Informe Ley 9398 para

Perfeccionar la Rendición de Cuentas

Año 2024

Banco Hipotecario de la Vivienda

Viviendas que construyen esperanzas

Mensaje de la Presidencia de Junta Directiva

Marlon Navarro Álvarez

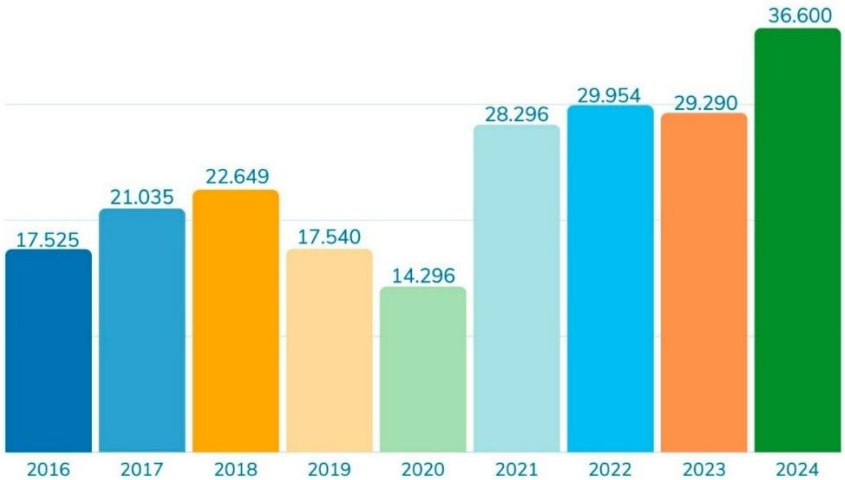
El año 2024 ha sido un periodo de importantes logros y avances para el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), en el cual consolidamos el compromiso con la promoción de soluciones habitacionales accesibles y sostenibles para las familias costarricenses de menores ingresos y de sectores medios.

Desde la Junta Directiva hemos tenido la visión estratégica de dotar a la organización de todos los implementos necesarios para el desarrollo de una gestión eficiente y de una planificación orientada a maximizar el impacto de los recursos disponibles.

Esta visión, junto con un trabajo responsable y exhaustivo de la plana gerencial, el personal, así como los demás actores del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), nos ha permitido alcanzar un alto nivel de ejecución de los fondos del Bono Familiar de Vivienda, beneficiando, solo en el año 2024, a 9.320 hogares a lo largo del país, con una inversión de ¢107.408 millones.

Asimismo, con recursos de Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) se ha fortalecido el flujo de créditos hacia las entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, permitiendo ampliar la cobertura y mejorar las condiciones de financiamiento, en este caso para los segmentos de ingresos medios. En 2024 transferimos ¢36.600 millones para que mutuales, bancos y cooperativos, aliados del BANHVI, los coloquen como préstamos de vivienda, en sus ventanillas.

Monto Anual de Desembolsos de Cartera de Crédito 2016-2024
Monto en millones de colones



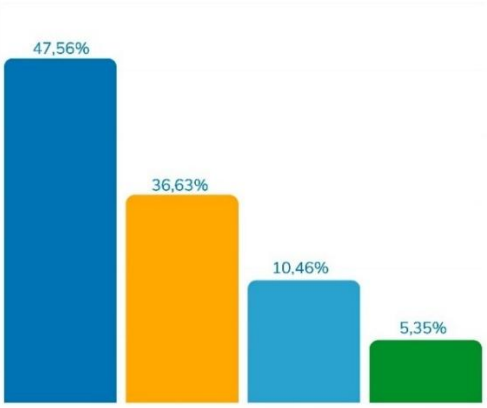
Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

En términos de eficiencia, el 2024 marcó un hito en la agilización de la aprobación de proyectos habitacionales, lo que ha permitido reducir los tiempos de espera y garantizar una respuesta oportuna a las necesidades de las familias. Aprobamos el financiamiento para siete importantes desarrollos, así como recursos para la construcción de más de 100 viviendas en las islas Chira y Venado del Golfo de Nicoya y de más de 200 viviendas en cinco territorios indígenas.

Este dinamismo ha sido clave para impulsar el desarrollo de proyectos habitacionales innovadores, incorporando nuevas modalidades como edificios en condominio, soluciones verticales, que optimizan el uso del suelo y garantizan una mejor calidad de vida para sus habitantes. A manera de ejemplo, en 2024 aprobamos el financiamiento para la edificación del Condominio Vertical Cerro Verde en Paraíso de Cartago (120 viviendas) y el Condominio Vertical Jacarandas en Sagrada Familia, San José (192 viviendas), que se suman a otros tantos que están en ejecución.

Inversión en proyectos habitacionales aprobados
Monto en millones de colones

Tipo de Solución	Soluciones	Inversión
Urbanizaciones	517	14.889,99
Condominios Verticales	312	11.467,99
Territorios Indígenas	182	3.274,51
Territorio Insulares	94	1.674,00
Total	**1.105**	**31.306,49**



Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Otro hito relevante, es que durante el 2024 el Banco Hipotecario promovió la construcción sostenible mediante la firma de un convenio que realizamos con el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA), con el objetivo de impulsar la sostenibilidad en los nuevos proyectos habitacionales de interés social, utilizando como herramienta principal el Programa de Bandera Azul Ecológica categoría de Construcción Sostenible (PBAES). Los primeros proyectos que obtuvieron la Bandera Azul Ecológica categoría de Construcción Sostenible son el Condominio Jacaranda en San José y la Urbanización Veredas del Río en Liberia, así como uno de los diseños de las viviendas que se desarrollan en territorios indígenas.

Junto con estos resultados, el cuerpo directivo y todo el personal del Banco Hipotecario hemos trabajado en el fortalecimiento de las capacidades técnicas, administrativas y financieras de la entidad, mediante la implementación de mejoras en nuestros procesos internos, la adopción de tecnologías avanzadas por medio del proyecto de Optimización de Procesos y Tecnologías de Información Medulares para los Usuarios de Servicios (Optimus).

Estos resultados del 2024 han sido posibles gracias a los esfuerzos articulados del Banco con el resto de los actores del Sector Vivienda, integrado por el Gobierno de la República, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), así como el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda que involucra tanto al BANHVI como a las entidades autorizadas, el Fondo de Asignaciones Familiares y Desarrollo Social (FODESAF) que provee los recursos y las empresas del sector privado de construcción.

Somos conscientes de que los retos continúan. El Banco Hipotecario de la Vivienda debe prepararse para afrontar cambios en la legislación que impacten el Sector Vivienda, identificar y diversificar nuevas fuentes de financiamiento, y responder a las dinámicas de crecimiento urbano con propuestas sostenibles e inclusivas. Para ello, reafirmamos nuestro compromiso con la innovación, la eficiencia y el trabajo conjunto con todas las entidades y actores del sector.

Agradezco a las directoras y directores que me han acompañado en este periodo, donde hemos tomado decisiones relevantes respecto a la mejora en el funcionamiento interno del banco, impulsando el desarrollo de acciones que permitan que esta institución se fortalezca, innove, se modernice; todo esto de la mano de la Gerencia General, así como a las funcionarias y los funcionarios de la institución.

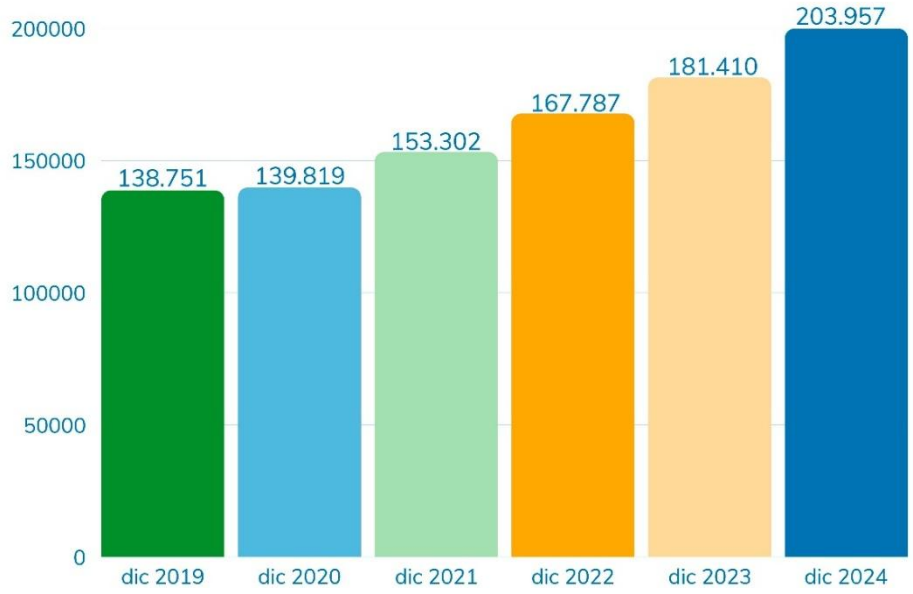
Mensaje de la Gerencia General

Dagoberto Hidalgo Cortés

En 2024, el Banco Hipotecario de la Vivienda entró en una fase de afianzamiento de los retos que nos propusimos hace 5 años. Fue un año de sólidos resultados financieros, transformaciones tecnológicas y administrativas, profundización de la cultura de control interno y servicio al cliente y un amplio aporte de valor a la sociedad costarricense por medio de los resultados en vivienda.

Hace 5 años la cartera de crédito neta del Banco Hipotecario fue de ¢138.751 millones y para el año 2024 alcanzamos un portafolio de crédito por ¢203.957 millones, con un índice de morosidad en la cartera del 0%. En cuanto al activo total mientras en el 2019 teníamos ¢159.990 millones, en el 2024 nos ubicamos con ¢229.419 millones. La utilidad neta por ¢7.359 millones durante el último periodo, se ubica en la línea promedio de los 5 años anteriores.

Cartera de Crédito (neta)
Monto en millones



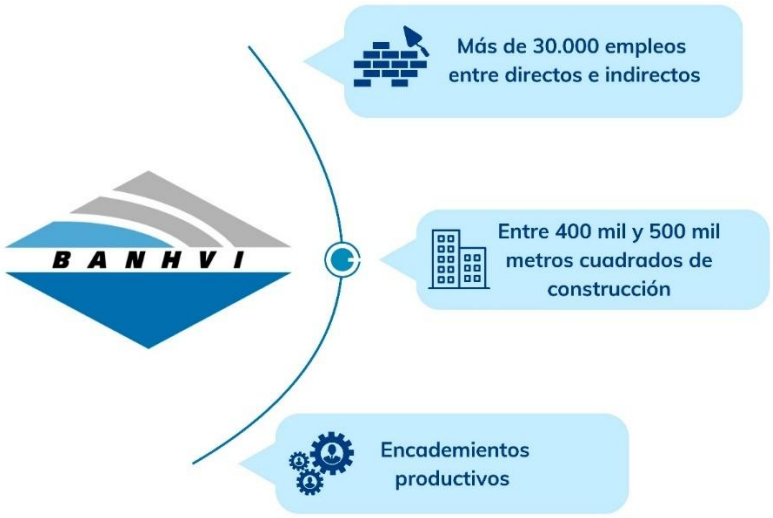
Fuente: Banco Hipotecario de la Vivienda

Solo en 2024 el BANHVI giró ¢36.600 millones en operaciones de crédito hacia las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), las cuales luego transformaron estos recursos en créditos hipotecarios de primer piso. A esto se suma que en el mismo año se colocaron ¢107.408 millones en subsidios de vivienda para el beneficio directo de 9.320 familias

costarricenses, alcanzando con ello, un total de 430.328 viviendas financiadas por el banco por medio del subsidio en sus 38 años de historia.

Nuestro buen desempeño nos ha permitido generar valor para los clientes y para el país. Hemos trabajado focalizados en el bienestar de nuestros clientes y de las comunidades, donde además de contribuir con la disminución del déficit habitacional del Costa Rica, mejoramos condiciones de vida de las personas en áreas como, habitabilidad, creación de nuevas oportunidades, ascenso social y salud, así como apoyar la recuperación económica, por medio de la generación de empleo y encadenamientos productivos, de modo que nuestros esfuerzos se reviertan en favor de toda la sociedad.

Solo en el año 2024 los resultados del Banco Hipotecario han significado la generación de unos 391.000 metros cuadrados nuevos de construcción y la generación de unos 31.000 empleos, entre directos e indirectos. El aporte de recursos de esta entidad contribuye directamente en áreas como construcción, venta de materiales y agregados, transportes, alimentación, consultoría, actividad inmobiliaria e impuestos, entre otros.



Junto con los resultados, el Banco Hipotecario está impulsando una cultura fuerte de servicio al cliente, de cumplimiento, control interno y de simplificación de procesos, De esta manera fortalecemos los procesos internos de control de calidad de la inversión en obras y en el uso de las viviendas.

Igualmente trabajamos en la instauración de nuevas iniciativas, como determinación de la población objetivo, la aplicación de variable social en proyectos habitacionales, programas para clase media y avanzamos en los aspectos que nos lleven al desarrollo de la vivienda comunitaria para adulto mayor, vivienda productiva; buscar nuevas fuentes de financiamiento y la reducción de tiempos de respuesta en la aprobación de casos individuales y proyectos habitacionales.

Con el aporte de cada uno de los colaboradores del Banco y el apoyo de nuestros aliados estratégicos que conforman el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda pretendemos haces sostenibles en el tiempo estas acciones, que a su vez generan crecimiento y bienestar para las familias que accedan a los recursos y servicios del banco.

Nuestros resultados demuestran la fortaleza de nuestro modelo de negocio: foco en el cliente e innovación, cambios necesarios que nos han llevado a crecer de manera consistente y a mejorar tanto financiera, como administrativa y técnicamente. Nos hemos ubicado como la entidad líder en financiamiento de vivienda en el país y referente para otros países de la región, así como una institución clave para los sectores público y privado y especialmente para la ciudadanía.

Estos logros fueron posibles en medio de un contexto de alta volatilidad, en los últimos cinco años. A lo largo de este lustro, el Banco Hipotecario experimentó reducciones en sus presupuestos, cambios en el órgano de dirección y del personal, los cuales hemos enfrentado con ideas creativas y tácticas que nos permitieron estar siempre en números positivos, siempre dentro del marco de la ley, con un profundo compromiso ético y cumpliendo técnicamente con las exigencias de los organismos de fiscalización y control.

Todavía queda trabajo por hacer, muchas tareas en curso y retos ante nuevas legislaciones, cambios en el entorno político, económico y financiero del país.

Para el año 2025 nuestro objetivo es obtener cifras mayores a las expuestas aquí, lo que debería permitir más familias costarricenses con techo digno, mejor calidad de vida, seguridad y bienestar, al mismo tiempo que seguimos aportando desarrollo económico y empleo; aportando en la disminución de la desigualdad, cumpliendo de forma correcta con los mandatos del Estado Costarricense y con lo que los ciudadanos esperan del Banco Hipotecario de la Vivienda.

Hitos Institucionales

Aplicación de la variable social.

El 6 de febrero se publicó en La Gaceta 22 el reglamento de la variable social cuyo objetivo es brindar a las familias de los proyectos habitacionales, herramientas para el crecimiento comunal y personal con el fin de impulsar comunidades organizadas y una sana convivencia entre vecinos por medio del trabajo conjunto, el fomento del respeto y apoyo mutuo. En octubre de este año, las familias del proyecto La Bendición, en Barranca de Puntarenas, fueron las primeras en recibir los procesos de capacitación utilizando esta metodología.

Construcción Sostenible.

El 20 de junio, el Banco Hipotecario firmó el convenio con el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA), con el objetivo de impulsar la sostenibilidad en los nuevos proyectos habitacionales de interés social, utilizando como herramienta principal el Programa de Bandera Azul Ecológica categoría de Construcción Sostenible (PBAES), liderada por el CFIA. Los primeros proyectos que obtuvieron la Bandera Azul Ecológica categoría de Construcción Sostenible son el Condominio Jacaranda en San José y la Urbanización Veredas del Río en Liberia, así como uno de los diseños de las viviendas que se desarrollan en territorios indígenas.

Ley de vivienda productiva.

La Ley 10477 “Ley de Vivienda Productiva” fue publicada el 26 de junio en La Gaceta 116. Alcance 117. Pretende construir zonas de trabajo en las viviendas que financie el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, y así generar nuevas oportunidades de empleo, facilitar emprendimientos productivos y la apertura de nuevos negocios, estimulando el desarrollo de encadenamientos productivos, e impulsando el acceso al financiamiento, principalmente del Sistema Banca del Desarrollo. El BANHVI reglamentará esta ley, el funcionamiento del FOVIPRO y lo relativo al bono familiar de vivienda productiva en un plazo de seis meses.

Bono colectivo.

La “Ley para el Fortalecimiento del Bono Colectivo” fue dictaminada el 25 de setiembre y publicado en La Gaceta 178. Consolida este programa a nivel de ley y destina para su financiamiento los recursos recaudados por concepto del Impuesto Solidario. Tiene por objetivo asegurar la figura del Bono Colectivo, a través de dos modificaciones: la introducción de un capítulo nuevo a la Ley del Sistema Financiero para la Vivienda y creación del BANHVI N°7052, a fin de consolidar y dar seguridad jurídica a este instrumento, ya que actualmente el bono colectivo existe únicamente por medio de una directriz del Poder Ejecutivo y otras disposiciones como decretos o reglamentos y la modificación del artículo 1 de la Ley N°8683 para que en adelante indique expresamente que los recursos recaudados por concepto del Impuesto Solidario podrán destinarse también al financiamiento del llamado Bono Colectivo y así eliminar toda duda potencial sobre la legalidad de la utilización de estos recursos para tan importante finalidad.

Certificación Permanente Libre de Efectivo.

El 26 de setiembre el Banco Hipotecario fue certificado como una Entidad Libre de Efectivo por el Banco Central de Costa Rica. Esta certificación forma parte del programa nacional que promueve la reducción del uso de efectivo y la adopción de medios electrónicos de pago más seguros y eficientes. Gracias a este reconocimiento reafirmamos nuestro compromiso con la innovación, la seguridad y la eficiencia, facilitando transacciones más ágiles y seguras.

Ley Clase Media.

La Ley 10.538 “Ley para Promover el Acceso a Vivienda para la Clase Media y reforma del FONAVI” fue publicada el 1 de noviembre, en La Gaceta 205. Alcance 178. Esta ley tiene como objetivo que el BANHVI promueva el desarrollo de vivienda rural y urbana en condiciones preferenciales de crédito y proyectos; al amparo de incentivos fiscales, facilidades para contraer créditos externos, en beneficio de las familias con necesidad de adquirir casa propia. Modifica en parte la estructura del nombramiento de personas en la Junta Directiva del BANHVI y otorga nuevas condiciones para el uso de los recursos de la cuenta general del Banco.

Análisis del Entorno

El año 2024 representó un desafío significativo para el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) en su compromiso de facilitar el acceso a una vivienda digna para las familias costarricenses. En este contexto, diversos factores económicos, políticos, legales y sociales influyeron en la gestión y operación de la institución, así como en el desempeño del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), compuesto por 26 entidades autorizadas del sector público y privado.

Contexto Económico y Político

Durante 2024, la economía costarricense enfrentó retos vinculados a fluctuaciones en las tasas de interés, en diciembre el Banco Central de Costa Rica (BCCR) acordó mantener la Tasa de Política Monetaria (TPM) en 4,00% anual, tras haberla reducido en septiembre de 2024, de 4,75% a 4,25%. Se tuvo un crecimiento económico de un 4,1% del Producto Interno Bruto al final del periodo, mientras la inflación fue estable y el tipo de cambio del dólar tendió a la baja, un 2,69% a lo largo del año; pese a lo cual prevalecieron condiciones que afectaron la capacidad adquisitiva de las familias para adquirir créditos hipotecarios y también retos en la financiación de proyectos habitacionales.

El entorno político influyó de manera directa en la formulación y ejecución de políticas de vivienda. Las dificultades del Estado para obtener liquidez y las presiones externas para cumplir metas y compromisos fiscales han hecho prevalecer recortes a los presupuestos nacionales desde el 2020. El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) no ha estado exento y durante el periodo 2024 experimentó recortes por el orden de ¢30.000 millones, en los recursos que la Asamblea Legislativa aprobó para el Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), con el fin de dar contenido económico a los a los programas habitacionales.

En este marco, el BANHVI debió optimizar la administración de sus recursos, tanto del Bono Familiar de Vivienda, como los financieros y operativos en general, garantizando su sostenibilidad y maximizando su impacto en sus clientes. La demanda por viviendas continuó en aumento, lo que requirió una estrategia eficiente de asignación de fondos y una coordinación efectiva con las entidades autorizadas. Una de las tareas que se impone a futuro es la diversificación de fuentes de financiamiento.

Presentación de alcances y resultados del SFNV a diputados y asesores de la Asamblea Legislativa

Ambiente Normativo

El Banco Hipotecario es el rector del SFNV y, como tal, es el encargado de definir la política financiera del sistema, es decir, de dictar, con base en la legislación respectiva, las normas autónomas que regularán las operaciones del Sistema y de la propia institución, teniendo el rol de emitir los reglamentos que considere necesarios para su efectivo cumplimiento.

En esta línea durante el 2024, el Banco Hipotecario fue parte determinante de la aprobación de nuevas leyes y reglamentos, que van a tener un impacto importante en su gestión y en los resultados para con sus clientes. Esta nueva normativa es la siguiente:

- Ley de Vivienda Productiva. Pretende construir zonas de trabajo en las viviendas que financie el SFNV, y así generar nuevas oportunidades de empleo, facilitar emprendimientos productivos y la apertura de nuevos negocios, estimulando el desarrollo de encadenamientos productivos, e impulsando el acceso al financiamiento, principalmente del Sistema Banca del Desarrollo.

- Ley para el Fortalecimiento del Bono Colectivo. Consolida este programa a nivel de ley y destina para su financiamiento parte de los recursos recaudados por concepto del Impuesto Solidario. Tiene por objetivo asegurar la figura del Bono Colectivo, a través de dos modificaciones: la introducción de un capítulo nuevo a la Ley del SFNV, a fin de consolidar y dar seguridad jurídica a este instrumento y la modificación a la Ley N°8683 para que en adelante indique expresamente que

los recursos recaudados por concepto del Impuesto Solidario podrán destinarse también al financiamiento del Bono Colectivo.

- Ley para Promover el Acceso a Vivienda para la Clase Media y reforma del FONAVI. Busca que el BANHVI promueva el desarrollo de vivienda rural y urbana en condiciones preferenciales de crédito y proyectos; al amparo de incentivos fiscales, facilidades para contraer créditos externos, en beneficio de las familias con necesidad de adquirir casa propia. Modifica en parte la estructura del nombramiento de personas en la Junta Directiva del BANHVI y otorga nuevas condiciones para el uso de los recursos de la cuenta general del Banco.

En el ámbito reglamentario en el 2024, en el seno del BANHVI, se aprobaron cinco normas para regular actividades en materia de: Compras en el Banco, funcionamiento de la Junta Directiva, Estatuto de Personal, así como dos reglamentos relacionados con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda; Contratación de Bienes, Servicios y Obras, requeridos para el desarrollo de los proyectos de obra pública en terrenos BANHVI y de bono colectivo y Reglamento de Compras por Principios de las Entidades Autorizadas. Se trabaja en reglamentar las nuevas leyes de Bono Colectivo y Vivienda Productiva.

Estas regulaciones exigen en adelante al BANHVI una mayor capacidad de adaptación y gestión eficiente de sus operaciones, asegurando el cumplimiento de las normativas.

Participación en la Bienal de Arquitectura en el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos

Contexto Social y Demográfico

La demanda habitacional en Costa Rica continuó evolucionando en 2024, impulsada por factores como el crecimiento poblacional, migración interna y externa, disponibilidad y alto Costo del suelo, Desigualdad y pobreza y Conflictos legales y derechos sobre la tierra, entre otros. y cambios en la composición familiar que han conllevado nuevas exigencias por parte de las personas al momento de escoger la modalidad de tenencia y tipo de vivienda, en especial dentro de sectores medios y jóvenes que han optado más por al alquiler y por la vivienda de apartamentos en condominio.

El acceso a vivienda para poblaciones vulnerables, incluyendo familias en situación de pobreza extrema, adultos mayores y personas con discapacidad, se mantuvo como una prioridad para el país, de acuerdo con las políticas del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) y por ende para el BANHVI.

Contexto Empresarial e Innovación

El sector de la construcción enfrentó desafíos relacionados con el costo de materiales, el establecimiento definitivo de un 13% en el porcentaje de Impuesto al Valor Agregado en los Servicios de Construcción y altibajos en la disponibilidad de mano de obra calificada. No obstante, se observaron avances en aspectos como tecnologías de construcción sostenible, así como en la digitalización de procesos en el Banco Hipotecario y las entidades para agilizar trámites y mejorar la experiencia de los clientes.

En este sentido el Banco Hipotecario promovió esquemas innovadores de para el giro de recursos a la vez que estableció un convenio con el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) con el objetivo de impulsar la sostenibilidad en los nuevos proyectos habitacionales de interés social, utilizando como herramienta principal el Programa de Bandera Azul Ecológica categoría de Construcción Sostenible.

Resumen

El Banco Hipotecario enfrentó un entorno dinámico en 2024, marcado por retos y oportunidades en el ámbito económico, político, social, legal y empresarial. A pesar de estos desafíos, la institución reafirmó su compromiso con la promoción de la vivienda para los costarricenses y la inclusión social, adaptándose a las nuevas realidades y fortaleciendo su papel en el desarrollo del país.

El trabajo coordinado con las entidades autorizadas del SFNV, el aprovechamiento de la tecnología y la innovación en soluciones de vivienda fueron elementos clave para garantizar un impacto positivo en la calidad de vida de miles de costarricenses. De cara al futuro, el BANHVI continuará impulsando estrategias que permitan responder a las necesidades habitacionales del país con eficiencia, equidad y sostenibilidad.

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 38 años de existencia del SFNV, dirigido por el Banco Hipotecario, se ha constituido en una sólida alianza público-privada de la cual han formado parte 54 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 430.300 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.

En términos de aporte a la economía, la transferencia recursos por medio de créditos y subsidios realizada por el Banco Hipotecario genera la construcción, en promedio, de entre 350.000 y 450.000 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.

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 2024 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 2024 se fortaleció el talento interno en áreas claves donde existían oportunidades de mejora. En total se cuenta con el concurso de 136 colaboradores (80 mujeres y 56 hombres).

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.

En el **Anexo 1** se puede apreciar el Informe Revelaciones de Gobierno Corporativo correspondiente al año 2024.

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.

Integración de los principales equipos de trabajo

Junta Directiva

Miembros de la Junta Directiva 2024. Banco Hipotecario de la Vivienda

MARLON ANDRÉS NAVARRO ÁLVAREZ.
Presidente.
Representante Sector Público

MARCOS ALONZO CARAZO CAMPOS.
Vicepresidente.
Representante de partidos políticos

LINA ROSA BARRANTES CASTEGNARO.
Directora.
Representante de partidos políticos

ELOÍSA ULIBARRI PERNÚS. Directora.
Representante del Sector Privado

JOSÉ GUILLERMO ALVARADO HERRERA.
Director.
Representante del Sector Privado

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

Unidades Asesoras

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

Kenlly Vega Barquero, Jefa de Unidad de Riesgos

Rita Solano Granados, Oficial de Cumplimiento

Merlyn Jiménez Pérez, Oficial de Cumplimiento Normativo

Directores de Área

Margoth Campos Barrantes, Directora Administrativa

Tricia Hernández Brenes, Directora Fondo Nacional de Vivienda

Jose Carlos Olmos Cruz. Director Fondo de Subsidios para la Vivienda.

Departamentos

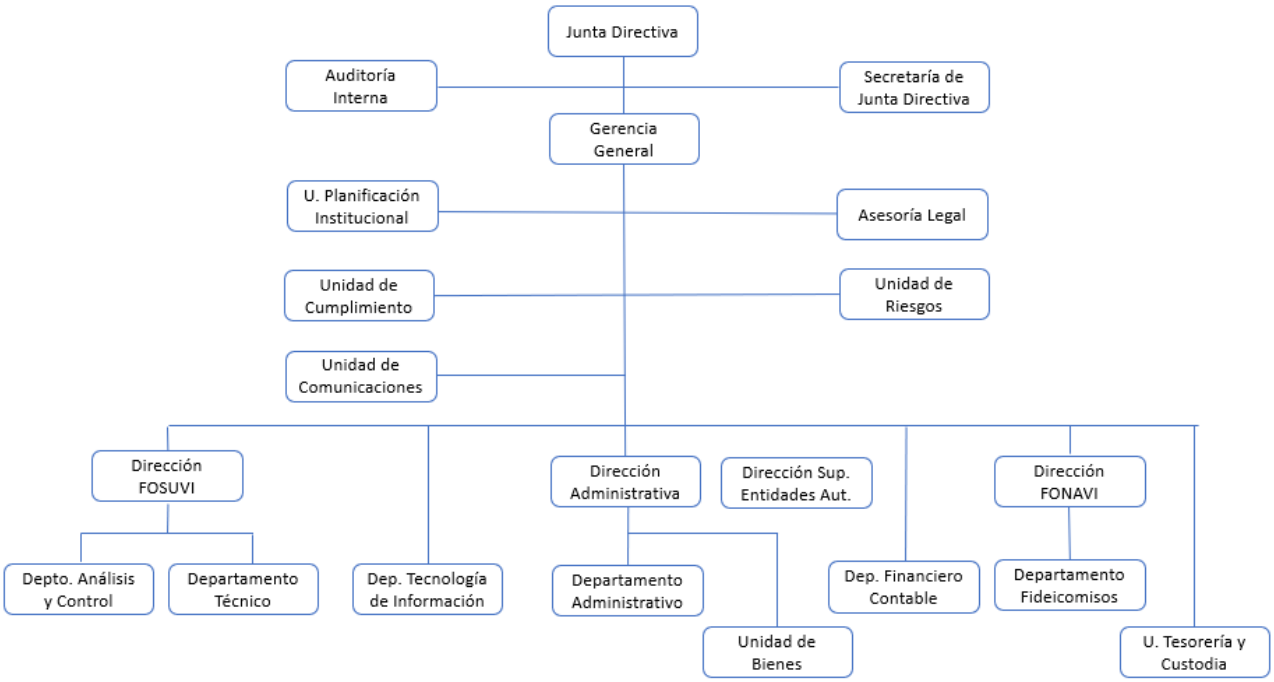
Mariella Salas Rodríguez, Jefa de Departamento Técnico

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

José Pablo Durán Rodríguez, Jefe de Departamento Financiero Contable

Genaro Fuentes Abarca, Jefe de Tecnología de Información

Organigrama Institucional



Descripción de cada Dependencia

ÁREA	DESCRIPCIÓN
Junta Directiva	Establece las políticas, estrategias, normas y reglamentos del Banco y del SFNV, aprueba los planes de trabajo y supervisa su ejecución. Aprueba los financiamientos con cargo al FONAVI y al FOSUVI, incluyendo créditos a entidades autorizadas, proyectos de vivienda y casos especiales.
Auditoría Interna	Encargada de fiscalización y control interno de todas las dependencias del Banco. Coadyuva en el cumplimiento de los objetivos y metas por medio de un enfoque sistemático para evaluar y mejorar la efectividad de los procesos de gestión, riesgos y control.
Secretaría de Junta Directiva	Prepara las sesiones de Junta Directiva. Realiza la transcripción, redacción y custodia de las actas. Responsable de comunicar los acuerdos adoptados por la Junta Directiva a todos los interesados.

Gerencia General	Responsable de la eficiente y correcta operación técnica, financiera y administrativa del Banco. Como administrador debe cumplir con los objetivos definidos en los lineamientos fijados por la Junta Directiva.
Asesoría Legal	Unidad asesora, encargada de velar por los aspectos de legalidad en todas las decisiones institucionales. Redacta los ajustes y/o modificaciones a la Ley del SFNV, sus reglamentos e instructivos, con el fin de garantizar el accionar de las políticas, programas, actividades y procedimientos institucionales.
Unidad de Planificación Institucional	Asesora en la toma de decisiones de las áreas administrativa, financiera, de planificación y de gestión de riesgos, con el fin de contribuir a la ejecución ordenada y eficaz de las acciones operativas y financieras del Banco y obtener el máximo rendimiento de los recursos.
Unidad de Cumplimiento	Responsable de vigilar el cumplimiento de los programas y procedimientos internos en materia de legitimación de capitales, así como la ejecución del programa de cumplimiento interno según las disposiciones de la Ley 8204. También es responsable de promover y vigilar que la entidad opere con integridad y en cumplimiento de leyes, reglamentos, con las políticas, códigos y otras disposiciones internas.
Unidad de Riesgos	Unidad técnica y asesora del Comité de Riesgos y la Gerencia General en materia de gestión integral de riesgos, incluye identificación, medición, control, monitoreo y niveles de exposición. Asiste en toma de decisiones.
Unidad de Comunicaciones	Unidad asesora en materia de comunicación. Responsable de promover óptimos procesos comunicativos entre la institución y sus públicos, con el fin de promover una buena reputación, imagen y servicio al cliente.
Dirección FOSUVI	Ejecuta los procedimientos y mecanismos para garantizar la oportuna inversión de los recursos de FOSUVI, en favor de las familias que reúnan los requisitos exigidos por Ley. Coordina la emisión y pago de los bonos de vivienda a través de las Entidades Autorizadas del SFNV.

Departamento de Análisis y Control	Verifica el cumplimiento de requisitos de los solicitantes del Bono. Coordina emisión y pago de los BFV a través de las Entidades Autorizadas, a las familias que cumplan los requisitos de postulación y mantiene un control de la ejecución de los recursos de FOSUVI.
Departamento Técnico	Unidad especializada en la fiscalización y control de los recursos FOSUVI, destinados a las familias y proyectos habitacionales. Verifica la calidad constructiva de las obras y aspectos técnicos y da seguimiento al avance de los proyectos aprobados por la Junta Directiva del Banco.
Departamento de Tecnologías de Información	Responsable del soporte técnico en el uso de tecnología, en hardware como en software, así como el mantenimiento del hardware instalado. Brinda mantenimiento permanente a los sistemas informáticos institucionales instalados y realiza estudios para determinar nuevas necesidades de sistemas y su automatización.
Dirección Administrativa	Encargada de proveer los servicios operativos y los recursos materiales y humanos requeridos para el desarrollo de las actividades del Banco.
Departamento Administrativo	Coordina el servicio al cliente interno, a través de tareas como administración y contratación del recurso humano, contratación administrativa, administración de bienes y servicios generales.
Unidad de Bienes	Unidad de apoyo para la ejecución de las labores tendientes a la identificación, administración, registro y disposición de bienes inmuebles, propiedad del BANHVI.
Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas	Responsable de reducir los riesgos en las entidades autorizadas mediante la evaluación y supervisión permanentes. Fiscaliza el uso adecuado de los recursos del FOSUVI en las entidades y ejecuta las actividades de supervisión auxiliar solicitadas por la SUGEF.
Departamento Financiero Contable	Genera la información financiera y contable necesaria para la toma de decisiones y alimenta los distintos módulos suministrados por la SUGEF. Encargado de la formulación del presupuesto anual y de proporcionar contenido presupuestario para la adquisición de bienes y servicios.

Dirección FONAVI	Administra mediante intermediación financiera, el Fondo Nacional para la Vivienda con el propósito de proveer y canalizar recursos al menor costo posible a las Entidades Autorizadas para el financiamiento habitacional. Formula e implementa políticas y directrices para promover una eficiente gestión y recuperación de los fideicomisos del Banco.
Departamento de Fideicomisos	Controla las actividades relacionadas con la gestión administrativa, recuperación, liquidación y venta de los activos fideicometidos, recibidos por el BANHVI en dación de pago, como resultado del cierre o liquidación de entidades autorizadas extintas.
Unidad de Tesorería y Custodia	Brinda asesoría técnica en opciones de inversión, maneja las cuentas corrientes y pago a proveedores, entidades autorizadas e inversionistas. Opera la cartera de inversiones transitorias y ofrece el servicio de custodia de valores y/o documentos que representan y respaldan las operaciones de préstamos y desembolsos realizadas con las entidades autorizadas.

Aspectos salariales

Durante el 2024 se contrataron 25 funcionarios, contando durante el año con 131 funcionarios en total. No se aplicaron aumentos salariales por costo de vida al personal durante este periodo.

A continuación, se detalla la clasificación de puestos y escala salarial que rigió en este periodo:

Escala Salarial 2024

N.º PUESTOS	CATEGORIA	NOMBRE DEL PUESTO	SALARIO BASE
1	1	AUXILIAR DE OFICINA 1	281.696,11
4	2	AUXILIAR DE OFICINA 2	356.342,85
3	3	AUXILIAR DE OFICINA 3	396.393,86
1	4	ASISTENTE 1	457.800,65
1		SECRETARIA EJECUTIVA 1	457.800,65
7	5	ASISTENTE 2	559.721,31
13		SECRETARIA EJECUTIVA 2	559.721,31
4	6	ASISTENTE 3	581.016,49
1		SECRETARIA DE GERENCIA	581.016,49
5	7	OFICIAL 1	655.038,58

N.º PUESTOS	CATEGORIA	NOMBRE DEL PUESTO	SALARIO BASE
15	8	OFICIAL 2	882.552,65
7	9	OFICIAL 3	961.015,05
25	10	OFICIAL 4	1.039.262,13
1	10	PROFESIONAL EN ELECTRÓNICA	1.039.262,13
8	11	ANALISTA DE SISTEMAS	1.272.062,38
2		OFICIAL DE CUMPLIMIENTO	1.272.062,38
1		JEFE SECRETARIA JUNTA DIRECTIVA	1.272.062,38
1		MEDICO DE EMPRESA	636.031,19
17		OFICIAL 5	1.272.062,38
6	12	JEFE DEPARTAMENTO	1.496.879,52
4	13	DIRECTOR GENERAL	1.717.967,52
1		ASESOR LEGAL	1.717.967,52
2		ASESOR DE GERENCIA	1.717.967,52
1		JEFE DEPARTAMENTO TECNOLOGÍAS DE INFORMACIÓN	1.717.967,52
1		ASISTENTE DE GERENCIA	1.717.967,52
1	14	AUDITOR	2.206.920,63
1	15	SUBGERENTE FINANCIERO	3.510.000,00
1	15	SUBGERENTE DE OPERACIONES	3.510.000,00
1	16	GERENTE GENERAL	5.400.000,00
SERVICIOS ESPECIALES			
1	11	SERVICIOS ESPECIALES TECNOLOGÍAS DE INFORMACIÓN	1.272.062,38
1	10	SERVICIOS ESPECIALES AUDITORIA INTERNA	1.272.062,38
1	11	SERVICIOS ESPECIALES DEPARTAMENTO TÉCNICO	1.272.062,38
SERVICIOS ESPECIALES -PROYECTO OPTIMUS:			
3	10	OFICIAL 4	1.039.262,13
1	9	OFICIAL 3	961.015,05
6	8	OFICIAL 2	882.552,65
1	12	JEFE DE DEPARTAMENTO	1.496.879,52
1	11	OFICIAL 5	1.272.062,38
1	11	EXPERTO DE GESTION DEL CAMBIO	1.272.062,38
4	11	ANALISTA DE SISTEMAS	1.272.062,38
156		**TOTAL, PUESTOS**	

Nota: los salarios se mantienen de acuerdo con el Decreto #42121 - MTSS - MIDEPLAN/ Acuerdo #12 J.D.

Fuente: Área de Recursos Humanos, Banco Hipotecario de la Vivienda

Viajes de jerarcas o directores de departamentos

Durante el 2024, el Auditor Interno viajó fuera del país del 01 al 05 de octubre, 2024 a Cartagena, Colombia para participar en el XVIII Congreso Latinoamericano de Auditores Internos.

Contrataciones efectuadas

En el **Anexo 2** de este Informe se encuentra el detalle las contrataciones realizadas durante el 2024.

Procesos o demandas judiciales

A continuación, se detallan los procesos judiciales y sus resultados que se encuentran en trámite, en los cuales el Banco Hipotecario de la Vivienda (en adelante BANHVI) es demandado, tercero interesado o actor, con corte al 31 de diciembre de 2024.

PROCESOS ORDINARIOS EN LOS QUE EL BANHVI ES DEMANDADO					
Número de expediente	**Tipo de Proceso**	**Actor**	**Estimación de la Demanda (monto lo estima el actor)**	**Etapa Procesal**	**Objeto y avance del Proceso**
12-000128-1129-AG Juzgado Civil, Trabajo y Familia de Buenos Aires (materia Agraria)	Ordinario Agrario	Olivier Mora Salazar	¢18.444.338,80.	En proceso – Etapa Inicial- Contestación de Demanda	Se discute la nulidad de un contrato de permuta de un inmueble con limitaciones y la devolución del inmueble a su anterior propietario.
13-010008-1012-CJ Juzgado Especializado de Cobro del II Circuito Judicial de San José	Proceso Monitorio	Banco Central de Costa Rica (BCCR)	¢337.581.270,23	En etapa de Trámite, Se le ha dado seguimiento durante todo el 2024 en espera de Sentencia	El BCCR realizó un pago al Ministerio de Hacienda por unos títulos valores del BANHVI, por lo que ahora se discute el reintegro de dicho pago. En resolución Nº 2018007549 se resuelve que el proceso debe tramitarse como un sumario y no monitorio por no contener la demanda un título ejecutivo. El BCR en fecha 29/03/2023 solicitó al Juzgado que siendo que a la fecha han trascurrido poco más de tres años sin que se haya dictado la respectiva sentencia, se proceda de conformidad sin más dilaciones.

16-000032-1027-CA Tribunal Contencioso Administrativo	Proceso Ordinario de Conoci-miento	Eli Trejos Guerrero	¢35.000.000,00	Se había Señalado para Juicio Oral y Público 30/10/2024, sin embargo, la esposa del Actor (coautora en el proceso) falleció por lo tanto se le previno al actor que debía aportar el proceso copia de albaceazgo para continuar.	Se discute sobre la solicitud de desalojo que realizó el INVU al señor Trejos, por una aparente invasión del señor Trejos a unos terrenos ubicados en el proyecto habitacional Vistas del Monte. Estamos a la espera del nuevo señalamiento para juicio.
16-019477-1012-CJ Juzgado Especializado De Cobro Del II Circuito Judicial De San José (Sección Tercera)	Monitorio	AyA	¢3.026.335,54	Mediante resolución del 31 de 07 de 2019 se pasó para fallo, La Asesoría Legal se ha mantenido revisando el expediente, pero aún no se ha emitido falló por parte del Juzgado.	Proceso de cobro por mora en el servicio de agua en una propiedad del proyecto 25 de Julio, en Hatillo, en la que habita el señor José Guillermo Ureña Vargas.
17-10572-1027-CA Tribunal Contencioso Administrativo	Proceso Ordinario de Conoci-miento	José Dennis Padilla Loaiciga	NO SE ESTIMA	El 13 de octubre de 2022, se realizó audiencia preliminar, se está a la espera de Señalamiento a Juicio, no se ha señalado aún a juicio porque el actor se encuentra insatisfecho con los informes peritales que se han entregado en el proceso.	Se discute un incumplimiento contractual entre el actor y Grupo Mutual Alajuela, en un proyecto habitacional de clase media ubicado en Liberia y luego se vendieron viviendas con el beneficio del bono familiar de vivienda. En espera del señalamiento a Juicio.
18-004497-1027-CA Tribunal Contencioso Administrativo	Proceso Ordinario de Conoci-miento	Asociación de Acueducto Rural de la Perla	NO SE ESTIMA	Se encuentra en fase de trámite, con señalamiento de Audiencia Preliminar, para el 12 de junio del 2025 a las 8:30 horas.	La pretensión contra el BANHVI es que suspenda los pagos al proyecto la Perla de Guácimo. Se contestó la demanda el 27 de abril del 2023, indicando que el proyecto ya se encuentra terminado y que solo debemos ser tomados como terceros interesados.
19-00012-0465-AG JUZGADO AGRARIO DEL I CIRCUITO JUDICIAL DE LIMÓN	Ordinario Agrario	Rosa Parra Solano	¢3.000.000,00	El 23 de octubre de 2023 se pasó para fallo, en espera de Sentencia, la Asesoría Legal se mantiene dándole seguimiento al Fallo.	Se discute la posesión de un inmueble (conflicto de derechos reales sobre un bien sin inscribir) en el que se dio un bono por parte de Coocique R.L.
20-02319-1027-CA Tribunal Contencioso Administrativo	Proceso Ordinario de Conoci-miento	Grupo Orosi	¢645.189.417,27	Se señaló para juicio el 18 de 10 de 2024, Mediante resoluciones, número 20250000546 (dictada a las doce	Demandan incremento de precios y costos del Proyecto Tirrases. En estado de Trámite ante la Sala Primera por recurso de Casación promovido por el

				horas con cincuenta y cuatro minutos del veintiocho de enero del presente año) y también contra la resolución 20250000546 BIS (dictada a las dieciséis horas once minutos del diez de febrero de este año, pero tenida por notificada hasta el día trece del mismo mes) se declaran parcialmente con lugar las sentencias, el BANHVI y la Fundación CR-Canadá son condenadas solidariamente al pago de costos indirectos al actor, el BANHVI realiza Recurso de Casación el 6 de marzo del 2025 mismo que se tramita ante la Sala I.	BANHVI y la Fundación Costa Rica – Canadá.
20-03765-1027 CA	Proceso Ordinario de Conoci-miento	Adrián Fajardo López	¢3.000.000,00	Se señaló juicio Oral y Público para los días 18 y 19 de noviembre de 2024, sin embargo, el mismo fue reprogramado para los días 5 y 6 de marzo de 2026 a las 8:30 horas.	Se discute la posesión de un lote el cual le fue entregado a otra persona mediante bono de vivienda en el Proyecto El Rótulo.
21-000052-1634-CI	Proceso Ordinario de Conoci-miento	Alexis Céspedes Gamboa	¢20.000.000,00	En fase de trámite, pendiente de definirse la competencia entre el Juzgado Civil y el Tribunal Colegiado Civil de Pérez Zeledón	Se discute la anulación de una donación por la causal de ingratitud. El juez resolvió mediante sentencia de las 14:37 hrs del 4/4/2024 declinar la competencia, siéndolo el Tribunal Colegiado Civil de Pérez Zeledón, deja planteada ante la Sala I el conflicto de competencias debido a la materia. Es la Sala I la que decidirá si lo acoge o no y si desestimará en contra del BANHVI. Pendiente de lo que resuelva la Sala Primera.
Exp. 22-000407-1027-CA Tribunal Contencioso Administrativo	Proceso Ordinario de conocí miento	Municipal idad de Orotina	Sin estimación	En trámite, el BANHVI contestó la demanda el 25 de setiembre de 2024	El proceso es en contra de 7 propietarios de los cuales 1 tiene bono y por eso se amplió contra el BANHVI. En una se pretende anular el acto de la segregación del lote y cancelar su plano, asimismo, anular la inscripción de las limitaciones del bono y

					anular el permiso de construcción de esa vivienda.
22-002488-1027-CA Tribunal Contencioso Administrativo	Proceso Ordinario de Conoci-miento	Consultoría Mar Azul	¢350.000.000	En fase de trámite, se había señalado Juicio Oral y Público el 04 de 09 de 2024, sin embargo, la misma se reprogramó para el 12 de noviembre del año 2025 a las 8:30 horas.	Reclama la nulidad de varios acuerdos y el pago de los costos de mantenimiento de la PTAR del proyecto Villa Bonita desde el 2010 a la fecha de la sentencia.
22-003403-1027-CA Tribunal Contencioso Administrativo	Proceso Ordinario de Conoci-miento	Ofelia Moreno León	¢8.000.000,00	En espera de señalamiento a Audiencia Preliminar, ya que no se ha podido notificar a una de las demandadas.	Se discute la posesión de una propiedad que fue presuntamente dejada en abandono por el beneficiario del bono ya que en el año 2013 firmaron un contrato de inquilinato y dice que el dueño de la propiedad nunca más pasó a recoger el dinero del alquiler. El actor reclama que se debe titular a su favor y que el BANHVI debe anular ese bono y dárselo a él porque el demandado incumplió las limitaciones del SFNV.
23-000100-0341-CI Juzgado Civil, Trabajo Y Agrario De Turrialba (Agrario)	Proceso Ordinario de Conoci-miento	Armando Fco. Pineda Durán	¢10.000.000,00	En fase de trámite, el BANVHI contestó la demanda el 5 de junio del 2024	Se discute la usucapión de una propiedad del BANHVI. El actor reclama que se debe titular a su favor. El BANHVI interpone recurso de incompetencia debido a la materia el 21 de 05 de 2024. Se contesta la demanda 05 de junio de 2024.
24-001478-1027-CA Juzgado Agrario del II Circuito de la Zona Sur (Corredores).	Amparo de Legalidad Proceso Ordinario de Conoci-miento	Aníbal Campos Arrieta	₡34.500.000	En fase de trámite. Se contestó la demanda el 26 de febrero del 2025	Se discute la nulidad de traspasos. Caja de Ande tiene hipoteca involucrada en el inmueble. El BANHVI contesta la demanda 26 de 02 de 2025 solicitando no tenerse como parte del proceso por no existir pretensiones en contra nuestra.
24-006769-1027-CA	Proceso de Medida Cautelar	AJIP INGENIERÍA LIMITADA	Sin estimación	El procedimiento se encuentra en fase de trámite, el BANHVI contestó la demanda el 15 de octubre del 2024	Se solicita la suspensión de la ejecución del proyecto “Tierra Prometida”, con responsabilidad a cargo de la Administración, hasta tanto no se giren todas las sumas solicitadas en las ordenes de cambio por la Empresa Constructora, el BANHVI opuso todas las excepciones del caso.

PROCESOS EN LOS QUE EL BANHVI FIGURA COMO TERCERO INTERESADO					
Número de expediente	**Tipo de Proceso**	**Actor**	**Estimación de la Demanda**	**Etapa Procesal**	**Objeto y Avance del Proceso**
15-00032-0341-CI JUZGADO CIVIL, TRABAJO Y AGRARIO DE TURRIALBA (CIVIL)	ABREVIADO	Carolina López Calvo	¢20.000.000,00	se encuentra en trámite ante catastro para validar el plano y gestionar la no caducidad de este mientras duran las diligencias. El BANHVI ha estado revisando constantemente el estado del expediente.	Se discute sobre la venta forzosa de un derecho de copropiedad sobre la finca del partido de Cartago matrícula número 215019-000, propiedad que tiene limitaciones del BANHVI.
16-000044-0691-CI Juzgado Civil Y Trabajo Del III Circuito Judicial De Alajuela (San Ramón) (Civil)	Proceso Información Posesoria	Jacqueline De Los Angeles Esquivel Ramírez	¢1.000.000,00	En espera del dictado de sentencia, el 15 de 3 de 2024 el actor solicita pronto despacho	Solicita la inscripción del inmueble por reconocimiento del derecho de posesión, por tener limitaciones del BANHVI (no inscritas).
11-002356-1027-CA Tribunal Contencioso Administrativo	Proceso Ordinario de Conocimiento	Anibal Campos Arrieta	Sin estimación	Se tramitó Juicio Oral y Público se realizó el 11/12/2024	En sentencia N° 2025000189 del 15/01/2025 niega el allanamiento de las pretensiones de la 1 a la 4 se pronuncia con relación al resto de las pretensiones. Aún no se ha corroborado en juicio si todos los inmuebles segregados de la finca madre forman parte de manera parcial o total del PNE y, por ende, si se considerasen eventualmente bienes de dominio público o solamente en el porcentaje certificado por el jefe de la Subregión Buenos Aires del SINAC. Tampoco se ha apersonado al proceso uno de los deudores. Pendientes de que se siga con el trámite procesal que corresponda, a cargo de los interesados.

PROCESOS EN LOS QUE EL BANHVI FIGURA COMO ACTOR					
Número de expediente	**Tipo de Proceso**	**Demandado**	**Estimación de la Demanda**	**Etapa Procesal**	**Objeto y Avance del Proceso**
20-002561-1027-CA	ORDINARIO	Banco Lafise y Constructora Raasa S.A.	¢41.217.785,16	Se dictó sentencia mediante resolución 009-2023 del 13/02/2023. El apoderado de Grupo Mutual presentó recurso de casación pues la demanda fue declarada parcialmente con lugar.	Se discute el incumplimiento de obligaciones contractuales de la empresa y solidariamente con Banco Lafise el no pago de una garantía de cumplimiento. Se dictó sentencia mediante resolución 009-2023 del 13/02/2023. Demanda declarada parcialmente con lugar, se presentó recurso de casación.

PROCESOS EN ETAPA DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA					
Número de expediente	**Tipo de Proceso**	**Actor – Demandado**	**Estimación de la Ejecución de Sentencia**	**Etapa Procesal**	**Objeto y avance del Proceso**
08-001489-1027-CA	Ejecución de Sentencia a Favor del BANHVI	BANHVI-EGH Noventa y Cinco S.A.	¢114.267.500,00	En proceso de Ejecución de Sentencia a favor del BANHVI	Se discutía el pago de reajuste de precios del proyecto El Golfo, en sentencia 129-2022 se fijó las costas a favor del BANHVI, en este momento se encuentra la empresa actora EGH en proceso de embargo por parte del BANHVI. Se diligenciaron embargos contra la Actora en todo el sistema bancario nacional.
14-000151-465-AG	Ejecución de Sentencia en contra de BANHVI	Maxdiel Chevez Ponce-BANHVI	2.000.000,00	Ejecución de Sentencia las costas procesales a favor del BANHVI, pero al actor le conceden las mejoras sobre el terreno.	El Actor demanda al BANHVI por perturbación de su derecho de posesión en una finca ubicada en el proyecto habitacional Limón 2000, en Sentencia 2021-00015 del 22 de enero del 2021 se confirma la titularidad del BANHVI sobre el inmueble de la provincia de Limón Matricula 100722, se le debe pagar al actor las mejoras realizadas al inmueble, lo cual está en proceso de ejecución. Se está en proceso de una compensación en terreno por los 500 metros.
14-000444-0638-CI	Ejecución de Sentencia	Ana Zaira Padilla	¢642.000,00	Mediante resolución No. 460-2022 del	La demanda giró en torno a la existencia de un fraude procesal y la falsificación de firmas en un

	a Favor del BANHVI			21/3/2022 se declaró caduco el proceso. No hubo recusación. En Etapa de Ejecución	proceso sucesorio, en el que se adjudica una finca que posteriormente fue segregada y en uno de los lotes segregados se aprobó el bono familiar de vivienda. Mediante resolución No. 460-2022 del 21 del 3 de 2022 se declaró caduco el proceso. BANHVI procede a cobrar las costas del proceso solicitó embargo en las cuentas bancarias de doña Ana Zaira Padilla.
16-000049-432-CI Juzgado de Cobro y Civil de Menor Cuantía de Puntarenas	Ejecución de Sentencia favor del BANHVI	BANHVI-Alvaro Acuña Murillo	¢600.000,00	En el Voto 9-2023 VIII Se acoge la solicitud de prescripción y se declara sin lugar la demanda. Actor interpone recurso de Casación el cual es declarado sin Lugar Resolución Res. 000012-A-S1-2025 del 16 de enero de 2025	Se discutió la devolución de una propiedad, que fue adjudicada a través de un proceso de ejecución hipotecario, En resolución, Voto 9-2023 VIII del 25 de enero del 2023, se acoge la solicitud de prescripción, el actor presentó recurso de Casación, el cuál fue declarado sin lugar por extemporáneo, el BANHVI se encuentra tramitando el proceso de ejecución de sentencia en contra del actor por el cobro de costas procesales.
17-002548-1027-CA	Ejecución de Sentencia Favor del BANHVI	BANHVI-Eldis Norberto Campos	¢1.331.000,00	Ejecución de Sentencia	Actor indica que aparece como beneficiario de un bono familiar de vivienda que reclama no se le dio y pide ser adjudicatario de una vivienda en ese proyecto. Sentencia No. 051-2020-IV declara improcedente la demanda, costas a favor del BANHVI. BANHVI presentó ejecución de sentencia y solicitud de embargos
18-002965-1027-CA	Ejecución de Sentencia Favor del BANHVI	VENTESA G.D.D.	NO SE ESTIMA	Mediante Sentencia 2024004128 del 27/06/2024 se declara sin lugar en todos sus extremos la demanda en cuanto al BANHVI Se procede a la Ejecución de Sentencia	Se discutió sobre la posibilidad de realizar el reajuste de precios en la construcción del proyecto habitacional Santa Martha III, además el actor solicita aplicar el silencio positivo en la actuación administrativa del BANHVI. En audiencia preliminar del 4 de agosto del 2022 se declaró el proceso de puro derecho, se presentaron conclusiones. Mediante Sentencia 2024004128 del 27 de junio 2024 se declara sin lugar en todos sus extremos la demanda en cuanto al BANHVI. No hubo recursos. Se procede a realizar la ejecución de costas a favor del BANHVI.

Metas trazadas para el 2024 y sus resultados

Plan Estratégico Institucional 2023-2026

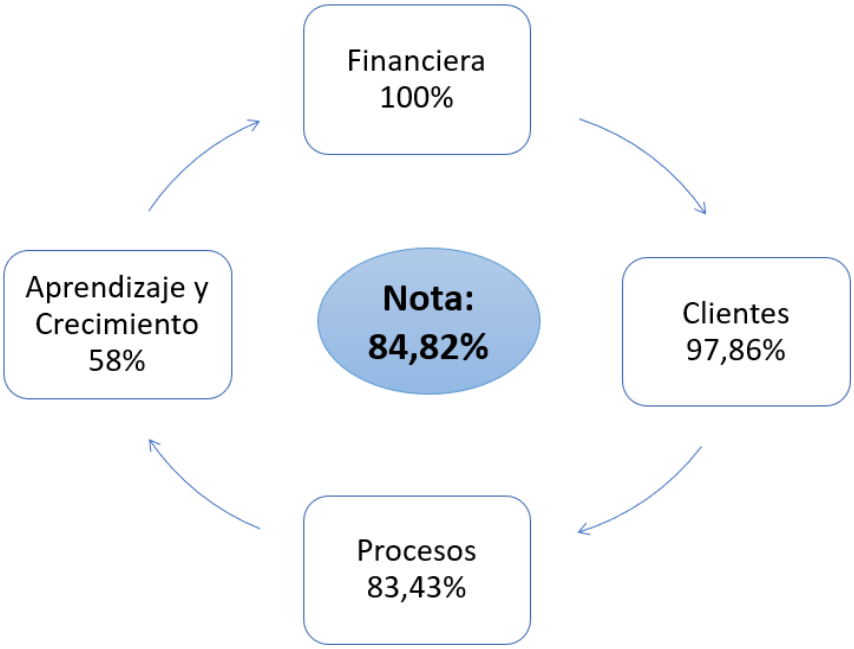
La planificación estratégica es el pilar relevante que permite definir las líneas de acción a mediano plazo. Esta se basa en un análisis de las tendencias del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, la dinámica competitiva del sector y la regulación prudencial establecida por las entidades supervisoras. Además, se encuentra alineada con los lineamientos estratégicos definidos por la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, asegurando que las políticas y programas implementados contribuyan al acceso equitativo a soluciones habitacionales.

A partir de la misión y visión definidas en el Plan Estratégico Institucional (PEI) 2023-2026, el Banco Hipotecario se planteó una serie de acciones para lograr los objetivos que se controlan de manera sistemática a través de un marco de gestión, para una toma de decisiones 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.

De conformidad con la ejecución PEI 2023-2026 al 31 de diciembre 2024 el resultado es de 84,82%, compuesto por la calificación obtenida de la ejecución de los indicadores y realización de las metas de la perspectiva financiera con un 100% (excelente), la perspectiva clientes 97,86% (excelente), perceptiva procesos con un 83,84% (aceptable) y la perspectiva aprendizaje y crecimiento con un 58% (necesidad de mejora).

En la siguiente imagen se muestra la calificación global del PEI 2023-2026 al 31/12/2024 según el cuadro de mando estratégico:

Nota global de cumplimiento del Plan Estratégico 2023-2026



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

Plan Operativo Institucional 2024

A partir de la planificación estratégica, se desarrolla la planificación operativa, la cual traduce las directrices generales en acciones concretas y ejecutables a corto plazo. Este proceso implica la coordinación entre diversas áreas de la institución para garantizar el cumplimiento eficiente de los programas de vivienda social y el manejo adecuado de los recursos financieros.

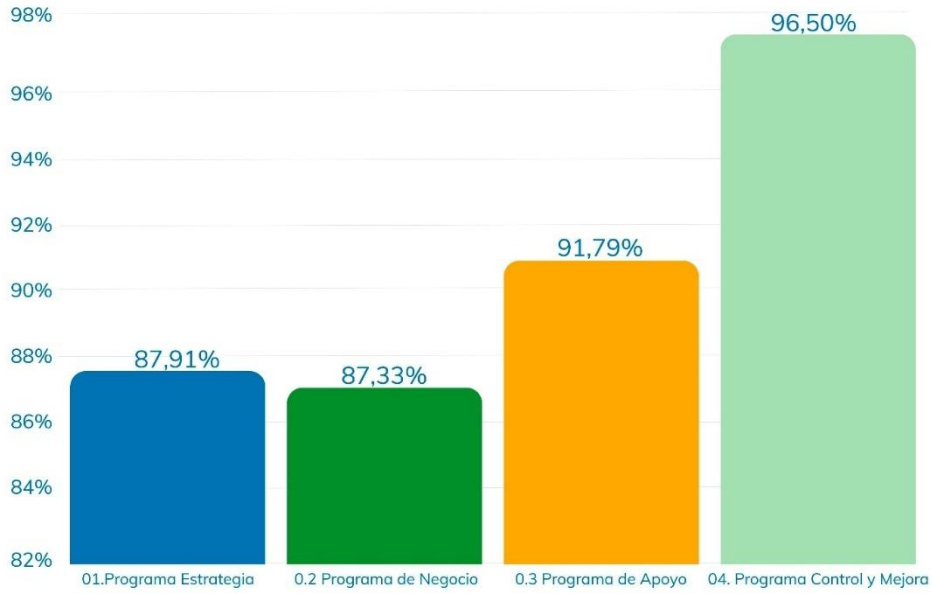
Los aspectos clave de la planificación operativa incluyen:

- La programación detallada de actividades, plazos y responsables.
- La asignación efectiva de recursos humanos, financieros y tecnológicos.
- La implementación de mecanismos de monitoreo y evaluación para asegurar el cumplimiento de los objetivos.
- La capacidad de ajuste rápido ante cambios imprevistos en el entorno financiero y social.

El Plan Operativo Institucional (POI) 2024 conformado por 111 indicadores, tuvo una ejecución al 31/12/2024 del 90,88%, ubicándose en el parámetro de medición Excelente.

En el siguiente gráfico se muestran porcentajes de ejecución de cada programa presupuestario, dos con calificación de excelentes y dos de aceptable:

Porcentaje de ejecución del Plan Operativo Institucional
Periodo 2024



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 2020 hasta alcanzar 93% y 91% en el 2023 y 2024.

Nivel de Ejecución Planes Operativos
Años 2020-2024

2020	2021	2022	2023	2024
89%	91%	93%	93%	91%

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

Los resultados del proceso de planificación 2024 del Banco Hipotecario muestran que, al estar bien estructurados, la Institución cumple de mejor forma con su compromiso de facilitar soluciones habitacionales a los sectores más vulnerables y de clase media del país. Además, contribuye a la

sostenibilidad y estabilidad del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, promoviendo una gestión responsable y transparente de los recursos que administra.

En un entorno cambiante y competitivo, la capacidad del Banco Hipotecario para planificar de manera efectiva garantiza que la Institución continúe desempeñando un papel fundamental en el desarrollo social y económico de Costa Rica.

El **Anexo 3.1 y 3.2** contienen el Informe de Cumplimiento del Plan Operativo Institucional 2024 y las Matrices de Ejecución del periodo.

Plan Nacional de Desarrollo e Inversiones Públicas

En el Plan Nacional de Desarrollo e Inversiones Públicas (PNDIP 2023-2026), el Banco Hipotecario de la Vivienda tiene bajo su rectoría cinco indicadores; dos en el Sector Bienestar Trabajo e Inclusión Social (SBTIS) y tres en el Sector Vivienda, Hábitat y Territorio (SVHT).

Indicadores bajo la rectoría Banhvi
Plan Nacional de Desarrollo e Inversiones Públicas 2023-2026

Sector Bienestar Trabajo e Inclusión Social	Sector Vivienda, Hábitat y Territorio
Número de soluciones de vivienda otorgadas a la población de escasos recursos económicos (estratos hasta 1.5) a nivel nacional y regional.	Cantidad de soluciones de vivienda otorgadas a la población de ingresos medios (estratos del 1.5 al 6)
Número de operaciones formalizadas a familias de mujeres jefas de hogar a nivel nacional y regional.	Cantidad de operaciones formalizadas por medio del Bono RAMT
	Número de familias beneficiadas por el mejoramiento barrial financiado con el Bono Colectivo en el periodo.

En el marco del proceso de seguimiento del citado PNDIP 2023-2026 y con base en los *Lineamientos Técnicos y Metodológicos para la Planificación, Programación Presupuestaria, Seguimiento y la Evaluación Estratégica en el Sector Público en Costa Rica 2023*, la información en relación con el cumplimiento de metas con corte al 31 de diciembre de 2024 es registrada en el sistema Delphos. Net del Mideplan, como parte del Informe Anual del Plan Nacional de Desarrollo e Inversiones Públicas (PNDIP) 2023-2026.

Según los citados lineamientos metodológicos se registran los resultados de los cinco indicadores (valor meta y presupuesto ejecutado) y el análisis cualitativo correspondiente: logros, obstáculos y lecciones aprendidas; asimismo, otros elementos solicitados por el SVHT correspondiente a datos estadísticos e información sobre la incidencia en los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

En el Anexo 4 se ubica la matriz Excel con la ejecución al 31/12/2024 de las metas correspondientes a los Indicadores Banhvi en el PNDIP 2023-2026.

Tecnología de Información

En el año 2024, el Banco Hipotecario impulsó iniciativas claves como la implementación del Proyecto OPTIMUS, que busca modernizar los sistemas internos para mejorar la eficiencia operativa y la calidad del servicio. Asimismo, se ha dado continuidad a la adopción del acuerdo CONASSIF 5-17 y a la implementación de controles de ciberseguridad para cumplir con los estándares regulatorios exigidos por los organismos supervisores y el Banco Central de Costa Rica.

El detalle de cada una de estas tareas es el siguiente:

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

Presentación del avance del Proyecto Optimus a las jefaturas de la Institución

Con el objetivo de optimizar la gestión interna de la institución en áreas clave como Intermediación Financiera, Gestión Presupuestaria, Administración Financiero-Contable, el Bono Familiar de

Vivienda, Proveeduría, Recursos Humanos y otros procesos de control, se puso en marcha el Proyecto OPTIMUS, una iniciativa de transformación tecnológica que permitirá al Banco ofrecer más beneficios a las familias costarricenses, en términos de agilidad, eficiencia y simplificación de trámites.

Al corte de diciembre 2024 el proyecto presenta un porcentaje de avance real de un 76% vs un avance esperado del 74%.

Para su desarrollo se ha venido trabajando coordinadamente con el consorcio BD Consultores y GBM de Costa Rica, encargado de desarrollar una plataforma tecnológica avanzada que integre y estandarice estos procesos dentro de un sistema unificado. Dicho proyecto involucra, principalmente, a las siguientes áreas del Banco:

- Dirección FOSUVI
- Dirección FONAVI
- Departamento de Tesorería
- Departamento Financiero Contable
- Dirección Administrativa:
  - Proveeduría
  - Recursos Humanos
- Subprocesos de apoyo relacionados con estas áreas

El proyecto OPTIMUS se divide en 3 fases:

Fase I: El 1 de abril del 2024 se logró el primer hito correspondiente a la puesta en producción del ERP institucional (Enterprise Resource Planning, por sus siglas en inglés), o conjunto de aplicaciones y módulos integrados para gestionar los procesos de negocio como Presupuesto, Inversiones, Pagos y Cumplimiento Regulatorio, relativos a las áreas Financiera y de Tesorería. En cuanto a la gestión del Fondo de Subsidios para Vivienda (FOSUVI), que forma parte de la Fase I, se programaron la finalización de pruebas integrales y la migración de datos para mediados de 2025 y la salida a producción para el último trimestre de ese año.

Fase II: El segundo hito del proyecto corresponde a la puesta en producción del Core Bancario el 9 de diciembre de 2024. Los módulos que lo componen se encuentran en periodo de estabilización y se mantienen controlados, sin detectarse algún evento que impacte sustancialmente la operativa de las áreas del Banco que consumen estos módulos. Su periodo de garantía finaliza a finales del 2025.

Fase III: En mayo del 2024 se inicia la última fase del proyecto con la presentación del plan integral del proyecto, capacitaciones iniciales y los talleres de arranque. Se aprobó el plan de implementación de esta fase para ejecutar tanto las pruebas unitarias como integrales. Mientras se consolida dicha propuesta se continúa avanzando en las pruebas unitarias tanto de Proveeduría como de Recursos Humanos. Se espera concluir esta fase a finales del año 2025.

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

Durante el primer cuatrimestre del 2024 se finalizó la atención de 244 acciones establecidas para la atención de diversas recomendaciones identificadas a través de la auditoría externa del acuerdo CONASSIF 5-17 *Reglamento para el Marco de Gestión de las Tecnología de Información*. Las restantes 42 acciones que conformaron el plan fueron trasladadas al nuevo plan de acción de la auditoría externa finalizada en el 2024 y cuyos resultados fueron remitidos a SUGEF el 30 de abril de 2024.

3. Implementación de las acciones correctivas según Acuerdo CONASSIF 5-17 del Desarrollo de nuevos módulos de seguimiento y control para el SIGECE

El SIGECE (Sistema de Seguimiento Gestión Control y Evaluación), nació en el año 2021 con la implementación del módulo de Seguimiento de Acuerdos de Junta Directiva y de Recomendaciones de Auditorías Externas. El segundo módulo puesto en producción se trató de la correspondencia interna (sustituyendo al anterior sistema VISION 2020).

Posteriormente se puso en producción el tercer módulo correspondiente al Sistema de Información Gerencial (migración de Access a un sistema web). Finalmente, en el primer semestre del 2024 se realizó la puesta en producción del último módulo relacionado con el seguimiento de recomendaciones de auditoría interna (SGRAI), logrando con estas 4 etapas una mayor automatización y control de procesos manuales realizados por diversas áreas del Banco.

4. Implementación de Business Intelligence

Como parte del proyecto OPTIMUS se dotará al Banco de la implementación de Inteligencia de Negocio la cual permitirá tomar decisiones más precisas y oportunas basadas en datos reales y actualizados del negocio. Al respecto, durante el mes de noviembre de 2024 se realizaron capacitaciones técnicas para brindar a la mayoría de las áreas del banco el conocimiento requerido para que construyan sus modelos de datos a través de la herramienta SAP Analytics Cloud (SAC) cuyo licenciamiento está incluido en el cartel de licitación del citado proyecto. Por otra parte, el Departamento de TI implementó un modelo de datos de FOSUVI el cual se encuentra debidamente publicado y es consumido por la Gerencia General, la Subgerencia de Operaciones y la Unidad de Comunicaciones. Dicho modelo continua en constante crecimiento y depuración.

5. Puesta en producción del expediente electrónico crediticio

Al cierre de diciembre 2024 el Departamento de TI junto con la Dirección FONAVI colocaron en producción el módulo de expediente electrónico crediticio el cual permite almacenar digitalmente toda la información de los clientes deudores del Banco, agilizando este proceso y garantizando mayor disponibilidad de la información de cada una de las operaciones.

6. Actualización del marco de continuidad y planes de respuesta ante ciber desastres

Con el fin de adaptar las estrategias de continuidad del negocio a la realidad tecnológica del país y de lo que sucede en el mundo el equipo de trabajo realizó los ajustes requeridos en el documento denominado Disaster Recovery Plan (DRP) con el objetivo de considerar el escenario de un ataque cibernético tipo Ransomware. Adicionalmente, se elaboró, un protocolo de atención específico para el citado escenario y se actualizó el procedimiento de incidentes de seguridad.

7. Mantenimiento continuo de los esquemas de Ciberseguridad del BANHVI

Una de las prioridades del Banco es garantizar la protección de sus activos de información, así como de sus infraestructuras tecnológicas y de telecomunicaciones, frente a posibles amenazas, ya sean

ataques deliberados o incidentes involuntarios, originados por usuarios o programas no autorizados (como hackers o software malicioso). Para ello, se implementa un plan de seguridad que se actualiza anualmente, incluyendo el año 2024. Este documento es conocido como el Plan de Seguridad de la Información (DTI-PL-DS5-001).

El plan establece las medidas y estrategias necesarias para fortalecer la ciberseguridad del (BANHVI) y proteger su información. Como entidad semi-autónoma del gobierno de Costa Rica, el BANHVI debe cumplir con los lineamientos y regulaciones emitidos por organismos supervisores como la Contraloría General de la República, el Ministerio de Ciencia, Innovación, Tecnología y Telecomunicaciones (MICITT) la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y el Banco Central de Costa Rica.

En particular, el Banco debe adherirse a lo establecido en las *Normas Técnicas para la Gestión y el Control de las Tecnologías de Información* y en el Acuerdo CONASSIF 5-24 *Reglamento General de Gobierno y Gestión de las Tecnologías de Información* (Anteriormente acuerdo CONASSIF 5-17). Aunado a lo anterior, el BANHVI al ser parte del *Sistema Nacional de Pagos Electrónicos* (SINPE), durante el 2024 debió a atender la *Norma Técnica - Requisitos de Ciberseguridad para participar en el SINPE* para continuar operando estos servicios, obteniéndose la certificación que garantiza el nivel de madurez requerido, en materia de Ciberseguridad, por el Banco Central de Costa Rica.

Producto de estas tres importantes regulaciones el Banco durante el 2024 logra implementar los siguientes controles de ciberseguridad:

- Cambio de proveedor del software antimalware pasando a Sophos el cual brinda mayor capacidad de detección, contención y corrección de software malicioso.
- Actualización del Firewall principal el cual permite detectar tráfico sospechoso y malicioso proveniente de internet.
- Implementación del Multifactor authentication (MFA) el cual permite agregar una capa de seguridad adicional a los usuarios al requerirle, además de la contraseña de red, un código de verificación al iniciar sesión en una nueva computadora o servicios en la nube de la suite de Microsoft 365 como por ejemplo el correo electrónico, Teams, OneDrive, etc.
- Capacitaciones en materia de seguridad de la Información tanto a personal de nuevo ingreso como a todos los funcionarios del Banco en octubre del 2024, con el objetivo de robustecer la cultura en ciberseguridad en el BANHVI.

- Ejecución de pruebas de vulnerabilidades a la red interna y externa del BANHVI con el fin de detectar proactivamente brechas de seguridad y atenderlas para con esto mitigar incidentes que puedan afectar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de los datos.
- Revisión anual de roles y accesos a los sistemas de información.
- Inventario de equipos tecnológicos del BANHVI conectados al SINPE del BCCR, su topología de red, las cuentas de usuario utilizadas en dichos equipos y los proveedores encargados de dar soporte en los mismos.

Estos logros reflejan el esfuerzo conjunto de todas las áreas del Banco en su compromiso por brindar un servicio más ágil, seguro y confiable a la ciudadanía costarricense. De cara al futuro, el BANHVI continuará impulsando la transformación digital y el cumplimiento de los más altos estándares en la gestión de tecnologías de información, asegurando así su solidez y capacidad de adaptación en un entorno financiero en constante evolución.

Colocación de Bonos Familiares de Vivienda 2024

El Banco Hipotecario de la Vivienda es el ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) y está encargado de velar y supervisar su adecuado funcionamiento, siendo una de sus principales funciones, el trámite y la canalización de los recursos del Bono Familiar de Vivienda a los sectores de ingresos bajos y medios del país, función que se realiza a través de las Entidades Autorizadas que cuentan con oficinas y sucursales en todo el territorio nacional.

El Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) es la unidad ejecutora del Bono Familiar de Vivienda, que administra y canaliza los recursos que por Ley se asignan anualmente, para hacer frente al déficit habitacional del país, especialmente para atender a las familias de menores recursos y en condiciones de pobreza extrema, situación de emergencia y riesgo social o ambiental.

El principal objetivo del FOSUVI es entregar soluciones habitacionales de calidad, que permitan dotar de un techo digno a las familias beneficiadas, de tal manera que esto les permita tener las condiciones necesarias para una mejor la 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 que permite atender familias que viven en precarios o tugurios, o que se vean afectadas por situaciones de emergencia y extrema necesidad.

En el **Anexo 5** se presenta un número y monto de los bonos ordinarios y artículo 59 alcanzados históricamente.

En el ejercicio económico 2024 se emitieron 9.791 bonos de vivienda por ¢111.285,05 millones y se formalizaron 9.320 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 ¢107.408,54 millones.

Bonos de Vivienda Emitidos y Formalizados. Periodo 2024

Monto en millones

Bonos Formalizados		Bonos Emitidos	
Casos	Monto	Casos	Monto
9.320	¢107.408,54	9.791	¢111.285,05

Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Esta inversión permitió la construcción de 367.308 metros cuadrados (m²), financiados a través del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con la consiguiente generación de unos 29.300 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 subsidios formalizados en el año 2024.

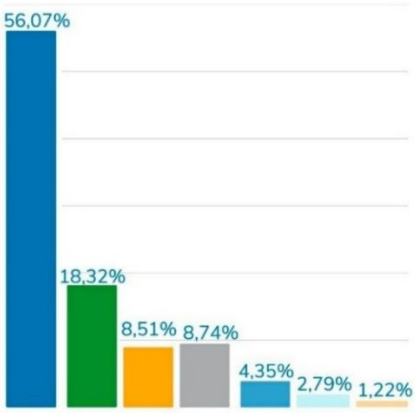
Bonos por Estrato de Ingreso

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.

En correspondencia con lo señalado, en el año 2024 la mayor parte de los recursos otorgados por medio del Bono Familiar de Vivienda se concentra en las familias de menores recursos, con el 83% 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 2024
Monto en millones

Estrato	N° de casos	Monto
1	5226	¢66.609,86
1,5	1707	¢20.901,96
2	793	¢7.257,85
3	815	¢6.983,15
4	405	¢3.144,76
5	260	¢1.803,51
6	114	¢707,44
TOTAL	**9320**	**¢107.408,54**



Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

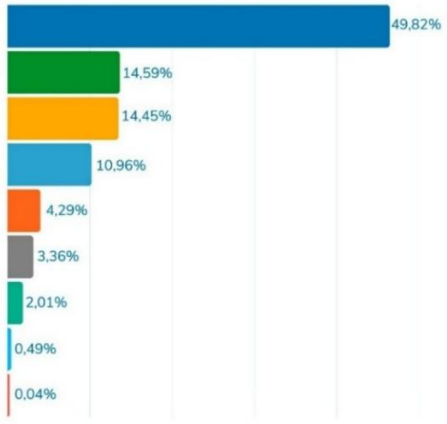
Bonos por Modalidad de Presupuesto

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 1.826 familias, que representa un 19,60 % 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 2024
Monto en millones de colones

Modalidad	N° Casos	Monto
Programa Regular	4.642	41.846,81
Ingresos Medios	1.360	10.941,93
Art 59 Situación de Emergencia y Extrema Necesidad	1.347	30.929,40
Ordinario Erradicación de Tugurios	1.021	9.219,71
Territorios Indígenas	400	6.321,42
Persona con Discapacidad	313	4.285,12
Persona Adulta Mayor	187	2.995,08
Trritorios Insulares	46	821,04
Art 59 Erradicación de Tugurios	4	48,04
TOTAL	**9.320**	**95 208**



Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

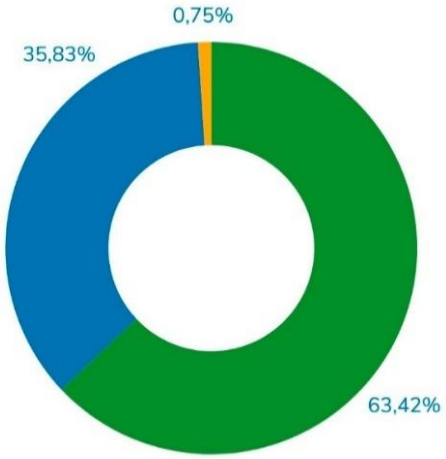
Bonos por género del jefe de familia

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 63,42% en el 2024, con respecto al total de bonos anuales.

En cuanto a los recursos asignados, en este año se destinó el 66% del total invertido para atender casos de mujeres jefas de hogar.

Bonos de vivienda según Género del Jefe de Familia. Periodo 2024
Monto en millones

Género	Nº Casos	Monto
Femenino	5911	¢71.089,87
Masculino	3339	¢35.549,15
No Binario	70	¢769,53
Total	**9320**	**¢107.408,54**



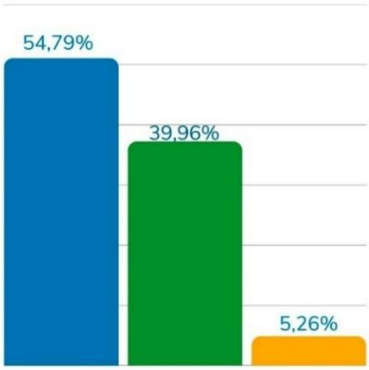
Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Bonos por edad del jefe de familia

En cuanto a los bonos otorgados según rango de edad, los datos muestran que un 54,79% de los bonos otorgados se dirigieron a personas jóvenes, es decir con edades de entre los 18 y 35 años. Cabe destacar el porcentaje de subsidios otorgados a personas adultas mayores que, en el periodo analizado, alcanza el 5,26%.

Bonos de vivienda según Edad del Jefe de Familia. Periodo 2024
Monto en millones

Rango de Edad	Nº Casos	Monto
De 18 a 35 (antes de cumplir 36)	5106	¢56.184,36
De 36 a 65 (antes de cumplir 65)	3724	¢44.609,05
Adulto mayor de 65 o más	490	¢6.615,12
Total	**9320**	**¢107.408,54**



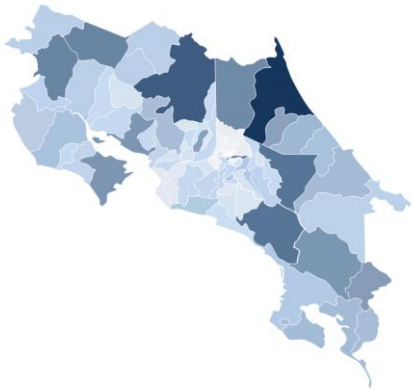
Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

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- 818 bonos para una inversión de ¢9.068,02-, seguido de San Carlos - 683 bonos con una inversión de ¢7.027,76 millones, Pérez Zeledón con 581 bonos y una inversión ¢5.773,87 en el tercer puesto seguido de Upala en el cuarto puesto con 509 bonos de vivienda y una inversión de ¢4.989,55.

Por otra parte, los cantones con menor inversión en materia de bonos de vivienda en el periodo 2023 son: Montes de Oca (San José) y Belén (Heredia) con 0 bonos asignados, Escazú y Santa Ana (San José) y Flores (Heredia) con 1 subsidio cada uno.

En el **Anexo 6** pude apreciarse la distribución completa de los bonos de vivienda otorgados en el 2024 por cantón.

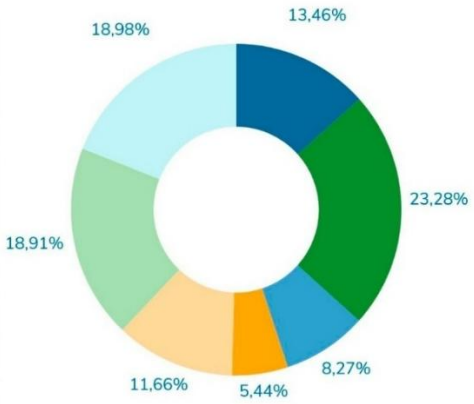


Bonos por Provincia

En la distribución de los bonos tramitados por provincia se presenta una colocación desconcentrada de los casos formalizados, manteniéndose Heredia como la provincia de más baja tramitación de casos con un 5,44% del total de bonos formalizados en el año, mientras que en Alajuela, Limón y Puntarenas se tramitaron la mayor cantidad de bonos alcanzando 23,28%, 18,98% y 18,91% de los bonos tramitados respectivamente.

Bonos de vivienda por Provincia. Periodo 2024
Monto en millones

PROVINCIA	N° DE CASOS	INVERSION
San José	1254	¢16.159,84
Alajuela	2170	¢22.903,07
Cartago	771	¢9.813,59
Heredia	507	¢5.042,74
Guanacaste	1087	¢13.478,07
Puntarenas	1762	¢20.559,25
Limón	1769	¢19.451,97
TOTAL	**9320**	**¢107.408,53**



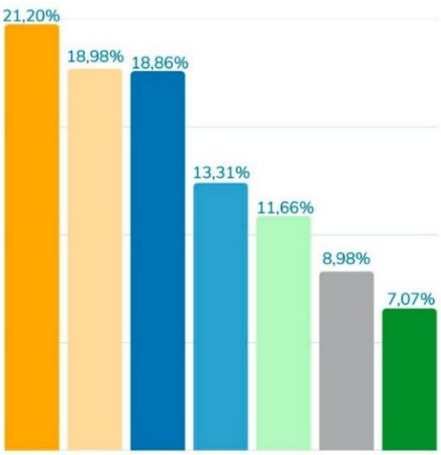
Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Bonos por Región

La distribución geográfica de los subsidios pagados durante el 2024, 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 Huetar Norte, Huetar Atlántico y Brunca se mantienen como importantes zonas de colocación de bonos, acumulando entre ellas el 59% 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 2024
Monto en millones

Región Total	Nº Casos	Monto
Huetar Norte	1976	¢19.939,08
Huetar Atlantico	1769	¢19.451,97
Brunca	1758	¢19.133,14
Central Fuera del GAM	1241	¢16.060,37
Chorotega	1087	¢13.478,08
Central GAM	830	¢11.353,18
Pacifico Central	659	¢7.992,73
Total	**9320**	**¢107.408,54**



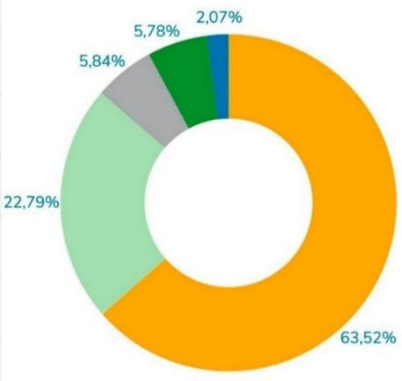
Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Bonos por Propósito

Las familias que tramitan bonos de vivienda se pueden postular en diferentes propósitos según las conformación y requerimientos de cada núcleo familiar, la mayor parte de los bonos pagados en el 2024 se tramitaron con el propósito de Construcción en Lote Propio (63%), 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 2024
Monto en millones

Propósito	Nº Casos	Monto
Construcción en lote propio	5920	¢57.474,77
Lote y Construcción	2124	¢37.086,86
Vivienda Existente	544	¢5.516,49
RAMT	539	¢5.129,36
Segunda Planta	193	¢2.201,24
Total	**9320**	**¢107.408,54**



Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Reactivación Económica

En el año 2024 el segundo propósito en importancia es el propósito de Compra de Lote y Construcción, que representa un 22,79% del total de soluciones habitacionales pagadas en el 2024.

Es importante tomar en cuenta que las operaciones de Compra de Lote y Construcción, así como las de Construcción en Lote Propio, financiadas en forma total o parcial con recursos del Bono Familiar de Vivienda representan -además de una solución habitacional para las familias- un elemento colateral que beneficia la economía regional y nacional, al convertirse en un efecto multiplicador.

Durante el 2024 se impulsó, por esos conceptos, la construcción de un total de 367.308 metros cuadrados, con una inversión de recursos del Estado por ¢94.561,45 millones, créditos de las Entidades Autorizadas por ¢18.793,05 millones y aporte de las familias por ¢932,59 millones, para una inversión total de ¢114.287,10 millones, los cuales generan en forma paralela un incremento 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 2024
Montos en millones de colones

Propósito	Casos	Metros 2 de construcción	Monto de inversión			
			Bono	Crédito	Aporte	Total
Construcción en lote propio	5.920	264.000	57.474,77	6.102,78	854,39	64.431,94
Compra de lote y construcción	2.124	103.308	37.086,68	12.690,27	78,20	49.855,16
TOTAL	**8.044**	**367.308**	**94.561,45**	**18.793,05**	**932,59**	**114.287,10**

Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

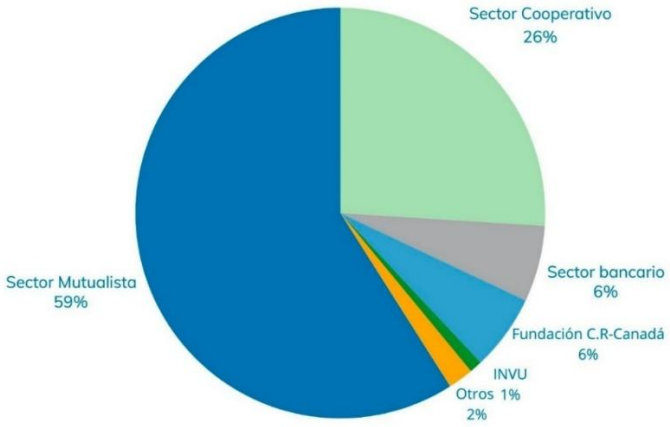
Trabajo de las Entidades Autorizadas

Durante el 2024 las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda emitieron 9.791 bonos por ¢111.285,05 millones y se pagaron 9.320 casos por un monto de ¢107.408,54 millones.

Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo fue la Entidad Autorizada con mayor participación en la colocación de bonos de vivienda un 29,92% del total de operaciones formalizadas. El segundo puesto lo ocupa Grupo Mutual con un 29,21% de participación en la colocación de bonos de vivienda durante el periodo.

En la distribución de los subsidios formalizados por sector, los datos revelan que el sector mutualista colocó el 59% de los bonos de vivienda otorgados, seguido por el sector cooperativo con un 26%, el sector bancario un 6% y la Fundación Costa Rica-Canadá con un 6% como se observa a continuación:

Porcentaje de bonos de vivienda formalizados por Sector. Periodo 2024

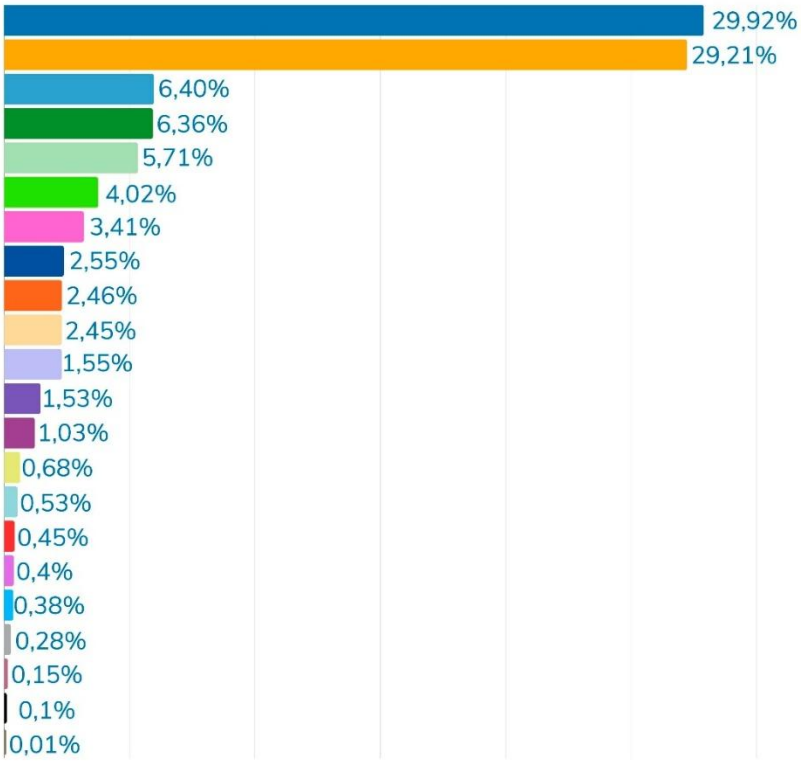


Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

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

Bonos de vivienda formalizados por Entidad Autorizada. Periodo 2024
Monto en millones

Entidad	Casos	Monto
Mutual Cartago	2789	¢27324,10
Grupo Mutual	2723	¢39117,72
Coopenae	597	¢7647,57
Coocique R.L..	593	¢6135,26
Fund.C. R-Canadá	533	¢6202,53
Coopeuna R.L.	375	¢3432,45
Coopealianza R.L.	318	¢3456,27
Banco de Costa Rica	238	¢2141,43
Panco Popular	230	¢2715,15
CoopeAnde No. 1 R.L.	229	¢2225,18
Coopesparta R.L.	145	¢1563,82
Coopecaja R.L.	143	¢1401,52
ASEPANDUIT	122	¢1113,89
INVU	64	¢905,38
BAC San José	53	¢504,55
Coope San Marcos	42	¢368,65
Banco Nacional de C.R.	38	¢304,15
Coopeservidores	36	¢332,86
CoopeGrecia R.L.	27	¢254,28
Coopemep R.L.	14	¢129,96
ASEDEMASA S. A.	10	¢126,22
ASECCSS	1	¢5,61
Total	**9320**	**¢107.408,54**



Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Balance del Fondo de Subsidios para la Vivienda

En referencia al ejercicio económico del Fondo de Susidios para Vivienda (FOSUVI), inició el año 2024 con recursos comprometidos para Bono Familiar de Vivienda individual y proyectos habitacionales en proceso de construcción, provenientes de periodos anteriores, por un monto de ¢114.850,95 millones.

Durante el año ingresaron ¢141.109,25 millones, más la generación de otros ingresos para un total de ¢2.944,30 y se dieron egresos por ¢128.224,01 millones.

Por lo tanto, como resultado al cierre del 2024 la cifra de los recursos comprometidos para subsidios en proceso y proyectos en ejecución es de ¢130.851,91 millones.

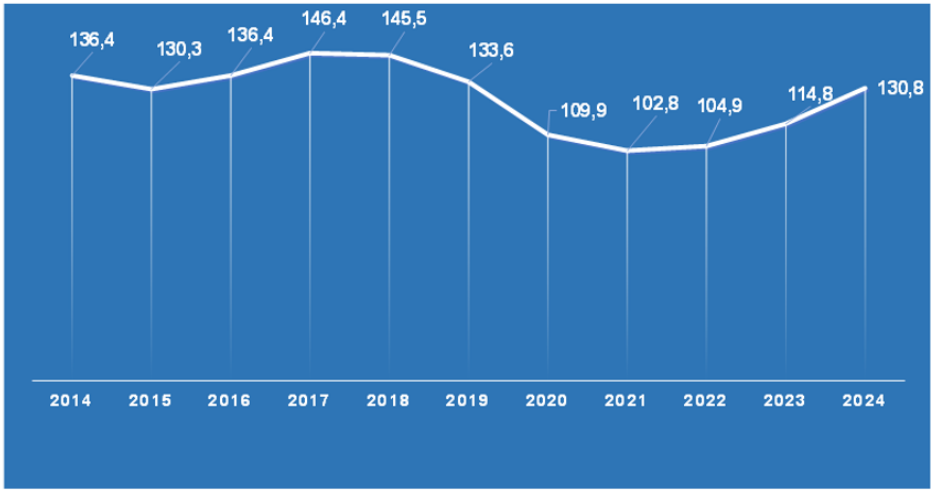
Es importante destacar que en mes de diciembre ingresaron recursos extraordinarios Fodesaf por ¢6.214,22 Millones, además de las partidas especiales de bono colectivo por ¢1.283,20 Millones, Junta de Protección Social por ¢271,50 Millones e impuesto solidario por ¢649,30 Millones, que al cierre de diciembre quedaron en proceso de comprometer.

Los recursos comprometidos para bono individual y proyectos habitacionales en proceso de construcción, también denominado superávit específico, año 2024, por ¢130.851.91 millones corresponden a compromisos adquiridos por la institución según el siguiente detalle:

Bonos Ordinarios por ¢31.959.43 millones, proyectos de vivienda Artículo 59 y bonos individuales por ¢63.129.25 millones, proyectos Bono Colectivo por ¢13.362.32, reserva para comisiones de ley por ¢6.487.04 millones, recursos por ¢15.913.87 millones, que incluye la reasignación de otras partidas de bonos anulados y proyectos liquidados, además de los ingresos extraordinarios recibidos en la última semana del año, que fueron comprometidos, pero que serán ejecutados durante el 2025. A los montos anteriores, se debe considerar el saldo de la partida denominada BFV Pendiente de Pago por ¢835.89 millones, es decir recursos que fueron 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.

Evolución de recursos comprometidos para el Bono Familiar de Vivienda individual y proyectos habitacionales en proceso de construcción. Años 2014-2024
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
2024	¢130,8



Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Proyectos de Vivienda Aprobados

Durante el 2024 fueron aprobadas un total de 1105 soluciones habitacionales en 15 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 ¢31.306 millones para que familias en situación de extrema necesidad mejoren su calidad de vida.

De los 15 proyectos habitacionales aprobados en el periodo, 6 corresponden a urbanizaciones con servicios que se ejecutan en comunidades como Liberia, Puntarenas, San Carlos y Parrita y benefician a un total de 517 familias para una inversión de ¢14.890 millones.

Otros 5 proyectos se ubican en territorios indígenas del país con una inversión ¢3.274 millones para beneficiar a 182 familias que viven en los territorios de Conte Burica, Alto Chirripó, Quitirrisí y Kekoldi.

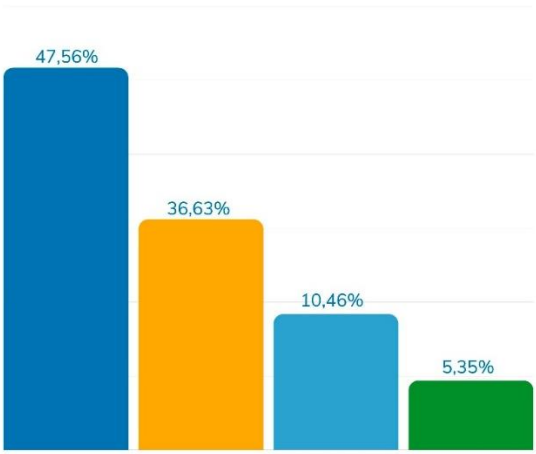
En este periodo se aprobó el financiamiento para la construcción de 94 viviendas para familias de las Islas Chira y Venado, para una inversión de ¢1.674 millones.

Se destaca la aprobación de 2 condominios verticales ubicados en San Sebastián de San José y Paraíso de Cartago para el beneficio de 312 familias y una inversión de ¢11.468 millones. 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 2024 en proyectos de vivienda muestra que el 47,56% de los recursos fueron dirigidos al desarrollo de Urbanizaciones con servicios, un 36,63% de los recursos se destinaron a la construcción de Condominios Verticales y un 15,81% a la construcción de viviendas en territorios indígenas e insulares del país.

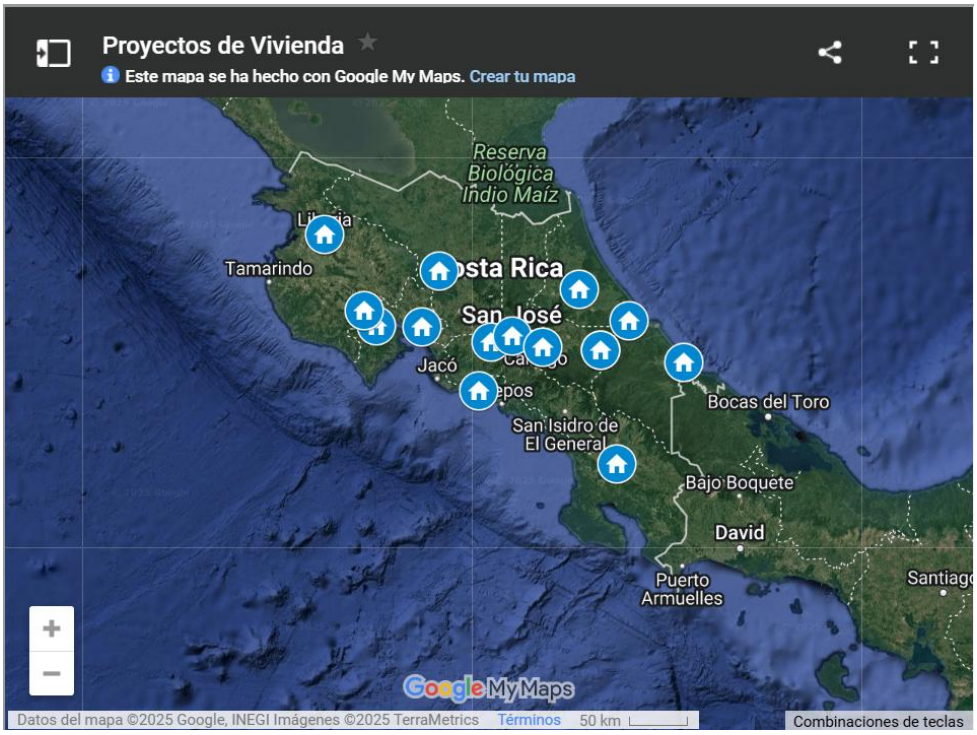
Distribución de la inversión en proyectos habitacionales. Año 2024
Inversión en millones de colones

Tipo de Solución	Soluciones	Inversión
Urbanizaciones	517	14.889,99
Condominios Verticales	312	11.467,99
Territorios Indígenas	182	3.274,51
Territorio Insulares	94	1.674,00
Total	**1.105**	**31.306,49**



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.



Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Proyectos de vivienda aprobados. Año 2024
Inversión en millones de colones

Nombre Proyecto	Entidad Autorizada	Número de soluciones	Inversión	Ubicación
Ambar II	Grupo Mutual	20	601,6	Puntarenas, Parrita, Parrita
Isla Chira y Venado	Coocique R.L.	80	1.410	Puntarenas, Puntarenas, Chira y Puntarenas, Lepanto, Venado
Isla Chira	Grupo Mutual	14	264	Puntarenas, Puntarenas, Chira
Territorio Indígena Conte Boruca	Coopeservidores R.L.	25	325	Puntarenas, Buenos aires, Boruca
Territorio Indígena Alto Chirripó	Coopenae R.L.	59	1.153,59	Caratago, Turrialba, Chirripo
Territorio Indígena Quitirrisí	Coopenae R.L.	11	139,11	San José, Mora, Quitirrisi
La Bendición	Grupo Mutual	212	6.106,58	Puntarenas, Puntarenas, El Roble
Condominio Vertical Jacarandas	Mutual Cartago	192	7.122,68	San José, San José, San Sebastián
Rosas de Río Jiménez	Coocique	82	2.094,81	Limón, Guacimo, Rio Jimenez
Territorio Indígena Kekoldi	Coopeande 1 R.L.	10	136,50	Limón, Talamanca, Cahuita
Territorio Alto Chirripo VI	Fundación CR-Canadá	77	1.520,31	Chirripo, Turrialba, Cartago
La Flor	Grupo Mutual	20	470	Carrandí, Matina, Limón
Veredas del Río II	Grupo Mutual	143	4.457,32	Liberia, Guanacaste
Condominio Vertical Cerro Verde	Grupo Mutual	120	4.345,31	Cartago, Paraiso, Paraiso
Santa María	Grupo Mutual	40	1.159,68	Alajuela, San Carlos, Pocosol
TOTALES		**1.105**	**31.306,49**	

Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Veredas del Río
Liberia, Guanacaste

Vivienda en Isla Venado
Puntarenas

Render Condominio Jacarandas
San Sebastián, San José

Proyectos de Vivienda en Ejecución

En el año 2024 el Banco Hipotecario de la Vivienda mantuvo actividades de supervisión y vigilancia sobre la marcha del proceso constructivo de 21 proyectos en desarrollo, cuya construcción arrancó en el 2023 o en periodos anteriores.

De estos 21 proyectos, 6 se construyen en territorios indígenas e insulares para el beneficio de 243 familias y una inversión de ¢4.546 millones en bonos de vivienda, 3 corresponden al desarrollo de obras de bono comunal con una inversión de ¢4.273 para el beneficio de 41.500 habitantes de las comunidades donde se ubican y 2 corresponden a condominios verticales que se construyen en Naranjo y San Nicolás de Cartago, con una inversión de ¢11.427 para beneficio de 288 familias de esas comunidades.

Los restantes 10 proyectos se desarrollan como urbanizaciones horizontales con viviendas unifamiliares en las comunidades de: Belén (Carrillo), San Rafael (Guatuso), San Rafael (Heredia), Barranca (Puntarenas), Batán (Matina), Pocosol (San Carlos), Liberia, Santa Cruz, Parrita y Esparza. A continuación, se muestra el detalle de cada uno de los proyectos en desarrollo:

Proyectos de vivienda en desarrollo. Año 2024
Inversión en millones de colones

Nombre del proyecto	Entidad Autorizada	Soluciones / Familias beneficiadas	Inversión	Ubicación
Vistas del Golfo II	Fund.C.R. - Canadá	48	1.029,59	Chomes, Puntarenas
Ambar I	Grupo Mutual	15	404,83	Parrita, Puntarenas
Espaveles 2	Grupo Mutual	53	1.606,81	Santa Cruz, Guanacaste
Puerto Escondido	Grupo Mutual	80	2.337,56	Alajuela, Grecia, Puente de Piedra
Parque Amarillo	Coocique	1.667 (*)	596,67	Katira, Guatuso
Parque Urbano Upala	Coocique	16.000 (*)	765,66	Upala, Alajuela
Territorio Indígena Cabécar de Talamanca	Coocique	23	252,46	Limón, Limón, Talamanca
Territorio Indígena Bribri de Talamanca	Fund.C.R. - Canadá	13	160,21	Talamanca, Limón
Territorio indígena Alto Chirripó	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	71	1.440	Turrialba y Limón
Territorio Indígena Ujarrás	Coopenae R.L.	54	1.108,81	Buenos Aires, Puntarenas
Territorio Indígena La Casona VII	Fund.C.R. - Canadá	33	635,63	Coto Brus
Territorio Indígena Conte Burica IV	Fund.C.R. - Canadá	29	726,82	Golfito y Corredores
Territorio Indígena Rey Curré	Coopenae R.L.	30	410,10	Buenos Aires, Puntarenas
Territorio Indígenas Salitre, Conte Burica y Nairi Awari	Fund.C.R. - Canadá	90	1.968,02	Puntarenas, Buenos Aires, Golfito, Corredores, Pavón
Lotificación Horquetas	Mutual Cartago	20	502,80	Horquetas, Sarapiquí, Heredia
TOTALES		**18.226**	**13.945,97**	

(*) Por tratarse de un proyecto de Bono Comunal el número de personas beneficiadas se refiere al número de habitantes de la comunidad donde se desarrollan las obras.
Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Condominio Vertical La Esperanza
Naranjo, Alajuela

El Silencio
San Rafael, Guatuso

Ecopotrerillos
San Rafael, Heredia

Proyectos de Vivienda Entregados

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 15 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 2024. El total invertido en esos 15 proyectos fue de ¢13.946 millones.

De los proyectos entregados, 8 correspondieron grupos de viviendas construidas en territorios indígenas para beneficio de 343 familias y una inversión de ¢6.702 millones, 5 proyectos corresponden a urbanizaciones con servicios para el beneficio de 216 familias y con una inversión de ¢5.882 millones.

Además, se entregaron a las comunidades de Upala y Katira de Guatuso proyectos de bono comunal para beneficio de los habitantes de estas dos comunidades que ahora disfrutan de modernos parques equipados con anfiteatros, parque para patinetas, juegos infantiles, mobiliario urbano, plaza de deportes, canchas multiuso, boulevard, electrificación y amplia iluminación. La inversión en estas obras alcanzo los ¢1.362 millones.

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

Proyectos de vivienda entregados. Año 2024
Inversión en millones

Nombre del proyecto	Entidad Autorizada	Soluciones / Familias beneficiadas	Inversión	Ubicación
Vistas del Golfo II	Fund.C.R. - Canadá	48	1.029,59	Chomes, Puntarenas
Ambar I	Grupo Mutual	15	404,83	Parrita, Puntarenas
Espaveles 2	Grupo Mutual	53	1.606,81	Santa Cruz, Guanacaste
Puerto Escondido	Grupo Mutual	80	2.337,56	Alajuela, Grecia, Puente de Piedra
Parque Amarillo	Coocique	1.667 (*)	596,67	Katira, Guatuso
Parque Urbano Upala	Coocique	16.000 (*)	765,66	Upala, Alajuela
Territorio Indígena Cabécar de Talamanca	Coocique	23	252,46	Limón, Limón, Talamanca
Territorio Indìgena Bribri de Talamanca	Fund.C.R. - Canadá	13	160,21	Talamanca, Limón
Territorio indígena Alto Chirripó	Banco Popular y de Desarrollo Comunal	71	1.440	Turrialba y Limón
Territorio Indígena Ujarrás	Coopenae R.L.	54	1.108,81	Buenos Aires, Puntarenas
Territorio Indígena La Casona VII	Fund.C.R. - Canadá	33	635,63	Coto Brus
Territorio Indígena Conte Burica IV	Fund.C.R. - Canadá	29	726,82	Golfito y Corredores
Territorio Indígena Rey Curré	Coopenae R.L.	30	410,10	Buenos Aires, Puntarenas
Territorio Indígenas Salitre, Conte Burica y Nairi Awari	Fund.C.R. - Canadá	90	1.968,02	Puntarenas, Buenos Aires, Golfito, Corredores, Pavón
Lotificación Horquetas	Mutual Cartago	20	502,80	Horquetas, Sarapiqui, Heredia
TOTALES		**18.226**	**13.945,97**	

(*) Por tratarse de un proyecto de Bono Comunal el número de personas beneficiadas se refiere al número de habitantes de la comunidad donde se desarrollan las obras.
Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Proyecto Ámbar
Parrita, Puntarenas

Bono Comunal Parque Amarillo
Katira, Guatuso

Territorio Indígena Ujarrás
Buenos Aires, Puntarenas

Sostenibilidad

La sostenibilidad ha emergido como un concepto fundamental para el desarrollo global y la supervivencia de las organizaciones en un mundo cada vez más interconectado y consciente de los impactos ambientales, sociales y económicos de sus actividades.

En el Plan Estratégico Institucional 2023 – 2026 el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) se propuso fortalecer, en la gestión institucional, las acciones de desarrollo sustentable que impacten de manera positiva en los objetivos país de protección del medio ambiente, con una acción estratégica concreta que es diseñar, implementar y controlar, en coordinación con la rectoría del Sector de Vivienda y Ordenamiento Territorial, un protocolo de construcción sostenible para vivienda de interés social.

El objetivo principal del BANHVI es que los proyectos habitacionales de interés social provean las mejores características de confort, salud y seguridad a sus ocupantes, mientras se minimiza el impacto al medio ambiente, a través de un enfoque de diseño y construcción de edificaciones que favorezca la implementación de estrategias pasivas e innovadoras, optimice los recursos y materiales, reduzca el consumo energético, promueva el uso de fuentes energéticas alternativas y aplique buenas prácticas constructivas.

Para el banco, la necesidad de adoptar acciones de sostenibilidad que se alineen con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU es crucial para asegurar una operación financiera responsable y resiliente frente a los desafíos actuales. Estos objetivos, que comprenden desde la erradicación de la pobreza hasta la acción contra el cambio climático, no solo marcan un camino hacia el bienestar global, sino que también representan una oportunidad estratégica para lograr un entorno de negocios ético.

Como parte de las acciones desarrolladas por el Banco Hipotecario se firmó un convenio marco entre el BANHVI y el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA), con el objetivo de impulsar la sostenibilidad en los nuevos proyectos para los grupos de mayor vulnerabilidad. Con ello, nuestro país se convirtió en el primero de Centroamérica en utilizar criterios ambientales en el diseño y ejecución de este tipo de soluciones habitacionales.

Firma de Convenio BANHVI y el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica

Para lograr esta meta se utiliza como herramienta principal el Programa de Bandera Azul Ecológica categoría de Construcción Sostenible (PBAES), liderada por el CFIA.

Los primeros proyectos que obtuvieron la Bandera Azul Ecológica categoría de Construcción Sostenible son el Condominio Jacaranda, cuya entidad autorizada es MUCAP y la empresa desarrolladora es Sogotica S.A. y la Urbanización Veredas del Río de Grupo Mutual Alajuela, y construido por Las Arandas S.A. El primero se construirá en San José y el segundo comenzó obras a finales de julio de 2024 en Liberia.

Veredas del Río dará vivienda a un total de 140 familias liberianas y cuenta con una inversión por parte del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) de ¢4.321,22 millones.

El Condominio Jacarandas se ubicará en Hatillo y dotará de vivienda a 192 familias que actualmente residen en un asentamiento informal al sur de la capital, en las márgenes del río

María Aguilar y para ello se pretende construir un condominio de 6 torres de 4 pisos (32 apartamentos por torre, para un total de 192), sobre un terreno de 10.142 metros cuadrados donado por la Municipalidad de San José.

También recibió el galardón uno de los diseños de las viviendas que se desarrollan en territorios indígenas.

Para ser sujetos de evaluación, los proyectos privados o públicos deben cumplir con los siguientes requisitos:

- Considerar los principios de construcción sostenible en el diseño de los proyectos.
- Contar con el sello de registro del Administrador de Proyectos de Construcción (APC).
- Inscribirse en el BAECS, a través del centro de ayuda del CFIA.
- Autoevaluarse con la “calculadora BAECS” de impactos asociados al diseño y detallar la evidencia comprobatoria para cada ítem requerido.
- La nota mínima para lograr aprobar BAECS es de 85%.
- Es valioso resaltar que los proyectos son inspeccionados por profesionales CFIA para garantizar el cumplimiento de cada uno de los parámetros.

De manera complementaria, el CFIA ha implementado una estrategia de posicionamiento y educación de la construcción sostenible a través de cursos asincrónicos, dirigidos a profesionales en ingenierías y arquitectura, desarrolladores, entes financiadores, entre otros.

Por otra parte, el CFIA podrá colaborar con estudios, criterios, asesorías, capacitación, fiscalización en diversos temas relacionados con las ramas de la ingeniería y de la arquitectura, en relación con las actividades que promueva o requiera el BANHVI.

Desde el banco se impulsa un cambio que permita al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda fortalecer el desarrollo de proyectos de interés social bajo un esquema de sostenibilidad y unir voluntades para establecer paulatinamente un robusto grupo de proyectos individuales y colectivos con Bandera Azul Ecológica.

Gestión del Fondo Nacional para Vivienda

El objetivo principal del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) consiste en la obtención de recursos mediante la emisión de valores o la formalización de créditos institucionales y su canalización hacia las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda con el fin de fortalecer sus programas de crédito para vivienda.

En este sentido, durante el periodo 2024, la gestión del FONAVI estuvo orientada fundamentalmente a las actividades relacionadas con el fondeo de recursos y su colocación mediante financiamiento a las Entidades Autorizadas.

Durante el segundo semestre del 2024 el Banco Hipotecario realizó gestiones para obtener dos financiamientos con el Banco de Costa Rica, aprobados el 23 de julio 2024. De estos financiamientos solo uno se desembolsó, pues el otro se trata de un financiamiento que solamente será utilizado en caso de contingencia.

El detalle de las operaciones es la siguiente:

a) **Crédito Directo:** desembolsado el 10 de octubre 2024.

Monto:	¢10,000,000.000.00 (Diez mil millones de colones)
Plazo:	4 años (Cuatro años)
Tasa de interés preferencial[1]:	TBP más 2.0 puntos porcentuales
Tasa de interés ordinaria:	TBP más 4.0 puntos porcentuales
Plan de inversión:	Reconversión de deuda de corto a plazo a mediano plazo / Colocación de recursos en Entidades Autorizadas del SFNV como banca de segundo piso.
Garantía:	Pagaré Institucional
Comisión de desembolso:	1% sobre el monto desembolsado
Otras observaciones:	Comisión por pago anticipado del 3.00% sobre el monto por amortizar, cuando el pago sea con fondos obtenidos por medio de financiamiento con otro banco o entidad financiera.

Justificación: El Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), en su Plan Estratégico Institucional (PEI) específicamente en el eje perspectiva financiera el objetivo financiero F-01.04 Mejorar continuamente la gestión de los recursos para el cumplimiento de las proyecciones financieras y el fin institucional encomendado por ley, incorporó la iniciativa relacionada con la diversificación de fuentes de fondeo de recursos internos y externos.

b) **Línea de Crédito Directo:** no se espera desembolsar, solo en caso de contingencia de liquidez.

Monto:	¢17,000,000.000.00 (Diecisiete mil millones de colones)
Plazo:	3 años (Tres años), con desembolsos a 12 meses
Tasa de interés preferencial[1]:	TBP más 2.5 puntos porcentuales
Tasa de interés ordinaria:	TBP más 4.5 puntos porcentuales
Plan de inversión:	Capital de trabajo a corto plazo
Garantía:	Pagaré Institucional
Comisión de desembolso:	3% sobre el monto desembolsado
Otras observaciones:	No aplican comisiones por pago anticipado, ni en caso de que no se soliciten desembolsos amparados a la línea de crédito.

Justificación: Disponer de un instrumento en condiciones de accesibilidad apropiadas para constituir una fuente de financiamiento alternativa para el Plan de Contingencias de Liquidez del BANHVI (PCL).

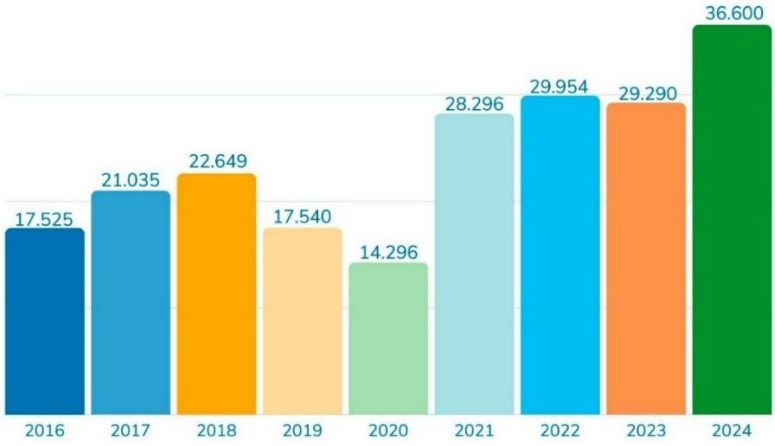
A continuación, se presentan los principales resultados en las áreas de crédito a las Entidades Autorizadas, captación y continuidad de la calificación de riesgo y Fondo de Garantías y Avales.

Cartera de Crédito

Durante el periodo 2024 el monto de los desembolsos de crédito ejecutados por el BANHVI a las Entidades Autorizadas alcanzó un total de ¢36.600 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 señalado se alcanzó un cumplimiento del 118,8% en la meta de colocación de nuevos créditos establecida para ese año.

Según se observa en el siguiente gráfico, durante los últimos cuatro años, el BANHVI ha logrado mantener el nivel de las colocaciones de crédito en sumas cercanas o superiores a los ¢30.000 millones, muy superiores a lo registrado en los periodos previos, propiciando incrementos significativos en su cartera de crédito.

Monto Anual de Desembolsos de Cartera de Crédito
2016-2024
Monto en millones de colones



Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

El detalle de los desembolsos de crédito ejecutados en el periodo 2024 a las Entidades Autorizadas se presenta en el siguiente cuadro:

Detalle de créditos desembolsados a las Entidades Autorizadas. Año 2024
Monto en millones de colones

Entidad Deudora	Monto desembolsado
Banco Scotiabank	15.500
Coopenae R.L.	12.500
Coocique R.L.	2.500
Coopecaja R.L.	2.200
Coopealianza R.L	1.000
Grupo Mutual	2.900
Total	**36.600**

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 623 soluciones de vivienda en el 2024; el monto promedio de los créditos otorgados alcanzó ¢29,8 millones. 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, 2024

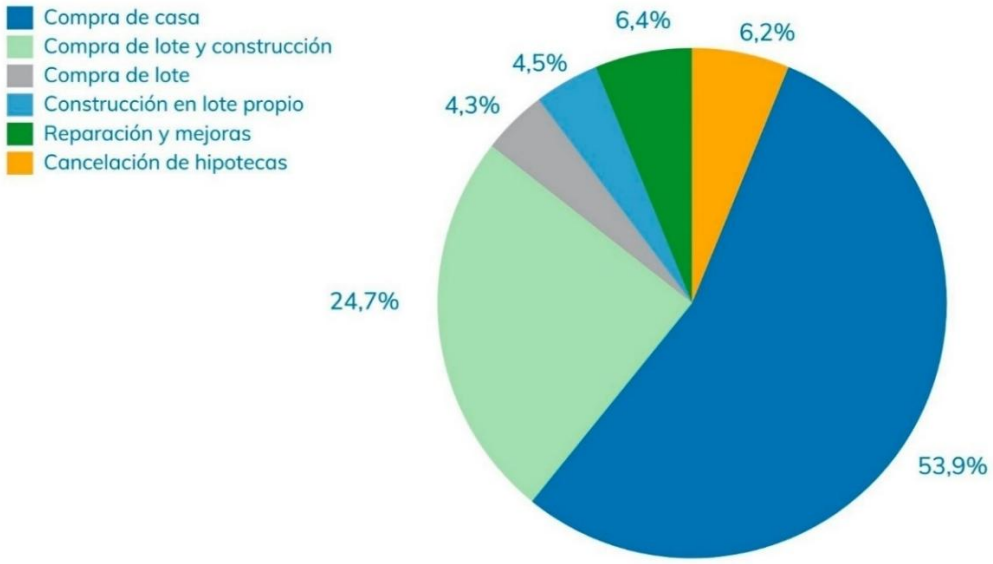
Entidad Deudora	N° de casos	Monto créditos	Créditos promedio
Banco Cathay	2	¢52.294.271,43	¢26.147.135,72
Coopecaja R.L.	12	¢586.680.000,00	¢48.890.000,00
CoopeAnde N°1 R.L.	19	¢807.860.000,00	¢42.518.947,37
Coopenae	24	¢976.380.000,00	¢40.682.500,00
Coopeservidores R.L.	49	¢1.703.091.464.00	¢34.756.968,65
Scotiabank	49	¢5.184.619.087,34	¢105.808.552,80
Coopealianza R.L.	110	¢3.033.890.245,00	¢27.580.820,41
Coocique R.L.	136	¢3.322.665.127,02	¢24.431.361,23
Grupo Mutual	222	¢2.899.999.000,00	¢13.063.058,56
Total	**623**	**¢18.567.479.194,79**	**¢29.803.337,39**

Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Características de las operaciones formalizadas

El plan de inversión de las operaciones formalizadas durante el periodo 2024 se concentra principalmente en la Compra de Vivienda con un 53,9% y Compra de Lote y Construcción con 24,7%. En general el 93,6% de las operaciones de crédito para vivienda se encuentran dirigidas a la atención del déficit cuantitativo y el 6,4% restante a la atención del déficit cualitativo, mediante la formalización de operaciones para reparaciones, ampliaciones o mejoras.

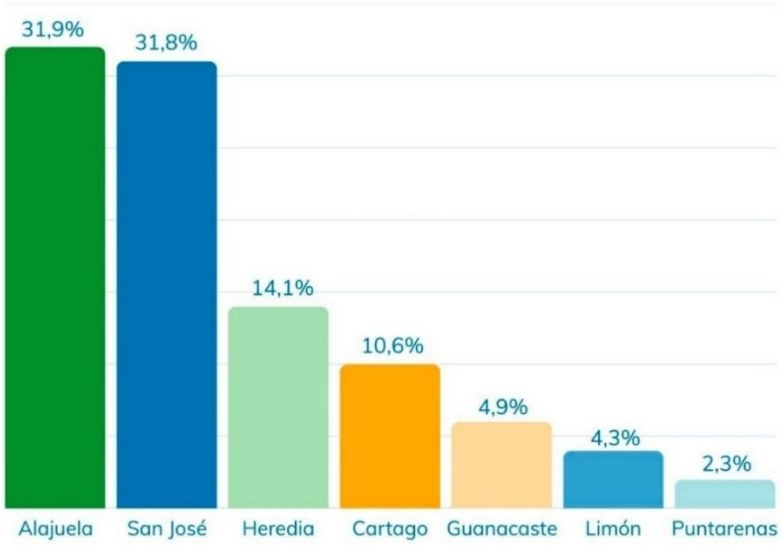
Distribución de Operaciones de Crédito según el Plan de Inversión
Año 2024



Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

La distribución de los casos formalizados por provincia muestra una concentración del 77,8% en las provincias de San José, Alajuela y Heredia, según se detalla a continuación:

Distribución de Operaciones de Crédito por Provincia
Año 2024

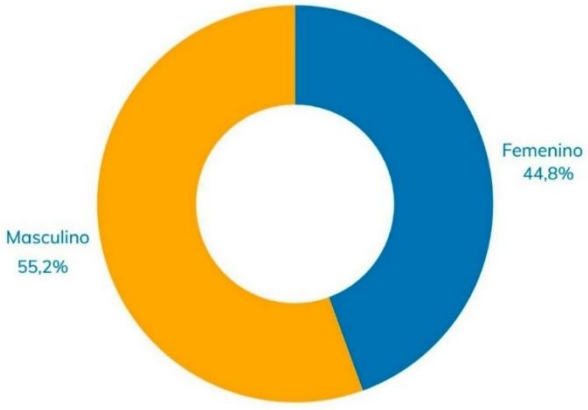


Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Perfil de Deudores

La distribución de las operaciones formalizadas en el periodo 2024 según el género del deudor muestra participaciones del 55,2% para masculino y 44,8% para femenino, tal como se muestra en el siguiente gráfico:

Distribución de Operaciones de Crédito por Género del Deudor
Año 2024

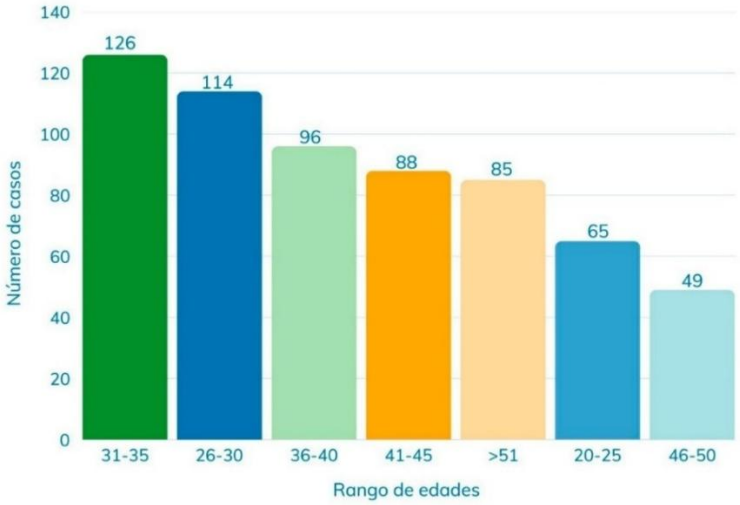


Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

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 49% de las soluciones de vivienda financiadas.

Distribución de Operaciones de Crédito por rango de edades
Año 2024



Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Adicionalmente, a diciembre de 2024 se alcanzó la formalización de 714 operaciones al amparo del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios; el monto de los créditos otorgados ascendió a ¢13,065 millones, mientras que los recursos complementarios por concepto de bonos familiares de vivienda (BFV) entregados alcanzaron ¢5,815 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 2024

Entidad Autorizada	N° de casos	Monto créditos	Monto BFV	Crédito promedio	BFV promedio
BCR	125	3.359.501,00	964.557.000	26.876.008	7.716.456
BNCR	34	744.045.410	270.826.000	21.883.689	7.965.471
Gupo Mutual	555	8.961.850.452	4.579.422.000	16.147.478	8.251.211
Total	**714**	**13.065.396.861**	**5.814.805.000**	**5.814.805.000**	**8.143.985**

Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Al cierre de diciembre de 2024, 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)

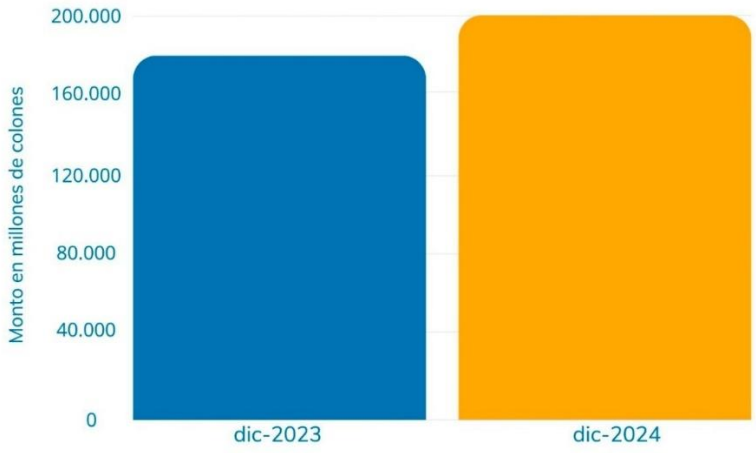
Otras Entidades que participaron del Programa en periodos previos son Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), Banco Popular y de Desarrollo Comunal (BPDC), Coocique R.L. y Coopeservidores R.L.

Saldo de la Cartera de Crédito

Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de la Cartera de créditos vigentes del Banco Hipotecario alcanzó ¢203.957 millones, reflejando un crecimiento interanual del 10,5%, con lo que se superó la meta de crecimiento propuesta en el Plan Estratégico Institucional de un 8%.

El impulso alcanzado en las colocaciones de crédito durante el segundo semestre de 2024, permitió al Banco concluir el año 2024 con tasas de crecimiento interanual que superan ampliamente a las asociadas al Crédito Total y Crédito de Vivienda del Sistema Financiero Nacional (SFN); en particular, el Crédito para Vivienda del SFN registró variaciones interanuales negativas o en torno al 0% en la mayor parte del periodo 2024, mientras que el Crédito Total registró una tendencia creciente con tasas de crecimiento entre el 4,6% y 6,9%.

Saldo de la Cartera de Crédito
diciembre 2023 – diciembre 2024

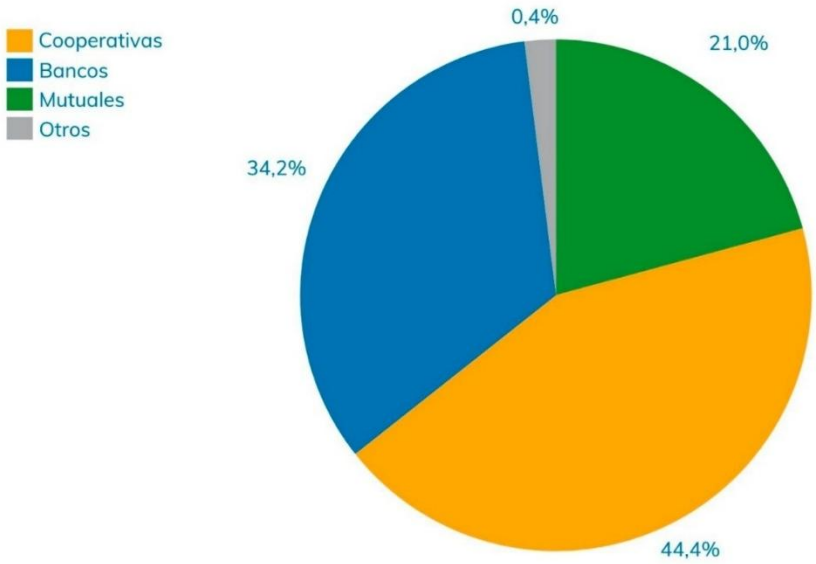


Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

La tasa de interés promedio de la Cartera de crédito se ubicó en 6,2% a diciembre 2024, luego de alcanzar niveles máximos alrededor del 7,5% en enero 2024; durante el periodo se registró una tendencia a la baja, con disminuciones mensuales promedio de 10 puntos base, propiciando la reducción de la cartera de crédito del Banco.

En relación con la concentración por sector de la cartera de crédito del Banco Hipotecario, el mayor porcentaje se asocia al sector Cooperativo con una participación del 44,4%; un 34,2% corresponde sector Bancario, seguido por un 21,0% relacionado al sector Mutual, según se presenta a continuación:

Distribución Porcentual de la Cartera de Crédito por Sector
A diciembre 2024



Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Morosidad y Garantías de la Cartera de Crédito

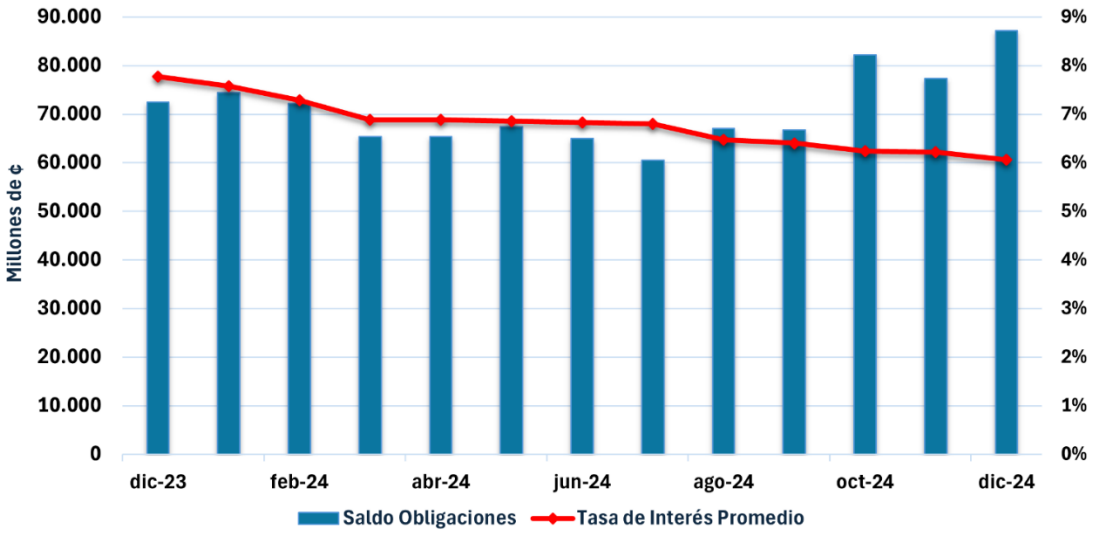
Sobre la condición de la Cartera de Crédito, al cierre del periodo 2024 la morosidad se mantiene en 0%, condición que prevalece desde el mes de junio de 2006. Adicionalmente, las operaciones cuentan con garantías que superan en ¢37.798 millones el saldo global de las obligaciones, con un porcentaje de cobertura del 118,5%.

Captación de Recursos

Al cierre de 2024 el saldo de las obligaciones por concepto de captaciones y financiamientos del Banco alcanzó la suma de ¢87.182 millones, para un aumento del 20,3% respecto del monto registrado a diciembre de 2023 (¢72.470 millones).

Por su parte, la tasa de interés promedio de estas obligaciones se ubicó en diciembre de 2024 en 6,1%, inferior en 1,7 puntos porcentuales al valor observado en diciembre de 2023 (7,8%); lo anterior como resultado de la disminución que registran las tasas de interés de mercado desde el segundo semestre de 2023.

Saldos de Captación y Tasa de Interés Promedio
Diciembre 2023 - Diciembre 2024



Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Debe destacarse que, como parte de las estrategias de diversificación de las fuentes de fondeo, durante el periodo 2024 el Banco Hipotecario accedió a un financiamiento del Banco de Costa Rica a mediano plazo por la suma de ¢10.000 millones; esta alternativa de fondeo permite mejorar el descalce de plazos propio del negocio de intermediación, contribuye con la reducción de concentraciones significativas en el vencimiento de las obligaciones y, por tanto, disminuye la tensión en el flujo de caja.

Calificación de Riesgo

En la Sesión Ordinaria Nº1242024 del 17 de setiembre de 2024, la empresa calificadora SCRiesgos ratificó la calificación otorgada al Banco, basada en información financiera no auditada a marzo y junio de 2024; no obstante, el 22 de noviembre de 2024 SCR Costa Rica comunicó las nuevas calificaciones asignadas al Banco como resultado de la implementación de la nueva Metodología de Calificación de Instituciones Financieras de Crédito, la cual contiene una nueva escala de calificación según el siguiente detalle:

Tipo de calificación/instrumento	Calificación actual	Perspectiva actual	Calificación anterior	Perspectiva anterior
Banco Hipotecario de la Vivienda				
Entidad Largo Plazo Moneda Local	AA+.cr	Estable	scr AA+(CR)	Estable
Entidad Largo Plazo Moneda Extranjera	AA+.cr	Estable	scr AA+(CR)	Estable
Entidad Corto Plazo Moneda Local	ML A-1.cr	N/A	SCR 1(CR)	Estable
Entidad Largo Plazo Moneda Extranjera	ML A-1.cr	N/A	SCR 2(CR)	Estable
Programa D de Emisiones de Bonos Estandarizados-Moneda Local	AA+.cr	Estable	scr AA+(CR)	N/A
Programa E de Emisiones de Papel Comercial-Moneda Local	ML A-1.cr	N/A	SCR 1(CR)	N/A
Programa E de Emisiones de Papel Comercial-Moneda Extranjera	ML A-1.cr	N/A	SCR 1(CR)	N/A

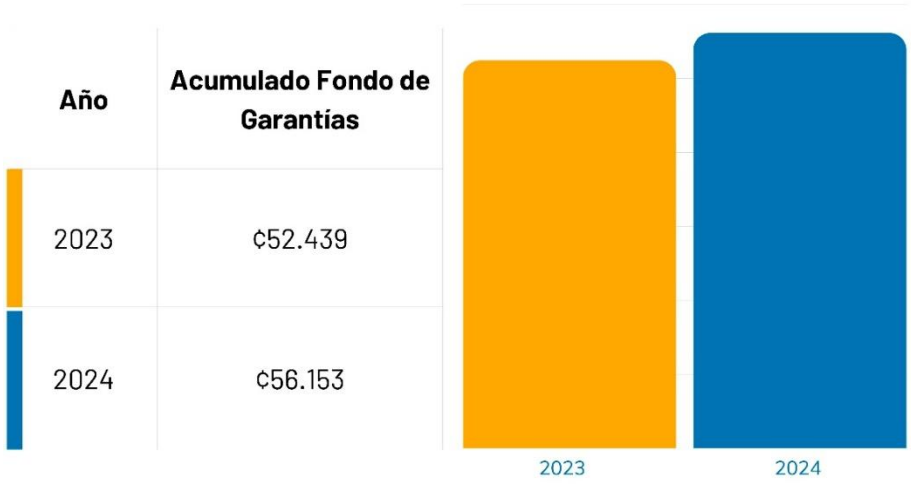
Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Entre los fundamentos que respaldan las favorables calificaciones de riesgo otorgadas al BANHVI destacan la consideración del respaldo estatal sobre la totalidad de las operaciones del Banco, la reconocida importancia estratégica como entidad promotora del sector vivienda, el modelo de negocio, basado en operaciones de segundo piso, una cartera crediticia de excelente calidad y provisiones suficientes para cubrir posibles pérdidas, así como una robusta posición patrimonial y un proceso eficaz de capitalización, lo que le permite mantener una posición financiera estable y sustentar el crecimiento esperado.

Fondo de Garantías y Avales

Al 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Garantías acumuló la suma de ¢56.153 millones, mostrando un incremento del 7,1% en relación con el monto registrado al cierre del año anterior - ¢52.439 millones -.

Montos acumulados del Fondo de Garantías
Años 2023 y 2024
Monto en millones



Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Del monto acumulado al 31 de diciembre último, el 55,5% proviene de los aportes efectuados por las Entidades, mientras que un 44,3% corresponde a intereses acumulados a partir de la inversión de los recursos.

Programa de Avales

Como parte de las iniciativas establecidas en la Perspectiva Financiera del Plan Estratégico Institucional del BANHVI 2023-2026, durante el 2024 se concluyó la propuesta para la implementación de un Programa de Avales en el Banco Hipotecario de la Vivienda.

A través de esta iniciativa, se otorgará a las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda un aval por incumplimiento de pago del deudor de hasta un 15% del financiamiento otorgado, con el fin de facilitar el acceso a una solución de vivienda a familias con ingresos entre

cuatro y diez salarios mínimos, que no cuentan con capacidad para aportar la prima requerida para acceder a un crédito.

El Programa iniciará con un Fondo de Avales constituido con recursos del FONAVI, por un monto de ¢7.000 millones, con posibilidad de incrementos anuales y bajo la modalidad de avales individuales.

El aval se aplicará sobre operaciones de crédito hipotecario en colones, dirigidas a la adquisición de la primera vivienda, con un valor máximo alrededor de ¢108 millones, con un aporte de prima de al menos el 5% del valor de la solución habitacional, vigencia del aval de máximo 6 años desde la formalización, con un esquema de comisiones de formalización y de riesgo de administración, entre otros.

Mediante el acuerdo de la Junta Directiva N°6, sesión 99-2024, efectuada el 18 de diciembre de 2024, se aprobó la reforma al Título IV “Programa de Avales a las Operaciones de Crédito de Vivienda”, del Reglamento de Programas de Crédito y Avales del FONAVI y se espera que el Programa inicie operaciones durante el primer semestre de 2025.

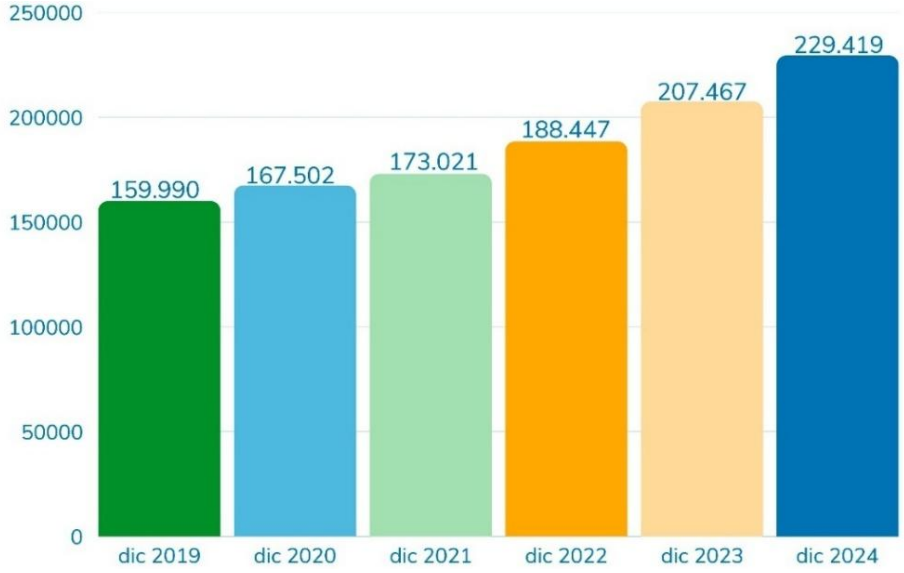
Resultados Financieros

El Banco Hipotecario de la Vivienda, al cierre del año 2024 presentó un incremento importante en su nivel de operación de intermediación financiera, aún con el impacto del descenso en el nivel de tasas de interés a nivel nacional, que sin embargo ha permitido mantener la condición de cumplimiento amplio en los diferentes indicadores y métricas de valoración de las instituciones de supervisión y fiscalización.

Este comportamiento en el nivel de tasas de interés, con descenso durante el periodo, impactó parcialmente en el volumen de rentabilidad y flujos de efectivo, aunque no obstante fue compensado parcialmente con el incremento en el volumen de activos productivos.

Los Activos Totales se incrementaron de ¢207 mil millones a ¢229 mil millones (11%), fundamentalmente en Activos Financieros, recursos destinados a la gestión financiera y al financiamiento de soluciones habitacionales, tendencia de crecimiento observada de manera sostenida desde periodos anteriores y representando un 98% y 97% de los Activos Totales para el año 2023 y 2024, respectivamente.

Estado de Situación 2019-2024
Activo Total
-en millones de colones-



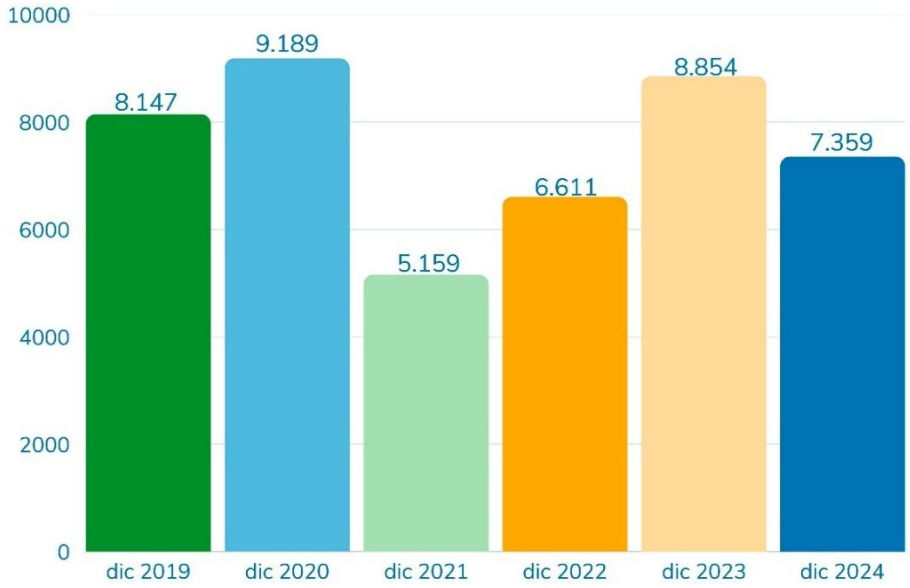
Fuente: Departamento Financiero Contable, Banco Hipotecario de la Vivienda

Este aumento de un 11% anual, fue ampliamente superior a la variación en el IPC nacional 2024 de un 0,84%, lo cual permite incrementar la capacidad de generación de nuevos recursos para las operaciones de crédito para soluciones habitacionales de la población.

El 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.

Aun cuando el descenso en tasas de interés de mercado fue relevante con relación al periodo anterior, el descenso en las utilidades del periodo en un 17% fue producto de la compensación parcial producto del incremento en el volumen de activos productivos, permitiendo aun así incrementar la disponibilidad de recursos para el financiamiento de la operación.

Estado de Situación 2019-2024
Resultados Anuales
-en millones de colones-



Fuente: Departamento Financiero Contable, Banco Hipotecario de la Vivienda

Para el año 2025, 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 2024 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.

En el **Anexo 7** de este informe se encuentran los Estados Financieros Auditados 2024.

En el **Anexo 8** se puede consultar el Informe de Liquidación Presupuestaria 2024, en el cual es posible verificar el estado de los recursos financieros, humanos y materiales utilizados por el BANHVI en el año 2024.

Retos, objetivos e inversiones para el 2025

A. Con recursos del Fondo Nacional para Vivienda.

Los programas de colocación de crédito con recursos del FONAVI para el año 2025 son los siguientes:

Programa de Crédito de Largo Plazo en colones

Las condiciones propuestas para el Programa de Crédito de Largo Plazo en colones, sea ejecutado mediante crédito convencional o mediante de línea de crédito, son las que se detallan a continuación:

Plan de inversión: Financiamiento de soluciones individuales de vivienda bajo las modalidades de compra de vivienda, compra de lote, compra de lote y construcción, construcción de vivienda en lote propio, reparaciones, ampliaciones y mejoras y cancelación de hipotecas originadas en créditos de vivienda. El monto máximo de cada solución habitacional financiada – incluyendo el terreno y la construcción - será equivalente al de las viviendas que están exentas del pago del impuesto previsto en la Ley del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda y su Reglamento, el cual se ajusta anualmente /1.

Al menos el 10% de los recursos colocados en créditos para vivienda deberá ser dirigido a personas jóvenes entre los dieciocho y treinta y cinco años.

Moneda: colones.

Tasa de interés corriente: Tasa Básica Pasiva (TBP) calculada por el Banco Central de Costa Rica más 2.00 puntos porcentuales en caso de Entidades sujetas al requerimiento de Encaje Mínimo Legal y TBP más 2.25 puntos porcentuales para el resto de las Entidades, ajustable mensualmente.

Tasa de interés moratoria: Equivalente a la tasa de interés corriente más dos puntos porcentuales /2.

1/ En caso de que el crédito sea para compra de lote, el valor del inmueble financiado podrá ser como máximo 40% del monto indicado.

2/ En caso de que ese valor exceda el límite del 30% que establece el artículo 498 del Código de Comercio, se ajustará al nivel máximo factible sin que llegue a exceder el límite de referencia.

Comisión de formalización: Uno por ciento (1%) sobre el monto desembolsado.

Comisión por pago anticipado: Tres por ciento (3%) sobre el monto del pago extraordinario durante los primeros 5 años del plazo del financiamiento /3.

Plazo del financiamiento: Máximo de 15 años.

Forma de pago: Cuotas mensuales niveladas por mes vencido.

Monto máximo del crédito: El monto máximo de los créditos otorgados se establece en función de la capacidad de pago de las Entidades solicitantes y contemplando el límite de operaciones activas establecido de conformidad con la Ley Nº 7558 y el oficio SUGEF-2046-20080443 de la Superintendencia General de Entidades Financieras.

Tipo de Garantías: Alternativas incorporadas en el "Reglamento de los Programas de Crédito y Avales del Fondo Nacional para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda" vigente.

Monto global del programa: ¢30,000 millones.

Adicionalmente, en el caso de financiamiento mediante línea de crédito, se aplicarán las siguientes condiciones:

Tipo de línea de crédito: Revolutiva, sin compromiso de desembolso y sujeta al límite de operaciones activas vigente.

Plazo de la línea de crédito: 20 años; el plazo de los subpréstamos que se formalicen al amparo de la línea de crédito será como máximo de 15 años y no podrá superar el plazo máximo de la línea de crédito.

3/ Esta condición no será aplicada en aquellos casos en que la Entidad Autorizada se comprometa contractualmente a no incorporar el cobro por comisión por pago anticipado en las operaciones de crédito formalizadas con los recursos del BANHVI.

Programa Integral de Financiamiento de Vivienda para Familias de Ingresos Medios

Las condiciones para este programa son las que se detallan a continuación:

Plan de inversión: Financiamiento de soluciones individuales de vivienda, bajo las modalidades de compra de vivienda, compra de lote y construcción y construcción de vivienda en lote propio y reparaciones, ampliaciones y mejoras.

En los casos en los que el plan de inversión es el de construcción en lote propio y el lote fue adquirido mediante un crédito hipotecario que se mantiene vigente con condiciones menos favorables a las del Programa, será factible la cancelación de la hipoteca original bajo las siguientes condiciones:

La verificación de que el origen del gravamen existente está relacionado con un objetivo de vivienda.

Los recursos utilizados para la cancelación del gravamen corresponden en su totalidad al crédito que está otorgando la Entidad Autorizada, siendo que los recursos del bono familiar de vivienda no pueden ser utilizados para amortizar total o parcialmente ese gravamen.

Población objetivo: El programa está dirigido a las familias de los segmentos medios, identificados concretamente como los estratos 1,5 al 6 según la definición de la Ley 7052.

Al menos el 10% de los recursos colocados en créditos para vivienda deberá ser dirigido a personas jóvenes entre los dieciocho y treinta y cinco años.

Moneda: colones

Tasa de interés corriente: Tasa Básica Pasiva (TBP) calculada por el Banco Central de Costa Rica menos 1.00 punto porcentual, ajustable mensualmente.

Tasa de interés moratoria: Equivalente a la tasa de interés corriente más dos puntos porcentuales /1.

Comisión de formalización: Uno por ciento (1%) sobre el monto desembolsado /2.

1/ En caso de que ese valor exceda al límite del 30% que establece el artículo 498 del Código de Comercio, se ajustará a nivel máximo factible sin que llegue a exceder el límite de referencia.

2/ Aplica únicamente en el caso de que se realicen nuevos desembolsos de recursos, siendo que para las operaciones vigentes esta comisión ya fue aplicada.

Comisión por pago anticipado: Tres por ciento (3%) sobre el monto del pago extraordinario durante los primeros 5 años del plazo del financiamiento /3.

Plazo del financiamiento: Máximo de 15 años.

Forma de pago: Cuotas mensuales niveladas por mes vencido.

Monto máximo del crédito: El monto máximo de los créditos otorgados se establece en función de la capacidad de pago de las Entidades solicitantes y contemplando el límite de operaciones activas establecido de conformidad con la Ley Nº7558 y el oficio SUGEF-2046-20080443 de la Superintendencia General de Entidades Financieras.

Tipo de Garantías: Alternativas incorporadas en el "Reglamento de los Programas de Crédito y Avales del Fondo Nacional para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda" vigente.

Monto global del programa: ¢10.000 millones.

Adicionalmente, en el caso de financiamiento mediante línea de crédito, se aplicarán las siguientes condiciones:

Tipo de línea de crédito: Sin compromiso de desembolso y sujeta al límite de operaciones activas vigente.

Plazo de la línea de crédito: 20 años; el plazo de los subpréstamos que se formalicen al amparo de la línea de crédito será como máximo de 15 años y no podrá superar el plazo máximo de la línea de crédito.

3/ Esta condición no será aplicada en aquellos casos en que la Entidad Autorizada se comprometa contractualmente a no incorporar el cobro por comisión por pago anticipado en las operaciones de crédito formalizadas con los recursos del BANHVI.

En el caso de que, al vencerse el plazo de los financiamientos otorgados por el BANHVI a las Entidades Autorizadas, se determina que éstas mantienen saldos vigentes en las operaciones de crédito de vivienda que fueron formalizadas al amparo del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios, se realizará una renovación del financiamiento otorgado por el BANHVI, manteniendo la condición establecida para la tasa de interés.

El monto del nuevo financiamiento será el equivalente a una proporción del saldo de principal de las operaciones pendientes de recuperación, de conformidad con la participación establecida para los recursos asociados al financiamiento del BANHVI (máximo del 70%); por su parte, el plazo será el equivalente al plazo promedio restante de las operaciones que mantienen vigentes las Entidades Autorizadas.

La renovación del financiamiento por parte del BANHVI a las Entidades Autorizadas, aplica tanto para los casos de los créditos actualmente vigentes a los que se realice el ajuste de tasa de interés, como para las nuevas operaciones que se formalicen al amparo de este Programa.

Programa de Crédito de Corto Plazo en colones

Para este programa se proponen las siguientes condiciones:

Plan de inversión: Formalización de operaciones de crédito para el desarrollo de proyectos de vivienda.

Moneda: colones.

Tasa de interés corriente: Tasa Básica (TB) calculada por el Banco Central de Costa Rica más 2,00 puntos porcentuales en caso de Entidades sujetas al requerimiento de Encaje Mínimo Legal y TB más 2,25 puntos porcentuales para el resto de las Entidades, ajustable mensualmente.

Tasa de interés moratoria: Equivalente a la tasa de interés corriente más dos puntos porcentuales /1.

1/ En caso de que ese valor exceda al límite del 30% que establece el artículo 498 del Código de Comercio, se ajustará a nivel máximo factible sin que llegue a exceder el límite de referencia.

Comisión de formalización: Uno por ciento (1%) sobre el monto desembolsado.

Comisión por pago anticipado: Tres por ciento (3%) sobre el monto del pago extraordinario durante el primer año del plazo del financiamiento/2.

Plazo del financiamiento: Máximo de 5 años.

Forma de pago: Cuotas mensuales niveladas por mes vencido, con la posibilidad de otorgar un periodo de gracia de hasta seis meses en el pago de principal.

Tipo de Garantías: Alternativas incorporadas en el "Reglamento de los Programas de Crédito y Avales del Fondo Nacional para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda" vigente.

Monto global del programa: ¢5,000 millones.

Adicionalmente, en el caso de financiamiento mediante línea de crédito, se aplicarán las siguientes condiciones:

Tipo de línea de crédito: Revolutiva, sin compromiso de desembolso y sujeta al límite de operaciones activas vigente.

Plazo de la línea de crédito: 8 años; el plazo de los subpréstamos que se formalicen al amparo de la línea de crédito será como máximo de 5 años y no podrá superar el plazo máximo de la línea de crédito.

2/ Esta condición no será aplicada en aquellos casos en que la Entidad Autorizada se comprometa contractualmente a no incorporar el cobro por comisión por pago anticipado en las operaciones de crédito formalizadas con los recursos del BANHVI.

Programa de Crédito de Largo Plazo en dólares

Las condiciones propuestas para este programa son las que se detallan a continuación:

Plan de inversión: Formalización de operaciones de crédito bajo las modalidades de compra de vivienda, compra de lote, compra de lote y construcción, construcción de vivienda en lote propio, reparaciones, ampliaciones y mejoras y cancelación de hipotecas originadas en créditos de vivienda. El monto máximo de cada solución habitacional financiada – incluyendo el terreno y la construcción - será equivalente al de las viviendas que están exentas del pago del impuesto previsto en la Ley del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda y su Reglamento, el cual se ajusta anualmente /1.

Al menos el 10% de los recursos colocados en créditos para vivienda deberá ser dirigido a personas jóvenes entre los dieciocho y treinta y cinco años.

Moneda: dólares

Tasa de interés corriente: Tasa Prime más 0.75 puntos porcentuales en caso de Entidades sujetas al requerimiento de Encaje Mínimo Legal y Prime más 1.00 punto porcentual para el resto de las Entidades, ajustable mensualmente.

Tasa de interés moratoria: Equivalente a la tasa de interés corriente más dos puntos porcentuales /2.

Comisión de formalización: Uno por ciento (1%) sobre el monto desembolsado.

1/ En caso de que el crédito sea para compra de lote, el valor del inmueble financiado podrá ser como máximo el 40% del monto indicado.

2/ En caso de que ese valor exceda al límite del 30% que establece el artículo 498 del Código de Comercio, se ajustará a nivel máximo factible sin que llegue a exceder el límite de referencia.

Plazo del financiamiento: Máximo de 10 años.

Comisión por pago anticipado: Tres por ciento (3%) sobre el monto del pago extraordinario durante los primeros 5 años del plazo del financiamiento /3.

Forma de pago: Cuotas mensuales niveladas por mes vencido.

Monto máximo del crédito: El monto máximo de los créditos otorgados se establece en función de la capacidad de pago de las Entidades solicitantes y contemplando el límite de operaciones activas establecido de conformidad con la Ley Nº 7558 y el oficio SUGEF-2046-20080443 de la Superintendencia General de Entidades Financieras.

Tipo de Garantías: Alternativas incorporadas en el "Reglamento de los Programas de Crédito y Avales del Fondo Nacional para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda" vigente.

Monto global del programa: $10 millones.

Adicionalmente, en el caso de financiamiento mediante línea de crédito, se aplicarán las siguientes condiciones:

Tipo de línea de crédito: Revolutiva, sin compromiso de desembolso y sujeta al límite de operaciones activas vigente.

Plazo de la línea de crédito: 15 años; el plazo de los subpréstamos que se formalicen al amparo de la línea de crédito será como máximo de 10 años y no podrá superar el plazo máximo de la línea de crédito.

3/ Esta condición no será aplicada en aquellos casos en que la Entidad Autorizada se comprometa contractualmente a no incorporar el cobro por comisión por pago anticipado en las operaciones de crédito formalizadas con los recursos del BANHVI.

B. Con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda

El Banco Hipotecario de la Vivienda tiene como expectativa, a través del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) colocar en el 2025 entre 9.500 y 10.500 subsidios habitacionales. Lo anterior va a depender del presupuesto que se le otorgue al BANHVI para ese año, por parte del Fondo de Asignaciones Familiares (Fodesaf) y el Ministerio de Hacienda.

El presupuesto global para que se otorgue para el año 2025 se distribuirá de la siguiente forma:

- Hasta un 60% en bono de vivienda ordinario. Las familias reciben el subsidio y complementarán la solución con un lote propio, un crédito o algún otro aporte.
- Hasta un 40% para las familias que viven en extrema necesidad, adultos mayores y familias con alguno de sus miembros con discapacidad.

Los recursos del subsidio pueden se emplearán en las siguientes modalidades:

- Construcción en lote propio.
- Compra de lote y construcción.
- Compra de vivienda existente.
- Ampliación, mejoras o terminación de vivienda (RAMT).
- Segunda vivienda en lote de familiar.
- Programa de Vivienda Integral para Familias de Ingresos Medios donde el subsidio aplica como prima de un crédito hipotecario.

Se estima que para el 2025 las mujeres jefas de hogar sea un segmento de población de atención prioritaria, con aproximadamente entre un 58% y un 62% de los subsidios otorgados.

Otros sectores a los cuales atenderá el BANHVI, a través de las entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda son la población indígena, adultos mayores, familias con miembros con discapacidad permanente, residentes en asentamientos informales o en situación de riesgo.