



INFORME ANUAL DE RIESGOS

Al 31 de diciembre de 2025

UNIDAD DE RIESGOS



Banco Hipotecario de la Vivienda
Viviendas que construyen esperanzas

Contenido

Resumen Ejecutivo.....	1
I. Introducción.....	2
II. Riesgos Objeto de Gestión	4
III. Principios sobre la Gestión de Riesgos	4
IV. Principales Políticas sobre la Gestión de Riesgos	5
V. Modelo de Control y Gestión de Riesgos.....	5
1. Estructura Organizacional.....	5
2. Proceso de Control.....	7
3. Herramientas de Gestión	8
4. Cultura de Riesgos	8
VI. Metodologías dispuestas para la medición y evaluación de los riesgos relevantes	9
VII. Apetito de Riesgo	10
VIII. Perfil de Riesgos	10
IX. Acciones de mitigación y controles implementados.....	13
X. Acciones o avances en la implementación de mejoras en relación con la gestión de los riesgos relevantes	13
XI. Logros Obtenidos.....	14

Resumen Ejecutivo

En cumplimiento del artículo 24 del Acuerdo SUGEF 2-10 Reglamento sobre la Administración Integral de riesgos, se presenta el Informe Anual de Riesgos para el periodo 2025.

La gestión de riesgos en el Banco Hipotecario de la Vivienda (en adelante BANHVI o Banco) es uno de los pilares de mayor relevancia desde los niveles jerárquicos superiores, los cuales han liderado gestiones para modelar un esquema de gestión basado en riesgos. De esta forma, los riesgos estratégicos, reputacional, de crédito, de tecnologías de información, de proyectos y de cumplimiento, ocuparon la mayor parte de los esfuerzos realizados, lo que resulta en revisión continua y mejoramiento de los esquemas de gestión y reorientación de los alcances.

Las buenas prácticas de gobierno corporativo enfatizan en la adecuada administración de las Entidades en cuanto a la gestión de riesgos y otros aspectos formales de organización y asignación de funciones y responsabilidades, lo cual facilita el control de las operaciones y el proceso de toma de decisiones por parte de la Junta Directiva y de la Alta Gerencia.

El BANHVI para gestionar los riesgos a los que se enfrenta, realiza un monitoreo de los eventos internos y externos que puedan afectar los riesgos gestionados, un seguimiento de las métricas relevantes, la

ejecución de programas de capacitación en diversos riesgos, evaluaciones específicas de riesgos, ejercicios de prueba, entre otros.

De forma constante se realizan e implementan actividades para fortalecer la gestión de los riesgos institucionales, se resalta el diseño, adaptación y aplicación de metodologías o esquemas para la orientación de la gestión del riesgo de crédito, de proyectos de vivienda, de cumplimiento y de prevención de los delitos de legitimación de capitales, financiamiento al terrorismo y financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva (LC/FT/FPADM); las mejoras continuas a los flujos de información hacia los niveles de toma de decisión, la continuidad del negocio, y la profundización de la gestión de los riesgos operativos, considerando los de tecnologías de información e incluyendo lo relacionado con la seguridad de la información.

Todo lo anterior aporta a la implementación de los ejes estratégicos que el Banco ha definido para el periodo 2023-2026; asimismo se fortalece el Apetito de Riesgo Institucional, la información que se genera y reporta de manera periódica a los entes de supervisión, y los resultados de las evaluaciones de control independientes aplicadas al proceso de gestión de riesgos, en las cuales se han concluido positivamente sobre la razonabilidad de la efectividad, oportunidad y adecuación del proceso de Administración Integral de Riesgos del BANHVI.

I. Introducción



El BANHVI es una entidad creada mediante la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda No. 7052, como una entidad de Derecho Público, de carácter no estatal, con personalidad jurídica, con patrimonio propio y autonomía administrativa, y es el ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Fue constituida con recursos de capital y de reservas para realizar una función de banca de segundo piso y de administración del Fondo de Subsidio para Vivienda.

Las operaciones de intermediación financiera están bajo la supervisión de la Superintendencia General de Entidades Financieras y la gestión administrativa de recursos públicos es fiscalizada por la Contraloría General de la República.

Las funciones principales del BANHVI se orientan a:

Administración del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI)

Por medio del cual se canalizan, en forma de subsidios no reembolsables, recursos financieros dirigidos a dotar de vivienda digna al sector de la población con menores ingresos económicos.

Administración de Recursos Financieros del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI)

Se canalizan a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para el financiamiento de soluciones habitacionales de la clase media.

La administración de tales fondos genera los principales ingresos para el sostenimiento operativo del BANHVI. Asimismo, este Banco administra el Fondo de Garantías, el cual se constituye de los aportes de las entidades mutualistas y el BANHVI, creándose una provisión para cubrir las contingencias de la garantía a la que refiere el artículo 130 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Para gestionar los diversos riesgos propios de la naturaleza y las características de operación del BANHVI, se ha establecido un proceso de valoración y administración integral de riesgos, orientado a detectar y controlar los eventos que puedan impactar sus resultados y el patrimonio. Para ello se cuenta con políticas, metodologías y procedimientos formalmente establecidos y aprobados, un esquema de proyección de variables según comportamientos históricos y supuestos prospectivos, indicadores y límites por tipo de riesgos para el monitoreo de exposiciones, así como una estructura de responsabilidades y control institucionalizada la cual permite el monitoreo permanente de los riesgos que han sido definidos como relevantes para la operación de esta entidad.

Mantener una gestión de riesgos activa, adecuada a los cambios del entorno y a las condiciones de operación, e integrada de manera natural a los procesos que se ejecutan, es una labor permanente en el BANHVI.

Etapas del proceso de administración integral de riesgos

El BANHVI trabaja de forma continua en fortalecer la gestión de todos los riesgos. En esa línea, se establece el proceso de gestión de riesgos para determinar el origen de los puntos de exposición, la determinación de las estrategias de gestión para la contención de las posibilidades de pérdida y la comunicación de información relevante para la toma de decisiones. Este proceso se describe a continuación:

Figura No. 1
Proceso de Gestión de Riesgos



Identificar eventos que afecten los objetivos. Involucra la comprensión y documentación de los eventos o incidentes, en lo que participan las todas las áreas de la entidad.



Evaluar su impacto mediante análisis y escenarios. Incluye el diseño, desarrollo e implementación de las políticas y metodologías correspondientes.



Controlar registros y acciones de contención, para posteriormente utilizarla en los procesos de monitoreo y seguimiento de tendencias y comportamientos históricos.



Mitigar la exposición mediante planes y acciones, tendientes a mantener o mitigar los niveles de exposición a los diferentes riesgos.



Monitorear cumplimiento y evolución de los riesgos. Las desviaciones respecto a los parámetros establecidos se comunican y atienden en esta fase. Además, se ejecuta la revisión de los riesgos para evaluar su evolución y comportamiento a través del tiempo.



Comunicar información clave para decisiones oportunas. En esta etapa se identifican los vínculos entre los diferentes actores del proceso para el adecuado y oportuno suministro de datos, definición de las estrategias de gestión de riesgos y asignación de responsabilidades.

II. Riesgos Objeto de Gestión

El BANHVI dispone de un Sistema de Gestión Integral del Riesgos diseñado para generar información estratégica que respalde la toma de decisiones, orientadas a mantener a la entidad en un nivel de riesgo según la declaración del apetito de riesgo.

La exposición a riesgos financieros se evalúa mediante análisis en escenarios normales y de estrés, con el objetivo de anticipar posibles impactos y definir estrategias de respuesta que minimicen las consecuencias adversas.

Los principales riesgos se clasifican en financieros y no financieros, según se detalla a continuación:

Riesgos Financieros



- Riesgo de Capital (solventia)
- Riesgo de Crédito
- Riesgo de Liquidez
- Riesgo de Ingresos
- Riesgo de Tasa de Interés

Riesgos No Financieros



- Riesgo Operativo
- Riesgo Reputacional
- Riesgo Legal
- Riesgo de (LC/FT/FPADM)
- Riesgo de Cumplimiento
- Riesgo Estratégico

III. Principios sobre la Gestión de Riesgos

La operación del BANHVI; y, por ende, la gestión de los riesgos se rige por una serie de leyes, normas, entre otros, para lo cual se resaltan:

- Los objetivos y forma de operación están definidos en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (No. 7052), los cuales se orientan principalmente a contribuir en la atención de la necesidad social de vivienda del país.
- El marco legal base se complementa con otras regulaciones, normativas, reglamentos, decretos y similares que agregan complejidad y límites específicos de operación.
- Se administran recursos públicos, y recursos de terceros, éstos últimos para llevar a cabo la intermediación financiera.
- Las operaciones y negocios se realizan a través de intermediarios autorizados, en su mayoría entidades financieras, y no con el público en general.
- Se opera con altos niveles de concentración, tanto en la operación financiera como en la canalización de recursos para el otorgamiento del subsidio habitacional.

El esquema general para la gestión de riesgos se documenta en el Manual de Administración Integral de Riesgos, en el que se establecen los principios centrales:

- Promueve la generación continua de valor en las operaciones que ejecuta el Banco, a través del cumplimiento de los objetivos estratégicos institucionales.
- Se incentiva la conciencia institucional de mantener un proceso permanente de evaluación y revisión de riesgos, como un elemento necesario en la ejecución de las actividades de la entidad.
- Manejo adecuado de las fuentes conocidas y valoración de pérdidas económicas y no cuantificables que atenten contra el cumplimiento de los objetivos institucionales.

- Establece y fomenta un esquema de monitoreo continuo de las operaciones de la entidad, garantizando que éstas se realizan dentro del apetito de riesgos institucional.
- Se contribuye al mantenimiento de la gestión interna alineada al marco normativo aplicable al Banco.

El marco de gestión de riesgos se somete a revisión y aprobación por el Comité de Riesgos y la Junta Directiva. Además, la Unidad de Riesgos y la Auditoría Interna supervisan el cumplimiento de las disposiciones emitidas por el Órgano de Dirección.

El seguimiento de las exposiciones se realiza de manera continua mediante el monitoreo de indicadores clave, conforme a los límites internos y regulatorios establecidos, y la implementación oportuna de acciones correctivas y medidas de mitigación cuando corresponda.

IV. Principales Políticas sobre la Gestión de Riesgos

El BANHVI dispone de políticas formalmente documentadas y aprobadas por la Junta Directiva, en las cuales se establecen los lineamientos que regulan la operación, funciones y responsabilidades en la gestión de riesgos.

En las políticas se regulan los flujos de información, las disposiciones particulares por tipo de riesgo, periodos de revisión, mecanismos de mitigación, tratamiento de los riesgos sobre nuevas iniciativas operativas o financieras, así como la asignación de responsabilidades.



El Banco mantiene vigentes políticas operativas relacionadas con la gestión del riesgo de crédito, gestión de riesgos de tecnologías de información, gestión del riesgo de LC/FT/FPADM, prácticas para el manejo del portafolio de inversiones, gestión del conflicto de intereses y cumplimiento normativo.

¹ Disponible en www.banhvi.fi.cr

A través de los procedimientos institucionalmente establecidos y formalizados, cada área administrativa establece los puntos de control sobre las funciones que le competen, ello con el propósito de cumplir las políticas establecidas e implementar esquemas adecuados de gestión que minimicen la exposición a cualquiera de los riesgos relevantes.

V. Modelo de Control y Gestión de Riesgos

El modelo de gestión y control de riesgos monitorea el mantenimiento del perfil de riesgo dentro de los niveles de tolerancia fijados; incorpora la adopción de medidas de control y de mitigación necesarias para mantener los niveles de riesgo de conformidad con los objetivos definidos y procura una mejora continua mediante la retroalimentación sobre la definición de los riesgos y sus límites.

A continuación, se detallan los elementos que permiten una adecuada gestión y control de los riesgos relevantes.

1. Estructura Organizacional

El Banco opera bajo una estructura organizacional para la gestión de riesgos claramente identificada, para cuyos integrantes se delimitan las obligaciones, funciones y responsabilidades en el *Reglamento sobre administración de riesgos*, integrado al Código de Gobierno Corporativo¹. Esta estructura está conformada por las siguientes instancias internas:

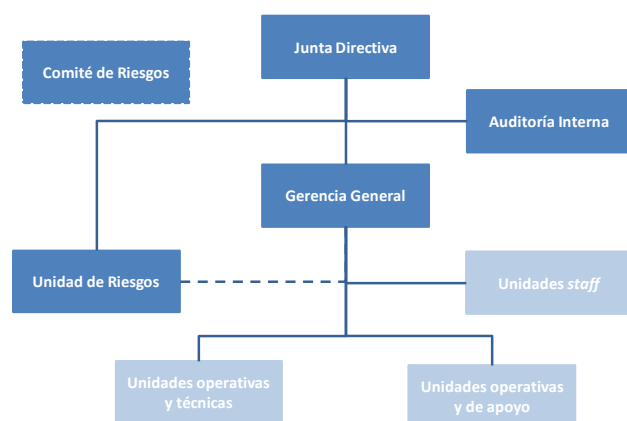


- Junta Directiva
- Comité de Riesgos
- Administración Superior
- Unidad de Riesgos
- Dependencias operativas

Las Unidades de Cumplimiento en materia de prevención del riesgo de LC/FT/FPADM, y cumplimiento normativo institucional, constituyen áreas de apoyo responsables de vigilar el cumplimiento de los programas y procedimientos internos en materia de prevención del riesgo de LC/FT/FPADM, así como la ejecución del programa de cumplimiento interno según las disposiciones de la Ley 7786; y la vigilancia sobre la atención y cumplimiento normativo institucional, respectivamente.

Es importante resaltar que la Auditoría Interna, como órgano independiente a la administración activa, se integra también como un actor fundamental dentro de la estructura organizacional para la gestión de riesgos.

Figura No. 2
Principales órganos jerárquicos y funcionales para la operación del proceso de gestión de riesgos en el BANHVI



--- Relación de autoridad funcional. Para la Unidad de riesgos aplica lo correspondiente a coordinación de aspectos administrativos.
— Relación de autoridad principal

a. Comité de Riesgos

La definición y aprobación del marco de gestión de riesgos del Banco, es potestad de la Junta Directiva; no obstante, este Órgano se apoya en comités para realizar funciones de definición, supervisión, seguimiento y control.

El BANHVI tiene constituido formalmente un Comité de Riesgos, como parte de la estructura de Gobierno Corporativo, el cual está integrado por dos directores de la Junta Directiva, uno de los cuales preside el Comité; un representante de la Administración Superior, el titular de la Unidad de Riesgos y un miembro externo a la entidad; todos con derecho a voz y voto. Este órgano se reúne de manera ordinaria una vez al mes y extraordinariamente cuando así es requerido y tiene entre sus funciones apoyar y asesorar a la Junta Directiva en el diseño, aseguramiento, seguimiento y control del proceso de gestión de riesgos.

El funcionamiento del Comité de Riesgos está regulado por su reglamento interno, el cual es revisado al menos una vez al año, y se alinea a las disposiciones específicas sobre las responsabilidades y funciones designadas a este órgano en la regulación prudencial emitida por la SUGEF.



La Junta Directiva ha dispuesto la conformación de otros comités de apoyo, los cuales coadyuvan al proceso de administración de gestión de riesgos desde el ámbito de sus competencias. Estos son: Comité de Auditoría, Comité de Tecnologías de Información, Comité de Inversiones, Comité de Cumplimiento, Comité de Crédito y Comité de Planeamiento Estratégico.

b. Unidad de Riesgos

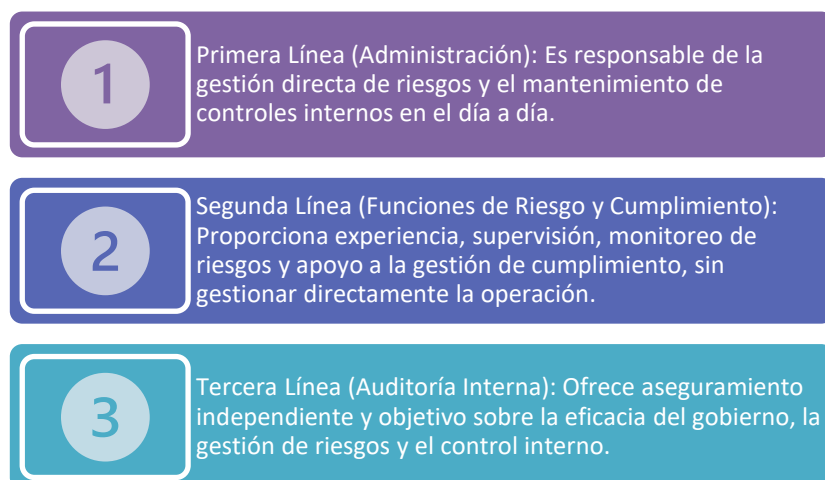
La Unidad de Riesgos opera formalmente como área técnica, de asesoría y apoyo en materia de gestión de riesgo a toda la organización. Está integrada por funcionarios con un perfil profesional y académico adecuado a la función que desempeñan, que se mantiene en constante actualización y especialización.

Las actividades y funciones de la Unidad de Riesgos se planifican anualmente, se establecen prioridades de focalización de esfuerzos para la gestión de los riesgos institucionales.

c. Líneas de Defensa

El BANHVI sigue un modelo de control y gestión de riesgos basado en tres líneas de defensa.

Estructura del Modelo de las 3 Líneas:



Estas líneas de defensa se documentan en el Manual de Administración Integral de Riesgos, lo cual se complementa con la descripción de puestos, reglamentos internos, y las políticas y procedimientos mediante los cuales se formaliza la delimitación de funciones para cada nivel.

La Unidad de Riesgos, las Oficinas de Cumplimiento y la Auditoría Interna cuentan con el nivel de separación e independencia suficiente entre sí y respecto de las áreas a las que apoyan, y tienen acceso a la Junta Directiva, sea a través de los comités de apoyo a los que reportan o de manera directa.

2. Proceso de Control

El esquema de gestión de riesgos implementado en el BANHVI se somete periódicamente a evaluaciones integrales de auditoría interna y anualmente se realiza un proceso de auditoría externa, el cual es encomendado por la Junta Directiva a un despacho autorizado independiente, seleccionado mediante un proceso de contratación administrativa.

El proceso de gestión de riesgos es también integrado a otros estudios de auditoría externa, que de manera periódica se ejecutan a nivel institucional, entre los que interesa resaltar los relacionados con el cumplimiento de la Ley No. 7786 y normativa vinculada (Ley 8204); la gestión de tecnologías de información, el cumplimiento de la normativa de la Superintendencia General de Entidades Financieras respecto a la Idoneidad de los Miembros del Órgano de Dirección y de la Alta Gerencia de las Entidades Financieras; la razonabilidad de la información financiera reportada por el Banco y del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI).



Para la atención de las recomendaciones señaladas en los estudios realizados, se formulan las acciones para su implementación, sobre los cuales periódicamente se realizan e informan los seguimientos a la Administración Superior, comités de apoyo y Junta Directiva.

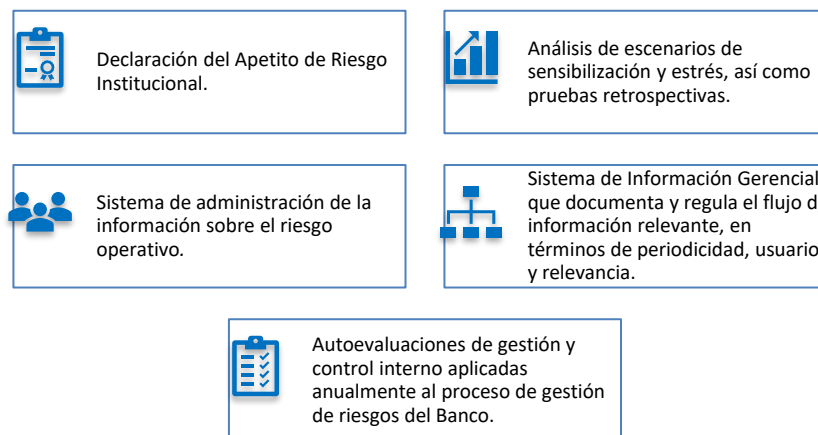
3. Herramientas de Gestión

Con sustento en la normativa prudencial vigente y a la implementación de prácticas dirigidas a un adecuado y oportuno control de las exposiciones a los principales riesgos asociados a las operaciones, se ha desarrollado una serie de procedimientos específicos para la medición y administración de esos riesgos, así como herramientas para agilizar su implementación. A continuación, se resaltan los siguientes:

i. Procedimientos

Plan de continuidad de Negocio	Define las responsabilidades y las actividades para la recuperación y restablecimiento de los procesos críticos del BANHVI ante la ocurrencia de un desastre o evento catastrófico que interrumpa parcial o totalmente un tiempo determinado las operaciones de la entidad.
Plan de Continuidad de Servicios de Tecnologías de Información	Establece las estrategias orientadas a garantizar la continuidad en la prestación de los servicios de tecnologías de información ante alguna eventualidad que interrumpa las operaciones hacia los usuarios internos y externos de la entidad.
Plan de contingencias de liquidez	Documenta las estrategias y procedimientos para la atención de escenarios en los que se presenten limitaciones de liquidez para la atención de obligaciones financieras. Establece una serie de indicadores de alerta temprana orientados a anticipar una contingencia de liquidez.
Manual de Cumplimiento a la Ley 8204	Compilación de las políticas, procedimientos, lineamientos, responsabilidades y funciones de la estructura del sistema de la prevención de la LC/FT/FPADM. Es actualizado anualmente y aprobado por la Junta Directiva.
Plan de Seguridad	Documenta los protocolos y procedimientos a seguir en la prevención y control de situaciones relacionadas con la protección del personal y visitantes dentro de cualquier espacio físico del Banco, así como herramientas que permiten la protección de los activos institucionales.

ii. Herramientas



4. Cultura de Riesgos

Para el periodo 2025, se continuó con la ejecución del Plan de Fortalecimiento de la Cultura Institucional en Gestión de Riesgos, el cual se encuentra alineado con las iniciativas estratégicas definidas en el objetivo P-03.02 *Fortalecer la cultura de gestión de riesgos institucional*, contenido en el Plan Estratégico Institucional 2022-2026.

Una vez al año se evalúa la efectividad de las estrategias ejecutadas y los resultados son analizados por el Comité de Riesgos y se consideran para la retroalimentación de las estrategias.

Los esfuerzos ejecutados en los últimos años han promovido una maduración sostenida en la gestión de los riesgos financieros, lo cual se evidencia en una integración de las mediciones y resultados a las operaciones que se realizan.

VI. Metodologías dispuestas para la medición y evaluación de los riesgos relevantes

Con el fin de medir y administrar los riesgos relevantes asociados a la operatividad normal de la Institución, se ha implementado una serie de metodologías, entre las que se resaltan:

Metodología	Descripción
Metodología para el análisis de la capacidad de pago de las entidades deudoras del BANHVI	Valoración individual de cada Entidad Autorizada que requiere financiamiento del BANHVI, como parte del análisis que se realiza a cada una de las solicitudes de crédito recibidas, así como para el análisis de seguimiento a la capacidad de pago de las Entidades deudoras que se ejecuta anualmente.
Metodología de análisis de estrés sobre capacidad de pago de los deudores del BANHVI	se desarrolló con el fin de establecer los lineamientos para efectuar los análisis de estrés sobre la capacidad de pago de los deudores activos y determinar el impacto en la exposición al riesgo que los resultados de esas valoraciones puedan significar para la entidad. Es complemento de la Metodología para el análisis de la capacidad de pago de las entidades deudoras.
Metodología de análisis de estrés sobre el riesgo de liquidez	lineamientos para efectuar los análisis de estrés de liquidez; permite evaluar el posible impacto que podría ocasionar en el Banco una situación adversa de liquidez individual o sistémica.
Metodología para la Valoración y Administración del Riesgo Institucional	lineamientos generales para la identificación, valoración y administración del riesgo operativo, de tecnologías de información, de imagen, legal y otros, vinculados con los principales procesos y procedimientos. Alineado a este documento, se dispone del Manual para la Gestión de Riesgos de Tecnologías de Información.
Metodología para definir el perfil de riesgo de las entidades autorizadas que administran recursos del fondo de subsidios para vivienda (FOSUVI)	calificación de aspectos relevantes de la gestión que realizan las entidades autorizadas en su función de administradores temporales de los recursos del FOSUVI que les han sido asignados.
Metodología para el cálculo de la probabilidad de insolvencia del deudor y análisis de estrés	Evalúa y analiza las variables que determinan la probabilidad de incumplimiento del deudor para generar las alertas a los tomadores de decisiones ante incrementos en las estimaciones.

Metodología	Descripción
Metodología para el cálculo de la pérdida esperada en instrumentos financieros	Revisa el comportamiento de los indicadores de los emisores considerando las áreas de capitalización, activos, eficiencia, rentabilidad, liquidez y riesgos, así como la calificación de riesgo crediticio.
Metodología para evaluar el riesgo de legitimación de capitales, el financiamiento al terrorismo y financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva.	permite la valoración de la gestión de los riesgos y prácticas de prevención de la LC/FT/FPADM, como parte integral del proceso de evaluación de riesgos del Banco.
Metodología para la Clasificación de Riesgo de Clientes	tiene como objetivo asignar una categoría de riesgo a cada cliente, en función de su perfil de riesgo individual.
Metodología para la Clasificación de Riesgo de los empleados	su objetivo es definir los lineamientos generales para dar seguimiento a la información socioeconómica de los servidores del Banco con el fin de asegurar su integridad.
Metodología pruebas retrospectivas y seguimiento indicadores y flujos de caja	se aplica para dar seguimiento, control y corrección de los modelos internos utilizados para generar estimaciones de exposición por tipo de riesgo y los flujos de efectivo, considerando los resultados observados y las proyecciones generadas para un determinado periodo de medición.
Metodología para la gestión del riesgo estratégico	Establece los lineamientos institucionales para la identificación, análisis, valoración, monitoreo y tratamiento del riesgo estratégico en el BANHVI.
Metodología para la Gestión de los riesgos de seguridad de la Información	Establecer los lineamientos para llevar a cabo la gestión de riesgos en proyectos de TI, con concordancia con las disposiciones institucionales aprobadas en materia de gestión de riesgos operativos
Metodología de Gestión de Riesgos de Seguridad de la Información	Establece los lineamientos institucionales para gestionar los riesgos de Seguridad de Información, indicando las responsabilidades, criterios y flujo de información para tales efectos.
Metodología para la Gestión de Riesgos en Proyectos de Vivienda Financiados con Recursos del FOSUVI	aplicable a los proyectos de vivienda que se financian con recursos del FOSUVI que ingresan para análisis y aprobación del BANHVI, para las etapas de análisis, dictamen, ejecución, cierre y seguimiento.

VII. Apetito de Riesgo

El BANHVI ha definido realizar sus operaciones con un apetito de riesgo bajo-medio (conservador-moderado), justificado en el hecho de que se realizan transacciones de segundo piso con recursos públicos o de terceros a través de procesos con características y naturalezas particulares y se mantiene una orientación a la salvaguarda estricta de los recursos que se administran y al cumplimiento de la legislación y reglamentación aplicable.

VIII. Perfil de Riesgos

El BANHVI ha definido un proceso de seguimiento al comportamiento y nivel de exposición a los riesgos relevantes, cuyos resultados son reportados y analizados por el Comité de Riesgos y la Junta Directiva de conformidad con las periodicidades definidas en los flujos formales de información.

Las características más importantes que condicionaron los resultados de la gestión de riesgos de la entidad al término de período 2025 son:

Riesgo de Crédito

- La mayoría de la cartera de crédito se encuentra garantizada con operaciones hipotecarias de la mayor calidad cedidas según los criterios normativos aplicables. Las garantías que respaldan las operaciones otorgadas se revisan de manera trimestral.
- Seguimiento mensual del límite de operaciones activas.

- La cartera de crédito está orientada exclusivamente al financiamiento de préstamos de vivienda, a través de las entidades autorizadas.
- La gestión del riesgo de crédito se fundamenta en el Perfil de Riesgo (según las metodologías internas) y en el análisis de la solidez financiera que muestran las entidades autorizadas (capacidad de pago).

- En el periodo analizado, el Banco ha mantenido un 0% en el indicador de morosidad.

Riesgo de Liquidez

- Se han definido indicadores de alerta temprana que se monitorean periódicamente, dentro de los que se incluye el Índice de Cobertura de Liquidez (ICL).
- 100% del portafolio de inversión se constituía por instrumentos financieros de entidades bancarias públicas.
- 100% de la estructura financiera del Banco considerada en los seguimientos de los indicadores de liquidez se constituyó en moneda nacional.

- Se gestiona principalmente mediante el monitoreo real y estimado del calce de plazos a uno y tres meses, calculado de manera integrada y por fuente de recursos. Durante el periodo analizado, los indicadores se mantuvieron por encima de los niveles de normalidad establecidos en la regulación prudencial.
- Las disponibilidades, la recuperación de la cartera de crédito y la recuperación de inversiones en valores, constituyen los principales rubros de activos que afectan la liquidez del BANHVI.
- La atención de obligaciones con el público y con otras entidades financieras, son las partidas que generan la exigibilidad de liquidez.

Riesgo de Capital

- Se define por medio de la Suficiencia Patrimonial, la cual se mantiene en niveles de normalidad establecidos por SUGEF durante el periodo analizado.

- El crecimiento patrimonial es producto principalmente de los ingresos que genera la cartera de crédito, las inversiones en instrumentos financieros y los ingresos generados por la administración del Fondo de Subsidios para la Vivienda, una vez deducidos los gastos financieros y operativos.
- El capital base del BANHVI se constituye mayoritariamente de recursos propios constituidos del aporte inicial al momento de creación de la entidad y del patrimonio que se ha conformado de los resultados acumulados obtenidos de las operaciones realizadas.

Riesgo de Tasa de Interés

- En la exposición patrimonial por este tipo de riesgo no se ha estimado un efecto significativo.

- Se gestionan los efectos de las variaciones en las tasas de interés del mercado que sirve de referente para la definición de las tasas de interés de las operaciones de intermediación que realiza el Banco, monitoreando los efectos sobre el valor patrimonial y la utilidad financiera.

Riesgo Operativo

- Los riesgos de mayor criticidad están vinculados a actividades de actualización de normativa, asesoría externa, capacitación, convenios con otras entidades, documentación de actividades, emisión de lineamientos, nombramiento comisión, reforzamiento recurso humano, revisión de controles y tercerización de servicio.

- Se aplica un enfoque cualitativo-cuantitativo, que contempla la estimación del impacto y la frecuencia (probabilidad) de ocurrencia de los eventos de riesgo operativo, para clasificarlos en una escala de criticidad o mapa de calor.
- Los análisis de riesgos se realizan por procedimientos, que a su vez se agrupan por procesos y macroprocesos. El proceso de identificación y tratamiento de riesgos es continuo durante el año, así como el seguimiento a los planes de acción en proceso de implementación e incidentes presentados.
- En el periodo, no se reportaron incidentes de ciberseguridad que afectaran la operativa.

Riesgo de LC/FT/FPADM

- Se aplica la política conozca a su cliente a los inversionistas y entidades deudoras del Banco, cuya información se actualiza en función de su categoría de riesgo.
- Monitoreo permanente de las transacciones realizadas por los clientes.

- Aplicación de la política conozca a su empleado, tendiente a procurar un alto nivel de integridad en los funcionarios, los miembros de Junta Directiva y los miembros externos de los Comités de Apoyo. Lo anterior desde el proceso de reclutamiento y selección de personal y durante su permanencia en la institución.
- Capacitación y evaluación anual a funcionarios, miembros de Junta Directiva y miembros externos de Comités; a efecto de concientizar y reforzar los conocimientos adquiridos en la prevención del riesgo de LC/FT/FPADM. Asimismo, se capacita y evalúa a los funcionarios de nuevo ingreso como parte del proceso de inducción.
- Seguimiento al cumplimiento de las Disposiciones para aplicar la Política Conozca a su Cliente en el manejo de los recursos del Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI), por parte de las entidades autorizadas.

Riesgo Reputacional

- La página web constituye uno de los principales instrumentos para la divulgación permanente de información del Banco.
- El Índice de Percepción y Servicio se actualizó en el 2025, disminuyendo 3 puntos porcentuales respecto al resultado del periodo anterior.

- El Protocolo de Comunicación para familias beneficiarias de los proyectos de vivienda financiados por el BANHVI cumple con dos objetivos:
 - Dotar de información a los potenciales beneficiarios de proyectos de vivienda financiados por el BANHVI, con el fin de prevenir riesgos acerca de temas relacionados con denuncias públicas sobre atrasos en proyectos e inconformidades de las familias.

- Colaborar con el adecuado proceso de desarrollo de los proyectos de vivienda a través del suministro de información oportuna a los potenciales beneficiarios.
- Se cuenta con una Política de manejo de redes sociales, donde se establecen los lineamientos institucionales y responsabilidades de todos los funcionarios en esta materia. Se regula el uso especialmente de sus redes personales y su vinculación al BANHVI, lo anterior con el fin de prever que el mal uso de estos medios genere riesgo reputacional en el Banco.
- La Unidad de Comunicaciones realiza un reporte mensual de noticias dirigido a la Unidad de Riesgos en el cual se destacan las principales noticias que pueden generar impactos en el riesgo reputacional, así como las acciones ejecutadas para su atención. Además, se realiza un informe trimestral de análisis de noticias en medios de comunicación relacionadas con la actividad de las entidades autorizadas y el uso recursos FOSUVI (Trimestral). También se cuenta con un informe cuatrimestral de avance y análisis de los proyectos de ley en trámite ante la Asamblea Legislativa, y que tengan efectos en el BANHVI y el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

IX. Acciones de mitigación y controles implementados



En complemento al esquema de control de riesgos en funcionamiento, durante el año 2025 los esfuerzos de mitigación y control de riesgos más relevantes se relacionaron con:

- Medición y monitoreo mensual de los indicadores de riesgo.
- Monitoreo constante de las transacciones de las entidades deudoras e inversionistas.
- Aplicación de la política conozca a su cliente a los inversionistas y entidades deudoras del Banco y de la política conozca a su empleado.
- Continuidad en los programas de capacitación al personal del Banco sobre temas de ética y valores, prevención de la LC/FT/FPADM, riesgo de cumplimiento normativo y control, gestión de riesgos, continuidad de negocio y seguridad de la información.
- Actualización del Sistema de Gestión de Continuidad de Negocio.
- Continuidad en la intensificación de esfuerzos para gestionar la imagen y reputación institucional.
- Proporcionar informes periódicos a la Junta Directiva sobre los resultados de la gestión de riesgos.
- Continuamente se capacita y se concientiza a los funcionarios del Banco respecto a la seguridad de la Información institucional.
- Respecto a la continuidad de las tecnologías institucionales, se realizan pruebas de recuperación de servicios críticos, entre otros, y se cuenta

con el Plan de Recuperación ante Desastres de Tecnología (conocido como DRP).

- En 2025 se llevó a cabo una mesa de trabajo con representantes de empresas constructoras, desarrolladoras de vivienda y Entidades Autorizadas del SFNV, con el fin de intercambiar información y analizar los principales desafíos del sector, revisando acciones y propuestas para mejorar la calidad del servicio al cliente.

X. Acciones o avances en la implementación de mejoras en relación con la gestión de los riesgos relevantes



Con el propósito de que la gestión de riesgos en el BANHVI se posicione como un proceso interiorizado en todas las actividades que se ejecutan y se constituya en un elemento de valor para la toma de decisiones, se han iniciado esfuerzos dirigidos a complementar y reforzar los resultados alcanzados. Se resaltan los siguientes:

- Se encuentra en proceso de gestión una herramienta tecnológica que aporte la eficiencia y eficacia para el seguimiento y medición de las valoraciones al riesgo de incumplimiento regulatorio.
- Se inician análisis para avances de la gestión de Gobernanza Sostenible, así como el proceso para fortalecer con recurso humano el área de la Oficialía de Cumplimiento Normativo y eficientizar la gestión del riesgo de incumplimiento regulatorio, legal y el de gobernabilidad.
- Seguimiento y mejora continua con relación a la Continuidad de Negocio, análisis de impacto de negocio, políticas, procesos y procedimientos vigentes, ejecución de pruebas de los procesos críticos.

- Se continúa con la modernización tecnológica del Banco, para el periodo 2025 se implementó la etapa relacionada a Proveeduría y se encuentra en proceso el desarrollo y puesta en producción de los módulos de Recursos Humanos y del FOSUVI.
- En materia de LC/FT/FPADM, se incorporó en la Metodología para evaluar este riesgo los lineamientos necesarios para la evaluación específica de Financiamiento al Terrorismo y Financiamiento a la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, fortaleciendo así el alcance y la integridad del proceso de evaluación.
- En materia de riesgos de tecnología se continúa avanzando en el cumplimiento del Plan Estratégico de Tecnologías de Información (PETIC), cuyo fin es mejorar el entorno de la ciberseguridad en el Banco, la infraestructura tecnológica, entre otros.
- También se realizaron mejoras en los procedimientos referentes a ciberseguridad e incidentes de seguridad de información.

XI. Logros Obtenidos



El aprendizaje continuo que demanda la gestión de riesgos, la implementación oportuna de sanas prácticas orientadas al cumplimiento de los propósitos de esa función, así como la necesidad permanente de adaptación y actualización respecto a las nuevas tendencias de administración de riesgos, ha motivado al BANHVI a realizar esfuerzos institucionales que se reflejan en resultados concretos, de los que se resaltan los siguientes:

- Actualización de la Base de Datos de empresas constructoras, que desarrollan obras con recursos de FOSUVI.

- Ejecución del Protocolo de comunicación con los beneficiarios de proyectos de vivienda y coordinación interinstitucional para informar a familias de proyectos atrasados y mitigar el riesgo de manifestaciones o denuncias.
- Aprobación y entrada en vigor de la Política de Servicio al Cliente.
- Automatización de los reportes de la Clase de Datos LC/FT/FPADM con base en riesgos; cuya implementación fue consolidada en este periodo, permitiendo una mayor eficiencia del proceso, así como la reducción del riesgo operativo.
- Periódicamente, se emiten informes tanto a la Alta Gerencia como al Órgano Director, con el fin de que estos se encuentren al tanto de los aspectos relevantes de la gestión de riesgos de la institución y se realicen las gestiones y solicitudes que estos consideren necesarias.
- La Administración cuenta con métodos de control interno, los cuales pone en práctica para mantener un orden y mitigar la materialidad de los riesgos a los que se expone la institución de forma inherente.
- Se analizan los roles que se definen en los reglamentos de los comités técnicos con el objetivo de garantizar su adecuada constitución y no se presenten situaciones que afecten la objetividad de estos en el desarrollo de sus funciones.
- En materia de tecnologías de información, durante el periodo, se ejecutaron mejoras en cuanto a la gestión de vulnerabilidades y seguridad cibernética, así como mejoras en los Centros de Procesamiento Principales y Alternos.