y Telecomunicaciones. Este proyecto se basa en el estándar mundial del marco de referencia del COBIT® 5/19 (Control Objectives for Information and related Technology, por sus siglas en inglés) y busca mejorar integralmente la calidad y agilidad de los servicios prestados por el Banco, a toda la ciudadanía costarricense.

El Proyecto tiene un horizonte de implementación de 4 años que se establecieron a partir del mes de febrero del año 2020 hasta febrero del año 2024. Durante el 2023 se logró un avance muy positivo en la ejecución del Proyecto, logrando obtener un porcentaje es de un 92%, con una desviación del -1,55%, la cual se espera subsanar antes de que finalice el periodo del proyecto. Con esto, la Institución se acerca de manera adecuada a cumplir con las Normativas establecidas por la SUGEF, la CGR y el MICITT en cuanto la sana práctica de la Gestión Institucional de las Tecnologías de Información y Telecomunicaciones.

3. Esquemas de Ciberseguridad

El Banco Hipotecario tiene establecido como una de sus metas garantizar la seguridad de sus activos de información, así como de sus componentes de tecnologías de información y telecomunicaciones ante posibles ataques intencionados o no, de usuarios o programas no autorizados (hackers, programas malignos). Para esos efectos se cuenta con un plan que es actualizado cada año y el año 2023 no fue la excepción. Este es conocido como el Plan de seguridad de la información.

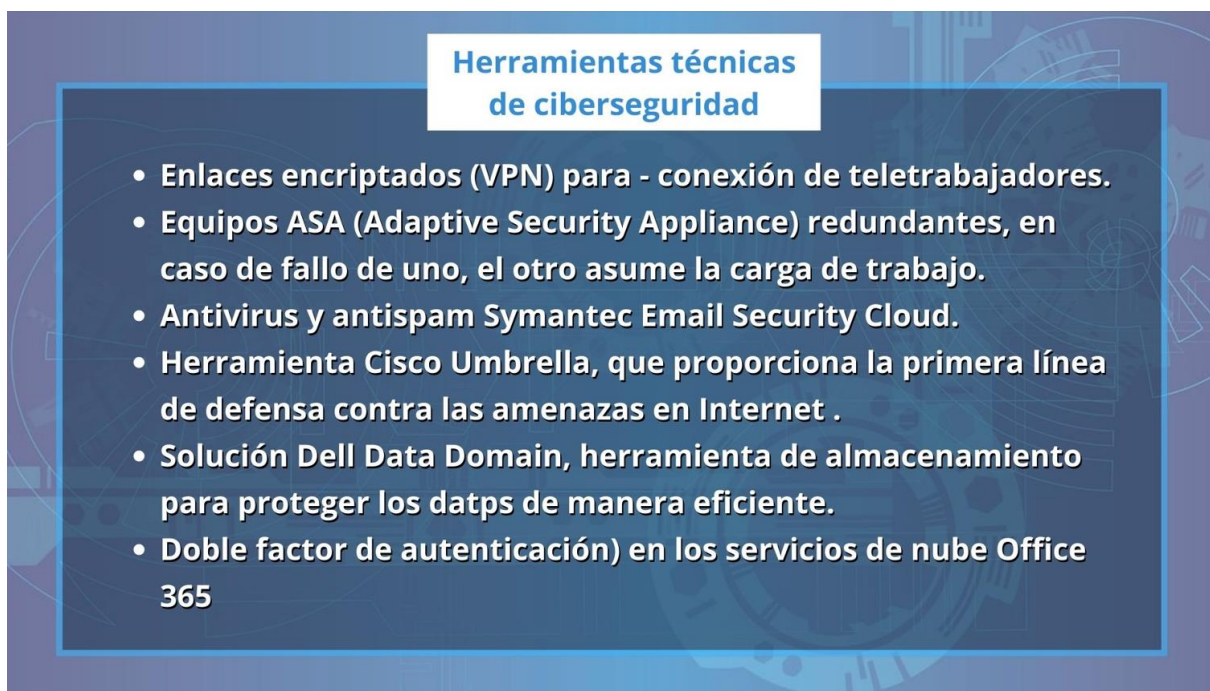
Este Plan detalla las acciones a seguir para la implementación de los mecanismos de ciberseguridad que garanticen la protección de la información del Banco Hipotecario de la Vivienda. El Banco, al ser una entidad de Derecho público de carácter no estatal, debe ajustarse al escrutinio de la Contraloría General de la República, Ministerio de Ciencia, Innovación, Tecnología y Telecomunicaciones de Costa Rica (MICITT) y la Superintendencia General de Entidades Financieras, en todas las normativas que dichos órganos emitan, específicamente las “Normas Técnicas para la Gestión y el Control de las Tecnologías de Información” y el “Acuerdo CONASSIF 5-17 Reglamento General de Gestión de las Tecnologías de Información”. Dichas normativas son de

cumplimiento obligatorio y son evaluadas periódicamente por las entidades supervisoras.

En el marco del Plan de Seguridad, durante el 2023, el Banco enfocó en reforzar los siguientes elementos:

- **Herramientas técnicas de ciberseguridad**

El Banco cuenta con una serie de herramientas para garantizar la seguridad tecnológica de los funcionarios y entidades autorizadas, los cuales se muestran a continuación:



- **Medidas para disminuir la posibilidad de la infección Ransomware**

Adicionalmente a los controles existentes, el Banco estableció una serie de acciones para minimizar la posibilidad de que se presente un evento o ataque de ransomware en la infraestructura tecnológica actual de la institución, tal como se aprecia en la siguiente imagen:

Medidas para disminuir la posible infección Ransomware

Establecimiento de responsabilidades de parte de los colaboradores como:

- Utilizar antivirus institucional para cualquier dispositivo portátil de almacenamiento.
- Cambio frecuente de contraseñas.
- Usar los mecanismos de protección adecuados de la información que utiliza según la sensibilidad.
- Uso adecuado uso a los equipos de trabajo.
- Prohibición de Instalar software o aplicaciones no autorizados o de fuentes no confiables.
- Capacitación constante en ciberseguridad.



ANÁLISIS DE ENTORNO

El Banco Hipotecario de la Vivienda opera en una realidad plural, en la convergen desde el interés de una familia por contar con una vivienda para el desarrollo integral de sus integrantes, la gestión y rectoría del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) compuesto por 27 entidades autorizadas privadas y públicas, pasando por el entramado legal, financiero, político y empresarial del país, todo lo cual incide de forma directa en los resultados operativos y económicos de esta institución. El año 2023 no fue la excepción, como se describe en la presente Memoria Institucional.

Las funciones principales de este Banco son: la administración del Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI), mediante el cual se canalizan recursos financieros dirigidos a dotar de vivienda digna al sector de la población con menores ingresos; y la canalización de recursos financieros del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) a las entidades autorizadas del SNFV, dirigidos principalmente al financiamiento de soluciones habitacionales de personas de ingresos medios.

Teniendo en cuenta esta realidad, se presenta un análisis de las variaciones del entorno político - económico, legal y tecnológico, en el cual operó el Banco Hipotecario en el año 2023.

Ambiente político económico

La situación política económica de Costa Rica en el 2023 se caracterizó por un cambio en el tono hacia el diálogo entre los diferentes actores, tendiente a buscar acuerdos, y a alejarse de la disensión. En este entramado, que regularmente tiende a ser complejo, el Poder Ejecutivo, Asamblea Legislativa y Sector Privado, realizaron esfuerzos para buscar acuerdos que generaran avance.

La recuperación económica del país pasó de moderada a creciente, y los indicadores actuales muestran esos signos de recuperación. El Producto Interno Bruto (PIB) creció hasta un 5% en el 2023 y se prevé que se establezca en torno al 4% para el 2024. Al cierre fiscal del 2023 se alcanzó un superávit primario de 1,6% del PIB, equivalente a

€729.712 millones. Este resultado se debió, principalmente, al control del gasto primario, rubro que apenas creció 0,6%, ubicándose por debajo del crecimiento promedio de los últimos 12 años, de 5,6% (2012-2023).

La deuda pública, a diciembre 2023, cerró en 61,1% del PIB, menor en 1,9% de PIB en comparación con el cierre 2022 (63,0% del PIB), según datos del Ministerio de Hacienda. A su vez, la inflación mostró un comportamiento hacia la deflación, pues de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor (IPC), la inflación general registró una variación acumulada (de enero a diciembre de 2023) de -1,77%.

Para lograr estos resultados, los últimos dos gobiernos, impulsados por las presiones externas para cumplir metas y compromisos fiscales, han aplicado recortes a los presupuestos nacionales desde el 2020. El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) no ha estado exento y durante el periodo 2020-2023 experimentó recortes por €80.402 millones, en los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), que por ley le debían ser transferidos para la atención de programas habitacionales.

En lo estrictamente político, el año 2023 significó, en su primera mitad, la discusión del proyecto de ley 23.450, el cual planteaba la fusión de tres entidades estatales del Sector Vivienda, el INVU, el MIVAH y el Banco Hipotecario, para crear una la cartera denominada Ministerio del Hábitat y Territorio, proyecto de ley que implica la derogación de la Ley 7052 que es la que da sustento legal a la existencia misma de Banco Hipotecario de la Vivienda, del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFN) y del Bono Familiar de Vivienda.

Este proyecto entró en pausa en el segundo semestre, y aunque permanece en la Asamblea Legislativa, toda la segunda parte del año estuvo fuera de la agenda de la comisión especial que lo analizaba, donde tuvo amplia oposición, además del rechazo, técnicamente sustentado, de diversos actores del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

En medio de este panorama, en 2023, el Banco Hipotecario de la Vivienda, una entidad que cuenta con una estructura sólida y preparada, mantuvo su línea de trabajo intacta, actuando en diversos frentes.

Por un lado, para acometer el cumplimiento de su misión, que es dotar de vivienda a las familias más desfavorecidas y de la clase media del país, con los fondos disponibles, a la vez que se entró en diálogo con los sectores políticos para atraer y recuperar más recursos. También se dio la reapertura de ventanillas para solicitudes de Bono Familiar de Vivienda, luego de 18 meses de suspensión, debido a los recortes presupuestarios citados.

Por otro lado, esta fortaleza institucional y de todo el SFNV, fue clave para explicar al país, técnicamente, con argumentos legales y financieros sólidos, la inconveniencia de seguir adelante con la discusión del proyecto de ley 23.450, que, entre otras cosas, planteaba la eliminación del subsidio habitacional.

Una acción inteligente y eficaz, del personal de Banco Hipotecario y sus partes interesadas, hizo que al final del 2023, se tuvieron importantes logros, en diferentes áreas, que se explican detalladamente en la presente memoria.

Entorno legal

El Banco Hipotecario de la Vivienda como entidad de derecho público está sujeto al amplio marco normativo aplicable al sector público, dentro del que se incluyen leyes, reglamentos, decretos y otras normas. A nivel interno se han definido reglamentos, código de gobierno corporativo, código de ética y conducta, metodologías, políticas, procedimientos e instructivos.

El marco normativo total incluye reglas de operación como entidad que administra recursos públicos, pero también como intermediario financiero. Esto hace del Banco una entidad fiscalizada por la Contraloría General de la República y supervisada por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

La dinámica legislativa del país no puede ignorarse en la operación de este Banco, en el tanto la diversidad de temas y alcances de las normas que se promulgan, modifican o derogan son tan amplios, que la vinculación directa o indirecta puede presentarse de cualquier forma con los procesos que se ejecutan en esta entidad. Sobre esto, el Banco cuenta con un proceso formal de control y seguimiento, que permite mantener un

monitoreo e inventario del marco normativo total que le es aplicable, o que le afecta de alguna forma.

En 2023 se dio seguimiento a unos 25 proyectos de ley en estudio en la Asamblea Legislativa, que se refieren a temas diversos, como disponibilidad de recursos y presupuestos, propuestas para cambiar el destino de fondos que por ley corresponden al Banco. También temas que crean o modifican nuevos programas de vivienda, entre ellos proyectos para favorecer a clase media, y también para crear un nuevo fondo que se dedique a la financiación de obras comunales y mejoramiento barrial.

El Banco Hipotecario, a su vez, emitió en este periodo tres reglamentos para facilitar la prestación de servicios y el otorgamiento del subsidio y acompañamiento a los diferentes públicos meta de los programas de Bono Familiar de Vivienda, son los siguientes:

- **Reglamento para la Identificación de población beneficiaria de los proyectos de vivienda:** Regula la selección de potenciales beneficiarios en proyectos de vivienda al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV. Mediante este reglamento se busca identificar y seleccionar objetivamente a esta población mediante el uso de un aplicativo digital, que es SINIRUBE, dado que es actualmente es el aplicativo en donde se encuentra la mayor cantidad de datos verificables de los administrados.
- **Reglamento de Vivienda Comunitaria:** Tiene por objetivo el desarrollo de la Ley 10.214 Ley de Vivienda Comunitaria y establece las normas para la tramitación, operación y el financiamiento de los proyectos de vivienda, en la modalidad de vivienda comunitaria, y el trámite para el otorgamiento del subsidio para este programa, destinado a personas adultas mayores autovalentes y en condición de vulnerabilidad.
- **Reglamento de la Variable Social:** Es el marco normativo para que las familias beneficiadas en los proyectos de vivienda de interés social, financiados con recursos del Banco Hipotecario, reciban en adelante capacitación y acompañamiento social, con el fin de que conozcan y desarrollen destrezas que les ayuden a mejorar su calidad de vida, en aspectos como organización

comunal, cuidado de los bienes que reciben y gestión de obras o beneficios adicionales, para las nuevas comunidades que nacen con el desarrollo de urbanizaciones y residenciales.

Ecosistema tecnológico

Como descripción general de la situación del ambiente de Tecnologías de Información, se tiene que el crecimiento en tecnología en Costa Rica ha tenido un impacto significativo en la sociedad. La digitalización ha generado una mayor inclusión y acceso a la información y a oportunidades de empleo. Asimismo, la educación en tecnología ha permitido a muchos costarricenses adquirir habilidades valiosas que les permiten competir en el mercado laboral global.

A pesar de los avances en tecnología en Costa Rica, aún existen desafíos que el país debe enfrentar. La brecha digital, sigue siendo un problema por resolver y en esta coyuntura están inmersas personas e instituciones. El Banco Hipotecario de la Vivienda es una de ellas.

Sin duda, el Banco Hipotecario ha experimentado un crecimiento notable en los campos de la tecnología y la información, a través de inversiones en educación e infraestructura digital, pero todavía cuenta con rezagos importantes, señalados por organismos reguladores y de control.

Los principales retos de la organización giran en torno a la modernización de la plataforma tecnológica que permita integrar todos los sistemas operativos y de gestión, así como la digitalización de los principales modelos de negocio; por medio de los proyectos de optimización tecnológica y expediente digital. Por otra parte, es un desafío de la organización automatizar sus procesos internos, el sistema de información gerencial y brindar a los beneficiarios finales, herramientas para la autogestión.

Estas oportunidades de mejora en materia de la plataforma tecnológica están contenidas en el proyecto de modernización tecnológica (OPTIMUS) que la institución mantiene en marcha. Inició su ejecución el 03/10/2022 y al 31/12/2023 presenta un porcentaje de avance general del 61%. Le permitirá a la organización tener un avance

relevante en la implementación de tecnología, que cumpla con los requerimientos actuales y futuros de la organización.

En este ecosistema tecnológico, además, es importante mantener el enfoque en la educación y la formación de la fuerza laboral del Banco Hipotecario para garantizar que las habilidades de los trabajadores estén alineadas con las demandas del país.