

INFORME DE GESTIÓN FONAVI

IV Trimestre, 2023

Dirección FONAVI
26 de enero, 2024



Banco Hipotecario de la Vivienda
Viviendas que construyen esperanzas

INDICE

Resumen Ejecutivo	3
I. CREDITO	5
1. <i>Desembolso de nuevos créditos y líneas de crédito</i>	<i>5</i>
2. <i>Recuperación de créditos vigentes</i>	<i>5</i>
3. <i>Saldo de la Cartera de crédito</i>	<i>7</i>
4. <i>Soluciones de vivienda generadas con recursos FONAVI</i>	<i>9</i>
5. <i>Morosidad de la Cartera de crédito</i>	<i>12</i>
6. <i>Calificación de deudores según categoría de riesgo</i>	<i>12</i>
7. <i>Garantías de la Cartera de crédito</i>	<i>13</i>
8. <i>Límite sobre operaciones activas</i>	<i>14</i>
9. <i>Competitividad del BANHVI en el otorgamiento de créditos</i>	<i>15</i>
II. CAPTACIONES	18
1. <i>Captación de recursos</i>	<i>18</i>
2. <i>Atención de vencimientos de obligaciones</i>	<i>19</i>
3. <i>Saldo de captaciones vigentes</i>	<i>19</i>
4. <i>Costo de fondeo de los recursos FONAVI</i>	<i>20</i>
5. <i>Proyección de vencimientos de captaciones vigentes</i>	<i>21</i>
6. <i>Calificación de Riesgo del BANHVI</i>	<i>22</i>
III. RESULTADOS DE LA INTERMEDIACIÓN	22
IV. VALORACION DE INDICADORES DE APETITO DE RIESGO	23
V. FONDO DE GARANTIAS	24

Resumen Ejecutivo

A continuación, se presenta el resumen de los principales resultados derivados de la gestión del FONAVI al cierre del año 2023.

Área de Crédito:

- En el IV trimestre de 2023 el BANHVI desembolsó la suma de ₡7,600 millones a Entidades Autorizadas por concepto de nuevos financiamientos; el monto acumulado a diciembre de 2023 ascendió a ₡29,290 millones, con lo que se alcanzó un cumplimiento del 97.6% de la meta de colocación de nuevos créditos establecida para este periodo por ₡30,000 millones.
- El saldo de la Cartera de crédito del BANHVI alcanzó ₡184,537 millones al 31 de diciembre de 2023, con crecimiento interanual del 8.1%, producto de la reactivación en la demanda de crédito de las Entidades Autorizadas.
- La tasa de interés promedio de la Cartera de crédito se ubicó en 7.33% a diciembre 2023, con una disminución de 79 puntos base respecto del valor registrado un año antes (8.12%), de acuerdo con la reducción que experimentó la TBP en este periodo.
- Al cierre de diciembre de 2023 la morosidad de la Cartera crediticia se mantiene en 0% y las operaciones cuentan con garantías con una cobertura del 119.2% sobre el saldo global de las obligaciones. Además, todas las Entidades deudoras se encuentran dentro del límite máximo de operaciones activas y se encuentran calificadas en categoría de riesgo A1, con excepción de Banco Cathay que se ubica en categoría de riesgo B1 y la Fundación Costa Rica Canadá que se mantiene en categoría de riesgo C1.
- Entre enero y diciembre de 2023 se generaron 751 nuevas soluciones de vivienda a partir de los recursos de financiamiento otorgados por el BANHVI; 683 operaciones de crédito dirigidas a la atención del déficit cuantitativo y 68 operaciones a la atención del déficit cualitativo. El monto promedio de los créditos otorgados por las Entidades Autorizadas asciende a ₡33.7 millones, de lo cual se desprende que en general estos financiamientos se encuentran dirigidos a los segmentos de ingresos medios y bajos.

Área de Captaciones:

- Durante el IV trimestre de 2023 se realizaron captaciones por ₡14,500 millones, a un año plazo y con condiciones de tasas de interés favorables para el Banco; los recursos fueron obtenidos mediante negociación directa con inversionistas y a través de la ventanilla electrónica de la Bolsa Nacional de Valores.
- A diciembre de 2023 el saldo total de los recursos captados alcanzó la suma de ₡72,470 millones, con un incremento del 15.9% respecto del monto de la captación a diciembre de 2022 (₡62,215 millones); la totalidad de las captaciones vigentes está denominada en colones.
- Durante el IV trimestre de 2023 el BANHVI atendió oportunamente vencimientos de principal e intereses de captaciones por ₡7,900 millones y ₡972 millones, respectivamente.



Resultados Intermediación:

- Al cierre del IV trimestre de 2023, el rendimiento promedio de los activos asociados al proceso de intermediación financiera se ubicó en un 7.1%, mientras que el costo de los recursos involucrados alcanzó un 5.2%; de lo anterior se desprende un margen de intermediación de 1.9%
- Durante el cuarto trimestre de 2023 la Cartera de crédito del Banco generó ingresos de intereses por \$3,472 millones; los gastos por intereses sobre los recursos captados alcanzaron \$972 millones y se trasladaron réditos a la Cuenta General por \$338 millones, con lo que se generó un remanente para el BANHVI de \$2,162 millones a partir del proceso de intermediación financiera.
- Con corte al 31 de diciembre de 2023 los resultados del seguimiento a los indicadores de riesgo de crédito y riesgo de liquidez muestran valores que se ubicaron dentro de los límites de apetito contenidos en la Declaración del Apetito de Riesgo del Banco.

INFORME DE GESTION DEL FONAVI AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

En este informe se resumen los principales resultados derivados de la gestión del FONAVI durante el IV trimestre del año 2023, en las áreas fundamentales de Crédito, Captaciones y recaudación de primas del Fondo de Garantías. Adicionalmente, se presenta el seguimiento y proyección a tres meses de los indicadores de riesgo contemplados en la declaración del Apetito de Riesgo, asociados al proceso de intermediación financiera que realiza el BANHVI.

I. CREDITO

1. Desembolso de nuevos créditos

Durante el cuarto trimestre de 2023 el BANHVI desembolsó recursos a las Entidades Autorizadas por un monto total de ¢7,600 millones al amparo del Programa de Crédito Regular de Largo Plazo, según el detalle que se presenta en el Cuadro 1.

Cuadro 1
Montos de créditos desembolsados
IV Trimestre, 2023
- Montos en millones de ¢ -

Entidad Deudora	Acuerdo JD	Monto Desembolsado
Coocique R.L.	Acuerdo No 9, Sesión 52-2023	2 500
Coopeande No1 R.L.	Acuerdo No 8, Sesión 52-2023	4 600
Coopecaja R.L.	Acuerdo No 15, Sesión 35-2022	500
		7 600

El monto de desembolso de nuevos créditos acumulado a diciembre de 2023 alcanzó ¢29,290 millones, para un cumplimiento del 97.6% en la meta anual establecida en ¢30,000 millones.

2. Recuperación de créditos vigentes

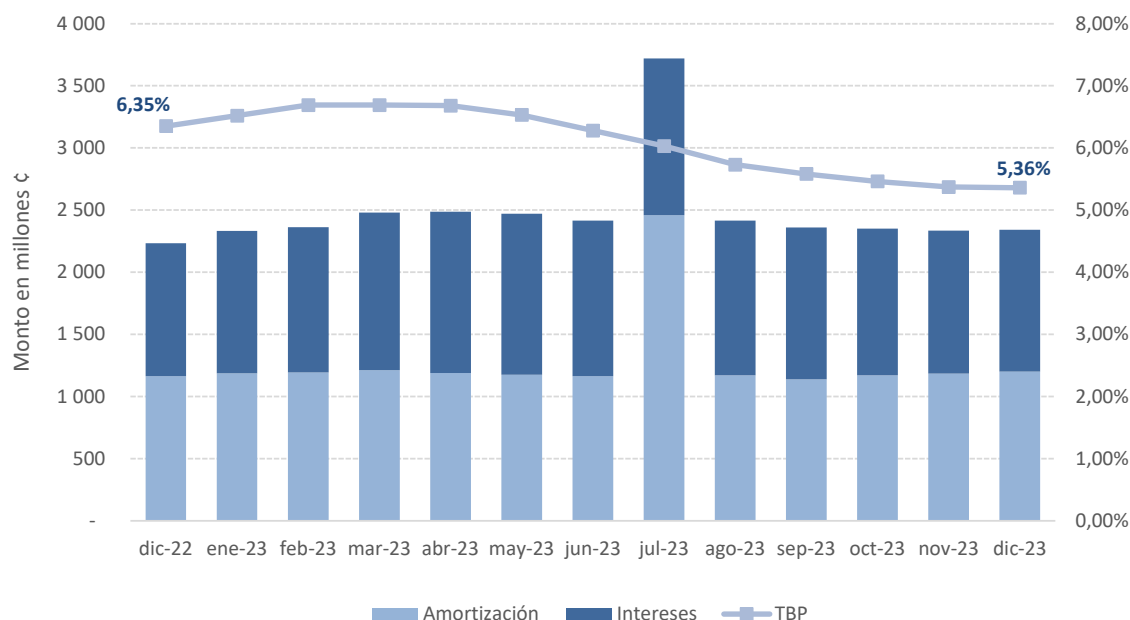
Durante el IV trimestre de 2023 todas las Entidades deudoras atendieron oportunamente el pago de sus obligaciones por concepto de créditos otorgados por el BANHVI, con una recuperación del 100% de la facturación ordinaria por ¢7,026 millones, según se presenta en el Cuadro 2.

Cuadro 2
Recuperación de Cartera de crédito
IV Trimestre, 2023
- Montos en millones de ¢ -

Periodo	Intereses	Amortización	Total
oct-23	1,180	1,170	2,350
nov-23	1,150	1,185	2,335
dic-23	1,142	1,200	2,341
TOTAL	3,472	3,554	7,026

El Gráfico 1 presenta la evolución de la recuperación mensual de la Cartera de crédito del BANHVI en sus componentes de amortización e intereses durante los últimos 12 meses. En el periodo analizado el monto de la recuperación mensual de la Cartera de crédito del BANHVI se ha mantenido estable, con leves incrementos en el primer semestre de 2023 asociados al aumento en el monto de intereses producto del aumento en las tasas de interés. Para el mes de julio de 2023 se recibió una amortización extraordinaria de Coopecaja R.L. por ¢1,296 millones, lo que explica el incremento en la recuperación de Cartera de crédito registrada en ese periodo.

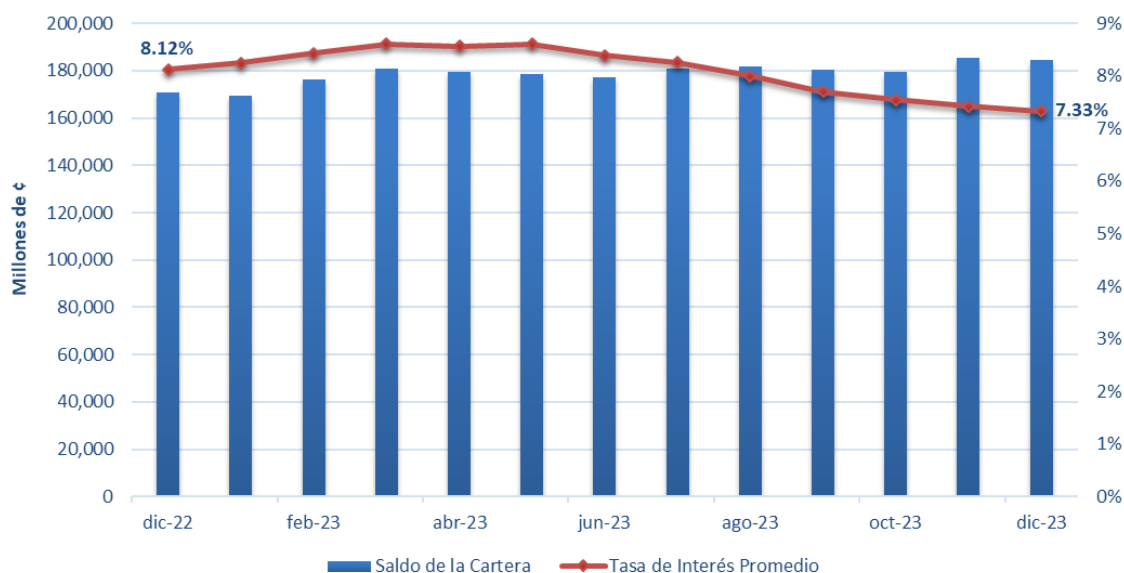
Gráfico 1
Recuperación Mensual de la Cartera de Crédito y Tasa Básica Pasiva
Diciembre 2022 – diciembre 2023



3. Saldo de la Cartera de crédito

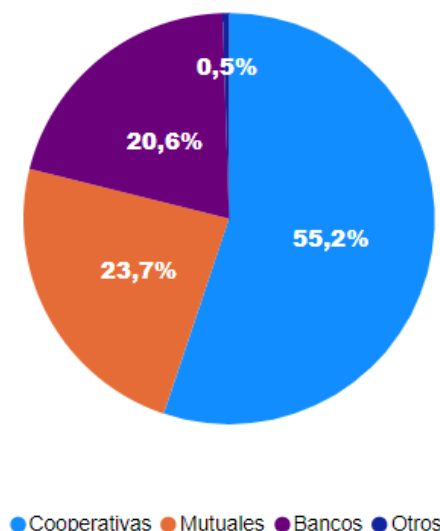
A diciembre 2023 el saldo de la Cartera de crédito del BANHVI se ubicó en ¢184,537 millones, lo que implica un crecimiento del 8.1% (¢13,819 millones) con respecto al saldo observado al mismo mes del año previo por ¢170,717 millones. La tasa de interés promedio de la Cartera de crédito se ubicó en 7.33% a diciembre 2023, luego de alcanzar niveles máximos alrededor del 8.60% entre marzo y mayo de 2023; desde el mes de junio de 2023, la tasa básica pasiva ha registrado una tendencia a la baja, con disminuciones mensuales promedio de 19 puntos base, propiciando la reducción mencionada en la tasa de interés de la Cartera de crédito del Banco (Gráfico 2).

Gráfico 2
Saldo Cartera de Crédito y Tasa de Interés Promedio
Diciembre 2022 – diciembre 2023



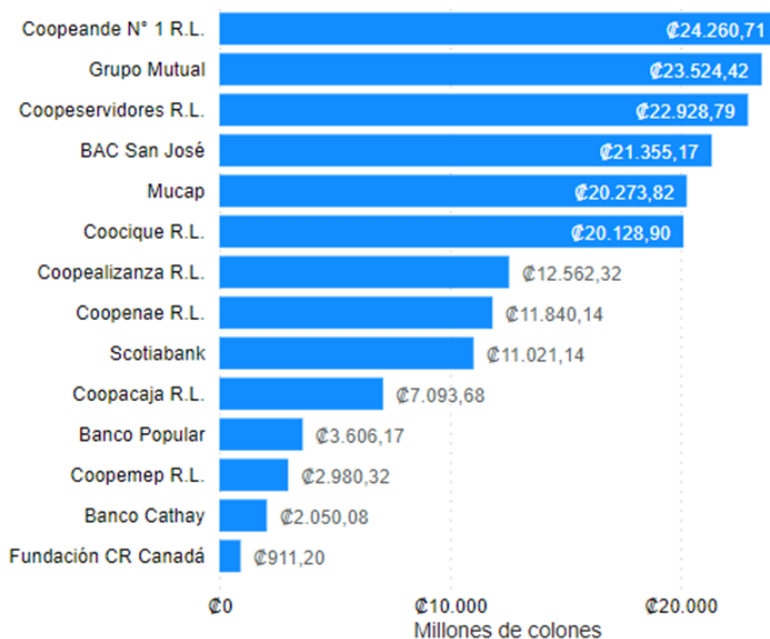
En relación con la concentración de la Cartera de crédito por sector, el mayor porcentaje se asocia al sector Cooperativo con una participación del 55.2%; un 23.7% corresponde al sector Mutualista y un 20.6% al sector Bancario, según se presenta en el Gráfico 3.

Gráfico 3
Distribución Porcentual de la Cartera de Crédito del BANHVI por Sector
A Diciembre 2023



A nivel de Entidades Autorizadas destaca la participación de Coopeande N°1 R.L., Grupo Mutual, Coopeservidores R.L., BAC San José, MUCAP y Coocique R.L., con saldos que superan los ₡20,000 millones y participaciones por encima del 10.9% dentro del saldo total de la Cartera de crédito (Gráfico 4).

Gráfico 4
Saldo de la Cartera de Crédito del BANHVI por Entidad Deudora
A Diciembre 2023

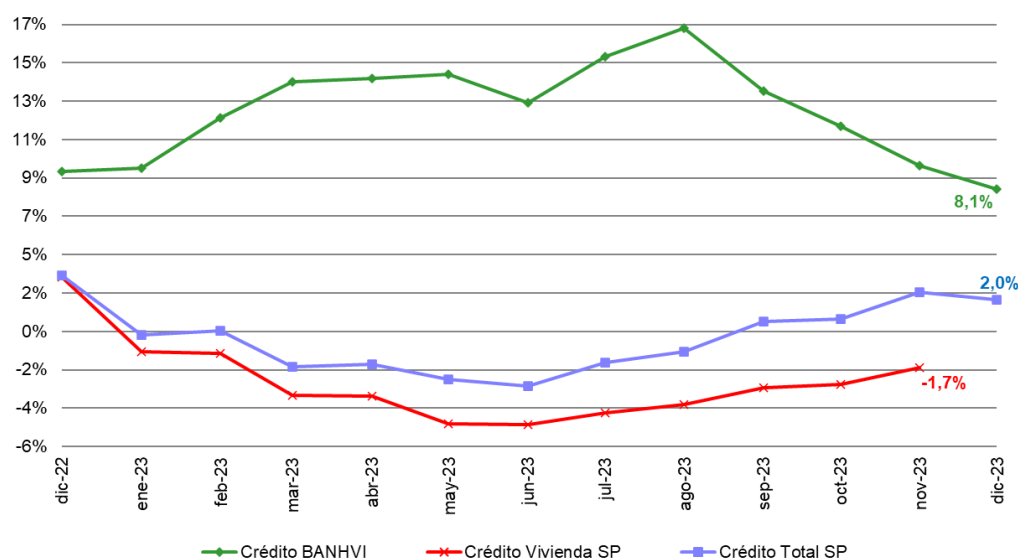


El Gráfico 5 muestra el crecimiento interanual del saldo de la Cartera de crédito del BANHVI entre diciembre 2022 y diciembre 2023, así como del Crédito Total y del Crédito de Vivienda del sector financiero nacional (SFN) al sector privado hasta diciembre y noviembre 2023

respectivamente, según la última información disponible en la página web del Banco Central de Costa Rica (BCCR).

Según se observa, durante el periodo analizado la Cartera crediticia del BANHVI ha presentado un dinamismo significativo, con tasas de crecimiento interanual que superan ampliamente a las asociadas al Crédito Total y Crédito de Vivienda del SFN; en particular, el Crédito Total registró variaciones interanuales negativas entre marzo y agosto de 2023, mientras que el Crédito de Vivienda registró ese comportamiento durante todo el año 2023.

Gráfico 5
Crecimiento Interanual del Crédito del BANHVI, Crédito Total del Sector Financiero al Sector Privado y Crédito para Vivienda del Sector Financiero al Sector Privado
Diciembre 2022 – diciembre 2023



4. Soluciones de vivienda generadas con recursos FONAVI

Durante el año 2023 las Entidades Autorizadas generaron 751 soluciones de vivienda a partir de los recursos de financiamiento otorgados por este Banco (Cuadro 3). De las soluciones de vivienda que se reportan, 291 se originan en créditos otorgados por el BANHVI en el año 2022, siendo que una parte de los fondos desembolsados en ese periodo aún se encontraban en proceso de colocación, mientras que los recursos de financiamiento otorgados durante el periodo 2023 reportan 460 soluciones de vivienda y el 37.9% de los recursos desembolsados aún se encuentran en gestión de colocación en las Entidades Autorizadas.

Cuadro 3
Soluciones de Vivienda Generadas Mediante Financiamiento del FONAVI y
Monto Promedio del Crédito Otorgado, Según Entidad Autorizada, a diciembre de 2023
- Montos en colones -

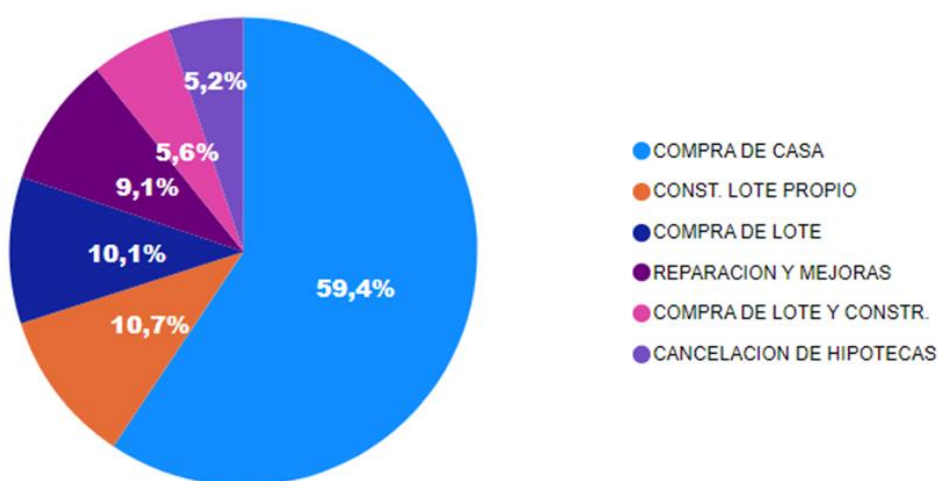
Entidad Autorizada	Nº de Casos	Monto Créditos	Crédito Promedio
BANCO CATHAY	3	₡179.089.080	₡59.696.360
COOPECAJA R.L.	7	₡289.770.000	₡41.395.714
COOPEANDE N°1 R.L.	48	₡2.000.240.000	₡41.671.667
COOCIQUE R.L.	94	₡2.288.166.847	₡24.342.201
COOPSERVIDORES R.L.	111	₡4.339.620.323	₡39.095.679
COOPEALIANZA R.L.	117	₡1.068.303.256	₡9.130.797
BAC SAN JOSE	156	₡9.212.726.297	₡59.055.938
GRUPO MUTUAL	215	₡5.899.313.514	₡27.438.668
TOTAL	751	₡25.277.229.318	₡33.658.095

El monto promedio de los créditos otorgados por las Entidades Autorizadas asciende a ₡33.7 millones, de lo que se desprende que en general estos financiamientos se encuentran dirigidos a los segmentos de ingresos medios y bajos.

- **Características de las operaciones formalizadas**

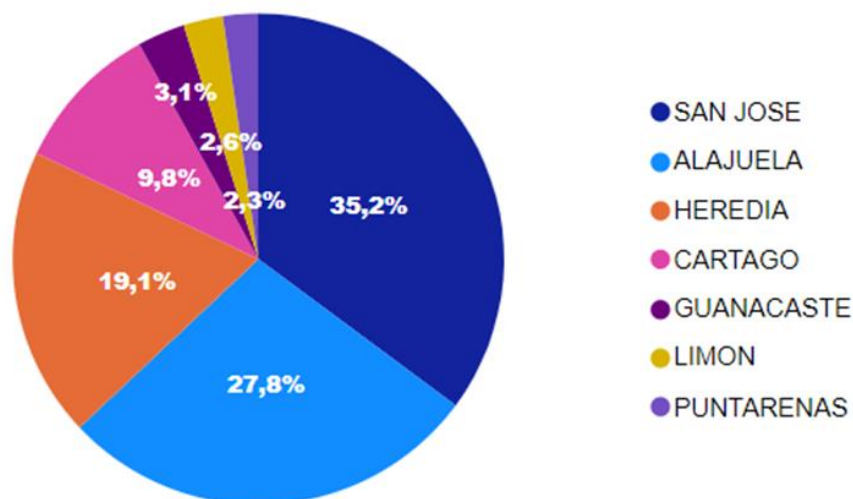
El plan de inversión de las operaciones formalizadas durante el periodo 2023 se concentra principalmente en la Compra de vivienda, con un 59.4% y sólo el 9.1% de los créditos otorgados fue canalizado a la atención del déficit cualitativo de vivienda mediante la formalización de operaciones para reparaciones, ampliaciones o mejoras.

Gráfico 6
Distribución de Operaciones según el Plan de Inversión
A diciembre de 2023



La distribución de los casos formalizados por provincia muestra una concentración del 82.1% en las provincias de San José, Alajuela y Heredia, según se detalla en el Gráfico 7.

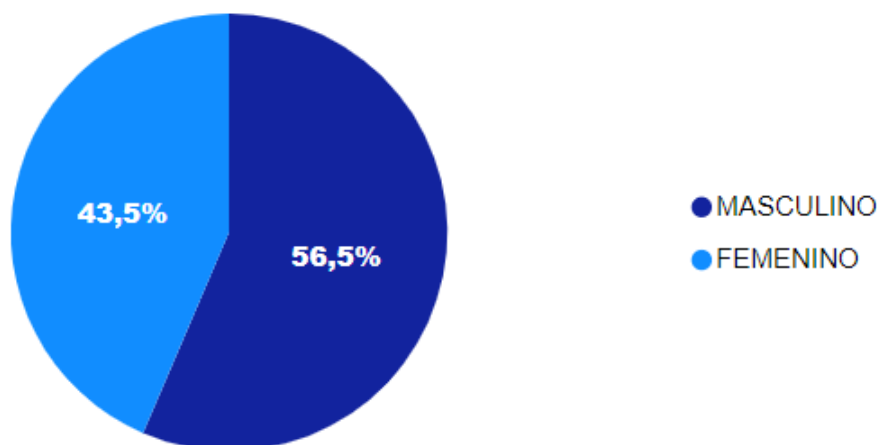
Gráfico 7
Distribución de Casos por Provincia
A diciembre de 2023



- Perfil de los deudores**

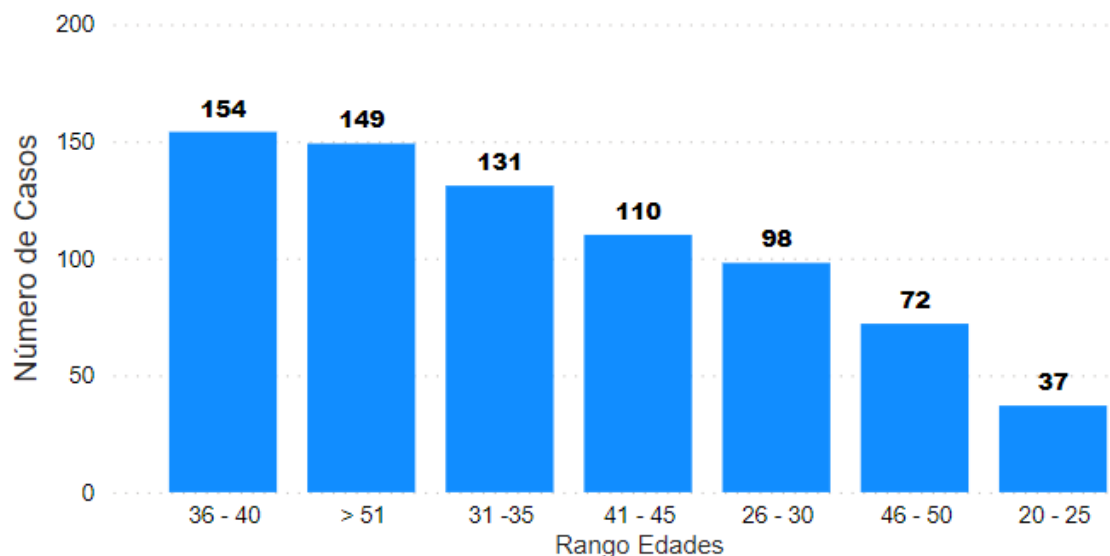
La distribución de las operaciones formalizadas en el periodo 2023 según el género del deudor muestra participaciones del 56.5% para masculino y 43.5% para femenino, tal como se muestra en el Gráfico 8.

Gráfico 8
Distribución de casos formalizados según género del deudor
A diciembre de 2023



La distribución por rangos de edad de los deudores de las operaciones formalizadas se detalla en el Gráfico 9. Al respecto, se ha determinado que la población de deudores jóvenes, con edades comprendidas entre los 18 años y los 35 años concentra el 35.4% de las soluciones de vivienda financiadas.

Gráfico 9
Número de operaciones por rango de edades
A diciembre de 2023



5. Morosidad de la Cartera de crédito

Desde junio de 2006 el indicador de morosidad de la Cartera de crédito del BANHVI se mantiene en 0%.

A pesar de lo anterior, en forma mensual la Dirección FONAVI realiza el seguimiento de los indicadores e información financiera más relevante de las Entidades deudoras, así como la valoración anual de su capacidad de pago, con el objetivo de anticipar cualquier situación que pueda dar lugar a atrasos en la atención de las obligaciones con el BANHVI.

6. Calificación de deudores según categoría de riesgo

Según se observa en el Cuadro 4, considerando los elementos de capacidad de pago, comportamiento de pago histórico y morosidad, a diciembre de 2023 las Entidades deudoras del BANHVI se mantienen calificadas en categoría de riesgo “A1”, con excepción del Banco Cathay que se ubica en categoría de riesgo B1 y la Fundación Costa Rica Canadá, que desde diciembre de 2019 fue reclasificada a categoría de riesgo C1, por requerimiento de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

Cuadro 4
Calificación de Entidades Deudoras según Categoría de Riesgo
A diciembre 2023

Entidad Autorizada	Capacidad Pago	Comportamiento Pago Histórico	Morosidad	Calificación de Riesgo
BAC San José	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	A1
Banco Popular	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	A1
Banco Scotiabank	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	A1
Coocique R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	A1
Coopelianza R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	A1
Coopende N° 1 R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	A1
Coopecaja R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	A1
Coopemep R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	A1
Coopenae R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	A1
Coopeservidores R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	A1
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	A1
Mucap	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	A1
Banco Cathay	Nivel 2	Nivel 1	Igual o menor 30 días	B1
Fundación CR - Canadá	Nivel 2	Nivel 1	Igual o menor 30 días	C1

7. Garantías de la Cartera de crédito

A diciembre de 2023 el monto total de las garantías que mantiene el BANHVI en respaldo de los créditos otorgados asciende a \$219,930 millones, superando en \$35,393 millones el saldo de las obligaciones correspondientes, para una cobertura global del 119.2% (Ver Cuadro 5).

El porcentaje de cobertura requerido para cada crédito depende del tipo de garantía ofrecida; en los casos de Pagaré Institucional la cobertura debe ser igual o superior al 115%, mientras que en los casos de cesión de operaciones de crédito o títulos valores la garantía debe alcanzar al menos el 110% del saldo adeudado.

Cuadro 5
Cobertura de las Garantías de la Cartera de Crédito del BANHVI
A diciembre 2023
- Montos en millones de ₡ -

Garantías Hipotecarias

Entidad	Saldo del Principal	Garantía Otorgada	% Cobertura Garantía
Grupo Mutual	₡23.524	₡27.004	115 %
Coopeservidores R.L.	₡22.929	₡25.506	111 %
BAC San José	₡21.355	₡24.942	117 %
Mutual Cartago	₡20.274	₡23.798	117 %
Coopeande No. 1 R.L.	₡19.661	₡23.604	120 %
Coocique R.L.	₡17.629	₡21.796	124 %
Coopenae R.L.	₡11.840	₡14.822	125 %
Banco Scotiabank	₡11.021	₡14.324	130 %
Coopealianza R.L.	₡10.670	₡12.097	113 %
Coopecaja R.L.	₡6.594	₡9.238	140 %
Banco Popular	₡3.606	₡4.792	133 %
Coopemep R.L.	₡2.980	₡3.477	117 %
Banco Cathay	₡2.050	₡2.305	112 %
Fundación CR-Canadá	₡911	₡1.133	124 %

Garantías Pagarés

Entidad	Saldo del Principal	Garantía Otorgada	% Cobertura Garantía
Coocique R.L.	₡2.500	₡2.875	115 %
Coopeande N°1 R.L.	₡4.600	₡5.290	115 %
Coopecaja R.L.	₡500	₡575	115 %

Garantías Valores

Entidad	Saldo del Principal	Garantía Otorgada	% Cobertura Garantía
Coopealianza R.L.	₡1.892	₡2.350	124 %

8. Límite sobre operaciones activas

El límite máximo para el total de operaciones activas que el BANHVI puede realizar con cada persona jurídica individual o con el conjunto de personas que conforman un grupo de interés económico es equivalente al 20% de su capital ajustado; a diciembre de 2023 el monto máximo que pueden alcanzar las operaciones de crédito otorgadas por el BANHVI a cada una de las Entidades Autorizadas se ubicó en ₡24,877 millones.

Al cierre del periodo 2023 todas las Entidades deudoras del BANHVI se encontraban atendiendo el límite máximo señalado (Ver Cuadro 6).

Cuadro 6
Saldo de Operaciones Activas de Entidades Deudoras y Límite de Crédito
A diciembre 2023
- Millones de colones -

Entidad Autorizada	Total Adeudado	Disponible
Coopeande N° 1 R.L.	₡24.418	₡458
Grupo Mutual Alajuela - La Vivienda	₡23.650	₡1.227
Coopeservidores R.L.	₡23.086	₡1.791
BAC San José	₡21.505	₡3.372
Mucap	₡20.366	₡4.511
Coocique R.L.	₡20.255	₡4.622
Coopealianza R.L.	₡12.649	₡12.228
Coopenae R.L.	₡11.920	₡12.957
Banco Scotiabank	₡11.092	₡13.785
Coopecaja R.L.	₡7.142	₡17.735
Banco Popular	₡3.619	₡21.258
Coopemep R.L.	₡3.001	₡21.876
Banco Cathay	₡2.065	₡22.812
Fundación CR - Canadá	₡918	₡23.959

9. Competitividad del BANHVI en el otorgamiento de créditos

Debido a que no existen en Costa Rica otros intermediarios financieros de segundo piso dedicados exclusivamente al financiamiento de programas de vivienda como el BANHVI, la valoración de competitividad se realiza analizando las condiciones de los créditos mayoristas o de segundo piso que ofrece el Sistema Bancario Costarricense a las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).

La información de referencia ha sido obtenida del Centro de Información Crediticia (CIC) de la SUGEF, considerando los saldos adeudados por las entidades deudoras del BANHVI con el Banco Nacional de Costa Rica (BNCR), el Banco de Costa Rica (BCR) o el Banco Popular y de Desarrollo Comunal (BPDC) (Ver Cuadro 7).

Cuadro 7
Monitoreo de Mercado de los Créditos de Segundo Piso
Noviembre 2023
- Montos en millones de colones y plazos en años -

Entidad Financiera	Bancos Operaciones Segundo Piso	Tasa de interés promedio	Plazo Máx Restante	Saldo
Coopenae R.L.	BNCR	9.4%	8	3,667
	BCR	8.9%	5	17,936
	BPDC	8.6%	3	3,031
	BANHVI	8.1%	11	12,011
Coopeservidores R.L.	BPDC	9.5%	11	15,714
	BCR	9.4%	9	21,953
	BNCR	9.4%	8	18,197
	BANHVI	8.3%	15	23,283
Coopemep R.L.	BNCR	9.5%	15	5,353
	BCR	9.0%	5	10,787
	BANHVI	8.3%	11	3,020
Coopecaja R.L.	BCR	9.2%	7	12,421
	BPDC	9.1%	6	8,563
	BNCR	8.7%	8	16,965
	BANHVI	8.5%	14	6,666
Coopealianza R.L.	BPDC	9.5%	18	3,059
	BCR	9.3%	4	5,008
	BANHVI	8.4%	14	12,713
Coocique R.L.	BPDC	9.2%	6	7,504
	BCR	8.5%	3	1,020
	BANHVI	7.6%	15	20,368
Grupo Mutual	BNCR	7.5%	4	1,087
	BANHVI	7.0%	15	23,788
Coopeande N°1 R.L.	BNCR	9.2%	7	6,818
	BCR	8.8%	5	14,491
	BPDC	8.8%	9	4,766
	BANHVI	7.9%	15	24,545
Fundación CR - Canada	BPDC	9.8%	4	1,243
	BANHVI	9.0%	11	931

Fuente: Centro de Información Crediticia - CIC

Nota: MUCAP, Scotiabank, BPDC, BAC San José y Banco Cathay no mantienen operaciones de crédito con los bancos estatales considerados.

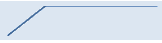
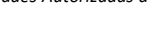
Según se observa, en general las opciones de financiamiento ofrecidas por el BANHVI a las Entidades Autorizadas presentan una tasa de interés menor y un plazo máximo restante superior a lo correspondiente a los créditos de segundo piso que ofrecen los otros intermediarios financieros, por lo que se considera que los financiamientos otorgados por el BANHVI mantienen condiciones competitivas respecto de las otras alternativas disponibles en el mercado para las Entidades Autorizadas.

En relación con lo anterior, debe señalarse que los Bancos que reportan operaciones de segundo piso presentan ventajas con respecto al BANHVI en relación con el costo de sus fuentes de fondeo, dado que disponen de instrumentos de captación como cuentas de ahorro y cuentas corrientes, así como por la inexistencia del requerimiento de Encaje Mínimo Legal en el caso del BPDC; no obstante, en la mayor parte de los casos aplican en sus financiamientos tasas de interés superiores a la aplicada por el BANHVI en sus operaciones de crédito. Además, los créditos otorgados por el BNCR, el BCR y el BPDC no necesariamente se encuentran orientados al financiamiento de programas de crédito de vivienda, por lo que pueden contemplar tasas de interés más altas y plazos menores.

Por otra parte, según el sondeo realizado periódicamente respecto de las tasas de interés de los créditos para vivienda en colones que ofrecen actualmente diversas entidades del SFN, se ha determinado que a diciembre 2023 la tasa de interés de los programas de crédito para vivienda se ubica entre 7.07% y 14.24%, superando en la mayor parte de los casos la tasa de interés a la que el BANHVI otorga el financiamiento de segundo piso.

En general, se determina que la tasa de interés del financiamiento ofrecido por el BANHVI continúa siendo atractiva para las Entidades Autorizadas, principalmente para aquellas en las que la diferencia entre las tasas de interés analizadas resulta significativa según se observa en el Cuadro 8.

Cuadro 8
Tasa de Interés sobre Préstamos de Vivienda y Margen sobre Tasa Activa del BANHVI
Bancos Públicos y Privados, Mutuales, Cooperativas y Otras Entidades
Trimestres de diciembre 2022 a diciembre 2023

Entidades	dic-22	mar-23	jun-23	sep-23	dic-23	Margen Entidades ^{1/}	Tendencia
Coopeservidores R.L.	9.00%	9.00%	9.00%	8.02%	7.07%	-0.26%	
Banco de Costa Rica	8.60%	8.88%	8.34%	7.81%	7.49%	0.16%	
BPDC	8.50%	10.23%	9.69%	9.16%	8.84%	1.51%	
Coope-Ande No.1	10.95%	10.63%	8.50%	9.56%	9.24%	1.91%	
Grupo Mutual	9.95%	9.85%	9.85%	9.95%	9.95%	2.62%	
BNCR	11.03%	9.25%	11.94%	11.41%	10.19%	2.86%	
MUCAP	11.35%	11.63%	11.09%	10.56%	10.24%	2.91%	
Coopemep R.L.	11.35%	12.13%	12.00%	11.06%	10.74%	3.41%	
Coopecaja R.L.	12.00%	12.25%	12.25%	12.25%	10.95%	3.62%	
Coocique R.L.	12.01%	12.38%	11.84%	11.31%	11.00%	3.67%	
Coopenae R.L.	10.75%	11.15%	11.15%	11.15%	11.15%	3.82%	
Coopealianza R.L.	12.34%	12.88%	12.34%	11.81%	11.49%	4.16%	
Coopesanmarcos R.L.	12.85%	13.13%	13.00%	12.06%	11.74%	4.41%	
Scotiabank	13.01%	13.38%	12.84%	12.31%	12.00%	4.67%	
Fundación CR-Canadá	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	6.67%	
BAC San José	15.35%	15.63%	15.09%	14.56%	14.24%	6.91%	

Nota 1/: Corresponde a la diferencia entre la tasa de interés sobre los programas de crédito para vivienda que ofrecen las Entidades Autorizadas a diciembre 2023 menos la tasa activa promedio del BANHVI 7.33%

Detalle	dic-22	mar-23	jun-23	sep-23	dic-23
BANHVI Tasa Activa	8.12%	8.61%	8.39%	7.70%	7.33%
Tasa Básica Pasiva	6.35%	6.63%	6.43%	5.73%	5.36%
Margen BANHVI	1.77%	1.98%	1.96%	1.97%	1.97%

II. CAPTACIONES

Las captaciones que realiza actualmente el BANHVI tienen como objetivo el otorgamiento de créditos a las Entidades Autorizadas, la cancelación de las obligaciones vigentes y el mantener en normalidad los indicadores de liquidez de la Entidad.

1. Captación de recursos

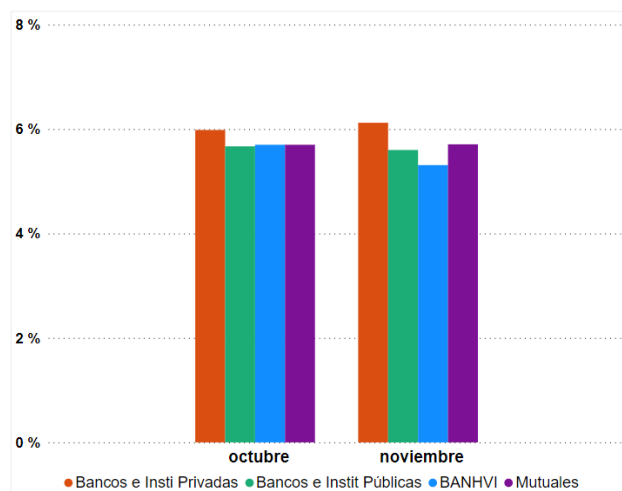
La captación efectuada en el IV trimestre de 2023 alcanzó la suma de \$14,500 millones; estos fondos fueron obtenidos mediante negociación directa con los inversionistas y a través de la ventanilla electrónica de la Bolsa Nacional de Valores, según se detalla en el Cuadro 9.

Cuadro 9
Condiciones de las Captaciones Realizadas en el IV Trimestre, 2023
- Montos en millones de \$ -

Inversionista	Monto	Fecha de emisión	Plazo en días	Tasa de interés neta
BCR VALORES PUESTO DE BOLSA S.A.	2.000	23/10/2023	360	5,70 %
BCR VALORES PUESTO DE BOLSA S.A.	1.000	26/10/2023	359	5,70 %
BCR VALORES PUESTO DE BOLSA S.A.	1.500	03/11/2023	358	5,50 %
BANCO POPULAR Y DESARROLLO COMUNAL	10.000	14/11/2023	360	5,12 %

Según se observa en el Gráfico 10, el rendimiento asociado a las operaciones de captación ejecutadas por el BANHVI durante el IV trimestre de 2023 resultó inferior o similar al rendimiento ofrecido por otros intermediarios financieros, lo que evidencia que las condiciones obtenidas resultaron favorables para el Banco en función de costo y plazo.

Gráfico 10
Rendimiento de las Captaciones Realizadas por el BANHVI
y Otros en la Ventanilla de la BNV
IV Trimestre 2023



2. Atención de vencimientos de obligaciones

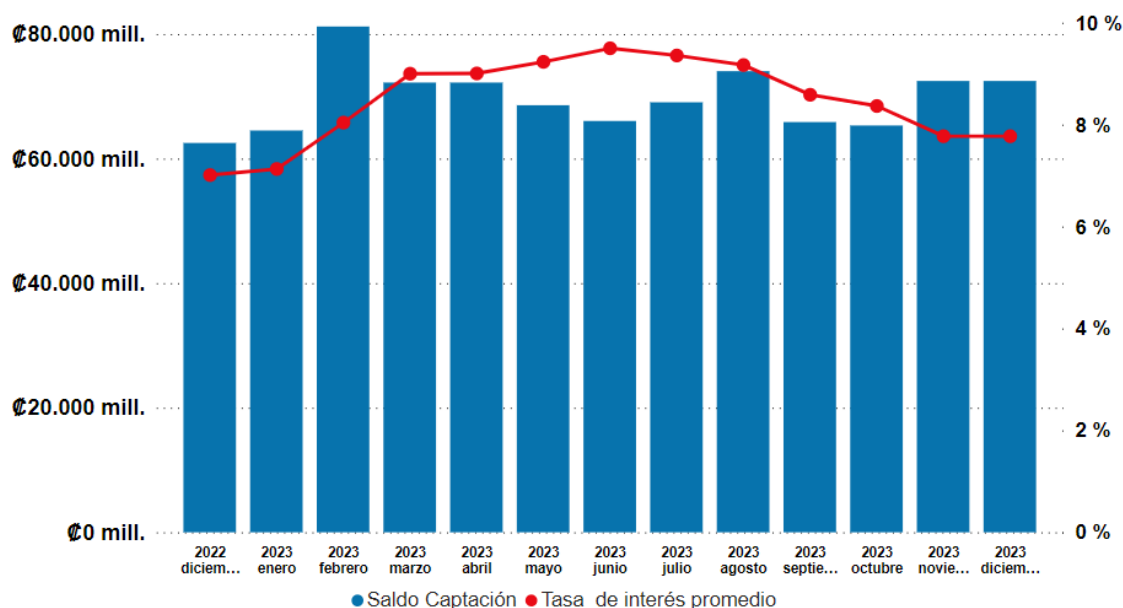
Durante el IV trimestre de 2023 se atendieron vencimientos de captaciones por un monto de \$7,900 millones de principal y \$972 millones por concepto de intereses sobre esas obligaciones.

3. Saldo de captaciones vigentes

El saldo de la captación del BANHVI al cierre de diciembre de 2023 se ubicó en \$72,470 millones, con un incremento del 15.9% respecto del saldo correspondiente a diciembre de 2022 (\$62,515 millones); la totalidad de las captaciones vigentes está denominada en colones.

En el Gráfico 11 se presenta el comportamiento mensual del saldo de las captaciones del BANHVI durante el último año, así como de la tasa de interés promedio asociada a esas obligaciones. El incremento interanual observado en el saldo de la captación se relaciona fundamentalmente con el requerimiento de recursos para la atención de vencimientos de obligaciones, así como para el desembolso de nuevos créditos a las Entidades Autorizadas.

Gráfico 11
Saldo de Captación y Tasa de Interés Promedio
Diciembre 2022 – diciembre 2023



La tasa de interés promedio de las captaciones se ubicó a diciembre de 2023 en 7.77%, superando en 76 puntos base el valor observado a diciembre de 2022 (7.01%); lo anterior como resultado del incremento que registraron las tasas de interés de mercado en la segunda parte de 2022 y hasta abril de 2023.

La composición del portafolio de captaciones del BANHVI desglosado por inversionista se presenta en el Cuadro 10.

Cuadro 10
Captaciones por Inversionista
A diciembre 2023
- Montos en millones de ¢ -

Inversionista	Monto	% Participación
Banco Popular	15 500	21,4%
Mutual Valores Puesto de Bolsa	13 000	17,9%
BCR Valores	30 770	42,5%
Banco de Costa Rica	13 200	18,2%
TOTAL	72 470	100,0%

4. Costo de fondeo de los recursos FONAVI

Al cierre de diciembre de 2023 el total de recursos involucrados en el proceso de intermediación del FONAVI alcanzó la suma de ¢196,768 millones, con un costo global de 5.23% según el detalle que presenta el Cuadro 11.

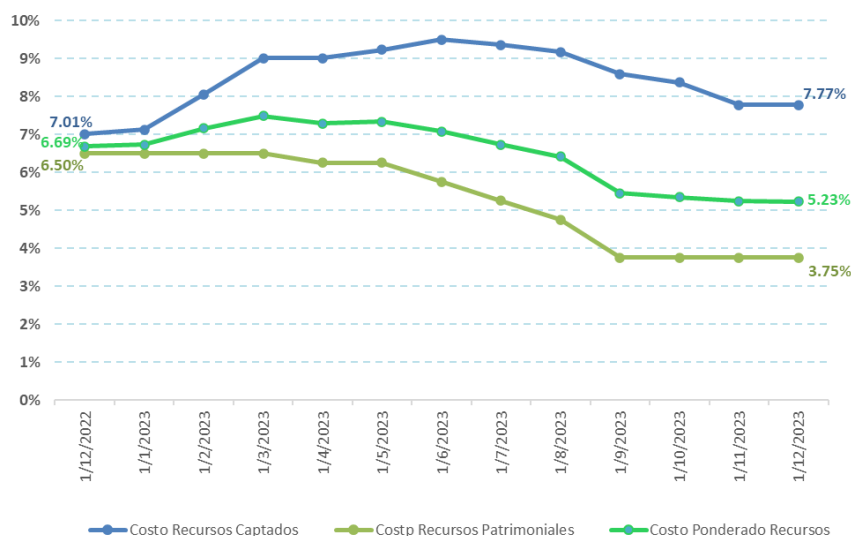
Cuadro 11
Costo de los Recursos Involucrados en el Proceso de Intermediación
A diciembre 2023

Fuente Financiamiento	Monto en Millones ¢	Participación %	Costo Promedio
Recursos Captados	72,470	36.83%	7.77%
Recursos Propios	124,298	63.17%	3.75%
TOTAL	196,768	100.00%	5.23%

En el Gráfico 12 se presenta el comportamiento de los costos de intermediación del FONAVI entre diciembre de 2022 y diciembre de 2023, desglosando los componentes de recursos captados y recursos propios. En el periodo analizado, el costo ponderado de los recursos utilizados en el proceso de intermediación disminuyó en 141 puntos porcentuales, producto de la disminución en el costo de los recursos captados y la reducción en la tasa de interés que se asocia al costo de los recursos patrimoniales.

Gráfico 12

**Evolución de los Costos de los Recursos Captados, Costo de los Recursos Patrimoniales y Costo Ponderado de los Recursos Involucrados en el Proceso de Intermediación
Diciembre 2022 – diciembre 2023**

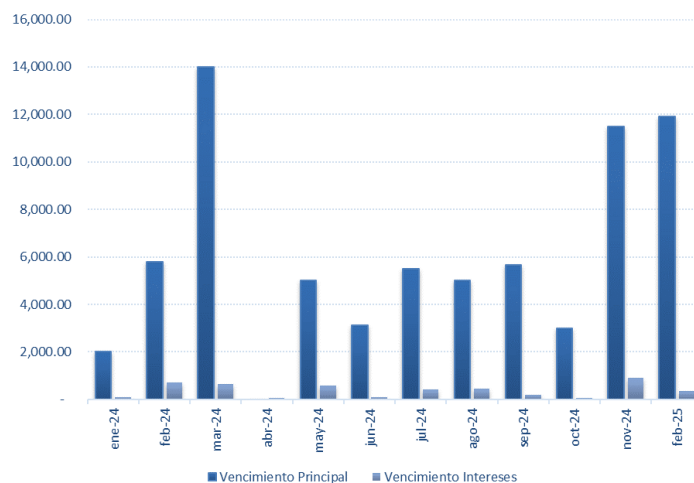


5. Proyección de vencimientos de captaciones vigentes

En función de los plazos de las captaciones vigentes, se programan para el I trimestre de 2024 vencimientos de principal por ₡21,800 millones, los que representan el 30.1% del total del portafolio; durante todo en el periodo 2024 deberán atenderse vencimientos por ₡60,570 millones (83.6%), mientras que el monto restante por ₡11,900 millones (16.4%) presenta vencimiento en el periodo 2025, según se observa en el Gráfico 13.

Gráfico 13

**Proyección de Vencimientos de las Captaciones Vigentes
A diciembre 2023**



La atención de los vencimientos de las captaciones vigentes ha sido debidamente incorporada en la proyección del flujo de caja del FONAVI, a efecto de determinar en forma oportuna los requerimientos globales de recursos del Fondo para los próximos periodos.

6. Calificación de Riesgo del BAHNVI

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

	Calificación Anterior			Calificación Actual *		
	Colones	Dólares	Perspectiva	Colones	Dólares	Perspectiva
Largo Plazo	scr AA+ (CR)	scr AA+ (CR)	Estable	scr AA+ (CR)	scr AA (CR)	Estable
Corto Plazo	SCR 1 (CR)	SCR 2 (CR)	Estable	SCR 1 (CR)	SCR 2 (CR)	Estable

*Las calificaciones no variaron con respecto a la anterior.

Adicionalmente, a los Programas de Bonos y Papel Comercial del BAHNVI autorizados ante SUGEVAL se otorgaron las siguientes calificaciones:

Programa	Monto - en millones colones-	Calificación	
		Anterior	Actual *
Programa C de Bonos Estandarizados en ¢	¢40,000	scr AA+ (CR)	scr AA+ (CR)
Programa D de Bonos Estandarizados en ¢	¢50,000	scr AA+ (CR)	scr AA+ (CR)
Programa E de Emisiones de Papel Comercial en colones y dólares	¢50,000	SCR 1 (CR)	SCR 1 (CR)

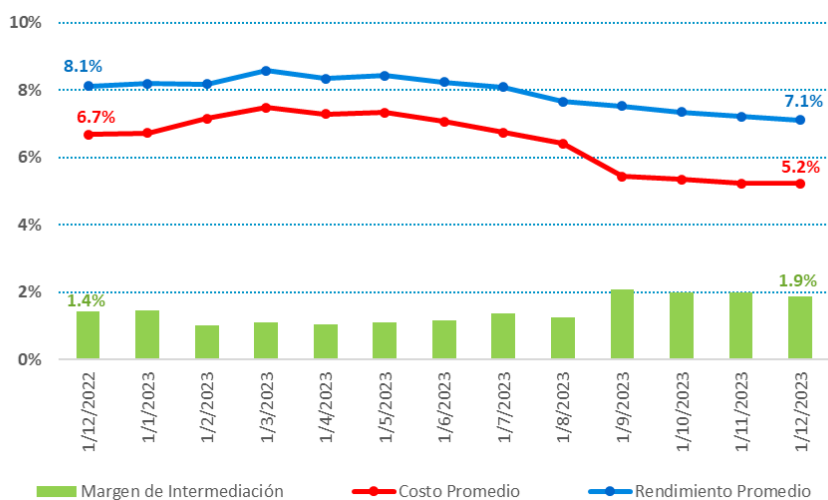
* Las calificaciones no variaron con respecto a la anterior.

De conformidad con la normativa vigente, estas calificaciones tienen un periodo de vigencia de seis meses.

III. RESULTADOS DE LA INTERMEDIACIÓN

Según se muestra en el Gráfico 14, entre diciembre de 2022 y marzo de 2023 el rendimiento promedio de los activos asociados al proceso de intermediación financiera y el costo de los recursos mostraron una tendencia creciente, que se revierte a partir de abril de 2023 en función del comportamiento de las tasas de interés de mercado. Durante el periodo analizado, el margen entre los rendimientos y los costos asociados al proceso de intermediación ha mantenido niveles reducidos de entre 1.02% y 2.08%, acorde con la función de banco de segundo piso desarrollada por el BAHNVI.

Gráfico 14
Rendimiento y Costo Promedio de los Recursos de Intermediación
Diciembre 2022 – diciembre 2023



Durante el IV trimestre de 2023 el Banco generó ingresos por concepto de intereses de la Cartera de crédito por ₡3,472 millones; a partir de estos recursos fue factible atender el gasto por concepto de intereses de los recursos captados por ₡972 millones. Adicionalmente, en este periodo se realizó el traslado de réditos a la Cuenta General por un monto total de ₡338 millones, registrando en el trimestre un resultado de intermediación positivo de ₡2,163 millones.

IV. VALORACION DE INDICADORES DE APETITO DE RIESGO

Con respecto al seguimiento de los indicadores contenidos en la declaración del Apetito de Riesgo del Banco, vinculados con el proceso de intermediación financiera, se determina que durante el IV trimestre de 2023 los indicadores se ubicaron dentro de los límites de Apetito de riesgo según se observa en Cuadro 12.

Cuadro 12
Indicadores Declaración del Apetito de Riesgo del Proceso de Intermediación Financiera
Octubre a diciembre de 2023

Código	Descripción	Objetivo	Límites (cambio de nivel del indicador)			Real		
						oct-23	nov-23	dic-23
Riesgo de Crédito			Apetito	Tolerancia	Capacidad			
KRI2	Concentración de operaciones de crédito por sector económico.	Determinar el nivel de concentración de la cartera de crédito colocada, según el sector económico al que pertenece cada deudor.	<0,42	>=0.42 - <1	>=1	0.39	0.40	0.40
KRI65	Concentración de operaciones de crédito por deudor.	Determinar el nivel de concentración de la cartera de crédito colocada, según el deudor - cliente.	<=0.11	n.a.	>0.11	0.10	0.10	0.10
Riesgo de Tasas de Interés								
KRI13	Exposición de la utilidad financiera por variaciones en las tasa de interés.	Posibilidad de que se produzcan cambios en los niveles esperados de utilidad financiera como consecuencia de fluctuaciones en la tasa de interés.	<=18%	>18% - <19.65%	20%	16.92%	17.47%	17.54%
Riesgo de Liquidez								
KRI19	Calce de plazos a 1 mes (Consolidado).	Medir la capacidad esperada de atender las obligaciones financieras de muy corto plazo, de conformidad con las condiciones de costo y plazo pactadas contractualmente.	>=1v	n.a.	<1v	2.86	145.34	5.03
KRI20	Calce de plazos a 3 mes (Consolidado).		>=0,85	n.a.	<0,85	2.65	2.31	1.06
KRI21	Índice de Cobertura de Liquidéz (ICL).		Medir la capacidad esperada en el corto plazo de la entidad para atender las obligaciones financieras.	100%	n.a.	< 100%	100%	100%

V. FONDO DE GARANTÍAS

Durante el IV trimestre del año 2023 los aportes de las Entidades Autorizadas al Fondo de Garantías ascendieron a \$390 millones; en el periodo indicado las entidades activas en materia de captación con la garantía subsidiaria del BANHVI y del Estado atendieron oportunamente el pago de la cuota mensual correspondiente al Fondo de Garantías.

A diciembre 2023 el Fondo de Garantías acumuló \$52,439 millones, mostrando un incremento del 2.12% en relación con el saldo observado al cierre del trimestre previo, según se detalla en el Cuadro 13.

Cuadro 13
Composición del Fondo de Garantías
Setiembre 2023 y Diciembre de 2023
- Montos en millones de colones -

Concepto	Saldo a Setiembre 2023	Saldo a Diciembre 2023	Composición Porcentual	Variación Porcentual
Aporte BANHVI	93	93	0.2%	0.00%
Aporte Entidades Autorizadas	29,428	29,818	56.9%	1.33%
Mutual Cartago	9,784	9,917		1.37%
Grupo Mutual	19,644	19,901		1.31%
Intereses sobre inversiones	21,828	22,528	43.0%	3.21%
TOTAL	51,349	52,439	100.0%	2.12%