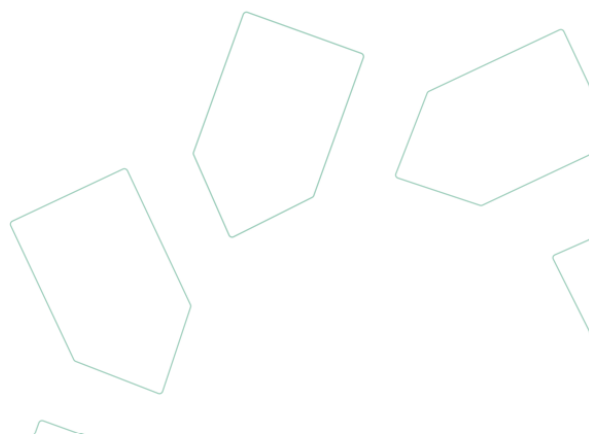




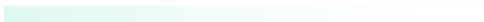
Informe Ley 9398 para Perfeccionar la Rendición de Cuentas Año 2025



Banco Hipotecario de la Vivienda

 2527 7400

 www.banhvi.fi.cr





MENSAJE DE LA PRESIDENTA DE JUNTA DIRECTIVA GRETTEL VEGA ARCE

El 2025 fue un año de grandes retos para el Banco Hipotecario de la Vivienda y para el Sector Vivienda, a su vez, fue un periodo de importantes resultados financieros y sociales, alcanzados mediante un trabajo íntegro y transparente.

Durante este periodo se dieron cambios de figuras claves en la Junta Directiva y en la Administración superior, situación que inicialmente generó un desafío adicional, sin embargo, se logró asumir como una gran oportunidad para ajustar las tuercas de la máquina para funcionar mejor.

Se trabajó de forma profesional y técnica en mejorar procesos, reducir tiempos de respuesta, fortalecer el talento humano en departamentos estratégicos, coordinar de forma más efectiva a nivel interinstitucional, y atender en tiempo y forma las recomendaciones de los entes de supervisión y control.

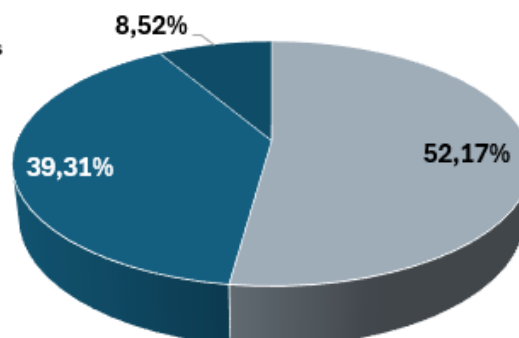
El año 2025 constituyó el año con mayor cantidad de recursos de presupuesto en el Fondo de Subsidios para Vivienda (FOSUVI) en los 39 años de existencia del Banco y esto permitió retomar el camino al alza en la colocación de Bonos Familiares de Vivienda, gracias a lo cual 10.596 familias del país tuvieron la oportunidad de contar con vivienda propia.

Bonos de vivienda según Género del Jefe de Familia. Periodo 2025

Monto en colones

Edad	No de Casos	Monto Total
De 0 a 35 años	5528	65.962.805.801,84
De 36 a 64 años	4165	54.868.479.095,63
65 años o más	903	13.539.594.311,57
Totales	10596	134.370.879.209,04

- De 0 a 35 años
- De 36 a 64 años
- 65 años o más



Logramos superar la tendencia de los últimos años en cuanto a la cantidad de subsidios habitacionales formalizados, alcanzando una ejecución presupuestaria del 93%. Sobre todo, la calidad de la vivienda mejoró de forma significativa; hoy entregamos soluciones habitacionales con diseños innovadores y estándares superiores a los de años anteriores. Además, rompimos récords en la colocación de bonos y construcción de vivienda en territorios indígenas, reafirmando que llegar a las poblaciones más vulnerables es y será siempre nuestra prioridad.



Formalización del Bono de Vivienda en Territorio Alto Chirripó

Esta Presidencia de la Junta Directiva se comprometió con la conclusión de gran cantidad de proyectos habitacionales que se encontraban detenidos por años, sin que los beneficiarios pudieran hacer uso de estos, lo cual es otro resultado relevante. El trabajo

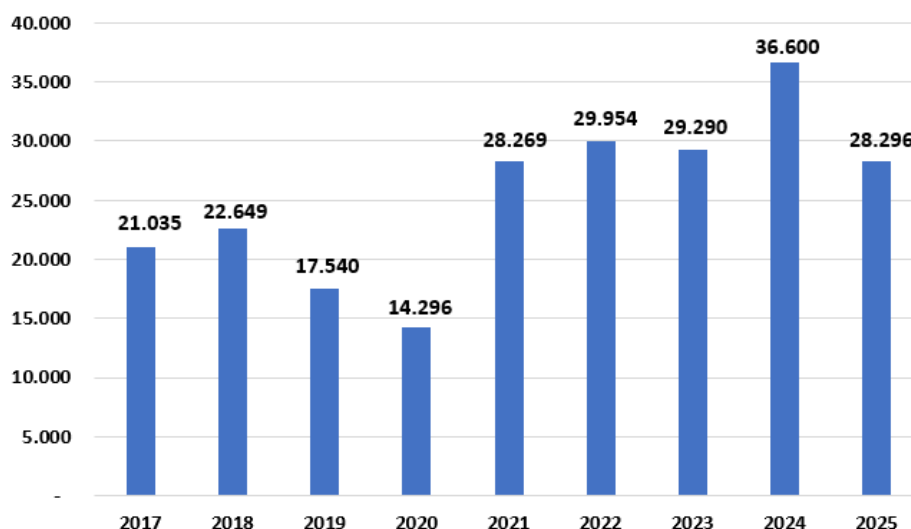
fue intenso y los resultados son notorios. En pocos meses de gestión, se logró avanzar cerca de una decena de proyectos que tenían incluso décadas de estar detenidos. El trabajo sigue fuertemente en el 2026 para finiquitarse en los primeros meses del año.

Otro buen resultado, lo tenemos en materia de crédito colocado en las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI). Durante este periodo el BANHVI giró ₡28.296 millones, recursos que se tradujeron en créditos hipotecarios que permitieron a cerca de 800 familias de clase media tener una vivienda propia este año. En total la cartera de crédito del Banco al finalizar el 2025 asciende a ₡211 362,8 millones de colones.

Monto Anual de Desembolsos de Cartera de Crédito

2017-2025

Monto en millones de colones



Es importante destacar la labor de acercamiento con el Sector Vivienda que ha ejecutado la Presidencia de la Junta Directiva. Desde el inicio de nuestras funciones nos hemos concentrado en trabajar de la mano de la Administración y las Entidades Autorizadas,

con el fin de aprovechar las ventajas de la alianza público – privada y obtener resultados en el menor tiempo posible.

Todo este trabajo se da también gracias al aporte y esfuerzo de nuestros colaboradores y de nuestra Junta Directiva, a quienes agradezco la labor desarrollada.

El 2026 es el año en que esta Presidencia de Junta Directiva se compromete a finiquitar esa transformación que inició en el 2025 y que busca convertir al BANHVI en una institución ejemplo de eficiencia pública, que le permita crecer y ser una mejor organización, comprometida con sus valores y respondiendo con lealtad a los ciudadanos.



MENSAJE DEL GERENTE GENERAL WALTER MUÑOZ CARAVACA

Durante el año 2025, en el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) realizamos un arduo trabajo con resultados positivos, gracias al cual, contribuimos al progreso y mejora en la calidad de vida de miles de familias costarricenses, que obtuvieron una vivienda financiada con alguno de los diferentes programas de la entidad.

En el citado periodo, el Banco Hipotecario alcanzó la colocación de ₡134.500 millones en subsidios para el beneficio directo de 10.596 familias, que hoy cuentan con vivienda propia. Esta cifra significa que se financiaron cerca de 883 viviendas al mes, o bien, 29 soluciones habitacionales por día.

Pese a ser un año en que hubo cambios, tanto en la Presidencia de Junta Directiva, como en la Gerencia General del Banco, y en áreas clave como la Dirección FOSUVI, y los departamentos Técnico y Análisis y Control, el trabajo profesional, técnico y operativo del personal, ha permitido que la entidad tenga excelentes resultados. A manera de ejemplo, en lo que respecta al Fondo de Subsidios para Vivienda, la ejecución presupuestaria fue del 93%, incluyendo recursos adicionales que ingresaron en el último mes del año.

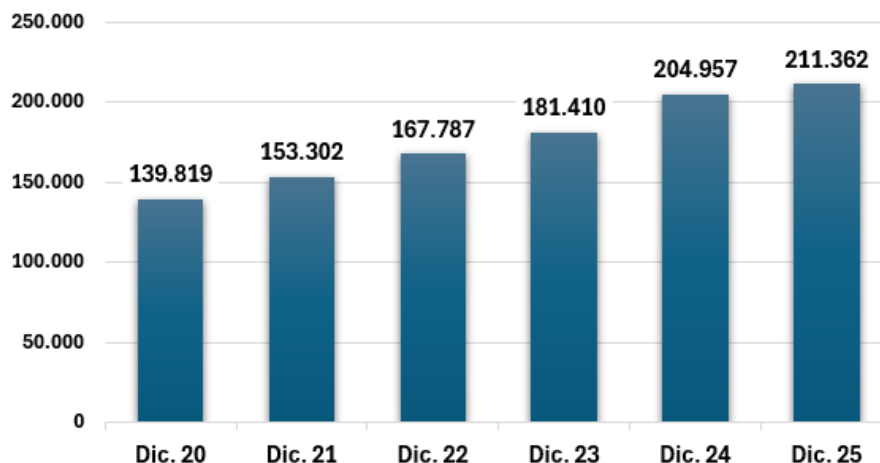
Es importante tomar en cuenta que las operaciones financiadas con recursos del Bono Familiar de Vivienda representan, además de una solución habitacional a familias de escasos recursos, un elemento colateral que beneficia la economía regional y nacional, al convertirse en un efecto multiplicador, ya que, durante el 2025, se generaron unos 413.935 m² de construcción y aproximadamente 33.000 empleos, entre directos e indirectos. Este financiamiento de recursos del Banco Hipotecario aporta directamente

en encadenamientos productivos en el área de construcción, como venta de materiales y agregados, transportes, alimentación, consultoría e impuestos, entre otros.



En materia de crédito colocado en las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) con recursos del Fondo Nacional para Vivienda (FONAVI), en el 2025 el BANHVI giró ₡28.296 millones, recursos que se tradujeron en créditos hipotecarios, que permitieron a más de 900 familias de clase media tener una vivienda propia. En total la cartera de crédito del Banco al finalizar el 2025 asciende a ₡211 362,8 millones de colones.

Cartera de Crédito
Años 2020-2025
Monto en millones de colones



Tanto los resultados de la ejecución de FOSUVI como del FONAVI, así como los Estados Financieros del Banco a diciembre, revelan que la institución tuvo un año con resultados importantes y crecientes. Además, se consolidaron herramientas para fortalecer el financiamiento de clase media, como el Programa de Avaless, para que personas o familias de este segmento de ingresos tengan mayores posibilidades de optar por préstamos de vivienda, ya que les facilita el aporte de la prima.

El fortalecimiento de la cultura de servicio al cliente fue otra prioridad, así como la implementación de la gestión orientada a resultados en nuestros planes de trabajo y presupuestos y la simplificación de procesos. Destaca el proyecto de Optimización de Procesos y Tecnologías de Información Medulares para los Usuarios de Servicios (OPTIMUS), el cual ya tiene un avance global del 82%, lo que implica avances significativos en procesos de digitalización del BANHVI, y cuyo objetivo es mejorar la eficiencia operativa, la trazabilidad de los trámites y la experiencia de las personas

usuarias. En este contexto, la innovación se consolidó como un eje transversal para fortalecer la gestión institucional.

El trabajo en equipo ha sido un pilar fundamental para alcanzar los objetivos propuestos. Los mejores resultados se construyen de manera colectiva, a partir del respeto, la confianza y el reconocimiento del aporte de cada persona. A esa entrega de los 138 funcionarios del banco, se suma el esfuerzo y apoyo de todos los integrantes del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, entidades autorizadas y empresas desarrolladoras que trabajan con recursos del FOSUVI y el apoyo decidido del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH).

Todo este trabajo tiene un propósito común: contribuir a la mejora de la calidad de vida de nuestros clientes. Cada proyecto, vivienda individual, bono colectivo o crédito que se otorga a las familias, cada proceso optimizado y cada decisión acertada que se tomó busca generar bienestar, oportunidades y soluciones para esos núcleos familiares.

Junto con el compromiso del Banco Hipotecario de dar a las familias viviendas y entornos seguros, de calidad y con acceso a servicios, en 2025 se fortaleció el Programa de Variable Social, mediante el cual se brinda, a las familias de proyectos habitacionales un acompañamiento antes, durante y hasta un año después de que se trasladan a sus casas y se continuó fortaleciendo la construcción sostenible en la vivienda de interés social.



El 2025 fue un periodo de retos, aprendizajes y avances para el Banco. En un entorno dinámico y exigente, marcado por constantes transformaciones sociales, económicas y tecnológicas, reafirmamos nuestro compromiso de trabajar con responsabilidad, visión estratégica y vocación de servicio, orientando cada una de nuestras acciones al cumplimiento de nuestra misión y a la generación de valor para nuestros clientes y la comunidad.

Renovamos nuestra determinación de seguir fortaleciendo una gestión moderna, eficiente y centrada en las personas. Continuaremos impulsando la innovación, el desarrollo del talento humano y la mejora continua de nuestros servicios, con la convicción de que el crecimiento del BANHVI debe ir de la mano del desarrollo de nuestros clientes, colaboradores y de la sociedad en su conjunto.



CIFRAS 2026



Bonos de vivienda

Familias beneficiadas: 10.596

Inversión: ₡134.370.9 millones



Proyectos de vivienda

19 proyectos aprobados

Inversión: ₡27.964,48

Familias beneficiadas: 1.081 familias



Bono Comunal

2 Proyectos entregados

Inversión: 1.545,62 millones

Población beneficiada: 22.932 personas



Crédito a entidades autorizadas

Desembolso por: ₡28.296 millones

Número de viviendas: 923

Promedio por solución: ₡37 millones



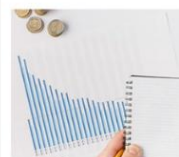
Programa de ingresos medios

Familias Beneficiadas: 891

Monto de créditos: ₡19.171 millones

Monto de subsidio: ₡7.369 millones

Promedio por solución: ₡22 millones



Resultados financieros

Créditos vigentes: ₡211 363 millones

Utilidades obtenidas: ₡8.717,5 millones

Activo total: ₡231 719 millones



ANÁLISIS DEL ENTORNO

El año 2025 se desarrolló en un contexto de estabilidad macroeconómica relativa para Costa Rica, con un crecimiento económico moderado y control inflacionario, pero acompañado de desafíos estructurales persistentes, especialmente en materia social y de acceso a la vivienda. El país avanzó en un entorno político marcado por la antesala del proceso electoral nacional de 2026, lo que influyó en la agenda pública y en el debate sobre seguridad, sostenibilidad fiscal, derechos sociales y desarrollo territorial.

En este escenario, el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) desempeñó un rol estratégico como institución clave del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, orientando recursos hacia la atención de poblaciones en situación de vulnerabilidad, en un contexto de alta demanda por soluciones habitacionales, restricciones presupuestarias y crecientes exigencias de eficiencia, transparencia e impacto social, todo lo cual se detalla a continuación.

Contexto Económico y Político

Durante 2025, la economía costarricense mantuvo una trayectoria de crecimiento moderado, impulsada principalmente por la demanda interna, el consumo de los hogares y la inversión extranjera directa. Las estimaciones oficiales situaron el crecimiento del Producto Interno Bruto en un rango cercano al 4 %, reflejando una economía resiliente frente a un entorno internacional caracterizado por incertidumbre geopolítica y desaceleración de algunos socios comerciales.

La política monetaria continuó orientada a la estabilidad de precios, con una inflación contenida y dentro de los rangos meta del Banco Central de Costa Rica. En el ámbito

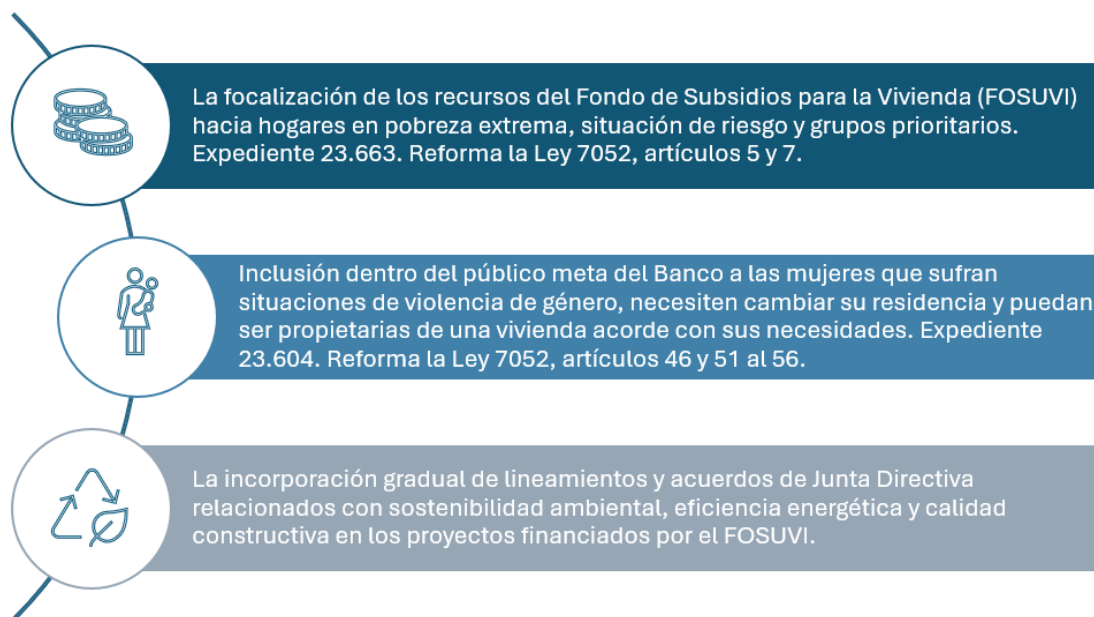
fiscal, el país sostuvo los esfuerzos de consolidación y disciplina presupuestaria, apoyados por la confianza de organismos internacionales, aunque persistieron presiones sociales por una mayor inversión pública, particularmente en vivienda, infraestructura y seguridad.

Desde la perspectiva política, el año estuvo influido por el inicio del ciclo preelectoral, con un clima de debate intenso sobre temas estructurales del desarrollo nacional. Este entorno reforzó la relevancia de las instituciones públicas como el BANHVI en la implementación de políticas sociales de alto impacto y en la generación de confianza ciudadana.

Ambiente Normativo

El marco normativo que reguló la actuación del BANHVI en 2025 se caracterizó por la continuidad de las políticas públicas orientadas al derecho a la vivienda digna, bajo principios de sostenibilidad financiera, transparencia y enfoque social. La coordinación con el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) y otras entidades del sector público resultó fundamental para la ejecución de programas de subsidio y financiamiento habitacional.

Durante el período, se mantuvieron y fortalecieron disposiciones vinculadas a:



Este entorno normativo planteó desafíos operativos, pero también oportunidades para mejorar la gestión para resultados y el impacto social de la inversión pública en vivienda.

Contexto Social y Demográfico

El contexto social y demográfico del país continuó incidiendo de manera directa en la demanda de soluciones habitacionales. En 2025, Costa Rica evidenció una concentración poblacional creciente en la Gran Área Metropolitana, acompañada de presiones sobre el suelo urbano, encarecimiento de los terrenos y limitaciones en la planificación territorial.

El déficit habitacional, especialmente el cualitativo, se mantuvo como uno de los principales retos sociales del país, mientras que el cuantitativo se considera controlado. Hogares en condición de pobreza, personas adultas mayores, personas con discapacidad, familias monoparentales y poblaciones en asentamientos informales demandan una atención prioritaria del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Asimismo, los cambios demográficos —como la reducción del tamaño promedio de los hogares y el envejecimiento progresivo de la población— reforzaron la necesidad de

soluciones habitacionales más flexibles, accesibles y adaptadas a diversas etapas del ciclo de vida.

Contexto Empresarial y de Innovación

El sector empresarial vinculado a la construcción y al financiamiento de vivienda enfrentó en 2025 un entorno de ajustes, marcado por el aumento en los costos de materiales, la necesidad de mejorar la productividad, la adopción de nuevas tecnologías constructiva y la demanda creciente de edificios de apartamentos. Estos factores influyeron en los tiempos, costos y escalabilidad de los proyectos habitacionales.

Paralelamente, se observaron avances significativos en procesos de digitalización, del BANHVI, por medio del proyecto de Optimización de Procesos y Tecnologías de Información Modulares para los Usuarios de Servicios (OPTIMUS), orientado a mejorar la eficiencia operativa, la trazabilidad de los trámites y la experiencia de las personas usuarias. En este contexto, la innovación se consolidó como un eje transversal para fortalecer la gestión institucional.

La incorporación de criterios de sostenibilidad, innovación en diseño y construcción, y uso de tecnologías de información representó una oportunidad para el BANHVI de promover soluciones habitacionales más resilientes, eficientes y alineadas con los objetivos de desarrollo sostenible.

Gestión Institucional Estratégica

El entorno nacional de 2025 configuró un escenario desafiante pero propicio para reafirmar el rol estratégico del BANHVI como entidad clave en el financiamiento de Vivienda en el país. La combinación de estabilidad macroeconómica, alta demanda social, exigencias normativas y avances en innovación plantearon la necesidad de una

gestión institucional orientada a resultados, con énfasis en la eficiencia, la transparencia y el impacto social.

Este análisis del entorno constituye un marco de referencia para comprender las acciones desarrolladas por el BANHVI durante el período y los logros alcanzados en el cumplimiento de su misión de facilitar el acceso a una vivienda digna para la población costarricense.



SOBRE EL BANCO HIPOTECARIO

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 39 años de existencia del SFNV, dirigido por el Banco Hipotecario, se ha constituido en una sólida alianza público-privada de la cual, a lo largo de los años, han formado parte 55 entidades entre financieras, públicas y privadas, así como decenas de empresas desarrolladoras y constructoras, la mayoría de ellas micro y pequeñas, que han contado con el respaldo del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) en la visión estratégica y del Fondo de Desarrollo Social y de Asignaciones Familiares (FODESAF), en la dotación de recursos.

Gracias al trabajo colaborativo de esa alianza, se han financiado en estas casi cuatro décadas 441.800 soluciones de vivienda; es decir que uno de cada cuatro hogares de Costa Rica goza hoy de techo apropiado y propio, gracias al trabajo de esta alianza y con ello, tanto familias de sectores vulnerables, como de clase media han mejorado su calidad de vida e incrementado sus posibilidades de ascenso.

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 los riesgos y se delimita la estrategia a mediano y largo plazo, actuando con transversalidad e interseccionalidad, de acuerdo con los intereses de las partes interesadas del Banco y de la sociedad costarricense.

En el año 2025 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 facilita 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 2025 se mantuvo y fortaleció el talento interno en áreas claves donde existían oportunidades de mejora. En total se cuenta con el concurso de 140 colaboradores (81 mujeres y 57 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.

En el **Anexo 1** se puede apreciar el Informe Revelaciones Mínimas de Gobierno Corporativo correspondiente al año 2025.

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 EQUIPOS DE TRABAJO

Junta Directiva



GRETTEL IVANNIA VEGA ARCE. Presidenta.
Representante Sector Público (MIVAH)

MARCOS ALONSO 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

PABLO JULIÁN ARIAS VARELA. Director

Representante del Sector Público (MEIC)

MIGUEL ARRIETA BERROCAL. Director.

Representante del Sector Público (MCJ,
Juventud)

Administración

Dirección Superior

Walter Muñoz Caravaca,

Gerente General a.i. / Subgerente de Operaciones

Luis A. Avalos Rodríguez, Subgerente Financiero

Mauricio González Zumbado, Auditor Interno a.i.

Directores de Área

Margoth Campos Barrantes, Directora Administrativa

Tricia Hernández Brenes, Directora Fondo Nacional de Vivienda

Mariella Salas Rodríguez, Directora a.i. Fondo de Subsidios para la Vivienda.

Marielos Solano Céspedes, Directora de Supervisión de Entidades

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 Institucional

Ronald Espinoza Ávila, Jefe de Unidad de Comunicaciones

Kenlly Vega Barquero, Jefa de Unidad de Riesgos

Departamentos

Esteban Serrano Chavarría, Jefe a.i. de Departamento Técnico

Jenny Paola Araya Villegas, Jefa de Departamento de Análisis y Control

José Pablo Durán Rodríguez, Jefe de Departamento Financiero Contable

Genaro Fuentes Abarca, Jefe de Tecnología de Información

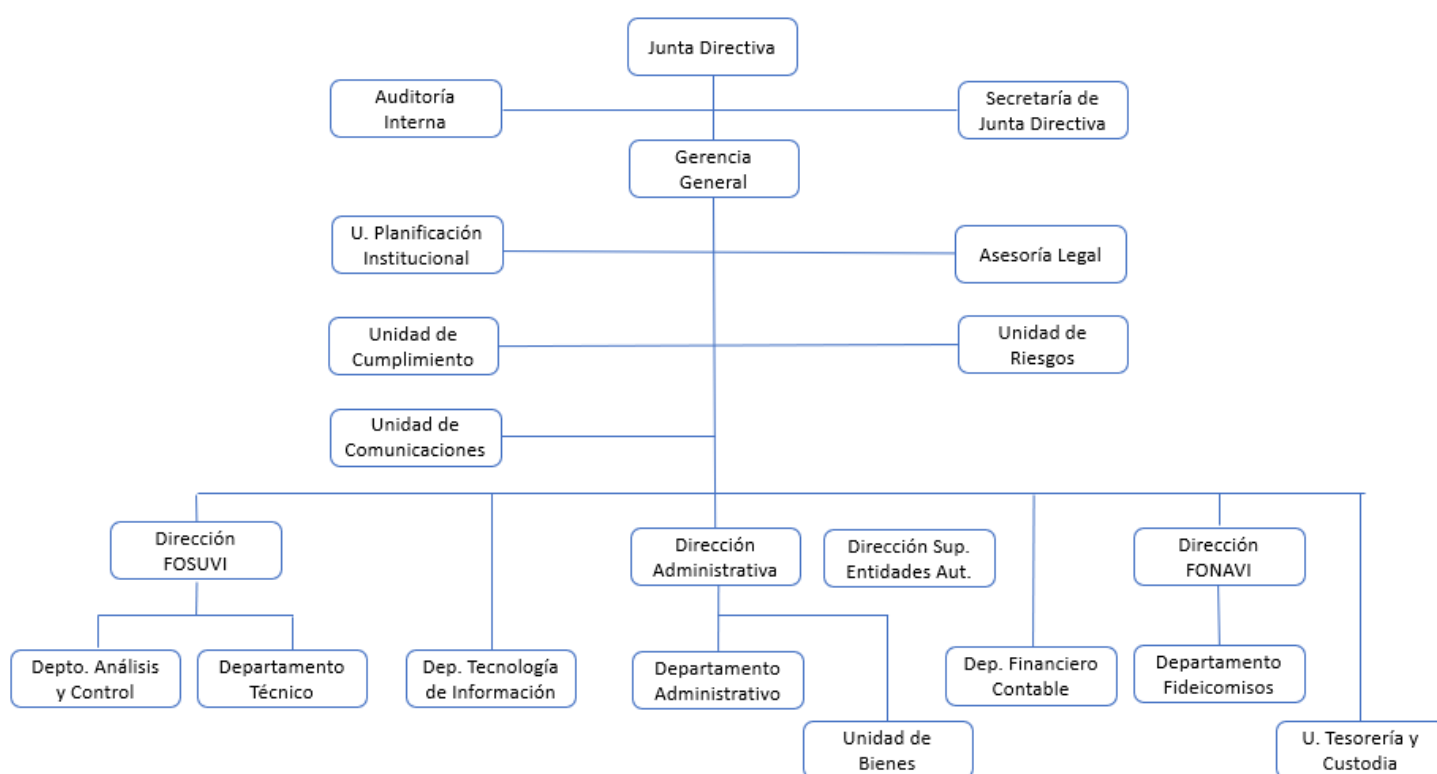
Rita Solano Granados, Oficial de

Cumplimiento

Merlyn Jiménez Pérez, Oficial de

Cumplimiento Normativo

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 Tecnología 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 2025 se contrataron 15 funcionarios, contando durante el año con 131 funcionarios en total. No se aplicaron modificaciones 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 2025				
(los salarios se mantienen de acuerdo con el Decreto #42121 - MTSS - MIDEPLAN/ Acuerdo #12 J.D)				
Nº	Cantidad	CATE-	NOMBRE	SALARIO
PUESTOS	Clases	GORIA	DEL PUESTO	BASE
1	1	1	AUXILIAR DE OFICINA 1	281.696,11
4	2	2	AUXILIAR DE OFICINA 2	356.342,85
3	3	3	AUXILIAR DE OFICINA 3	396.393,86
1	4	4	ASISTENTE 1	457.800,65
1	5		SECRETARIA EJECUTIVA 1	
7	6	5	ASISTENTE 2	555.971,31
13	7		SECRETARIA EJECUTIVA 2	
4	8	6	ASISTENTE 3	581.016,49
1	9		SECRETARIA DE GERENCIA	
5	10	7	OFICIAL 1	655.038,58
15	11	8	OFICIAL 2	882.552,65
5	12	9	OFICIAL 3	961.015,05
1	13		TRABAJADOR SOCIAL	
29	14	10	OFICIAL 4	1.039.262,13
11	15	11	ANALISTA DE SISTEMAS	1.272.062,38
1	16		ASISTENTE SUBGERENCIA OPERACIONES	
1	17		ASISTENTE SUBGERENCIA FINANCIERA	
2	18		OFICIAL DE CUMPLIMIENTO	
1	19		GESTOR SOCIAL	
1	20		JEFE SECRETARIA JUNTA DIRECTIVA	
1	21		MEDICO DE EMPRESA	
15	22		OFICIAL 5	
6	23	12	JEFE DEPARTAMENTO	1.496.879,52
4	24	13	DIRECTOR GENERAL	1.717.967,52
1	25		ASESOR LEGAL	

2	26		ASESOR DE GERENCIA	
1	27		JEFE DEPARTAMENTO T.I.	
1	28		ASISTENTE DE GERENCIA	
1	29	14	AUDITOR	2.206.920,63
1	30	15	SUBGERENTE FINANCIERO	3.510.000,00
1	31	15	SUBGERENTE DE OPERACIONES	
1	32	16	GERENTE GENERAL	5.400.000,00
142			TOTAL, PUESTOS	
1		11	Servicios Especiales T.I.	1.272.063,38
1		11	Servicios Especiales Depto. Técnico	
1		10	Servicios Especiales Auditoría Interna	1.039.262,13
1		5	Servicios Especiales Proyecto Optimus	1.496.879,52
6		11	Servicios Especiales Proyecto Optimus	1.272.062,38
3		10	Servicios Especiales Proyecto Optimus	1.039.262,13
1		9	Servicios Especiales Proyecto Optimus	961.015,05
8		8	Servicios Especiales Proyecto Optimus	882.552,65
164				

Viajes de jerarcas o directores de departamentos

Durante el año 2025 la funcionaria Tricia Hernández, Directora del Fondo Nacional para la Vivienda y el director de Junta Directiva Guillermo Alvarado viajaron a Guatemala a un Congreso de Vivienda.

Contrataciones efectuadas

En el **Anexo 2** de este Informe se encuentra el detalle las contrataciones realizadas durante el 2025.

Procesos o demandas judiciales

En el **anexo 3** se detallan los procesos judiciales y sus resultados que se encuentran en trámite, en los cuales el Banco Hipotecario de la Vivienda es demandado, tercero interesado o actor, con corte al 31 de diciembre de 2025.

Metas trazadas para el 2025 y sus resultados



PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA

La planificación desempeña un papel relevante en la gestión del Banco Hipotecario de la Vivienda, ya que permite orientar sus acciones hacia el cumplimiento de su visión, misión, objetivos y metas institucionales. A través de un enfoque estructurado, el Banco Hipotecario logra adaptarse a un entorno financiero y regulatorio en constante evolución, garantizando la eficiencia y efectividad en la asignación de recursos para el desarrollo habitacional en Costa Rica.

A continuación, se pueden apreciar los resultados tanto de la planificación anual operativa correspondiente al año 2025, así como el avance en la planificación estratégica, que se ejecuta en el periodo 2023-2026.

Planificación Estratégica

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.

Al 31 de diciembre 2025, la ejecución ponderada del PEI 2023-2026 alcanzó un 71.68%, ubicándose en el rango de Necesidad de Mejora. Este resultado refleja avances importantes en áreas sustantivas del negocio, así como brechas que requieren atención prioritaria para asegurar el cumplimiento integral del Plan en el periodo restante.

La Perspectiva Clientes, alcanzó la mejor valoración, con una nota de 80,95%; evidenciando que las acciones orientadas al valor entregado a la población beneficiaria se mantienen cercanas a la meta, con un nivel de cumplimiento aceptable y con oportunidades de consolidación.

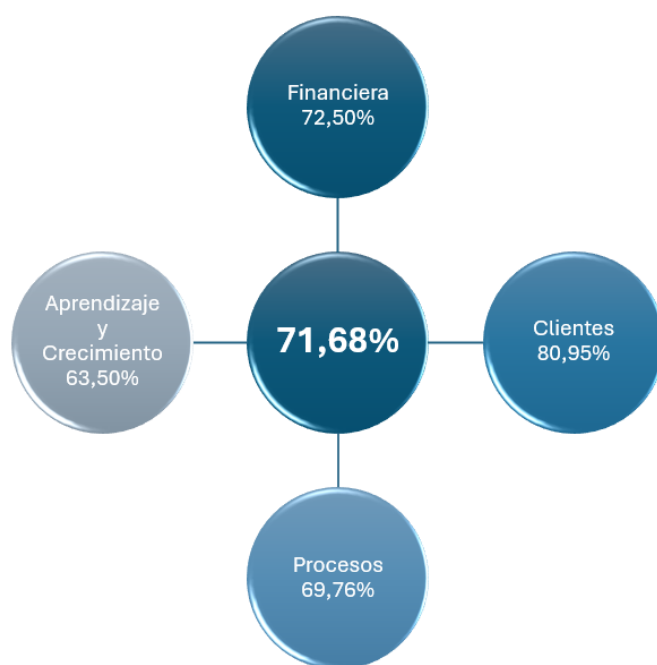
En la Perspectiva Financiera, el cumplimiento fue de 72,50%. Si bien es el segundo puntaje más alto, aun se ubica en rango de necesidad de mejora, lo que señala la necesidad de continuar fortaleciendo la eficiencia en el uso de los recursos y la sostenibilidad institucional.

La Perspectiva Procesos Internos obtuvo una calificación de 69,76%, reflejando retos asociados a las iniciativas de modernización, automatización y mejora operativa que resultan clave para agilizar la ejecución estratégica.

Por su parte, la Perspectiva Aprendizaje y Crecimiento, con un resultado de 63,50% representa el principal desafío estratégico. Dado que está vinculada al desarrollo del talento humano, los sistemas de información y las capacidades organizacionales que sustentan el desempeño de las demás perspectivas.

El seguimiento del PEI 2025 confirma el compromiso del BANHVI con la gestión para resultados, la transparencia y la mejora continua, asegurando que la planificación estratégica se traduzca en beneficios concretos para la población objetivo, aun en un contexto de restricciones presupuestarias y desafíos operativos.

Nota global de cumplimiento del Plan Estratégico 2023–2026



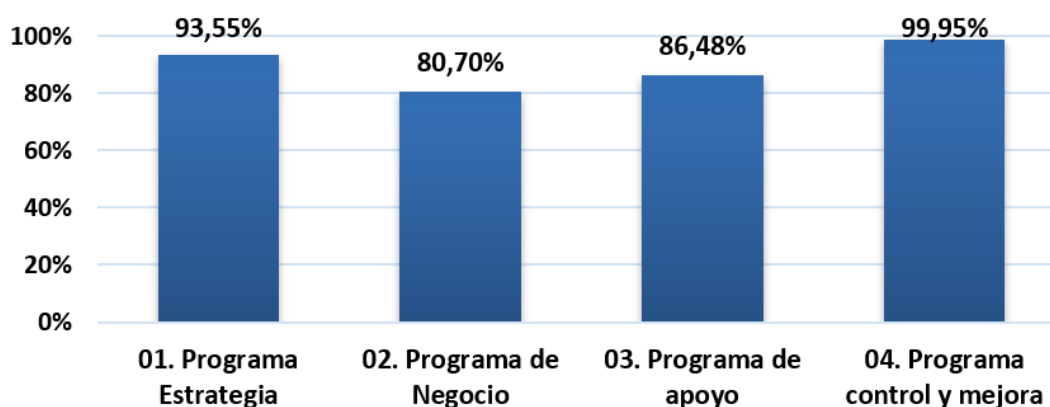
Planificación Operativa

El Plan Operativo Institucional 2025, conformado por 71 indicadores, presentó una ejecución del 90,88%, ubicándose en el parámetro de medición Excelente.

Todos los cuadros y gráficos que se presentan a continuación tienen como fuente la Unidad de Planificación Institucional.

De los 17 subprogramas presupuestarios analizados, 12 alcanzaron un desempeño excelente al cierre del período, registrando niveles de cumplimiento superiores al 90%, lo cual refleja una elevada eficacia en el logro de sus metas institucionales. Asimismo, 3 subprogramas presentaron un desempeño aceptable, ubicándose en el rango de 75% a 89%, mientras que 2 subprogramas se clasifican en necesidad de mejora, al mostrar niveles de cumplimiento inferiores al 74%.

Porcentaje Ejecución del POI 2025



A continuación, se presenta los datos comparativos del comportamiento de la ejecución del Plan Operativo Institucional del BANHVI de los últimos cuatro periodos:

Ejecución del POI 2022-2025

2022	2023	2024	2025
93%	93%	91%	90%

Desde el enfoque de Gestión para Resultados en el Desarrollo, los resultados alcanzados en las metas del POI 2025 para estos indicadores reflejan la generación efectiva de valor

público, en tanto permitieron materializar beneficios concretos para la población objetivo mediante el otorgamiento de soluciones habitacionales y la formalización de operaciones, en coherencia con la capacidad financiera y operativa real del BANHVI durante el período evaluado.

La ejecución del POI se orientó a maximizar el impacto social de los recursos disponibles, priorizando poblaciones estratégicas y asegurando resultados tangibles en términos de acceso a vivienda, mejora de condiciones habitacionales y estabilidad residencial.

El **Anexo 4** contiene el Informe de Cumplimiento del Plan Operativo Institucional 2025.

Plan Nacional de Desarrollo e Inversiones Públicas

En el Plan Nacional de Desarrollo e Inversiones Públicas (PNDIP 2023-2026), el Banhvi tiene bajo su rectoría cinco indicadores, distribuidos en dos sectores: Dos en el Sector Bienestar Trabajo e Inclusión Social (SBTIS) y tres en el Sector Vivienda, Hábitat y Territorio (SVHT), asociados a la generación de soluciones de vivienda, formalización de operaciones y atención de población prioritaria.

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 PNDIP y conforme a 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 sobre el cumplimiento de metas con corte al 31 de diciembre de 2025 ha sido registrada en el sistema Delphos. Net del Mideplan, como parte del Informe Anual del PNDIP.

Dicho registro incorpora, para cada uno de los indicadores, el nivel de avance respecto a las metas programadas, el presupuesto ejecutado, así como el análisis cualitativo correspondiente, que incluye logros, limitaciones, obstáculos y lecciones aprendidas.

En el **Anexo 5** se ubica la matriz Excel con la ejecución al 31/12/2025 de las metas correspondientes a los Indicadores Banhvi en el PNDIP 2023-2026 que incluye un análisis cuantitativo y cualitativo de la información.



PROYECTOS DE TECNOLOGÍA DE LA INFORMACIÓN

Durante el período 2025, el BANHVI logró la estabilización de plataformas críticas, el fortalecimiento del cumplimiento normativo, la expansión de capacidades analíticas y la robustez continua de la ciberseguridad institucional, gracias al trabajo desarrollado por el Departamento de Tecnologías de Información, el cual consolidó su rol como habilitador estratégico del negocio.

El año estuvo marcado por la maduración de iniciativas estructurales que no solo modernizan la arquitectura tecnológica del Banco, sino que también elevan la eficiencia

operativa, la trazabilidad de los procesos y la resiliencia institucional frente a riesgos tecnológicos y regulatorios. El detalle de cada una de estas iniciativas es el siguiente:

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

Con el objetivo de optimizar la gestión interna de la Institución en áreas clave como el Bono Familiar de Vivienda, Intermediación Financiera, Gestión Presupuestaria, Administración Financiero-Contable, Proveeduría, Recursos Humanos y otros procesos de control, se puso en marcha el Proyecto OPTIMUS. A través de este, se contrató al consorcio conformado por las empresas 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

Dicho proyecto se divide en 3 fases:

Fase 1: Finanzas Contabilidad – Tesorería - FOSUVI	Fase 2: Intermediación Financiera	Fase 3: Recursos Humanos y Proveeduría
• Contabilidad General • Contabilidad de costos • Cuentas por cobrar • Cuentas por pagar • Presupuesto general • Tesorería Básica • Adm. de inversiones • Presupuesto FOSUVI • Definición y adm. de proyectos • Desembolsos FOSUVI • Regulación FOSUVI	• Administración Cartera de Crédito • Administración de Garantías • Administración Fondo de Garantías • Integración con Regulación SUGEF • Pólizas de Garantías	• Activos Fijos • Bienes Muebles • Compras – SICOP • Inventario • Reclutamiento y selección de personal • Planillas • Definición de logros y objetivos. • Servicios médicos • Autogestión

Fase I. En marzo de 2025 finalizó la garantía individual de los módulos relacionados con Contabilidad, Presupuesto institucional, Administración de Inversiones y Tesorería. El sistema se comporta muy estable. En cuanto los módulos del sistema FOSUVI continúan en etapa de implementación, específicamente en la ejecución de las pruebas integrales. Se prevé su liberación en producción durante el primer semestre del 2026.

Fase II. Core Bancario (Fondo Nacional de Vivienda). Durante el 2025 se logró la estabilización integral de los módulos correspondientes a la Fase II (FONAVI), garantizando una operación controlada, sin impactos sustantivos para las áreas usuarias. El comportamiento del sistema se mantiene dentro de parámetros esperados, con gestión proactiva de incidentes y monitoreo continuo por parte del Departamento de TI, fortaleciendo la confiabilidad del Core Bancario.

Fase III. Proveeduría, FOSUVI y Recursos Humanos. En el marco de la Fase III. Se implementó y puso en operación el módulo de Proveeduría, fortaleciendo los procesos administrativos y de contratación institucional. Los módulos correspondientes a Recursos Humanos avanzan conforme a la planificación ajustada, encontrándose actualmente en ejecución

controlada. Se proyecta su finalización durante el primer semestre del 2026, completando así el alcance funcional previsto para esta etapa.

Con estos avances, OPTIMUS continúa integrando procesos medulares bajo una plataforma unificada, promoviendo eficiencia, trazabilidad y mejores niveles de control interno. En términos generales al corte de diciembre 2025 el proyecto presenta un porcentaje de avance real de un 81% vs un avance esperado del 81%.

2. Implementación de las acciones correctiva según Acuerdo CONASSIF 5-17 del nuevo plan de acción

En cumplimiento de las disposiciones emitidas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero (CONASSIF) bajo el Acuerdo 5-17, el Banco ejecuta un plan integral de fortalecimiento del marco de gestión de tecnologías de información. Al cierre del período 2025 se registra:

- Avance real: 45%
- Avance esperado: 49%
- 70 hallazgos subsanados de un total de 215
- 60 acciones cumplidas de 184 acciones planificadas

Estos resultados reflejan un progreso sostenido en la madurez de los procesos de gobierno y gestión de TI, con mejoras estructurales en documentación, controles, métricas y esquemas de supervisión.

3. Implementación de Business Intelligence

La capacidad institucional de análisis y explotación de datos continúa en expansión. La plataforma de Inteligencia de Negocio implementada mantiene un crecimiento

progresivo en modelos de datos, usuarios consumidores y áreas impactadas. Durante el período:

- Se ampliaron los modelos analíticos disponibles para la toma de decisiones estratégicas.
- Se fortaleció la cultura institucional basada en datos.
- Se promovió el uso de tableros ejecutivos para seguimiento gerencial y operativo.

El entorno de Business Intelligence se consolida como un habilitador clave para decisiones oportunas, trazables y sustentadas en información confiable.

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

El Banco continúa perfeccionando su marco de continuidad del negocio y sus planes de respuesta ante incidentes tecnológicos. Durante el 2025 se profundizaron las mejoras en:

- Estrategias de recuperación ante desastres tecnológicos, específicamente en caso de un ataque del tipo Ransomware.
- Protocolos específicos para escenarios de ciberataques complejos.
- Actualización permanente de procedimientos de gestión de incidentes.

Estas acciones fortalecen la capacidad institucional de respuesta ante eventos disruptivos, incrementando la resiliencia organizacional.

5. Mantenimiento continuo de los esquemas de Ciberseguridad del BANHVI

La protección de los activos de información y de la infraestructura tecnológica continúa siendo una prioridad estratégica. Durante el período 2025:

- Se mantuvieron y actualizaron los controles técnicos y administrativos de seguridad.
- Se ejecutaron revisiones de accesos, pruebas de vulnerabilidad y monitoreo continuo.

- Se reforzó la cultura institucional de ciberseguridad mediante capacitación constante.

De forma destacada, el BANHVI obtuvo por segundo año consecutivo la certificación del Banco Central de Costa Rica en cumplimiento de la Norma Técnica de Ciberseguridad para participar en el SINPE, emitida por el Banco Central de Costa Rica (BCCR). Este logro ratifica el nivel de madurez alcanzado en materia de protección de información crítica y operación segura dentro del Sistema Nacional de Pagos Electrónicos.

El 2025 consolidó al Departamento de Tecnologías de Información como un socio estratégico del negocio y un pilar fundamental para la sostenibilidad institucional del BANHVI.

Los avances en OPTIMUS, el progreso estructural en el plan regulatorio, la expansión de capacidades analíticas y la certificación reiterada en ciberseguridad evidencian una gestión orientada a resultados, control y modernización.

La tecnología dejó de ser únicamente un soporte operativo para convertirse en un motor de eficiencia, transparencia, resiliencia y generación de valor público, fortaleciendo la capacidad del Banco para cumplir su misión con mayor solidez, seguridad y visión de futuro.



GESTIÓN FONDO DE SUBSIDIOS PARA LA VIVIENDA



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. Toda la información tiene como fuente la Dirección FOSUVI del Banco Hipotecario de la Vivienda.



En el ejercicio económico 2025 se emitieron 11.594 bonos de vivienda por ¢152.188,01 millones y se formalizaron 10.596 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 ¢134.370,88 millones.

Bonos de Vivienda Emitidos y Formalizados. Periodo 2025

Monto en miles de millones

<i>Bonos Formalizados</i>		<i>Bonos Emitidos</i>	
<i>Número</i>	<i>Monto</i>	<i>Número</i>	<i>Monto</i>
10.596	¢134.370,88	11.594	¢152.188,01

Esta inversión permitió la construcción de unos 390.000 metros cuadrados (m^2), financiados a través del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con la consiguiente generación de unos 31.179 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 2025.



BONOS DE VIVIENDA POR ESTRATO DE INGRESO Y MODALIDAD DE PRESUPUESTO

Bonos por Estrato de Ingreso

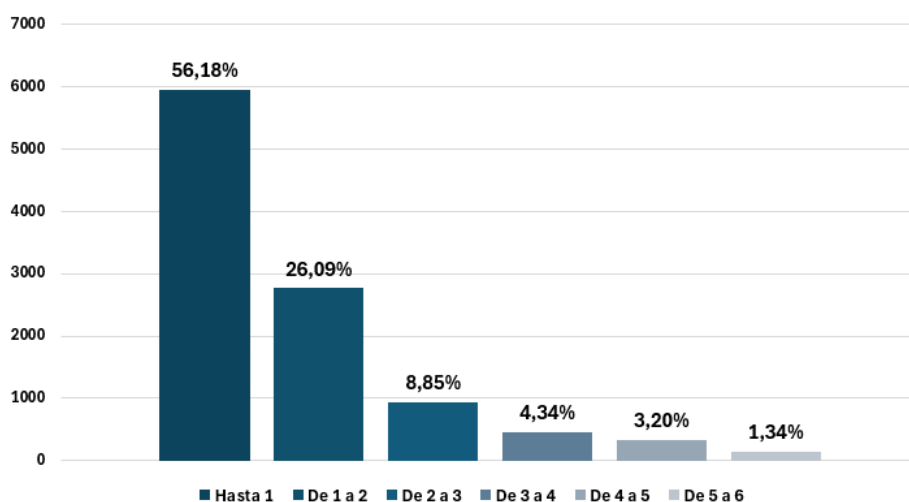
La determinación del monto de subsidio que le corresponde a cada familia se establece de acuerdo con el ingreso bruto del núcleo familiar para determinar el Estrato de Ingreso. A menor ingreso mayor es el monto de bono que le corresponde a la familia y viceversa, a mayor ingreso es menor el monto del 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 2025 la mayor parte de los recursos otorgados por medio del Bono Familiar de Vivienda se concentra en las familias de menores recursos, con el 82,27% de los bonos entregados en el año a familias con ingresos ubicados entre los dos primeros estratos según se muestra en el siguiente cuadro y gráfico:

Bonos de Vivienda por Estrato de Ingreso. Periodo 2025

Monto en millones

Estrato	No de Casos	Monto Total
Hasta 1	5953	84.170.552.894,95
De 1 a 2	2764	34.906.971.468,93
De 2 a 3	938	8.314.532.845,16
De 3 a 4	460	3.673.096.000,00
De 4 a 5	339	2.407.527.000,00
De 5 a 6	142	898.199.000,00
Totales	10596	134.370.879.209,04



Bonos por Modalidad de Presupuesto

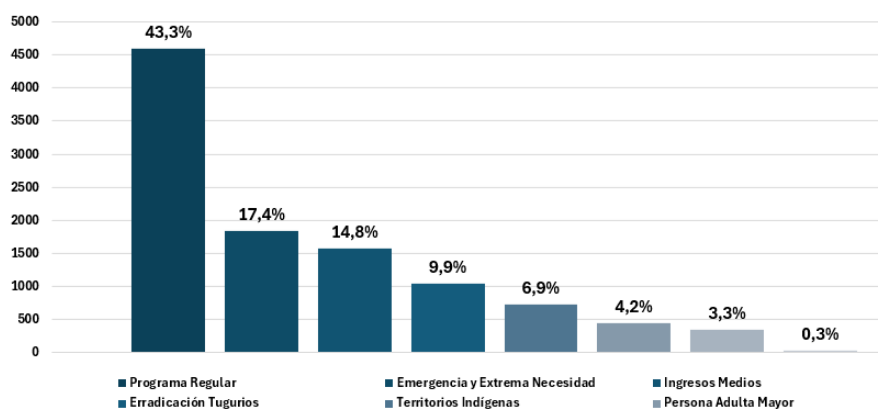
La modalidad regular, sigue siendo de mayor importancia, ya que en este sector se ubica la mayor cantidad de familias del país, sin embargo, la atención de bonos de extrema necesidad, erradicación de tugurios y emergencia, han atendido a 2.888 familias, que representan un 27,3% de los bonos tramitados.

Por otra parte, se destaca el otorgamiento de 729 bonos para familias indígenas, 349 para familias con un miembro con discapacidad, 441 para adultos mayores y 29 bonos para familias de territorios insulares.

Bonos de vivienda por Modalidad de Presupuesto. Periodo 2025

Monto en colones

Modalidad	No de Casos	Monto Total
Programa Regular	4593	42.478,76
Emergencia y Extrema Necesidad	1844	46.050,19
Ingresos Medios	1567	12.888,30
Erradicación Tugurios	1044	9.651,24
Territorios Indígenas	729	10.500,89
Persona Adulta Mayor	441	7.433,77
Persona con discapacidad	349	4.853,85
Territorios insulares	29	513,89
Totales	10596	134.370,88



BONOS DE VIVIENDA POR GÉNERO Y EDAD DEL JEFE DE FAMILIA

Bonos por género del jefe de familia

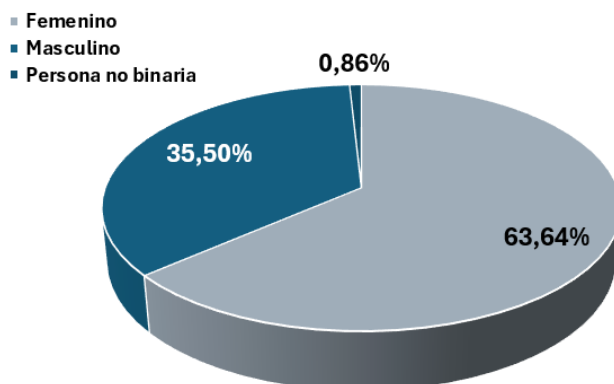
Un indicador importante en la colocación de los subsidios de vivienda es la participación de las mujeres jefas de hogar en el trámite del bono que continúa incrementándose con el transcurso del tiempo, pasando de un 27,6% en 1995 al 38,3% en el 2000, hasta llegar a 61,4% en el 2018, para el 2025 muestra un porcentaje del 63,64%, con respecto al total de bonos anuales.

En cuanto a los recursos asignados, en este año se destinó el 66,56% del total invertido para atender casos de mujeres jefas de hogar.

Bonos de vivienda según Género del Jefe de Familia. Periodo 2025

Monto en colones

Género	No de Casos	Monto Total
Femenino	6743	89.387.902.244,93
Masculino	3762	43.976.467.788,44
Persona no binaria	91	1.006.509.175,67
Totales	10596	134.370.879.209,04



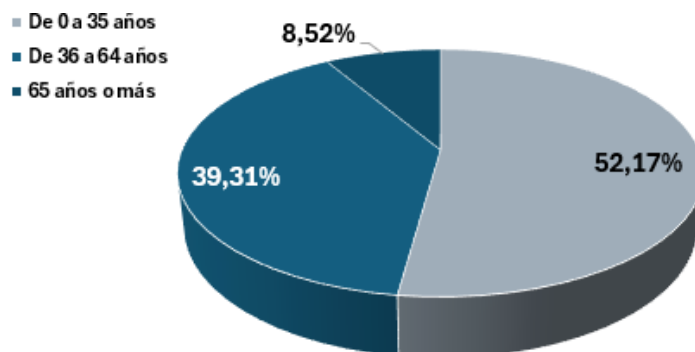
Bonos por edad del jefe de familia

En cuanto a los bonos otorgados según rango de edad, los datos muestran que un 52,17% 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 8,52%.

Bonos de vivienda según Edad del Jefe de Familia. Periodo 2025

Monto en colones

Edad	No de Casos	Monto Total
De 0 a 35 años	5528	65.962.805.801,84
De 36 a 64 años	4165	54.868.479.095,63
65 años o más	903	13.539.594.311,57
Totales	10596	134.370.879.209,04

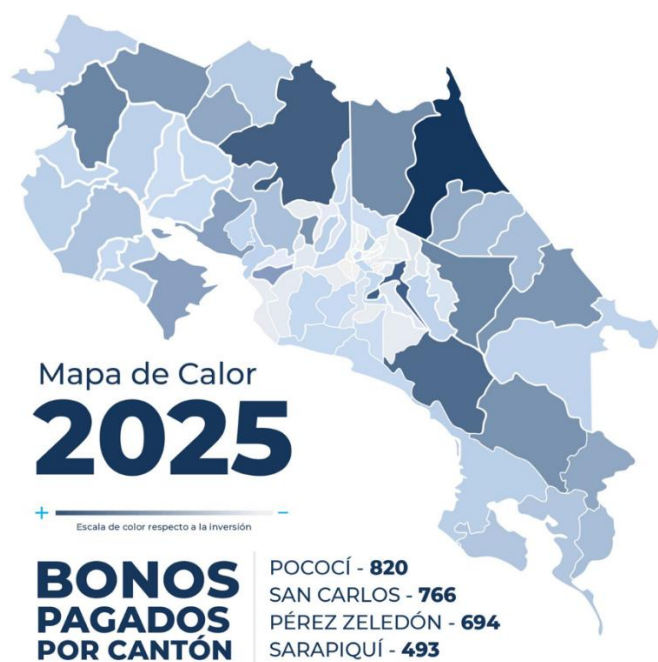




BONOS DE VIVIENDA POR CANTÓN, PROVINCIA Y REGIÓN

En relación con la distribución de bonos otorgados por cantón, los datos reflejan una mayor cantidad de subsidios otorgados en los cantones de San Carlos- 766 bonos para una inversión de ₡8.218,85 -, seguido de Pérez Zeledón - 694 bonos con una inversión de ₡7.446,82 millones, en el tercer puesto se encuentra Sarapiquí -493 bono y una inversión de ₡53.811,93 y en el cuarto puesto con 487 bonos de vivienda y una inversión de ₡5.031,62 se ubica Buenos Aires de Puntarenas.

Por otra parte, los cantones con menor inversión en materia de bonos de vivienda en el periodo 2025 son: Belén (Heredia) con 0 bonos otorgados, Escazú (San José) y Santa Ana (San José) con 2 subsidios cada uno y San Isidro (Heredia) con 3 bonos asignados.



En el siguiente enlace puede acceder a la distribución completa de los bonos de vivienda otorgados en el 2025 por cantón:

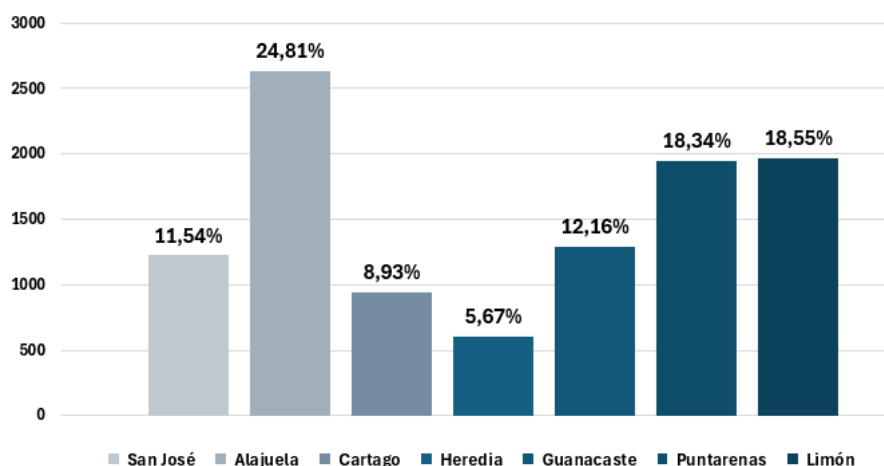


Bonos por Provincia

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 5,67% del total de bonos formalizados en el año, mientras que en Alajuela, Limón y Puntarenas se tramitaron la mayor cantidad de bonos alcanzando 24,18%, 18,55% y 18,34% de los subsidios tramitados respectivamente.

Bonos de vivienda por Provincia. Periodo 2025
Monto en colones

Provincia	No de Casos	Monto Total
San José	1223	13.013.058.514,88
Alajuela	2629	34.062.073.116,46
Cartago	946	16.467.275.959,08
Heredia	601	7.783.629.709,66
Guanacaste	1288	16.253.894.001,09
Puntarenas	1943	22.149.309.814,81
Limón	1966	24.641.638.093,06
Totales	10596	134.370.879.209,04

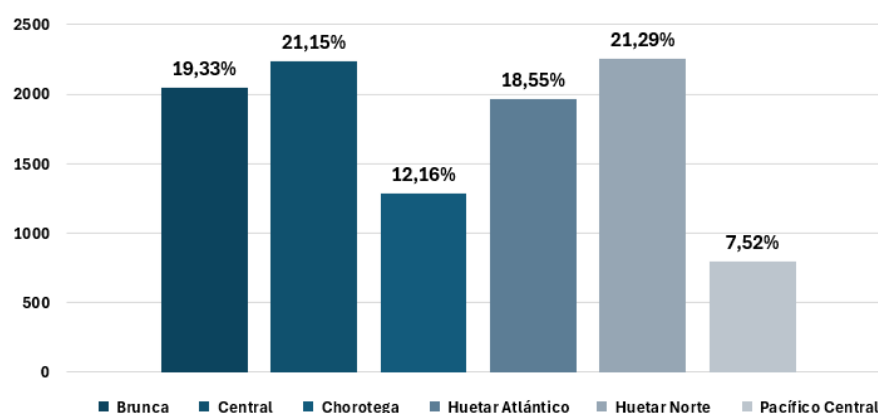


Bonos por Región

La distribución geográfica de los subsidios pagados durante el 2025, 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 59,17% 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 2025
Monto en colones

Región	No de Casos	Monto Total
Brunca	2048	22.002.406.280,61
Central	2241	34.183.025.097,67
Chorotega	1288	16.253.894.001,09
Huetar Atlántico	1966	24.641.638.093,06
Huetar Norte	2256	25.183.323.175,57
Pacífico Central	797	12.106.592.561,04
Totales	10596	134.370.879.209,04





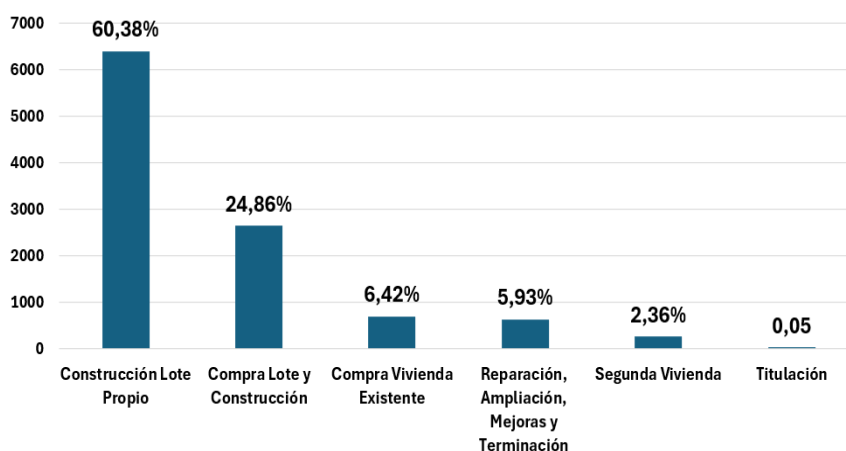
BONOS DE VIVIENDA POR PROPÓSITO Y REACTIVACIÓN ECONÓMICA

Bonos por Propósito

Las familias que tramitan bonos de vivienda se pueden postular en diferentes propósitos según la conformación y requerimientos de cada núcleo familiar, la mayor parte de los bonos pagados en el 2025 se tramitaron con el propósito de Construcción en Lote Propio (60,38%), 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 2025 Monto en millones

Propósito	No de Casos	Inversión
Construcción Lote Propio	6397	65.805.583.090,75
Compra Lote y Construcción	2635	51.945.745.560,38
Compra Vivienda Existente	680	7.715.423.021,88
Reparación, Ampliación, Mejoras y Terminación	629	5.902.942.518,01
Segunda Vivienda	250	2.975.711.018,02
Titulación	5	25.474.000,00
Totales	10596	134.370.879.209,04



Por primera vez, se aprobó el otorgamiento de 5 bonos de vivienda para que familias pudieran tener su propiedad a su nombre. Para esto se realizó un acto con las familias para hacer entrega de las escrituras legales.



Acto de titulación de propiedades de familias con recursos del Bono de Vivienda

Reactivación Económica

En el año 2025 el segundo propósito en importancia es el propósito de Compra de Lote y Construcción, que representa un 24,86% del total de soluciones habitacionales pagadas en el periodo.

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 2025 se impulsó, por esos conceptos, la construcción de un total de 413.935 metros cuadrados, con una inversión de recursos del Estado por ¢117.685,09 millones, créditos de las Entidades Autorizadas por ¢22.923,62 millones y aporte de las familias por ¢1.172,42 millones, para una inversión total de ¢141.781,13 millones, los cuales generan en forma paralela uno 33.115 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 2025
Montos en millones de colones**

Propósito	Casos	M2 de Construcción	Monto de Inversión			
			Bono	Crédito	Aporte	Total
Construcción en Lote Propio	6397	288.895	65.739,35	6.550,88	1.037,32	73.327,54
Compra de Lote y Construcción	2635	125.100	51.945,75	16.372,75	135,09	68.453,59
Totales	9032	413.935	117.685,09	22.923,62	1.172,41	141.781,13



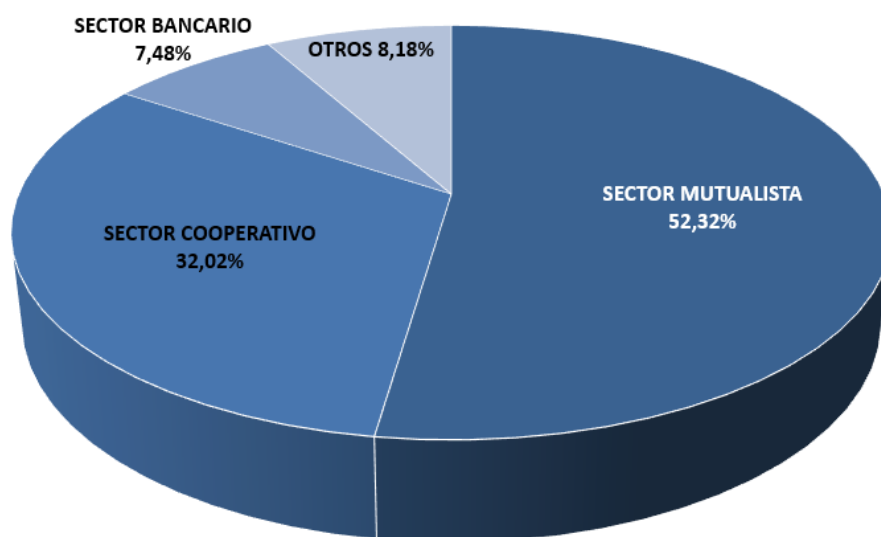
**TRABAJO DESARROLLADO POR
LAS ENTIDADES AUTORIZADAS**

Durante el 2025 las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda emitieron 11.594 bonos de vivienda por ₡152.188,01 millones y se formalizaron 10.596 subsidios por un monto de ₡134.370,88 millones.

Grupo Mutual fue la Entidad Autorizada con mayor participación en la colocación de bonos de vivienda un 27,38% del total de operaciones formalizadas. El segundo puesto lo ocupa Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo con un 24,94% 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 52,32% de los bonos de vivienda otorgados, seguido por el sector cooperativo con un 32,02%, y el sector bancario un 7,48% como se observa a continuación:

**Porcentaje de bonos de vivienda formalizados por Sector
Periodo 2025**



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

Número y porcentaje de Bonos de vivienda formalizados por Entidad Autorizada
Periodo 2025
Monto en miles de millones

ENTIDAD AUTORIZADA	CASOS	INVERSIÓN	PORCENTUAL
MUTUAL CARTAGO	2643	¢28.539,02	24,94%
GRUPO MUTUAL	2901	¢43.945,59	27,38%
INVU	57	¢995,08	0,54%
B.P.D.C.	414	¢5.865,89	3,91%
B. N. C. R.	33	¢270,71	0,31%
B.C.R	316	¢2.711,11	2,98%
COOCIQUE R.L.	836	¢8.439,51	7,89%
FUND.C.R.CANADA	595	¢8.743,31	5,62%
COOPENAE	609	¢10.711,42	5,75%
COOPEALIANZA R.L.	382	¢4.898,93	3,61%
BAC SAN JOSE	30	¢319,32	0,28%
COOPESANMARCOS	41	¢398,80	0,39%
COOPEANDE No. 1	308	¢3.315,02	2,91%
COOPEUNA R.L.	382	¢3.907,36	3,61%
COOPECAJA R.L.	307	¢3.188,21	2,90%
COOPEMEP R.L.	22	¢201,48	0,21%
COOPEGRECIA R.L.	10	¢91,40	0,09%
COOPESPARTA R.L.	236	¢2.667,31	2,23%
ASEPANDUIT	214	¢2.247,79	2,02%
COOPEANDE N°7 R.L.	260	¢2.913,63	2,45%
Total	10596	¢134.370,88	100,00%



BALANCE ECONÓMICO DEL FOSUVI

En referencia al ejercicio económico del Fondo de Susidios para Vivienda (FOSUVI), inició el año 2025 con recursos comprometidos para Bono Familiar de Vivienda individual y proyectos habitacionales en proceso de construcción, provenientes de periodos anteriores, por un monto de ¢130.851,91 millones.

Durante el año ingresaron ¢156.611,38 millones, más la generación de otros ingresos para un total de ¢2.538,20 y se dieron egresos por ¢153.858,37 millones.

Por lo tanto, como resultado al cierre del 2025 la cifra de los recursos comprometidos para subsidios en proceso y proyectos en ejecución es de ¢136.143,11 millones.

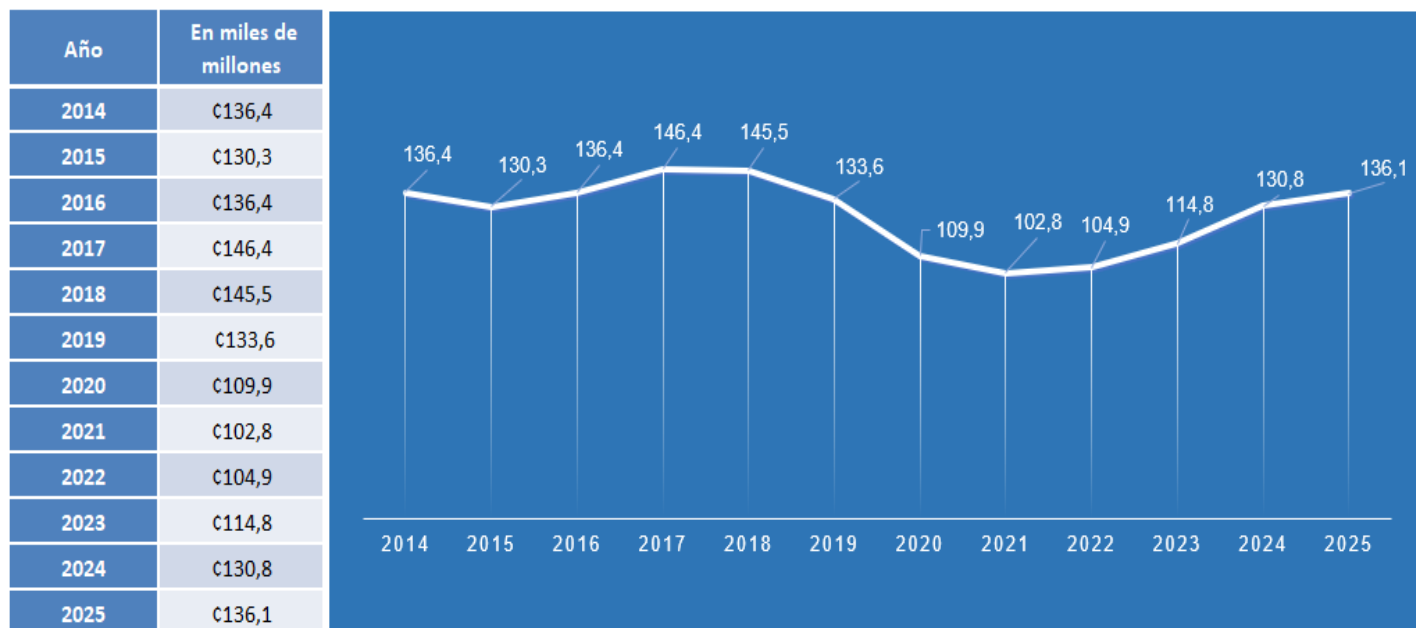
Es importante destacar que en mes de diciembre ingresaron recursos extraordinarios Fodesaf por ¢2.273,83 millones, además de las partidas especiales de bono colectivo por ¢2.422,59 millones, Junta de Protección Social (JPS) por ¢689,25 Millones e impuesto solidario por ¢627,61 millones, que al cierre de diciembre quedaron en proceso de ser comprometidos.

Los recursos comprometidos para bono individual y proyectos habitacionales en proceso de construcción, también denominado superávit específico, año 2025, por ¢136.143,11 millones corresponden a compromisos adquiridos por la institución según el siguiente detalle:

Bonos Ordinarios por ¢35.660,74 millones, proyectos de vivienda Artículo 59 y bonos individuales por ¢53.713,49 millones, proyectos Bono Colectivo por ¢11.972,02, reserva para comisiones de ley por ¢6.487,04 millones, recursos por ¢27.590,74 millones, que incluye saldos pendientes de ejecutar de bono ordinario, bono colectivo, impuesto solidario y recursos de la JPS, que ingresaron en el último mes del año, la reasignación de otras partidas de bonos anulados y proyectos liquidados, además de los ingresos extraordinarios recibidos en la última semana del año, que corresponde al presupuesto extraordinario Fodesaf, que fueron comprometidos, pero que serán ejecutados durante el 2026.

A los montos anteriores, se debe considerar el saldo de la partida denominada BFV Pendiente de Pago por ¢712,74 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 2014-2025**





PROYECTOS DE VIVIENDA

Durante el 2025 fueron aprobadas un total de 1081 soluciones habitacionales en 19 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 ¢27.235,64 millones para que familias en situación de extrema necesidad mejoren su calidad de vida.

Estas cifras significan que unas 3354 personas, entre niños, jóvenes, personas con discapacidad, adultos mayores y jefas de hogar, cuentan con una vivienda adecuada donde vivir.

De los 19 proyectos habitacionales aprobados en el periodo, 8 corresponden a urbanizaciones con servicios que se ejecutan en comunidades como Liberia, Puntarenas, San Carlos y Guatuso y benefician a un total de 573 familias para una inversión de ¢17.306,35 millones.

Otros 6 proyectos se ubican en territorios indígenas del país con una inversión ¢6.485,65 millones para beneficiar a 325 familias que viven en los territorios de Alto Chirripó, Tayni, Bribri Talamanca, Conte Burica, Rey Curré y Bajo Chirripó.

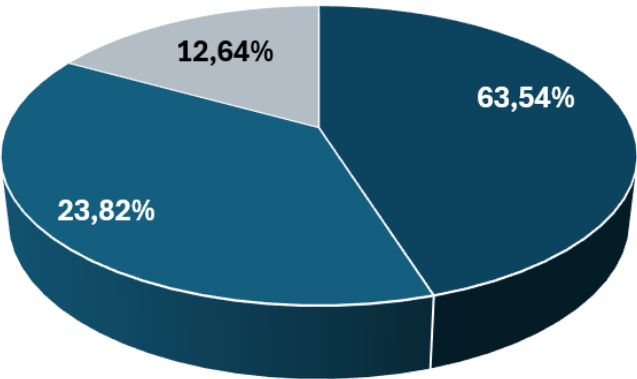
En este periodo además se aprobó el financiamiento para la construcción de 183 viviendas para familias de las Barras del Tortuguero y de las Islas Chira, Venado y Caballo para una inversión de ¢3.443,64 millones.

La distribución de la inversión realizada en el 2025 en proyectos de vivienda muestra que el 63,54% de los recursos fueron dirigidos al desarrollo de urbanizaciones con servicios, un

23,82% de los recursos se destinaron a la construcción de viviendas en territorios indígenas del país y un 12,64% a la construcción de viviendas en las barras y territorios insulares.

Distribución de la inversión en proyectos habitacionales. Año 2025
Inversión en millones de colones

Tipo de Proyecto	Número de Soluciones	Inversión
Urbanizaciones	573	17.306,35
Barras e Islas	183	3.443,64
Territorios Indígenas	325	6.485,65
TOTAL	1081	27.235,64



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



Proyectos de vivienda aprobados. Año 2025

Inversión en millones de colones

PROYECTO	ENTIDAD AUTORIZADA	NUMERO DE SOLUCIONES	PERSONAS BENEFICIADAS	INVERSIÓN	UBICACIÓN
Creciendo Juntos	COOCIQUE R.L.	72	223	2.114,14	Pocosol, San Carlos
Territorio Alto Chirripó	BANCO POPULAR	150	465	3.222,54	Turrialba y Limón
El Jobo II	COOPENAE R.L.	36	115	1.147,00	Los Chiles, Alajuela
Valle Real	MUCAP	107	331	3.515,86	Orotina, Alajuela
Territorio Cabecar Tayni	FUND. C.R. - CANADA	45	140	731,73	Valle de la Estrella, Limón
La Cajeta	COOPENAE R.L.	32	100	899,32	Cutris, San Carlos
Islas Chira Venado Caballo	COOPENAE R.L.	32	100	518,18	Islas Chira, Venado y Caballo, Puntarenas
Islas Chira Venado Caballo	GRUPO MUTUAL	38	118	718,08	Islas Chira, Venado y Caballo, Puntarenas
Territorio Bribri Talamanca	FUND. C.R. - CANADA	16	50	294,60	Talamanca, Limón
Cascajal	GRUPO MUTUAL	40	124	1.057,42	La Triga, San Carlos
Isla Chira y Venado	COOPENAE	26	80	476,58	Islas Chira, Venado y Caballo, Puntarenas
Los Naranjos	BANCO POPULAR	26	80	595,04	Buena Vista, Guatuso
Territorio Conte Burica	FUND. C.R. - CANADA	62	192	1.254,79	Corredores y Golfito
Islas Chira Venado Caballo	BANCO POPULAR	39	121	718,90	Islas Chira, Venado y Caballo, Puntarenas
Barras del Tortuguero	FUND. C.R. - CANADA	48	148	1.011,90	Pococi y Siquirres
Territorio Rey Curré	COOPENAE	13	40	215,67	Buenos Aires, Puntarenas
Territorio Bajo Chirripó	COOPENAE	39	121	766,32	Matina, Limón
Veredas del Río III	GRUPO MUTUAL	109	338	3.671,50	Liberia, Guanacaste
Boulevard del Sol IV-II Etapa	FUND. C.R. - CANADA	151	468	4.306,07	Barranca, Puntarenas
TOTALES		1081	3354	27.235,64	



**Formalización de las familias de
Isla Chira, Puntarenas**



**Formalización de las familias del
proyecto Los Naranjos, Guatuso**



**Formalización de las familias del
proyecto Cascajal, San Carlos**



PROYECTOS DE VIVIENDA EN EJECUCIÓN

En el año 2025 el Banco Hipotecario de la Vivienda mantuvo actividades de supervisión y vigilancia sobre la marcha del proceso constructivo de 16 proyectos en desarrollo, cuya construcción arrancó en periodos anteriores.

De estos 16 proyectos, 10 se desarrollan como urbanizaciones horizontales con viviendas unifamiliares en las localidades de: Puntarenas, San Carlos, Guácimo, Liberia, Los Chiles, Orotina y Esparza. Estas urbanizaciones darán casa propia a 974 familias de esas comunidades, gracias a una inversión de ¢28.571,81 millones.

Adicionalmente, se construyen proyectos en los territorios indígenas de Tayni, Bribri de Talamanca y Cabécar Chirripó para el beneficio de 211 familias y una inversión de ¢4.276,65 millones en bonos de vivienda,

Durante el periodo también se ejecutaron las obras del proyecto de bono comunal Parque Polideportivo León XIII ubicado en esa comunidad del cantón de Tibas con una inversión de ¢731,73 millones para el beneficio de 2732 habitantes de esa comunidad.

Finalmente 2 proyectos habitacionales en ejecución corresponden a condominios verticales que se construyen en Sagrada Familia (San José) y Paraíso (Cartago), con una inversión de ¢11.697,48 millones para beneficio de 312 familias de esas comunidades.

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

Proyectos de vivienda en desarrollo. Año 2025
Inversión en millones de colones

PROYECTO	ENTIDAD AUTORIZADA	NUMERO DE SOLUCIONES	PERSONAS BENEFICIADAS	INVERSIÓN	UBICACIÓN
Boulevard del Sol. IV etapa	FUND. C.R. - CANADA	180	558	5.183,16	Barranca, Puntarenas
Santa María	GRUPO MUTUAL	40	124	1.159,67	Pocosol, San Carlos
Villa Verde	COOPENAE	70	217	1.850,68	Puntarenas, Esparza, Espiritu Santo
La Bendición	GRUPO MUTUAL	212	657	6.150,00	Barranca, Puntarenas
Las Rosas de Río Jiménez	COOCIQUE R.L.	82	254	2.117,14	Río Jiménez, Guácimo
Condominio Jacarandas	MUCAP	192	595	7.340,73	Sagrada Familia, San José
Condominio Cerro Verde	GRUPO MUTUAL	120	372	4.356,75	Paraíso, Cartago
Veredas del Río II	GRUPO MUTUAL	143	443	4.434,84	Liberia, Guanacaste
Creciendo Juntos	COOCIQUE R.L.	72	223	2.114,14	Pocosol, San Carlos
El Jobo II	COOPENAE R.L.	36	112	1.147,00	Los Chiles, Alajuela
Valle Real	MUCAP	107	332	3.515,86	Orotina, Alajuela
La Cajeta	COOPENAE R.L.	32	99	899,32	Cutris, San Carlos
Territorio Alto Chirripó	BANCO POPULAR	150	465	3.222,54	Turrialba y Limón
Parque León XIII (*)	GRUPO MUTUAL	0	2732	759,51	León XIII, Tibás, San José
Territorio Cabecar Tayni	FUND. C.R. - CANADA	45	140	731,73	Valle de la Estrella, Limón
Territorio Bribri Talamanca	FUND. C.R. - CANADA	16	50	294,60	Talamanca, Limón
TOTALES		1497	7373	45.277,67	

(*) 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.



**Condominio Cerro Verde,
Paraíso, Cartago**



**Proyecto Boulevard del Sol,
Puntarenas**



**Condominio Jacarandas,
Sagrada Familia, San José**



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 2025. El total invertido en esos 15 proyectos fue de ¢26.099,55 millones.

De los proyectos entregados, 6 correspondieron grupos de viviendas construidas en territorios indígenas para beneficio de 215 familias y una inversión de ¢3.823,80 millones, 5 proyectos corresponden a urbanizaciones con servicios para el beneficio de 293 familias y con una inversión de ¢9.302,88 millones.

También, durante el periodo se hizo entrega de dos condominios verticales que beneficiaron a 288 familias, gracias a una inversión de ¢11.427,25 millones.

Además, se entregaron a las comunidades de Acosta y León XIII de Tibás proyectos de bono comunal para beneficio de los habitantes de estas dos comunidades que ahora disfrutan de modernos parques equipados para el esparcimiento y el desarrollo de actividades culturales, comerciales y deportivas. La inversión en estas obras alcanzo los ¢1.545,62 millones.

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

Proyectos de vivienda entregados. Año 2025

Inversión en millones

PROYECTO	ENTIDAD AUTORIZADA	NUMERO DE SOLUCIONES	PERSONAS BENEFICIADAS	INVERSIÓN	UBICACIÓN
Territorio Rey Curré	COOPENAE R.L.	44	136	625,77	Buenos Aires, Puntarenas
Territorio Alto Chirripó	FUND. C.R. - CANADA	76	235	1.534,36	Turrialba y Limón
Acosta Activa (*)	INVU	0	20200	786,11	San José, Acosta, San Ignacio
Ambar II	GRUPO MUTUAL	20	62	604,05	Parrita, Puntarenas
El Silencio	COOPENAE R.L.	61	189	1.906,99	San Rafael, Guatuso, Alajuela
Veredas del Río I	GRUPO MUTUAL	140	434	4.321,30	Liberia, Guanacaste
Ecopotrerrillos	GRUPO MUTUAL	52	161	1.967,74	Concepción, San Rafael, Heredia
Condominio Cristal	GRUPO MUTUAL	168	520	6.685,34	San Nicolás, Cartago
Condominio La Esperanza	COOPENAE R.L.	120	372	4.741,91	Esparza, Naranjo, Alajuela
Territorio Indígena Alto Chirripó	COOPENAE R.L.	59	183	1.188,53	Turrialba y Limón
Territorio Indígena Quitirrisí	COOPEANDE 1 R.L.	9	28	116,20	Mora, San José
Territorio Indígena Kekoldi	COOPEANDE 1 R.L.	8	198	109,21	Talamanca, Limón
Territorio Indígena Conte Boruca	COOPESERVIDORES	19	60	249,73	Buenos Aires, Puntarenas
Lotificación Horquetas	MUTUAL CARTAGO	20	62	502,80	Sarapiquí, Heredia
Parque La Fabiola (*)	GRUPO MUTUAL	0	2732	759,51	León XIII, Tibás, San José
TOTALES		796	25572	26.099,55	

(*) 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.



Condominio Cristal,
San Nicolás, Cartago



Parque Acosta Activa,
Acosta, San José



Proyecto Ecopotrerrillos,
San Rafael, Heredia



SOSTENIBILIDAD EN PROYECTOS DE VIVIENDA

Desde la inclusión en el Plan Estratégico Institucional 2023–2026 de la acción estratégica para implementar un protocolo de construcción sostenible para viviendas de interés social, el Banco Hipotecario marcó un hito para impulsar con fuerza este tema en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Mediante la firma del convenio con el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA) y utilizando como herramienta principal el Programa de Bandera Azul Ecológica categoría de Construcción Sostenible (PBAES), se implementó un plan piloto para la construcción de nuevos proyectos de interés social que logran alcanzar dicho reconocimiento. Los primeros proyectos que obtuvieron la Bandera Azul Ecológica categoría de Construcción Sostenible en diseño fueron el Condominio Jacaranda en San José y la Urbanización Veredas del Río en Liberia.



Este 2025, una propuesta de viviendas individuales que se desarrollan en los territorios indígenas Chirripó Cabécar en Turrialba y Conte Burica en Golfito obtuvo el galardón en diseño y el Condominio Jacarandas obtuvo su segundo galardón, esta vez en construcción.



Estos proyectos y viviendas individuales beneficiarán a 348 familias de San José, Guanacaste y territorios indígenas, con viviendas de interés social construidas bajo criterios de sostenibilidad y representará para el BANHVI una inversión de ₡11.972 millones.

Aunado a los galardones del año 2025, el Banco participó en el Foro de Construcciones Sostenibles y realizó aportes al proyecto de Ley de construcciones sostenibles, Expediente N°25.040; desarrollamos el Seminario a entidades y desarrolladores del SFNV donde nos referimos al trabajo realizado hasta el momento en sostenibilidad y concluimos el 2025 con el Webinar impartido con el apoyo del CFIA sobre el programa de capacitación de Bandera Azul Ecológica con el que ellos cuentan.



VARIABLE SOCIAL EN PROYECTOS DE VIVIENDA

Junto con el compromiso del Banco Hipotecario de dar a las familias viviendas de calidad, con acceso a servicios y seguras, se les brinda un acompañamiento antes, durante y hasta un año después de que se trasladan a sus casas. Esto gracias al Programa de Variable Social desarrollado por el BANHVI, el cual se ha fortalecido desde la aprobación de su reglamento en 2024.

Con el apoyo de los gestores sociales, especialistas en disciplinas como psicología, trabajo social, sociología, antropología, planificación económica y social, ellos lideran los procesos de capacitación con las familias promoviendo actividades que satisfagan las necesidades de la comunidad y que les permitan organizarse y cuidar las obras y viviendas que financia el BANHVI.



El objetivo final es que las personas beneficiarias desarrollen destrezas y habilidades interpersonales que promuevan la sana convivencia, el mantenimiento adecuado de la infraestructura y las viviendas, el desarrollo de comunidades organizadas, seguras, solidarias, inclusivas, amigables con el ambiente, articuladas con su entorno y gobierno local.



En 2025, 996 familias de nueve proyectos de vivienda ubicados en diferentes partes del país son atendidas con variable social y son: La Bendición en Barranca de Puntarenas; Las Rosas de Río Jiménez en Guácimo; el Condominio Vertical Cerro Verde en Paraíso de Cartago, Veredas del Río II en Liberia, el Condominio Vertical Jacarandas en Sagrada Familia, Creciendo Juntos en Pocosol de San Carlos, El Jobo II en Los Chiles de Alajuela, Valle Real en Orotina de Alajuela y La Cajeta en Cutris de San Carlos.

Proyectos de Vivienda con Variable Social Año 2025

<i>NOMBRE DEL PROYECTO</i>	<i>ENTIDAD AUTORIZADA</i>	<i>FAMILIAS BENEFICIADAS</i>	<i>INVERSIÓN (en millones de colones)</i>	<i>UBICACIÓN</i>
Cerro Verde	Grupo Mutual	120	4356,75	Paraíso, Cartago
Condominio Jacarandas	MUCAP	192	7340,73	Sagrada Familia, San José
La Bendición	Grupo Mutual	212	6150	Barranca, Puntarenas
Las Rosas de Río Jiménez	COOCIQUE R.L.	82	2117,14	Río Jiménez, Guácimo
Veredas del Río II	Grupo Mutual	143	4434,84	Liberia, Guanacaste
Creciendo Juntos	COOCIQUE R.L.	72	2114,14	Pocosol, San Carlos
El Jobo II	COOPENAE R.L.	36	1147	Los Chiles, Alajuela
Valle Real	MUCAP	107	3515,86	Orotina, Alajuela
La Cajeta	COOPENAE R.L.	32	899,32	Cutris, San Carlos



GESTIÓN FONDO NACIONAL PARA LA 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.

Durante el año 2025, el FONAVI mantuvo una gestión orientada al fortalecimiento del financiamiento habitacional, la sostenibilidad financiera del Fondo y la consolidación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Durante este periodo, el Banco Hipotecario de la Vivienda gestionó un nuevo financiamiento con el Banco de Costa Rica por la suma de ₡20.000 millones. El crédito fue aprobado por la Comisión de Crédito del BCR en reunión N°22-2025CC, del 03 de junio de 2025. Las condiciones del financiamiento se detallan a continuación:

- **Justificación:** La gestión del financiamiento de referencia contribuye con el cumplimiento del Objetivo Específico F-01.04 contenido en el eje de Perspectiva financiera del Plan Estratégico Institucional 2023 – 2026 del BANHVI que señala: Mejorar continuamente la gestión de los recursos para el cumplimiento de las proyecciones financieras y el fin institucional encomendado por ley. La obtención del crédito de mediano plazo permitió complementar la captación a corto plazo que regularmente ejecuta el BANHVI para la cancelación de obligaciones por vencimiento de captaciones vigentes y el desembolso de nuevos créditos a las Entidades Autorizadas, favoreciendo la administración de la liquidez del BANHVI al eliminar el efecto de concentración que se asocia al vencimiento de captaciones en ciertos periodos.

- **Monto:** ₡20,000,000.000.00 (Veinte mil millones de colones)
- **Plazo:** 5 años.
- **Tasa de interés preferencial:** TBP más 1.85 puntos porcentuales
- **Tasa de interés ordinaria:** TBP más 3.85 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 desembolso:** 0.75% sobre el monto desembolsado
- Fecha y monto de desembolsos: 12/08/2025: ₡10.000.000000 (Diez mil millones de colones). 25/11/ 2025: ₡10.000.000000 (Diez mil millones de colones).

En un entorno de moderación del crédito y ajustes en las condiciones del mercado financiero, el BANHVI continuó asegurando la disponibilidad de recursos para las Entidades Autorizadas, impulsando la generación de soluciones de vivienda, preservando la alta calidad de su cartera crediticia y avanzando en el desarrollo de nuevos instrumentos financieros orientados a ampliar el acceso a la vivienda para la población objetivo.

Los resultados obtenidos durante el período reflejan la solidez del modelo de intermediación de segundo piso, la prudencia en la gestión de riesgos y el compromiso institucional con el uso eficiente y responsable de los recursos del FONAVI.

A continuación, se presentan los principales resultados en las áreas de crédito, captación y continuidad de la calificación de riesgo, y Fondo de Garantías y Avaes. Toda la información expuesta tiene como fuente la Dirección FONAVI del Banco Hipotecario de la Vivienda.



CRÉDITO A LAS ENTIDADES AUTORIZADAS

Durante el período 2025, el BANHVI desembolsó un total de ₡28.296 millones en nuevos créditos a las Entidades Autorizadas, recursos orientados al fortalecimiento de los programas de financiamiento de vivienda que se ejecutan en el marco del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

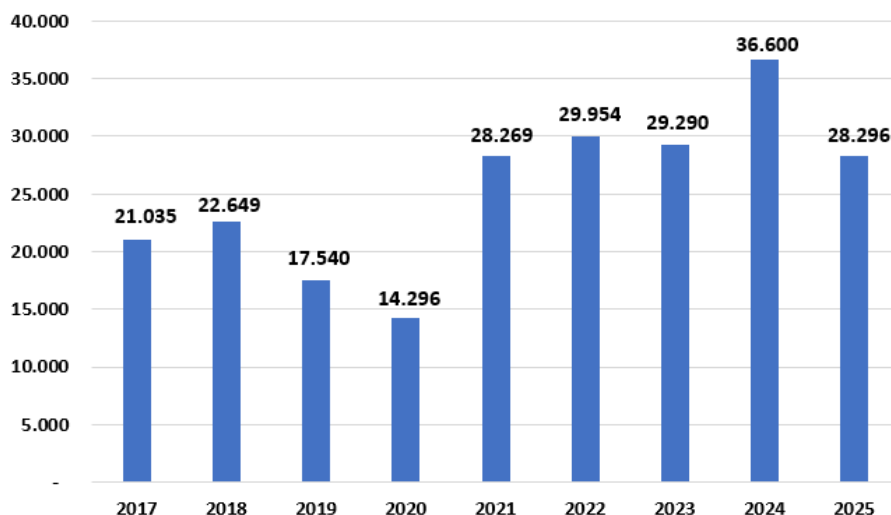
Estas colocaciones contribuyeron a asegurar la continuidad operativa de los programas habitacionales y a respaldar el acceso al crédito para vivienda a familias de ingresos medios y bajos.

El nivel de desembolsos alcanzado en 2025 permitió mantener un volumen de colocación consistente con el observado en los años recientes, consolidando un piso de colocación anual cercano a los ₡28.000 millones, lo cual refleja la estabilidad de la gestión crediticia del FONAVI y su capacidad para adaptarse a las condiciones del entorno financiero.

Según se aprecia en el siguiente gráfico, en los últimos cinco años el BANHVI ha sostenido colocaciones significativamente superiores a las registradas en periodos anteriores, con un comportamiento particularmente destacado en 2024, año en el que se alcanzó un monto histórico de ₡36.600 millones.

En este contexto, los resultados de 2025 confirman la solidez del modelo de intermediación de segundo piso y el rol del Banco como un proveedor estable de recursos de largo plazo para las Entidades Autorizadas.

**Monto Anual de Desembolsos de Cartera de Crédito
2017-2025
Monto en millones de colones**



Los desembolsos de crédito efectuados en el periodo 2025 muestran una asignación equilibrada de recursos entre diversas Entidades Autorizadas, según el detalle que se presenta en el siguiente cuadro, con una participación relevante de entidades cooperativas y mutuales. Esta distribución permitió fortalecer la capacidad de ejecución de los programas de vivienda y ampliar la cobertura del financiamiento habitacional, reafirmando el rol del BANHVI como banco de segundo piso.

**Detalle de créditos desembolsados a las Entidades Autorizadas. Año 2025
En millones de colones**

<i>Entidad Deudora</i>	<i>Monto desembolsado</i>
Coocique R.L.	4.400
Coopecaja R.L.	5.000
Coopemep R.L.	500
Banco Davivienda	3.845
Grupo Mutual	4.000
Mutual Cartago	10.551
TOTAL	28.296

A partir de los créditos otorgados por el BANHVI en los programas regulares de financiamiento de largo plazo, las Entidades Autorizadas generaron 923 soluciones de vivienda en el periodo 2025; el monto promedio de los créditos otorgados por las Entidades Autorizadas alcanzó ₡37 millones, de lo que se desprende que en general estos financiamientos se encuentran dirigidos a los segmentos de ingresos medios y bajos, según el detalle que se presenta a continuación:

**Soluciones de Vivienda Generadas con Recursos del FONAVI,
según Entidad Autorizada, 2025.
Monto en colones**

<i>Entidad Autorizada</i>	<i>Nº de casos</i>	<i>Monto Créditos</i>	<i>Crédito Promedio</i>
Banco Cathay	1	85.161.065,13	85.161.065,13
Coopeande N°1 R.L.	6	345.320.000,00	57.553.333,33
Coopealianza R.L.	21	834.478.500,00	39.737.071,43
Coopemep R.L.	50	1.835.315.000,00	36.706.300,00
Coopenae R.L.	54	2.092.809.320,00	38.755.728,15
Coocique R.L.	67	1.488.323.888,31	22.213.789,38
Coopecaja R.L.	79	3.279.747.138,30	41.515.786,56
Scotiabank	142	9.575.952.194,71	67.436.283,06
Mutual Cartago	248	10.565.137.114,00	42.601.359,33
Grupo Mutual	255	4.000.400.332,55	15.687.844,44
TOTAL	923	34.102.644.553,00	36.947.610,57

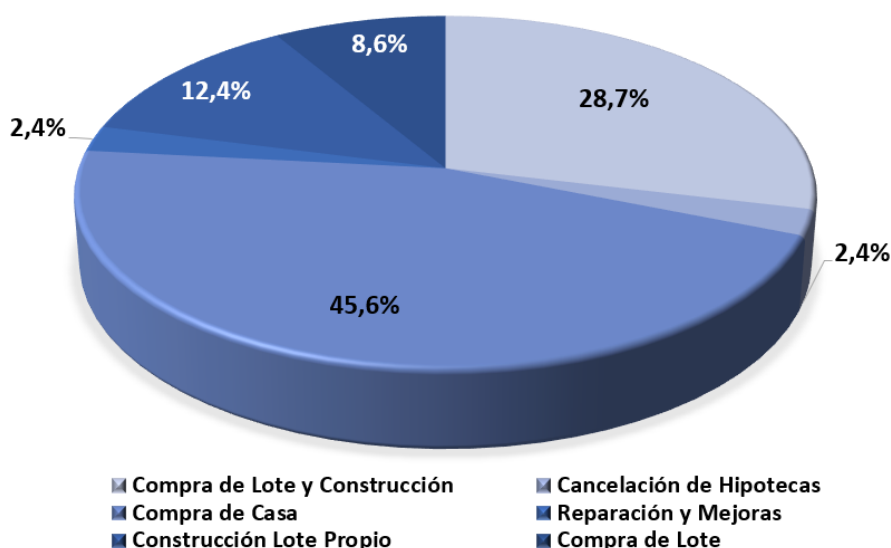


Características de las operaciones formalizadas

El plan de inversión de las operaciones formalizadas durante el periodo 2025 se concentra principalmente en la Compra de Vivienda con un 45,6% y Compra de Lote y Construcción con 28,7%. En general, el 97,6% de las operaciones de crédito para vivienda se encuentran dirigidas a la atención del déficit cuantitativo y el 2,4% restante a la atención del déficit cualitativo, mediante la formalización de operaciones dirigidas a reparaciones, ampliaciones o mejoras de las viviendas existentes.

Distribución de Operaciones de Crédito según el Plan de Inversión

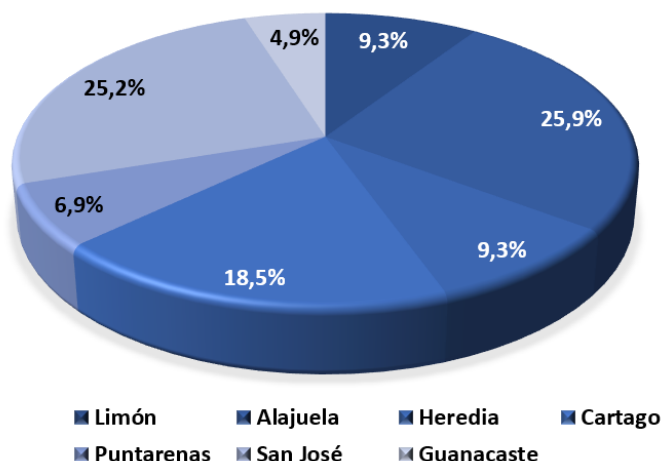
Año 2025



Por otra parte, la distribución de las operaciones formalizadas por provincia muestra una mayor concentración en las provincias de Alajuela, San José, y Cartago, con un 64.6% de las operaciones.

Distribución de Operaciones de Crédito por Provincia

Año 2025

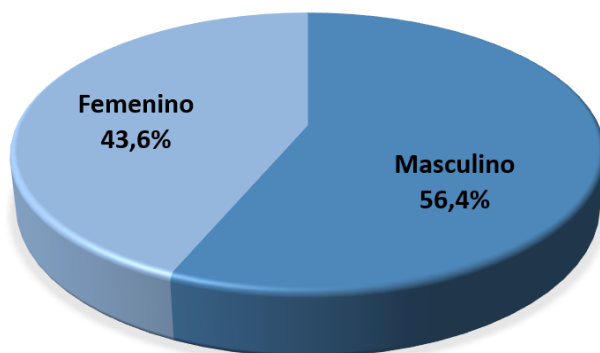


Perfil de Deudores

La distribución de las operaciones formalizadas en el periodo 2025 según el género del deudor muestra participaciones del 56,4% para masculino y 43,6% para femenino, tal como se muestra en el siguiente gráfico:

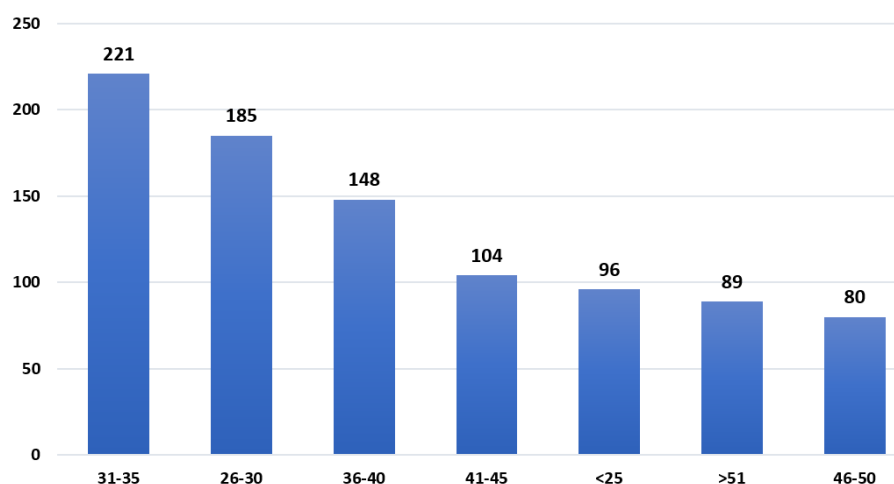
Distribución de Operaciones de Crédito por Género del Deudor

Año 2025



La distribución por rangos de edad de los deudores de las operaciones formalizadas se detalla en el siguiente gráfico; según se observa, la población de deudores jóvenes, con edades comprendidas entre los 18 años y los 35 años concentra el 54,4% de las soluciones de vivienda financiadas.

Distribución de Operaciones de Crédito por rango de edades. Año 2025



Adicionalmente, a diciembre de 2025 se alcanzó la formalización de 891 operaciones al amparo del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios; el monto total de los créditos otorgados ascendió a ₡19,171 millones, mientras que los recursos complementarios por concepto de bonos familiares de vivienda (BFV) entregados alcanzaron ₡7.369 millones, según el detalle que se presenta en el siguiente cuadro:

Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios Casos formalizados por Entidad, Monto Promedio del Crédito y BFV. Año 2025 Monto en millones de colones

<i>Entidad Autorizada</i>	<i>Nº de casos</i>	<i>Monto Créditos</i>	<i>Crédito Promedio</i>	<i>Monto BFV</i>
Banco de Costa Rica	233	7.378	32	1.869
Banco Nacional de Costa Rica	31	631	20	249
Grupo Mutual	627	11.162	18	5.251
Total	891	19.171	22	7.369

Al cierre de 2025, las Entidades Autorizadas que se mantienen participando del Programa corresponden a Grupo Mutual Alajuela, el Banco de Costa Rica y el Banco Nacional de Costa Rica.

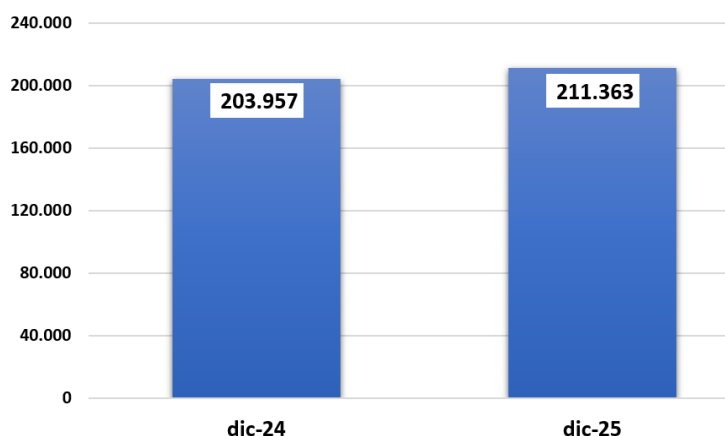
Saldo de la Cartera de Crédito

Al 31 de diciembre de 2025, el saldo de la cartera de créditos vigentes del BANHVI alcanzó ₡211.363 millones, registrando un crecimiento interanual del 3,6%, en un contexto de moderación generalizada del crédito de vivienda a nivel del Sistema Financiero Nacional, el cual mostró un aumento del 3,2%.

El comportamiento sectorial del crédito para vivienda durante 2025 fue heterogéneo, destacando el sector mutualista, que presentó el mayor dinamismo con una expansión del 6,5%. En contraste, el sector cooperativo registró una contracción del 10,3% en su cartera de crédito de vivienda, mientras que el sector bancario mostró una tasa de crecimiento moderada del 3,7%.

En este entorno, la evolución de la cartera del BANHVI refleja un desempeño alineado con las condiciones prevalecientes del Sistema Financiero Nacional, orientado a preservar la sostenibilidad de largo plazo del FONAVI y a acompañar, de forma responsable, el financiamiento de soluciones de vivienda, aun en un escenario de ajustes y recomposición del crédito en algunos segmentos, como el cooperativo.

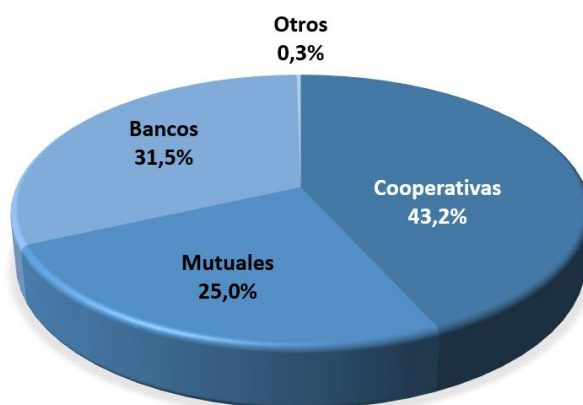
Saldo de la Cartera de Crédito. Diciembre 2024 – diciembre 2025
En millones de colones



La tasa de interés promedio de la Cartera de crédito se ubicó en 5,7% a diciembre 2025, luego de alcanzar 6,2% en diciembre de 2024, para una reducción de 0,5 puntos porcentuales en los últimos 12 meses, resultado de la tendencia decreciente que ha presentado la Tasa Básica Pasiva en este periodo.

En relación con la concentración por sector de la Cartera de crédito del BANHVI, el mayor porcentaje se asocia al sector Cooperativo con una participación del 43,2%; un 31,5% corresponde sector Bancario, seguido por un 25,0% relacionado al sector Mutual, según se presenta a continuación:

**Distribución Porcentual de la Cartera de Crédito por Sector
A diciembre 2025**



Condiciones de la Cartera de Crédito

En relación con la Cartera de Crédito, al cierre de 2025 se mantiene una morosidad del 0%, condición que se ha sostenido de forma ininterrumpida desde junio de 2006, lo que evidencia una gestión crediticia altamente prudente y efectiva. Asimismo, el 99,5% de la Cartera se clasifica en la categoría de riesgo 1, reflejando un portafolio sano y de alta calidad.

Adicionalmente, en respaldo de los créditos otorgados por el Banco se cuenta con garantías que exceden el saldo global de las obligaciones en ¢47.760 millones, alcanzando un nivel de cobertura del 122,6%, lo que fortalece significativamente el perfil de riesgo y respalda la solidez financiera de la Cartera de Crédito.

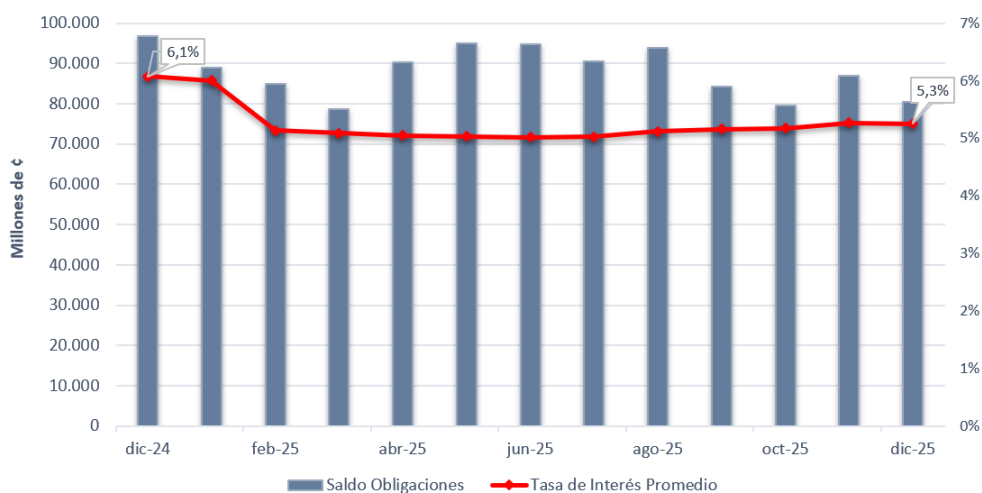


CAPTACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL RIESGO

Al cierre de 2025, el saldo de las obligaciones por concepto de captaciones y financiamientos del BANHVI alcanzó la suma de ¢80.506 millones, registrando una reducción del 16,8% respecto al monto registrado en diciembre de 2024 (¢96.814 millones).

Por su parte, la tasa de interés promedio de estas obligaciones se ubicó en diciembre de 2025 en 5,3%, inferior en 0,8 puntos porcentuales al valor observado en diciembre de 2024 (6,1%). Este resultado obedece principalmente al vencimiento de obligaciones con tasas de interés más elevadas y su sustitución por nuevas obligaciones con tasas inferiores, en línea con la evolución de las tasas de interés de mercado.

**Saldos de Captación y Tasa de Interés Promedio
Diciembre 2024 - Diciembre 2025**



Como parte de las estrategias de diversificación de las fuentes de fondeo iniciadas en 2024, durante 2025 el BANHVI obtuvo un nuevo financiamiento a mediano plazo por un monto total de ₡20.000 millones. Estas operaciones contribuyen a mejorar el descalce de plazos propio del negocio de intermediación, reducir concentraciones significativas en los vencimientos de las obligaciones y, en consecuencia, disminuir la presión sobre el flujo de caja del Banco.

El acceso a este tipo de operaciones de fondeo y su adecuada estructuración se ven favorecidos por la sólida calificación de riesgo del BANHVI, la cual constituye un elemento clave para fortalecer la competitividad de sus productos financieros y mejorar las condiciones de negociación con contrapartes del sistema financiero.

Calificación de Riesgo

En la Sesión Ordinaria N°195-2025 del 25 de setiembre de 2025, la empresa calificadora Moody's Local ratificó la calificación otorgada al BANHVI y a sus programas de emisiones, considerando los estados financieros intermedios a marzo y junio de 2025, según el siguiente detalle:

<i>Tipo de calificación / Instrumento</i>	<i>Calificación Actual</i>	<i>Perspectiva Actual</i>	<i>Calificación Anterior</i>	<i>Perspectiva Anterior</i>
Entidad Largo Plazo Moneda Local	AA+.cr	Estable	AA+.cr	Estable
Entidad Largo Plazo Moneda Extranjera	AA+.cr	Estable	AA+.cr	Estable
Entidad Corto Plazo Moneda Local	ML A-1.cr	—	ML A-1.cr	—
Entidad Corto Plazo Moneda Extranjera	ML A-1.cr	—	ML A-1.cr	—
Programa D de Emisiones de Bonos Estandarizados-Moneda Local	AA+.cr	Estable	AA+.cr	Estable
Programa E de Emisiones de Papel Comercial-Moneda Local	ML A-1.cr	—	ML A-1.cr	—
Programa E de Emisiones de Papel Comercial-Moneda Extranjera	ML A-1.cr	—	ML A-1.cr	—

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.



PROGRAMA DE AVALES Y FONDO DE GARANTÍAS

Programa de Avals

En el marco de las iniciativas definidas en la Perspectiva Financiera del Plan Estratégico Institucional del BANHVI 2023-2026, durante el ejercicio 2025 el Banco alcanzó hitos sustantivos para la puesta en marcha del Programa de Avals, consolidando un nuevo instrumento financiero orientado a ampliar el acceso a la vivienda para segmentos de ingresos medios que tradicionalmente enfrentan barreras de entrada al crédito hipotecario.

El Programa de Avals contempla el otorgamiento, por parte del BANHVI, de un aval de hasta un 15% del monto del financiamiento concedido por las Entidades Autorizadas del SFNV, ante eventuales incumplimientos del deudor. Este mecanismo está dirigido a familias con ingresos entre cuatro y diez salarios mínimos que no cuentan con la

capacidad de aportar la prima usualmente requerida, facilitando así su acceso a una solución de vivienda digna.

El Programa inicia con un Fondo de Avalos constituido con recursos del FONAVI por ₡7.000 millones, bajo la modalidad de avalos individuales, con posibilidad de incrementos anuales, y se aplica a créditos hipotecarios en colones para la adquisición de primera vivienda, con parámetros prudenciales claramente definidos en materia de monto máximo de la solución habitacional, aporte mínimo de prima, vigencia del aval y esquema de comisiones.

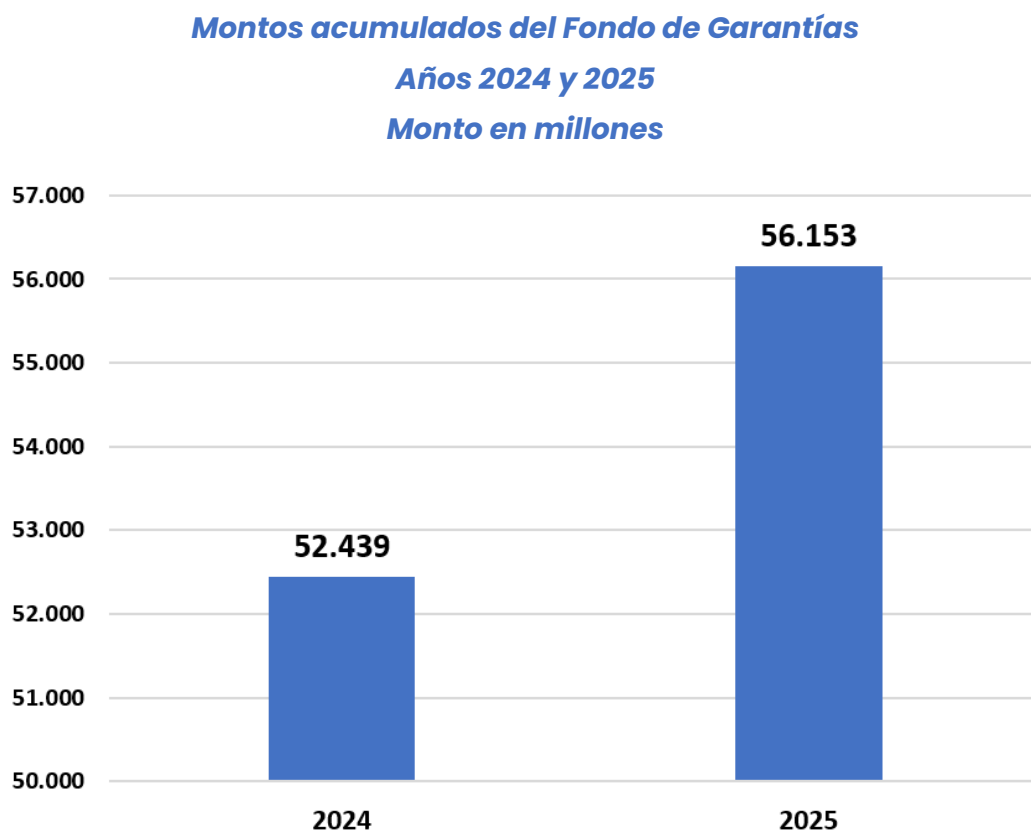
Durante 2025 se concretaron tres logros que evidencian el avance efectivo del Programa:

1. Aprobación del Subprograma de Avalos 2025-2026.	2. Acreditación de Entidades Autorizadas y distribución de recursos.	3. Desarrollo del marco contractual.
Mediante Acuerdo de Junta Directiva N.º2, sesión 44-2025 del 23 de julio de 2025, se aprobó el primer Subprograma de Avalos, en estricto apego al marco normativo vigente y a lo dispuesto en el Artículo 60 del Título Cuarto del Reglamento de los Programas de Crédito y Avalos. El Subprograma define objetivo, monto, parámetros financieros y operativos, criterios de selección y asignación de recursos entre Entidades Autorizadas, así como los mecanismos de control, seguimiento y gestión de riesgos, incluyendo la asignación de ₡7.000 millones para la atención de eventuales contingencias derivadas de los avalos otorgados.	Se elaboraron los contratos de avalos que serán firmados entre el BANHVI y las Entidades Autorizadas para la operativización del Programa, los cuales se encuentran en proceso de formalización, completando así los elementos jurídicos indispensables para la ejecución efectiva del Programa.	Mediante Acuerdo N.º4, de la sesión 68-2025 del 3 de noviembre de 2025, la Junta Directiva aprobó la acreditación de Grupo Mutual, MUCAP y el Banco Nacional como Entidades Autorizadas para operar el Programa de Avalos del BANHVI, así como la asignación de recursos del Fondo de Avalos a tales entidades, asegurando una implementación ordenada, transparente y alineada con la capacidad operativa del Sistema.

Estos avances reflejan el compromiso del BANHVI con la innovación financiera responsable, la adecuada gestión de riesgos y la transparencia en el uso de los recursos públicos, fortaleciendo su rol como entidad rectora del SFNV y ampliando las oportunidades de acceso a vivienda para la población objetivo.

Fondo de Garantías

Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Garantías acumuló la suma de ¢59,787 millones, mostrando un incremento del 4,8% en relación con el monto registrado al cierre del año anterior - ¢57.037 millones -.



Del monto acumulado al 31 de diciembre último, el 54,5% proviene de los aportes efectuados por las Entidades, mientras que un 45,3% corresponde a intereses acumulados a partir de la inversión de los recursos.



RESULTADOS FINANCIEROS



VER ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS 2025 Y SUS NOTAS

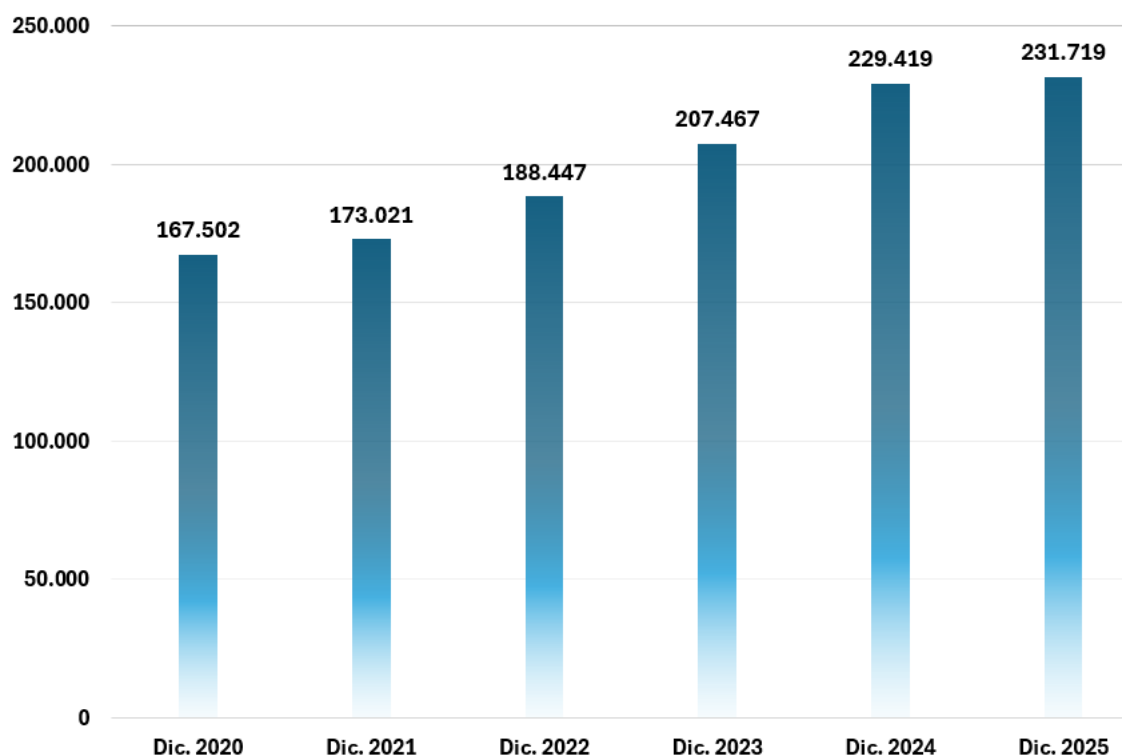
El Banco Hipotecario de la Vivienda, al cierre del año 2025 presentó un incremento relativo en su nivel de operación de intermediación financiera asociado con el impacto del descenso en el nivel de tasas de interés a nivel nacional, que sin embargo ha permitido mantener la condición de cumplimiento amplio 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 importante descenso durante el periodo, aun cuando impactó parcialmente en el volumen de rentabilidad y flujos de efectivo, fue compensado parcialmente con el incremento en fuentes de ingresos complementarias y menor de egresos, que implicaron un incremento anual de resultados de ¢1.605 millones, pasando de ¢7.359,4 millones a ¢8.717,5 millones, lo que equivale a un 22% de aumento.

Los Activos Totales se incrementaron de ¢229 mil millones a ¢232 mil millones (1%), fundamentalmente en Activos Financieros, recursos destinados a la gestión financiera y al financiamiento de soluciones habitacionales y representando un 97% de los Activos Totales para el año 2024 y 2025.

Estado de Situación 2020-2025.

Activo Total -en millones de colones-

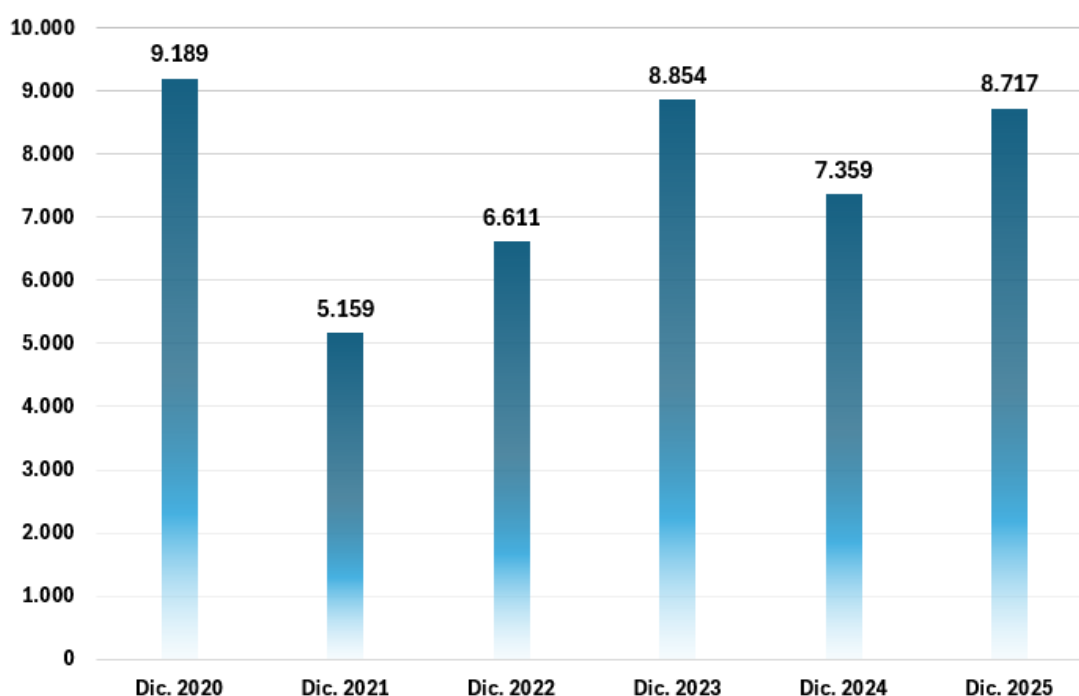


Este aumento de un 1% anual, fue ampliamente superior a la variación en el IPC nacional 2025 de un -1,23%, lo cual permite incrementar la capacidad de generación de nuevos recursos para las operaciones de crédito para soluciones habitacionales de la población.

La sostenida capacidad de generación de recursos generados vía utilidades del periodo, junto con las operaciones ordinarias de financiamiento de Banca de segundo piso, son componentes fundamentales de la sostenibilidad del proceso de intermediación financiera durante el periodo. Estos recursos de utilidades del periodo, al constituirse en una fuente de financiamiento sin costo financiero representan una fortaleza particular desde la perspectiva de diversidad en las fuentes de financiamiento de la operación.

No obstante, el descenso y bajo nivel de tasas de interés de mercado, similar al periodo anterior, este impacto en rentabilidad financiera fue compensado de manera importante por otras fuentes ordinarias de financiamiento de la operación, incrementando de manera relevante el volumen de resultados del periodo (22% de aumento con relación al año 2024) y permitiendo incrementar la disponibilidad de recursos para el financiamiento de la operación.

Estado de Situación 2020–2025
Resultados Anuales
–en millones de colones–



Para el año 2026, 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 2025 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 5** se puede consultar el Informe de Liquidación Presupuestaria 2025, en el cual es posible verificar el estado de los recursos financieros, humanos y materiales utilizados por el BANHVI en el año 2025.

Retos, objetivos e inversiones para el 2026

A. Con recursos del Fondo Nacional para Vivienda.

Los programas de colocación de crédito con recursos del FONAVI para el año 2026 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.

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.

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.

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 N° 7558 y el oficio SUGEF-2046-20080443 de la Superintendencia General de Entidades Financieras.

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.

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.

Tipo de Garantías: Alternativas incorporadas en el “Reglamento de los Programas de Crédito y Avals 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.

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 N°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 Avaes 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.

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.

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.

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.

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 Avals 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:

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/ 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.

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.

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

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.

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.

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 N° 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 Avaes del Fondo Nacional para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda” vigente.

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.

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.

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.

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 2026 entre 13.000 y 14.000 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 2026 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:

1. Construcción en lote propio.
2. Compra de lote y construcción.
3. Compra de vivienda existente.
4. Ampliación, mejoras o terminación de vivienda (RAMT).
5. Segunda vivienda en lote de familiar.
6. Programa de Ingresos Medios en el cual el subsidio aplica a la prima del crédito.