

INFORME DE GESTIÓN FONAVI Y SEGUIMIENTO DE ENTIDADES DEUDORAS

A diciembre de 2024

Dirección FONAVI
31 de enero, 2025



Banco Hipotecario de la Vivienda
Viviendas que construyen esperanzas

Resumen Ejecutivo

A continuación, se presenta el resumen de los principales resultados derivados de la gestión del FONAVI en sus procesos fundamentales de intermediación financiera, así como los resultados derivados del seguimiento que se realiza en forma periódica a la condición financiera de las Entidades deudoras, al cierre del IV trimestre de 2024.

Al respecto, se destacan los siguientes aspectos:

Crédito

- En el IV trimestre de 2024 se desembolsaron recursos por concepto de nuevos créditos a las Entidades Autorizadas por ₡23,000 millones, para un acumulado de ₡36,600 millones durante el año 2024. El cumplimiento de la meta de colocación de nuevos créditos establecida para el periodo (₡30,800 millones) alcanzó un 118.8%.
- A diciembre de 2024 el saldo de la Cartera de crédito del BANHVI ascendió a ₡203,957 millones, con un crecimiento interanual del 10.5%.
- La tasa de interés promedio de la Cartera de crédito se ubicó en 6.2% a diciembre de 2024, con disminución de 1.1 puntos porcentuales respecto del valor registrado un año antes (7.3%), producto de la reducción que ha registrado la Tasa Básica Pasiva en este periodo.
- Al cierre de diciembre de 2024 la morosidad de la Cartera crediticia se mantiene en 0% y las operaciones cuentan con garantías con cobertura del 118.5% sobre el saldo global de las obligaciones. Además, todas las Entidades deudoras se encuentran dentro del límite máximo de operaciones activas y calificadas en categoría de riesgo 1, con excepción de Banco Cathay que se mantiene categoría de riesgo 2 y la Fundación Costa Rica Canadá que se ubica en categoría de riesgo 4.
- Entre enero y diciembre de 2024 se generaron 1,337 nuevas soluciones de vivienda, 623 a partir de los recursos de financiamiento otorgados por el BANHVI al amparo del Programa de Crédito de Largo Plazo y 714 al amparo del Programa Ingresos Medios. El 96.2% de las operaciones de crédito para vivienda se encuentran dirigidas a la atención del déficit cuantitativo y el 3.8% restante a la atención del déficit cualitativo. El monto promedio de los créditos otorgados por las Entidades Autorizadas asciende a ₡29.8 millones y ₡18.3 millones, en el Programa de

Crédito de Largo Plazo y en el Programa Ingresos Medios, respectivamente, de lo que se desprende que en general estos financiamientos se encuentran dirigidos a los segmentos de ingresos medios y bajos.

Obligaciones

- Durante el IV trimestre de 2024 el BANHVI accedió a recursos de fondeo por ₡35,250 millones, un 72% (₡25,250 millones) corresponde a captaciones negociadas a 180, 270 y 360 días y un 28% (₡10,000 millones) al financiamiento obtenido del Banco de Costa Rica, a 4 años plazo; todos los recursos obtenidos durante el periodo se pactaron en condiciones de tasas de interés favorables para el Banco.
- A diciembre de 2024 el saldo total de los recursos de financiamiento alcanzó la suma de ₡87,182 millones, con un incremento del 20.3% respecto del monto de las obligaciones registrado a diciembre de 2023 (₡72,470 millones); la totalidad de las obligaciones vigentes está denominada en colones.
- Durante el IV trimestre de 2024 el BANHVI atendió oportunamente vencimientos de principal e intereses de obligaciones por ₡14,868 millones y ₡1,421 millones, respectivamente.

Resultados de Intermediación

- A diciembre de 2024, el rendimiento promedio de los activos asociados al proceso de intermediación financiera se ubicó en un 5.9%, mientras que el costo de los recursos involucrados alcanzó 3.6%, de lo que se desprende un margen de intermediación de 2.3%
- Durante el IV trimestre de 2024 la Cartera de crédito del Banco generó ingresos de intereses por ₡3,002 millones; los gastos por intereses sobre obligaciones alcanzaron ₡1,421 millones y se trasladaron réditos a la Cuenta General por ₡355 millones, lo que generó un remanente para el BANHVI de ₡1,226 millones a partir del proceso de intermediación financiera.
- Con corte a diciembre de 2024 los resultados del seguimiento a los indicadores de riesgo de crédito y riesgo de liquidez se ubicaron dentro de los límites de apetito contenidos en la Declaración del Apetito de Riesgo, salvo el indicador KRI13 Riesgo tasa de interés que se ubicó en nivel de capacidad, producto de la reducción en las tasas de interés de mercado, que afecta los ingresos financieros en mayor proporción que los egresos financieros del BANHVI y,

por tanto, genera una reducción en las utilidades de la Entidad.

Seguimiento de Indicadores e Información Financiera de las Entidades Deudoras

- En general, los principales indicadores financieros de las Entidades deudoras del BANHVI muestran un comportamiento similar a lo registrado durante los últimos meses; no se detectan variaciones relevantes en la condición financiera de las Entidades deudoras que puedan sugerir la presencia de riesgos potenciales a corto plazo.
- A pesar de lo anterior, en las Entidades del sector cooperativo se observa un bajo dinamismo en los rubros de Cartera crédito y en Captaciones con el público, así como incrementos en los indicadores de Morosidad y Morosidad ampliada. Estos comportamientos podrían estar relacionadas con la situación de intervención y resolución de Coopeservidores R.L., respecto de lo cual se mantiene un monitoreo periódico a efecto de valorar las afectaciones.
- Ocho de las Entidades deudoras del BANHVI experimentaron incrementos interanuales en el Activo total a diciembre de 2024, aunque se trata de incrementos moderados, que en la mayor parte de los casos se ubican por debajo del 8.0%. En los casos que presentan reducciones en el Activo total las afectaciones se generan a partir de disminuciones en los rubros de Cartera de crédito y/o Inversiones para 4 entidades cooperativas, mientras que en la Fundación CR-Canadá se observan disminuciones principalmente en los componentes de Inversiones y Bienes Realizables netos.
- Asimismo, la mayoría de las Entidades deudoras presenta incrementos interanuales en su Cartera de crédito al día y con atraso hasta 90 días a diciembre de 2024, con valores entre 0.8% y 15.1%. Por su parte, Coopecaja R.L., Banco Cathay, Coopemep R.L. y Coopeande N°1 registraron reducciones en ese rubro entre diciembre de 2023 y diciembre de 2024, de 9.5%, 6.8%, 1.2% y 1.0%, respectivamente. Todas las entidades del sector cooperativo experimentaron en el periodo 2024 una desaceleración en la tasa de crecimiento de su Cartera de crédito al día y con atraso hasta 90 días.
- Con respecto al comportamiento de la Morosidad de la Cartera de crédito, los sectores bancarios, mutualista y otros presentan relativa estabilidad en el último año, mientras que el sector cooperativo registra incrementos en el indicador de entre 0.1 y 1.2 puntos porcentuales; lo anterior producto de las afectaciones asociadas a la denominada Ley de Usura y a la aplicación de ajustes normativos, según el Acuerdo CONASSIF 14-21. A pesar de lo anterior, todas las entidades deudoras mantienen el indicador de Morosidad por debajo del 3.0%, lejos del parámetro que ha sido considerado de normalidad financiera del 5.0%.
- A diciembre de 2024, el 9 de las Entidades deudoras alcanzaron un incremento interanual en el Patrimonio, con valores entre 1.4% y 10.8%, superando el nivel de la inflación interanual del 0.8%. Por su parte Coopecaja R.L., Coopeande N°1 R.L., Fundación CR Canadá y Scotiabank presentan reducciones interanuales en su Patrimonio entre 0.9% y 2.6%, asociadas principalmente a la disminución de las Reservas, Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores y del Capital Social en el caso de las Cooperativas.
- Con excepción de Fundación CR Canadá, todas las Entidades deudoras acumulan utilidades positivas a diciembre de 2024; no obstante, 5 Entidades registran utilidades por un monto inferior al observado a diciembre de 2023, situación que se asocia principalmente con disminución en el Resultado de Intermediación Financiera y aumentos en los Gastos de Administración.
- Según el Acuerdo SUGEF 24-22, considerando la evaluación del nivel y calidad del Capital Base, la mayoría de las Entidades deudoras supervisadas se ubicaron en condición de Normalidad 1 a diciembre de 2024; solamente Bac San José se ubica en Normalidad 2. Por otra parte, el Banco Popular se ubica en Irregularidad 1 a partir de la identificación de debilidades leves en los aspectos de Calidad del Gobierno Corporativo y Calidad del Ambiente de Cumplimiento Legal y Regulatorio, respecto de lo cual se mantiene en ejecución el Plan de Acción aprobado por la SUGEF mediante el oficio SGF-0885-2024 del 21 de marzo de 2024.
- Finalmente, a diciembre de 2024 las Entidades mutualistas atendieron de manera satisfactoria las directrices emitidas por el BANHVI.

INDICE

I.	CREDITO	5
II.	FONDEO DE RECURSOS	8
III.	RESULTADOS DE LA INTERMEDIACIÓN	10
IV.	VALORACION DE INDICADORES DE APETITO DE RIESGO	10
V.	FONDO DE GARANTIAS	11
VI.	SOLUCIONES DE VIVIENDA.....	11
VII.	SEGUIMIENTO DE INDICADORES E INFORMACIÓN FINANCIERA DE LAS ENTIDADES DEUDORAS.....	13

INFORME DE GESTION DEL FONAVI AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

En este informe se resumen los principales resultados derivados de la gestión del FONAVI durante el IV trimestre de 2024, en las áreas fundamentales de Crédito, Fondo de Recursos y Fondo de Garantías, así como el seguimiento de los indicadores contemplados en la declaración del Apetito de Riesgo para el proceso de intermediación financiera y a la generación de soluciones de vivienda a partir de los programas de financiamiento asociados al BANHVI. Adicionalmente, se incluye el Seguimiento trimestral de indicadores e información financiera de las Entidades Autorizadas deudoras.

I. CREDITO

Durante el IV trimestre de 2024 se realizaron desembolsos por concepto de nuevos créditos a las Entidades Autorizadas por ₡23,000 millones, según el siguiente detalle:

Cuadro 1
Desembolsos de nuevos créditos
IV Trimestre 2024

Entidad Deudora	Monto (millones ₡)	Fecha
Coopenae RL	12 500	31/10/2024
Scotiabank	10 500	13/12/2024

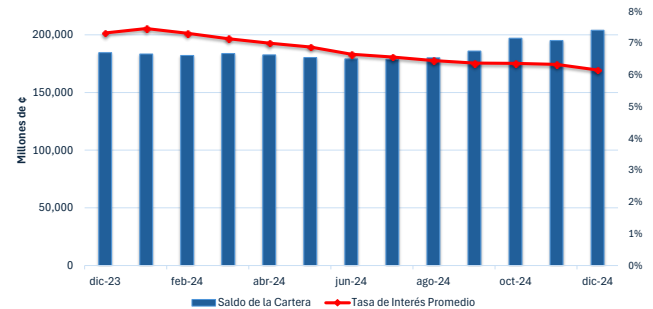
El monto total de los desembolsos efectuados durante el año 2024 alcanzó ₡36,600 millones, con lo que se alcanzó un cumplimiento del 118.8% de la meta de colocación de nuevos créditos establecida para ese periodo por ₡30,800 millones.

1. Saldo de la Cartera de Crédito

A diciembre de 2024 el saldo de la Cartera de crédito del BANHVI alcanzó ₡203,957 millones, para un crecimiento del 10.5% con respecto al mismo mes del año anterior (₡184,537 millones).

La tasa de interés promedio de la Cartera de crédito se ubicó en 6.2% a diciembre 2024, luego de alcanzar 7.3% en diciembre de 2023, para una reducción de 1.1 puntos porcentuales en los últimos 12 meses (Gráfico 1).

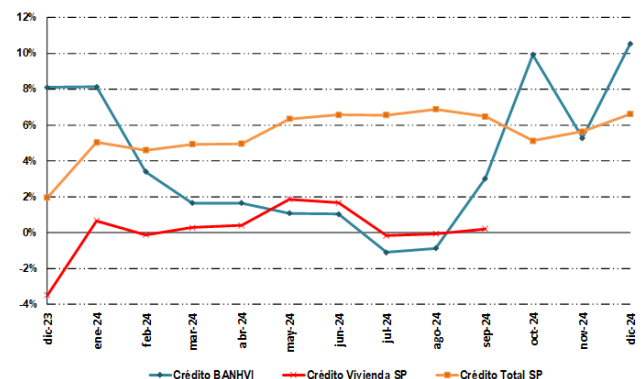
Gráfico 1
Saldo Cartera de Crédito y Tasa de Interés Promedio
Diciembre 2023 – diciembre 2024



El Gráfico 2 muestra el crecimiento interanual del saldo de la Cartera de crédito del BANHVI y del Crédito Total del sector financiero nacional (SFN) al sector privado entre diciembre 2023 y diciembre 2024, así como del Crédito para Vivienda del SFN hasta setiembre de 2024, según la última información disponible en la página web del Banco Central de Costa Rica (BCCR).

Según se observa, hasta julio de 2024 la Cartera crediticia del BANHVI experimentó una desaceleración en su tasa de crecimiento interanual, llegando a ubicarse por debajo de las variaciones registradas en los agregados del SFN; a pesar de lo anterior, el impulso en las colocaciones de crédito alcanzado en el segundo semestre de 2024 permitió al Banco concluir el año 2024 con tasas de crecimiento interanual que superan ampliamente a las asociadas al Crédito Total y Crédito de Vivienda del SFN; en particular, el Crédito para Vivienda del SFN registró variaciones interanuales negativas o en torno al 0% en la mayor parte del periodo 2024, mientras que el Crédito Total registró una tendencia creciente con tasas de crecimiento entre el 4.6% y 6.9%.

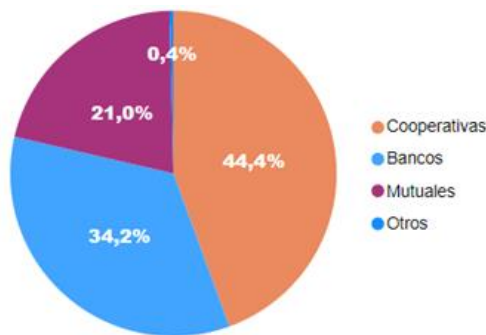
Gráfico 2
Crecimiento Interanual del Crédito del BANHVI, Crédito Total del Sector Financiero al Sector Privado y Crédito para Vivienda del Sector Financiero al Sector Privado
Diciembre 2023 – diciembre 2024



En relación con la concentración de la Cartera de crédito por sector, el mayor porcentaje se asocia al

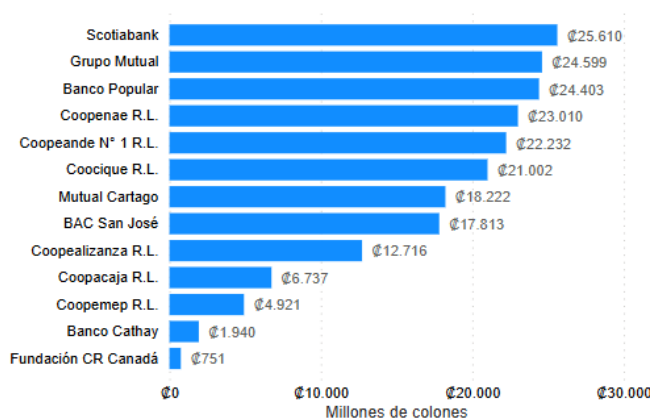
sector Cooperativo con una participación del 44.4%, seguido de los sectores Bancario y Mutualista, según se presenta en el Gráfico 3.

Gráfico 3
Distribución de la Cartera de Crédito por Sector
A diciembre 2024



A nivel de Entidades Autorizadas destaca la participación de Scotiabank, Grupo Mutual, Banco Popular, Coopenae R.L., Coopeande N°1 R.L., y Coocique R.L., con participaciones que superan el 10.0% del saldo total de la Cartera de crédito (Gráfico 4).

Gráfico 4
Saldo de la Cartera de Crédito por Entidad Deudora
A diciembre 2024



2. Morosidad de la Cartera de Crédito

Durante el IV trimestre de 2024 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 \$7,286 millones.

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

3. Categoría de Riesgo de Entidades Deudoras

Considerando los elementos de capacidad de pago, comportamiento de pago histórico y morosidad, a diciembre de 2024 las Entidades deudoras del BANHVI se mantienen calificadas en categoría de riesgo 1, con excepción del Banco Cathay que se ubican en categoría de riesgo 2 y la Fundación Costa Rica Canadá, que se mantiene en categoría de riesgo 4 (Cuadro 2).

Cuadro 2
Categoría de Riesgo de Entidades Deudoras
A diciembre 2024

Entidad Autorizada	Capacidad Pago	Comportamiento Pago Histórico	Morosidad	Calificación de Riesgo
BAC San José	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	1
Banco Popular	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	1
Banco Scotiabank	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	1
Coocique R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	1
Coopealanza R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	1
Coopeande N° 1 R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	1
Coopacaja R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	1
Coopemep R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	1
Coopenae R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	1
Grupo Mutual	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	1
Mutual Cartago	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	1
Banco Cathay	Nivel 2	Nivel 1	Igual o menor 30 días	2
Fundación CR - Canadá	Nivel 2	Nivel 1	Igual o menor 30 días	4

4. Garantía de la Cartera de Crédito

A diciembre de 2024 el monto total de las garantías que mantiene el BANHVI en respaldo de los créditos otorgados asciende a \$241,755 millones, superando en \$37,798 millones el saldo de las obligaciones correspondientes, para una cobertura global del 118.5% (Cuadro 3).

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 3
Cobertura de las Garantías de la Cartera de Crédito
A diciembre 2024
- Montos en millones de ₡ -

Garantías Hipotecarias

Entidad	Saldo del Principal	Garantía Otorgada	% Cobertura Garantía
Grupo Mutual	₡24.599	₡28.405	115 %
Coopeande No. 1 R.L.	₡22.232	₡27.966	126 %
Coocique R.L.	₡18.527	₡23.528	127 %
Mutual Cartago	₡18.222	₡21.199	116 %
BAC San José	₡17.813	₡21.398	120 %
Coopealianza R.L.	₡10.981	₡12.644	115 %
Coopenae R.L.	₡10.687	₡14.304	134 %
Banco Scotiabank	₡10.144	₡12.332	122 %
Coopecaja R.L.	₡6.737	₡8.752	130 %
Banco Popular	₡3.368	₡4.343	129 %
Coopemep R.L.	₡2.736	₡3.053	112 %
Banco Cathay	₡1.940	₡2.165	112 %
Fundación CR-Canadá	₡751	₡1.002	133 %

Garantías Pagarés

Entidad	Saldo del Principal	Garantía Otorgada	% Cobertura Garantía
Banco Popular	₡21.034	₡21.034	100 %
Scotiabank	₡15.466	₡17.825	115 %
Coopenae R.L.	₡12.323	₡14.375	117 %
Coocique R.L.	₡2.475	₡2.875	116 %
Coopemep R.L.	₡2.193	₡2.530	115 %

Garantías Valores

Entidad	Saldo del Principal	Garantía Otorgada	% Cobertura Garantía
Coopealianza R.L.	₡1.735	₡2.025	117 %

5. Límite sobre Operaciones Activas

El límite máximo para el total de las operaciones activas que el BANHVI puede mantener con cada Entidad Autorizada es equivalente al 20% de su capital ajustado, lo que a diciembre de 2024 alcanza ₡26,648 millones. Al cierre del cuarto trimestre de 2024 todas las Entidades deudoras se encontraban atendiendo el límite máximo señalado (Cuadro 4).

Cuadro 4
Límite de Operaciones Activas de Entidades Deudoras
A diciembre 2024
- Millones de colones -

Entidad Autorizada	Total Adeudado	Disponible
Banco Scotiabank	₡25.723	₡925
Grupo Mutual	₡24.708	₡1.939
Banco Popular	₡24.487	₡2.161
Coopenae R.L.	₡23.138	₡3.510
Coopeande N° 1 R.L.	₡22.355	₡4.293
Coocique R.L.	₡21.113	₡5.535
Mutual Cartago	₡18.287	₡8.360
BAC San José	₡17.921	₡8.727
Coopealianza R.L.	₡12.785	₡13.862
Coopecaja R.L.	₡6.777	₡19.871
Coopemep R.L.	₡4.949	₡21.699
Banco Cathay	₡1.952	₡24.696
Fundación CR - Canadá	₡756	₡25.892

6. 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, la valoración de la competitividad del BANHVI se realiza analizando las condiciones de los créditos mayoristas o de segundo piso que ofrecen los Bancos Estatales a las Entidades deudoras (Cuadro 5)

Cuadro 5
Monitoreo de Créditos Segundo Piso a Noviembre 2024
- Montos en millones de ₡ y plazos en años -

Entidad Autorizada	Banco Acreedor	Tasa de interés promedio	Plazo Máx Restante	Saldo
Coopenae R.L.	BNCR	8.3%	7	3,324
	BCR	7.5%	4	15,013
	BPDC	7.3%	2	1,813
	BANHVI	6.7%	10	23,419
Coopemep R.L.	BNCR	8.3%	14	4,178
	BCR	7.7%	4	16,608
	BANHVI	6.8%	10	4,978
Coopecaja R.L.	BCR	7.9%	6	7,918
	BPDC	7.8%	5	5,900
	BNCR	6.0%	7	18,949
	BANHVI	7.2%	14	6,809
Coopealianza R.L.	BPDC	8.5%	17	2,561
	BCR	8.3%	3	4,593
	BANHVI	6.6%	13	12,864
Coocique R.L.	BCR	6.5%	2	2,135
	BPDC	6.3%	5	8,117
	BANHVI	5.7%	14	21,264
Grupo Mutual	BNCR	5.0%	3	1
	BANHVI	4.7%	14	24,874
Coopeande N°1 R.L.	BPDC	8.8%	8	4,381
	BNCR	8.0%	6	5,782
	BCR	7.7%	4	14,628
	BANHVI	6.7%	14	22,535
Fundación CR - Canada	BPDC	9.2%	3	826
	BANHVI	7.7%	10	770
MUCAP	BCR	6.0%	4	17,050
	BANHVI	4.4%	13	18,467

Fuente: Centro de Información Crediticia.
Nota: Scotiabank, BPDC, BAC San José y Banco Cathay no mantienen operaciones de crédito con los bancos considerados.

Según se observa, las opciones de financiamiento ofrecidas por el BANHVI a las Entidades Autorizadas presentan una tasa de interés menor, así como plazo máximo restante superior al de las operaciones

correspondiente a los créditos de segundo piso que ofrecen otros intermediarios financieros, salvo para Coopemep R.L., que mantiene una operación con el BNCR con plazo restante de 14 años. En función de lo indicado, se considera que los financiamientos otorgados por el BANHVI mantienen condiciones competitivas respecto de las otras alternativas disponibles en el mercado.

Por otra parte, según el sondeo realizado periódicamente respecto de las tasas de interés en créditos para vivienda en colones que ofrecen las entidades del SFN, se ha determinado que a diciembre de 2024 las tasas de interés se ubican entre 7.99% y 14.00%, superando en todos los casos la tasa de interés a la que el BANHVI otorga el financiamiento de segundo piso (6.16%) (Cuadro 6).

Cuadro 6
Tasa de Interés Préstamos de Vivienda en Entidades y Margen sobre Tasa Activa del BANHVI
A diciembre 2024

Entidades Autorizadas	Tasa de Interés	Margen s/Tasa BANHVI
Scotiabank	7,99%	1,83%
Coope-Ande No.1	8,37%	2,21%
BPDC	8,50%	2,34%
Banco de Costa Rica	8,54%	2,38%
BNCR	8,69%	2,53%
Coopemep R.L.	8,89%	2,73%
Coopecaja R.L.	8,95%	2,79%
Grupo Mutual	8,95%	2,79%
MUCAP	9,14%	2,98%
Coocique R.L.	9,39%	3,23%
Coopesanmarcos R.L.	10,00%	3,84%
Coopealianza R.L.	10,42%	4,26%
Coopenae R.L.	10,54%	4,38%
BAC San José	10,64%	4,48%
Fundación CR-Canadá	14,00%	7,84%

II. FONDEO DE RECURSOS

Las operaciones de fondeo de recursos que realiza el BANHVI tienen como objetivo el otorgamiento de créditos a las Entidades Autorizadas, la atención de las obligaciones vigentes y la normalidad los indicadores de liquidez de la Entidad.

1. Requerimiento de recursos

En el IV trimestre de 2024 el BANHVI accedió a recursos de fondeo por \$35,250 millones, un 72% (\$25,250 millones) corresponde a captaciones negociadas a 180, 270 y 360 días, con tasa de interés fija, y el restante 28% (\$10,000 millones) al financiamiento obtenido del Banco de Costa Rica, a 4

años plazo, con tasa de interés variable en forma mensual y un plan de pagos que incluyen amortización e intereses.

Los recursos obtenidos durante el periodo se pactaron en condiciones favorables para el Banco, mediante negociaciones directas con los inversionistas y acreedores y a través de ventanilla electrónica de la Bolsa Nacional de Valores (Cuadro 7).

Cuadro 7
Condiciones de las Captaciones Realizadas en el IV Trimestre, 2024
- Montos en millones de ₡ -

Inversionista	Monto	Fecha Emisión	Plazo Dias	Tasa Neta
BCR Valores S.A.	1 000,0	11/10/2024	359	4,75%
BCR Valores S.A.	750,0	21/10/2024	360	4,70%
BN Valores S.A.	3 000,0	22/10/2024	180	4,50%
BN Valores S.A.	3 000,0	22/10/2024	270	4,60%
BCR Valores S.A.	1 000,0	24/10/2024	360	4,70%
BCR Valores S.A.	500,0	04/11/2024	360	4,70%
Banco Popular	4 000,0	14/11/2024	360	4,42%
BN Valores S.A.	1 000,0	20/11/2024	180	4,50%
INS Valores S. A.	1 000,0	26/11/2024	180	4,50%
BCR Valores S.A.	1 000,0	03/12/2024	360	4,70%
BCR Valores S.A.	4 000,0	09/12/2024	270	4,65%
Banco Popular	5 000,0	11/12/2024	360	4,42%
Banco de Costa Rica	10 000,0	09/10/2024	1440	6,27%
	35 250,0			

Según se observa en el Cuadro 8, el rendimiento asociado a las operaciones de captación ejecutadas por el BANHVI durante el IV trimestre de 2024 resultó similar o levemente inferior al rendimiento ofrecido por otros intermediarios financieros con diferencias de 10 y hasta 30 puntos porcentuales; salvo en el mes de octubre. Las condiciones obtenidas en términos de costo y plazo de los recursos resultan favorables para el BANHVI en función del instrumento de captación utilizado.

Cuadro 8
Rendimiento de las obligaciones adquiridas por el BANHVI y Otros en la Ventilla de la BNV
IV Trimestre 2024

INVERSIONISTA	oct-24	nov-24	dic-24
Bancos e Instituciones Privadas	4.66%	4.65%	4.70%
Bancos e Instituciones Públicas	4.63%	4.72%	4.73%
BANHVI	4.73%	4.45%	4.70%
Mutuales	4.75%	4.75%	4.80%

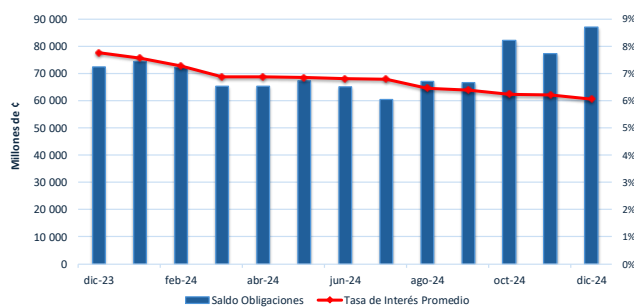
2. Atención de vencimientos de obligaciones

Durante el IV trimestre de 2024 se atendieron vencimientos de obligaciones por captaciones y financiamiento institucional por un monto de \$14,868 millones de principal y \$1,421 millones por concepto de intereses sobre esas obligaciones.

3. Saldo de obligaciones vigentes

El saldo de las obligaciones por concepto de captaciones y financiamientos del BANHVI alcanzó ₡87,182 millones a diciembre de 2024, registrando un incremento de 20.3% con respecto al saldo observado a diciembre de 2023 (₡72,470 millones) (Gráfico 5), producto del requerimiento de recursos para la atención del programa de desembolso de nuevos créditos a las Entidades Autorizadas y para mantener en niveles de normalidad los indicadores de liquidez del Banco; la totalidad de las obligaciones vigentes está denominada en colones.

Gráfico 5
Saldo de las Obligaciones y Tasa de Interés Promedio
Diciembre 2023 – diciembre 2024



La tasa de interés promedio de las obligaciones se ubicó a diciembre de 2024 en 6.1%, 1.7 puntos porcentuales por debajo del valor observado a diciembre de 2023 (7.8%); lo anterior como resultado de la disminución que registran las tasas de interés de mercado desde el segundo semestre de 2023.

La composición del portafolio de obligaciones del BANHVI desglosado por inversionista/acreedor se presenta en el Cuadro 9.

Cuadro 9
Obligaciones por Inversionistas y Acreedores
A diciembre 2024

Inversionista/Acreedor	Monto Millones ₡	% Participación
Banco Popular	22 400	25,7%
BCR Valores	38 650	44,3%
Banco de Costa Rica	19 132	21,9%
BN Valores	7 000	8,0%
MONTO TOTAL	87 182	100,0%

4. Costo de los recursos de fondeo

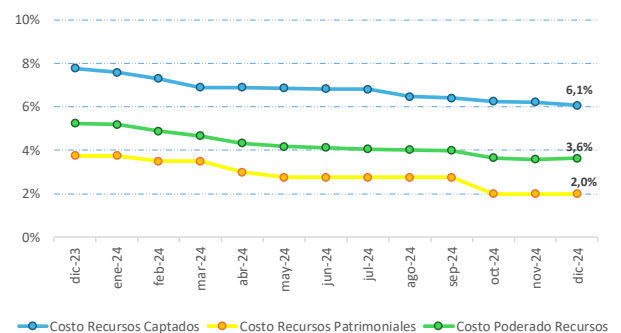
A diciembre de 2024 el total de recursos involucrados en el proceso de intermediación del FONAVI alcanzó la suma de ₡217,738 millones, con un costo promedio ponderado de 3.6% según el detalle del Cuadro 10.

Cuadro 10
Costo de los Recursos del Proceso de Intermediación
A diciembre 2024

Fuente Financiamiento	Monto en Millones ₡	Participación %	Costo Promedio
Recursos Financiados	87 182	40,0%	6,1%
Recursos Propios	130 555	60,0%	2,0%
TOTAL	217 738	100,0%	3,6%

El Gráfico 6 presenta el comportamiento de los costos de intermediación del FONAVI entre diciembre de 2023 y diciembre de 2024, desglosado en los componentes de recursos financiados y propios. En el periodo analizado, el costo ponderado de los recursos utilizados en el proceso de intermediación disminuyó en 1.6 puntos porcentuales, en función del comportamiento de las tasas de interés de mercado.

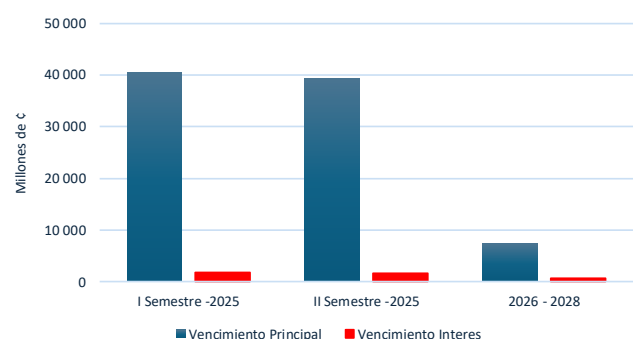
Gráfico 6
Costo Ponderado de los Recursos de Intermediación
Diciembre 2023 – diciembre 2024



5. Proyección vencimiento de obligaciones

En función de los plazos de las obligaciones vigentes, se programan vencimientos para el I y II semestre de 2025 con participaciones del 46.4% y 44.8% del total del portafolio, respectivamente; según se observa en el Gráfico 7.

Gráfico 7
Proyección de Vencimiento de Obligaciones
A diciembre 2024



6. Calificación de Riesgo del BANHVI

En la Sesión Ordinaria N°1242024 del 17 de setiembre de 2024, la empresa calificadoras SCRiesgos ratificó la calificación otorgada al BANHVI, basada en información financiera no auditada a marzo y junio de 2024; no obstante, el 22 de noviembre de 2024 SCR Costa Rica comunicó las nuevas calificaciones asignadas al Banco como resultado de la implementación de la nueva Metodología de Calificación de Instituciones Financieras de Crédito, la cual contiene una nueva escala de calificación según el siguiente detalle:

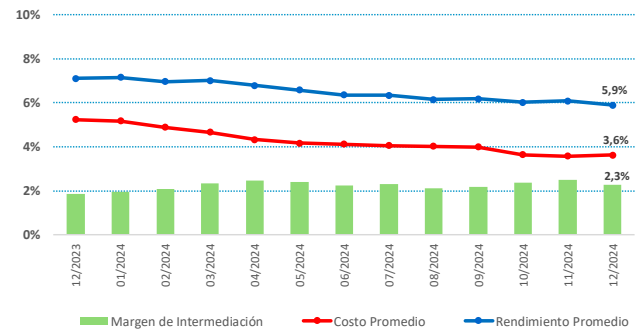
Tipo de calificación / Instrumento	Calificación actual*	Perspectiva actual*	Calificación anterior	Perspectiva anterior
Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)				
Entidad Largo Plazo Moneda Local	AA+.cr	Estable	scr AA+ (CR)	Estable
Entidad Largo Plazo Moneda Extranjera	AA+.cr	Estable	scr AA (CR)	Estable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

*Existe variación respecto a la calificación anterior debido a una nueva escala y nomenclatura de calificación

III. RESULTADOS DE LA INTERMEDIACIÓN

Entre diciembre de 2023 y diciembre de 2024 tanto el rendimiento como el costo de los recursos asociados al proceso de intermediación financiera mostraron una tendencia decreciente, producto del comportamiento de las tasas de interés de mercado. Durante este periodo el margen entre el rendimiento y el costo de los recursos ha mantenido niveles reducidos de entre 2.0% y 2.5%, acorde con la función de banco de segundo piso desarrollada por el BANHVI, según se detalla en el Gráfico 8.

Gráfico 8
Rendimiento y Costo Promedio de los Recursos de Intermediación
Diciembre 2023 – diciembre 2024



Durante el IV trimestre de 2024 el Banco generó ingresos por intereses sobre Cartera de crédito por ₡3,002 millones; el gasto por concepto de intereses de los recursos captados fue de ₡1,421 millones y el traslado de réditos a la Cuenta General ascendió a ₡355 millones, registrando en el trimestre un resultado de intermediación positivo de ₡1,226 millones.

IV. VALORACION DE INDICADORES DE APETITO DE RIESGO

Durante el IV trimestre de 2024 los indicadores contenidos en la declaración del Apetito de Riesgo del Banco vinculados con el proceso de intermediación financiera se ubicaron en los rangos de Apetito, salvo el indicador KRI13, que se ubicó durante todo el trimestre en nivel de tolerancia. Esta condición se genera a partir de la variación en las tasas de interés de mercado, que afecta los ingresos financieros en mayor proporción que los egresos financieros del BANHVI y, por tanto, genera una reducción en las utilidades de la Entidad (Cuadro 11).

Cuadro 11
Indicadores Declaración del Apetito de Riesgo del Proceso de Intermediación Financiera
Octubre – diciembre de 2024

Código	Descripción	Fórmula de cálculo	Objetivo	Límites (cambio de nivel del indicador)			Real		
				Apetito	Tolerancia	Capacidad	oct-24	nov-24	dic-24
Riesgo de Crédito									
KRI2	Concentración de operaciones de crédito por sector económico.	Índice de Herfindahl-Hirschman: $\frac{1}{n} \left(\frac{\text{Saldo} \times \text{Entidad}}{\text{Total del Cartera}} \right)^2$	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	0.36	0.36	0.36
KRI5	Concentración de operaciones de crédito por deudor.	Índice de Herfindahl-Hirschman: $\frac{1}{n} \left(\frac{\text{Saldo} \times \text{Entidad}}{\text{Total del Cartera}} \right)^2$	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 Tasa de Interés									
KRI13	Exposición de la utilidad financiera por variaciones en la tasa de interés.	Exposición calculada de margen financiero entre la utilidad acumulada de doce meses	Posibilidad de que se produzca un cambio en los niveles esperados de utilidad financiera como consecuencia de fluctuaciones en la tasa de interés.	<+18%	>+18%	<+18.63%	19.00%	21.21%	21.77%
Riesgo de Liquidez									
KRI19	Cálculo de plazos a 1 mes (Consolidado).	1. (Recuperación esperada de activos a un mes) / 2. (Vencimiento de pasivos a un mes)	Medir la capacidad esperada de atender las obligaciones financieras de muy corto plazo, de conformidad con las condiciones de corto y plazo pactadas contractualmente.	>=1	n.a.	>=1	1.38	18.90	4.13
KRI20	Cálculo de plazos a 3 meses (Consolidado).	1. (Recuperación esperada de activos a tres meses) / 2. (Vencimiento de pasivos a tres meses)	Medir la capacidad esperada en el corto plazo de la entidad para atender las obligaciones financieras.	>=0.85	n.a.	>=0.85	1.40	1.24	1.01
KRI21	Índice de Cobertura de Liquidez (C.L.).	Rendimiento de activos líquidos / Saldo de efectivo total	Medir la capacidad esperada en el corto plazo de la entidad para atender las obligaciones financieras.	100%	n.a.	>100%	100%	100%	100%

V. FONDO DE GARANTÍAS

Durante el IV trimestre de 2024 las entidades mutualistas atendieron oportunamente el pago de las primas mensuales correspondientes al Fondo de Garantías, por un monto total de ₡337 millones.

A diciembre de 2024 el Fondo de Garantías acumuló ₡56,153 millones, mostrando un incremento del 1.6% en relación con el saldo observado al cierre del trimestre previo, según se detalla en el Cuadro 12.

Cuadro 12
Composición del Fondo de Garantías
Octubre y Diciembre de 2024
- Montos en millones de ₡ -

Concepto	Saldo a Setiembre 2024	Saldo a Diciembre 2024	Composición %	Variación %
Aporte BANHVI	93	93	0.2%	0.0%
Primas Entidades Autorizadas	30,823	31,160	55.5%	1.1%
Mutual Cartago	10,251	10,363		1.1%
Grupo Mutual	20,572	20,798		1.1%
Intereses sobre inversiones	24,345	24,899	44.3%	2.3%
TOTAL	55,262	56,153	100.0%	1.6%

VI. SOLUCIONES DE VIVIENDA

Entre enero y diciembre de 2024 las Entidades Autorizadas generaron 623 soluciones de vivienda mediante financiamiento otorgado por el BANHVI a través del Programa de Crédito de Largo Plazo del FONAVI y 714 en el Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios (Programa de Ingresos Medios), en este último caso se acumula un total de 5,445 soluciones de vivienda desde el inicio del Programa en el año 2019 (Cuadro 13).

Cuadro 13
Soluciones de Vivienda y Monto Promedio del Crédito
Según Entidad Autorizada, a diciembre de 2024
- Montos en colones -

Programa Regular FONAVI

Entidad Autorizada	N° de Casos	Monto Créditos	Crédito Promedio
BANCO CATHAY	2	₡52.294.271,43	₡26.147.135,72
COOPECAJA R.L.	12	₡586.680.000,00	₡48.890.000,00
COOPEANDE N°1 R.L.	19	₡807.860.000,00	₡42.518.947,37
COOPENAE	24	₡976.380.000,00	₡40.682.500,00
COOPESERVIDORES R.L.	49	₡1.703.091.464,00	₡34.756.968,65
SCOTIABANK	49	₡5.184.619.087,34	₡105.808.552,80
COOPEALIANZA R.L.	110	₡3.033.890.245,00	₡27.580.820,41
COOIQUE R.L.	136	₡3.322.665.127,02	₡24.431.361,23
GRUPO MUTUAL	222	₡2.899.999.000,00	₡13.063.058,56
TOTAL	623	₡18.567.479.194,79	₡29.803.337,39

Programa de Ingresos Medios

Entidad Autorizada	N° de Casos	Monto Créditos	Crédito Promedio
BNCR	34	₡744.045.410,00	₡21.883.688,53
BCR	125	₡3.359.501.000,00	₡26.876.008,00
GRUPO MUTUAL	555	₡8.961.850.451,11	₡16.147.478,29
Total	714	₡13.065.396.861,11	₡18.298.875,16

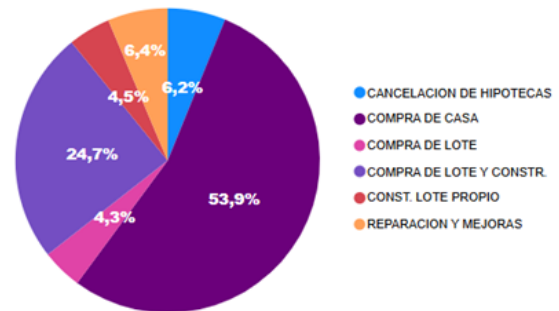
El monto promedio de los créditos otorgados asciende a ₡29.8 millones en el Programa de Crédito de Largo Plazo y a ₡18.3 millones en el Programa de Ingresos Medios, de lo que se desprende que en general estos financiamientos se encuentran dirigidos a los segmentos de ingresos medios y bajos.

• Características Operaciones Formalizadas

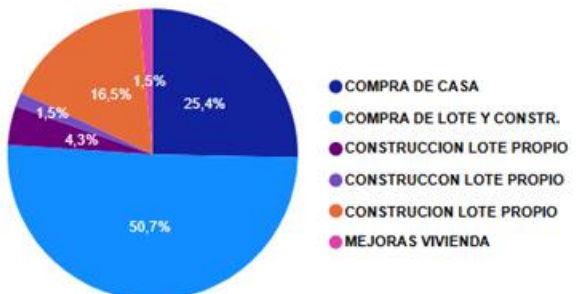
El plan de inversión de las operaciones formalizadas durante el IV trimestre de 2024 en el Programa de Crédito de Largo Plazo se concentra principalmente en la Compra de casa, con un 53.9%, mientras que en el Programa Ingresos Medios prevalece la compra de lote y construcción con un 50.7%. Las operaciones de crédito formalizadas para la atención del déficit cualitativo, dirigidas a reparaciones, ampliaciones o mejoras de vivienda, alcanzan un 6.4% en el Programa de Crédito de Largo Plazo y 1.5% en el Programa Ingresos Medios.

Gráfico 9
Distribución de Operaciones según el Plan de Inversión
A diciembre 2024

Programa Regular FONAVI



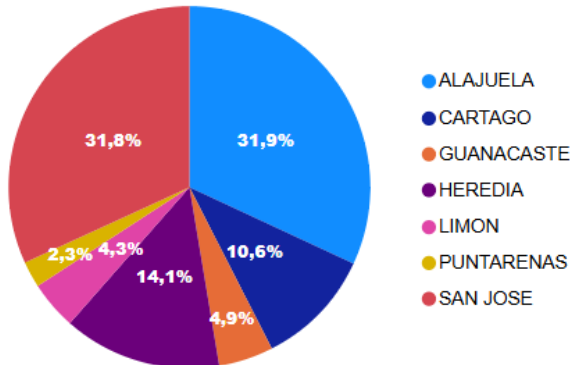
Programa de Ingresos Medios



La distribución de los casos formalizados por provincia muestra una concentración en las provincias de Alajuela y San José en ambos Programas (Gráfico 10).

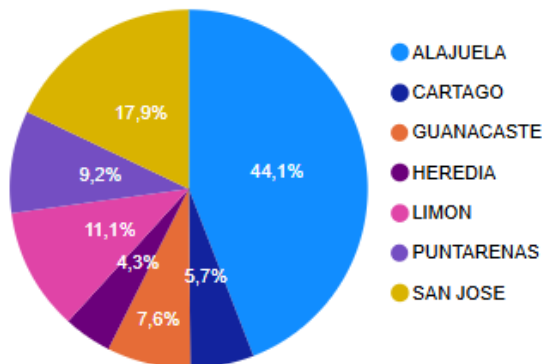
Gráfico 10
Distribución de Operaciones por Provincia
A diciembre 2024

Programa Regular FONAVI



Nota: Scotiabank colocó 49 operaciones; no obstante, en la información recibida no se incluyó el detalle de ubicación geográfica.

Programa de Ingresos Medios

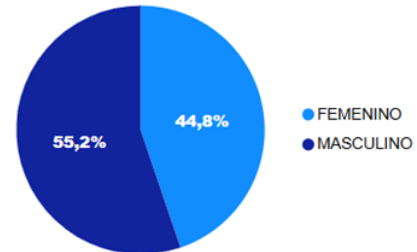


• **Perfil de los deudores**

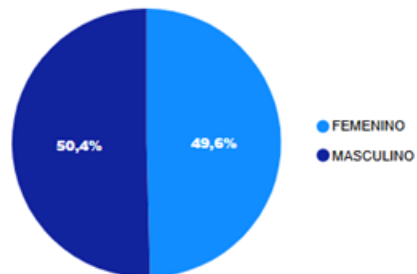
La distribución de las operaciones formalizadas entre enero y diciembre de 2024 según el género del deudor presenta una mayor participación para el género masculino en el Programa de Crédito de Largo Plazo con 55.2%; en el Programa de Ingresos Medios la distribución por generó no muestra diferencias relevantes (Gráfico 11).

Gráfico 11
Distribución de Operaciones por Género
A diciembre 2024

Programa Regular FONAVI



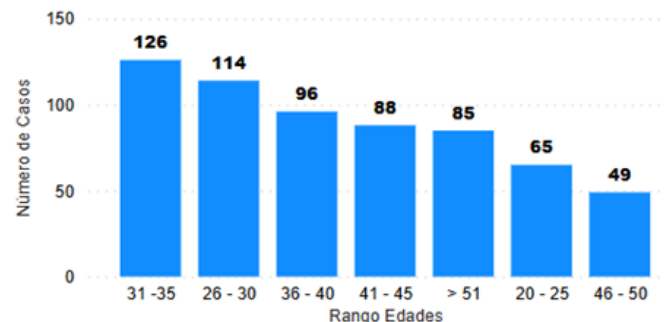
Programa de Ingresos Medios



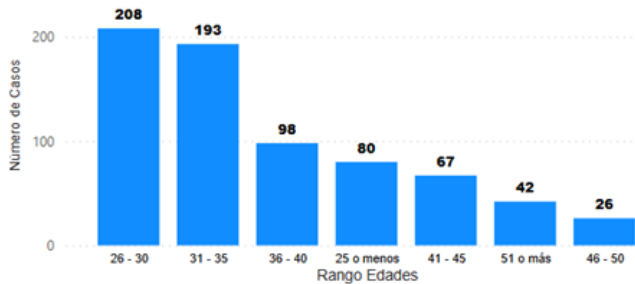
La distribución por rangos de edad de los deudores se detalla en el Gráfico 12. La población de deudores jóvenes, con edades comprendidas entre los 18 años y los 35 años, concentra el 49.0% y el 67.4% en el Programa de Crédito de Largo Plazo y en el Programa de Ingresos Medios, respectivamente.

Gráfico 12
Número de operaciones por rango de edades
A diciembre 2024

Programa Regular FONAVI



Programa de Ingresos Medios



Adicionalmente, en el Gráfico 13 se presenta la distribución por estrato de ingreso para el Programa de Ingresos Medios; al respecto, las mayores concentraciones corresponden a los estratos 2 y 3 con participaciones de 38.0% y 30.3%, respectivamente.

Gráfico 13
Programa de Ingresos Medios
Distribución de operaciones según estratos de ingreso
A diciembre 2024

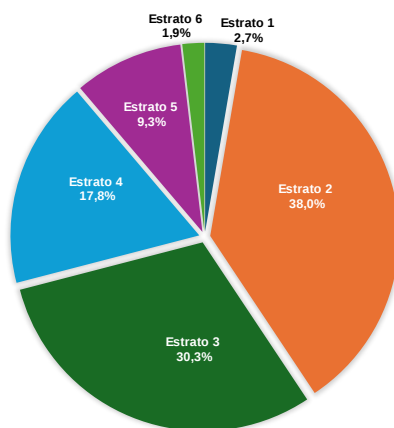


Gráfico 14
Estado de atraso en operaciones formalizadas hasta setiembre de 2024

VII. SEGUIMIENTO DE INDICADORES E INFORMACIÓN FINANCIERA DE LAS ENTIDADES DEUDORAS

A continuación, se presentan las principales variables e indicadores a través de los cuales el BANHVI realiza el seguimiento mensual de la condición financiera de las Entidades Autorizadas deudoras con corte al mes de diciembre de 2024. Adicionalmente, se incluye la verificación del cumplimiento de directrices emitidas por el BANHVI al sector mutualista a la misma fecha de corte.

1. Variación interanual del Activo

Ocho de las Entidades deudoras experimentaron incrementos interanuales en el Activo total a diciembre de 2024, el incremento máximo se ubica en 11.6% de Banco Popular, seguido de Scotiabank, Grupo Mutual y BAC San José que alcanzaron un 8.8%, 7.5% y 7.1%. Dentro de las Entidades deudoras que experimentan reducción en su Activo total, destacan Coopeande N°1 R.L. y Coopecaja R.L. que muestran disminuciones en los rubros de Cartera de crédito e Inversiones en Títulos Valores. Asimismo, la Fundación CR-Canadá presenta reducciones interanuales a diciembre 2024 en Inversiones en Títulos Valores, Cartera de créditos con atraso mayor a 90 días y en cobro judicial y Bienes Realizables netos.

Para la valoración de la morosidad del Programa de Ingresos Medios se consideran las operaciones formalizadas desde setiembre de 2019 y hasta el cierre de setiembre de 2024. Como se observa en el Gráfico 14, el 93.3% de los montos formalizados en este Programa se encuentra al día y solo el 1.0% registra una morosidad superior a los 90 días.

Gráfico 15
Entidades deudoras
Variación interanual del Activo total
A diciembre de 2024

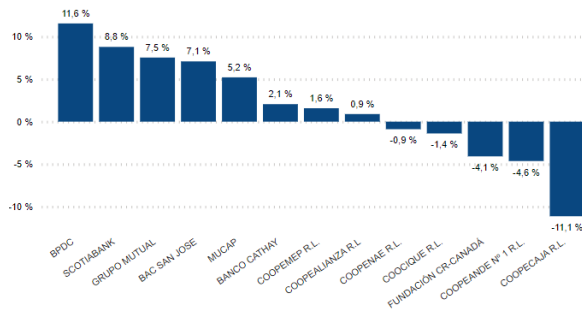
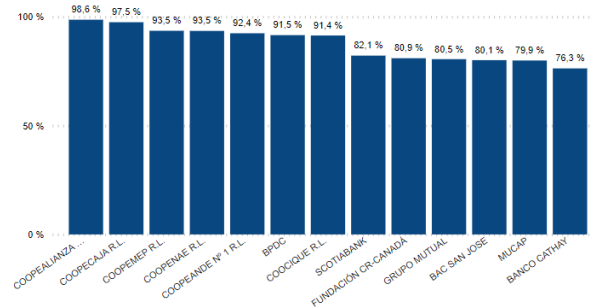


Gráfico 16
Entidades deudoras
Activo productivo a Activo total
A diciembre de 2024



2. Relación Activo productivo a Activo total

A diciembre de 2024 la participación del Activo productivo dentro del Activo total alcanzó como mínimo un 91.4 en las Entidades deudoras del BANHVI pertenecientes al sector cooperativo y el Banco Popular, mientras que en el resto de las entidades se registran participaciones en niveles inferiores, entre 79.9% y 82.1%. Este comportamiento responde a la necesidad de las entidades de los sectores bancario y mutualista de mantener en la cuenta de Disponibilidades los recursos vinculados con la reserva de encaje mínimo legal del 15%, requerimiento que para el Banco Popular se aplica únicamente a las captaciones en cuenta corriente, mientras que para las cooperativas de ahorro y crédito se aplica desde abril de 2024 una gradualidad semestral del 1.5% hasta alcanzar el 15.0% en octubre de 2028.

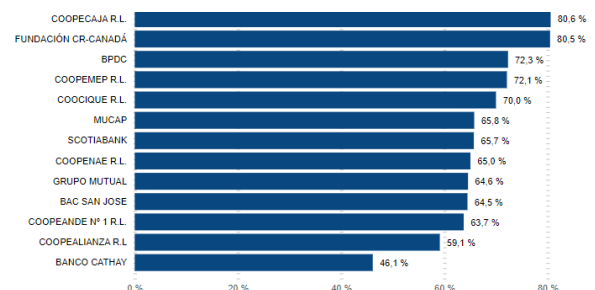
A diciembre de 2024 7 de las 13 Entidades deudoras analizadas registran una disminución en la relación de Activo productivo a Activo total respecto de lo observado a diciembre de 2023, producto de disminuciones en la participación de los componentes de Cartera de crédito al día y con atraso hasta 90 días y/o de Inversiones; Banco Cathay, Coopeande N°1 R.L. y Coocique R.L. registran las mayores disminuciones con 3.8, 3.5 y 3.0 puntos porcentuales, respectivamente.

3. Relación de Cartera al día y con atraso hasta 90 días a Activo total

La Cartera de crédito al día y con atraso hasta 90 días es la principal cuenta del Activo de las Entidades deudoras del BANHVI, con participaciones entre el 46.1% y el 80.6% a diciembre de 2024. Banco Cathay y Coopealianza R.L. registran las menores relaciones, debido a la participación relevante de la cuenta de Garantías Otorgadas (16.3%) y Disponibilidades (20.4%) en Banco Cathay y de Inversiones en títulos valores (39.5%) en Coopealianza R.L.

A diciembre de 2024, la mayoría de las Entidades deudoras presentan un aumento interanual en la relación de Cartera al día y con atraso hasta 90 días a Activo total respecto de lo observado en diciembre de 2023; este comportamiento se relaciona fundamentalmente con el crecimiento en la Cartera crediticia, así como por un menor incremento o reducción en otras cuentas del Activo como Inversiones, Bienes realizables y otros.

Gráfico 17
Entidades deudoras
Cartera de crédito al día y hasta 90 días a Activo total
A diciembre de 2024

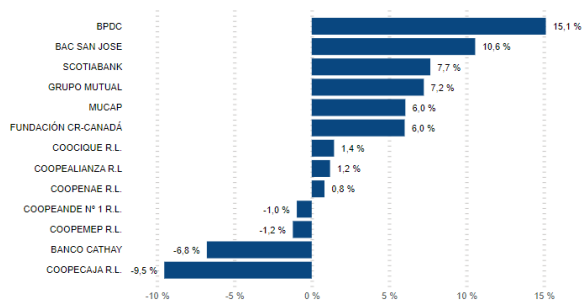


4. Variación interanual de la Cartera de crédito al día y hasta 90 días

A diciembre de 2024, 4 de las 13 Entidades deudoras del BANHVI registraron disminuciones interanuales en la Cartera de crédito al día y con atraso hasta 90 días, a saber, Banco Cathay, Coopecaja R.L., Coopemep R.L. y Coopeande N°1 R.L.; el resto de las Entidades presentan incrementos en la Cartera de crédito con valores entre 0.8% y 15.1%, aunque en la mayor parte de los casos se ubican por debajo del 8.0%.

Asimismo, en las 6 Entidades deudoras del sector cooperativo, la variación interanual de este agregado disminuye respecto de lo observado al cierre de diciembre de 2023.

Gráfico 18
Entidades deudoras
Variación interanual Cartera de crédito al día y con atraso hasta 90 días
A diciembre de 2024



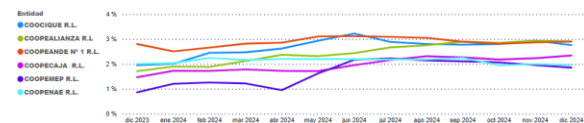
5. Evolución de la Morosidad

En relación con la Morosidad de la Cartera de crédito, la tendencia del último año ha sido de relativa estabilidad en los sectores bancario, mutualista y otros; por su parte, en el sector cooperativo se observan incrementos en el indicador de entre 0.1 y 1.2 puntos porcentuales. Según lo señalado por las Entidades, esta situación se relaciona con las afectaciones generadas por la denominada Ley de Usura y principalmente con la aplicación del Acuerdo CONASSIF 14-21, según el cual, la estimación al 100% se aplica para las operaciones de crédito que alcancen categoría 8 al cumplir 180 días de atraso; según la normativa anterior (Acuerdo 1-05), esta condición se aplicaba a los 120 días de atraso, de manera que actualmente las Entidades deben mantener las operaciones morosas en Cartera por más tiempo, sin posibilidad de pasarlas a Cuentas de orden.

Con el objetivo de contener y moderar los incrementos en Morosidad, las Entidades deudoras continúan aplicando medidas más rigurosas en las estrategias de recuperación de Cartera crediticia y reforzando el personal en labores de cobranza.

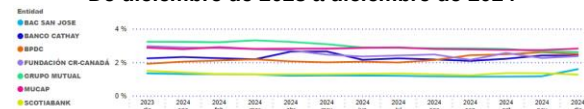
A diciembre de 2024 todas las entidades deudoras mantienen el indicador de Morosidad por debajo del 3.0%, lejano del valor máximo que ha sido considerado de normalidad financiera del 5%.

Gráfico 19
Coefficiente de Morosidad en Cooperativas
De diciembre de 2023 a diciembre de 2024



Sector Cooperativo 2.5%

Gráfico 20
Coefficiente de Morosidad en Mutuales, Bancos y Fundación CR-Canadá
De diciembre de 2023 a diciembre de 2024



Sector Mutualista 2.7%

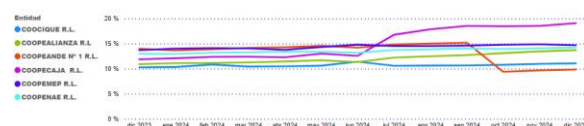
Sector Bancario 2.1%

6. Coeficiente de Morosidad ampliada

En relación con el Coeficiente de morosidad ampliada, las Entidades del sector Mutualista registran valores por debajo 5.0%, mientras que en el resto de las Entidades deudoras el indicador se ubica entre 8.1% y 19.1%.

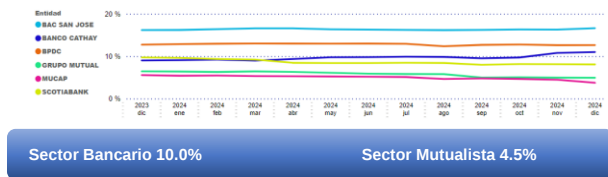
Entre diciembre de 2023 y diciembre de 2024, cinco de las seis Entidades del sector cooperativo, además de Banco Cathay y Bac San José, registraron incrementos en el indicador de Morosidad ampliada, que oscilan entre 0.4 y 7.2 puntos porcentuales; este comportamiento evidencia una menor eficacia en el proceso de recuperación de las operaciones de crédito con morosidad, con el consecuente incremento en las partidas de Bienes y valores adquiridos en recuperación créditos y créditos liquidados.

Gráfico 21
Coefficiente de Morosidad Ampliado en Cooperativas
De diciembre de 2023 a diciembre de 2024



Sector Cooperativo 12.5%

Gráfico 22
Coefficiente de Morosidad Ampliado en Mutuales, Bancos y Fundación CR-Canadá
De diciembre de 2023 a diciembre de 2024

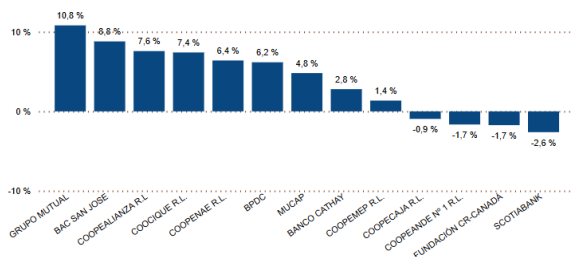


7. Variación interanual del Patrimonio

Nueve de las Entidades deudoras lograron un incremento interanual en el Patrimonio al cierre de diciembre de 2024 de al menos un 1.4%, superando el nivel de inflación interanual del 0.8%, lo que se relaciona con la acumulación de Utilidades de ejercicios anteriores y las Utilidades del período; Grupo Mutual registra el mayor incremento por 10.8%.

Por su parte, Coopecaja R.L., Coopeande N°1 R.L., Fundación CR Canadá y Scotiabank presentan reducciones interanuales en su Patrimonio entre 0.9% y 2.6%, asociadas principalmente a la disminución de las Reservas, Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores y del Capital Social en el caso de las Cooperativas.

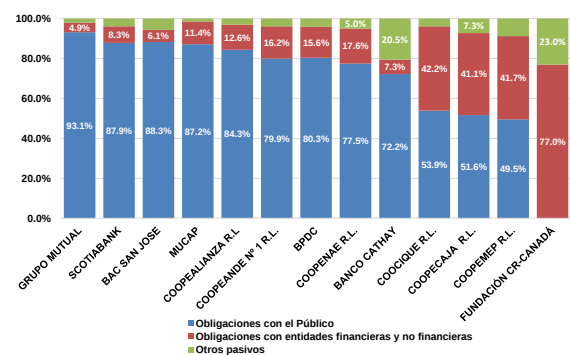
Gráfico 23
Entidades deudoras
Variación interanual del Patrimonio
A diciembre de 2024



8. Composición porcentual del Pasivo

A diciembre de 2024, la cuenta de Obligaciones con el público es la más relevante dentro del Pasivo de las Entidades deudoras del BANHVI, con participaciones que en nueve de los casos se ubican por encima del 70.0%; en Coocique R.L., Coopecaja R.L. y Coopememp R.L. este rubro representa el 53.9%, 51.6% y 49.5% del Pasivo respectivamente, mientras que la Fundación CR-Canadá no realiza captaciones de terceros.

Gráfico 24
Entidades deudoras
Composición porcentual del Pasivo total
A diciembre de 2024

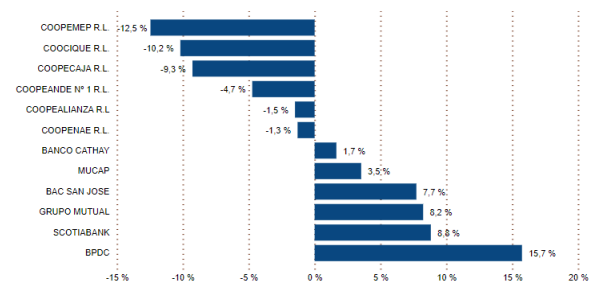


9. Variación interanual de Captaciones con el público

A diciembre de 2024, las 6 Entidades deudoras del sector cooperativo registraron reducciones interanuales en las Captaciones con el público; en el resto de las Entidades los incrementos en las Captaciones con el público se ubican entre 1.7% y 15.7%.

En el caso de las Entidades cooperativas el comportamiento indicado se relaciona con la cancelación al vencimiento sin renovación o cancelación anticipada de Captaciones con el público por parte de algunos clientes, lo que probablemente se asocia con la situación que ha presentado Coopeservidores R.L. durante los últimos meses.

Gráfico 25
Entidades deudoras
Variación Interanual de las Captaciones con el público
A diciembre de 2024



10. Utilidades Acumuladas

Con excepción de la Fundación CR-Canadá, todas las Entidades deudoras acumulan utilidades positivas a diciembre de 2024; no obstante, 5 Entidades registran utilidades por un monto inferior al observado a diciembre de 2023, situación que se asocia principalmente con disminución en el Resultado de

Intermediación Financiera, Resultado por Comisiones y servicios y aumentos en los Gastos de Administración.

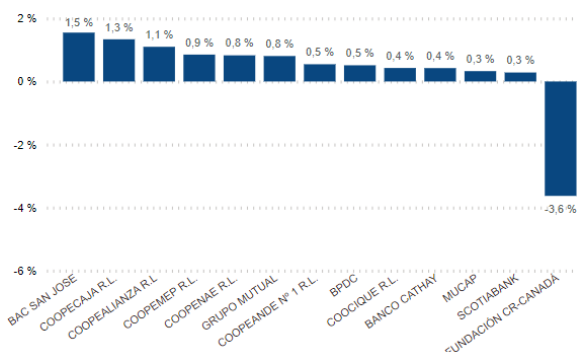
Cuadro 14
Entidades Deudoras
Utilidades Acumuladas
A diciembre de 2024
- Millones de ₡-

Tipo Entidad	UTILIDAD NETA
Banco	
BAC SAN JOSE	₡88.859
BANCO CATHAY	₡887
BPDC	₡22.296
SCOTIABANK	₡5.514
Cooperativa	
COOIQUE R.L.	₡1.309
COOPEALIANZA R.L.	₡9.114
COOPEANDE N° 1 R.L.	₡4.119
COOPECAJA R.L.	₡2.681
COOPEMEP R.L.	₡1.086
COOPENAE R.L.	₡8.219
Fundación	
FUNDACIÓN CR-CANADÁ	-₡386
Mutual	
GRUPO MUTUAL	₡7.744
MUCAP	₡1.660

11. Rentabilidad sobre Activo

El indicador de Rentabilidad sobre Activo de las Entidades deudoras del BANHVI presenta valores positivos en el rango de 0.3% a 1.5% a diciembre de 2024, con excepción de la Fundación CR-Canadá que registra un valor de -3.6%. Entre diciembre 2023 y diciembre de 2024 7 Entidades deudoras registran una reducción en el indicador de Rentabilidad sobre el Activo, lo que evidencia una menor capacidad para generar utilidades a partir del Activo total durante el último año.

Gráfico 26
Entidades deudoras
Rentabilidad sobre el Activo
A diciembre de 2024

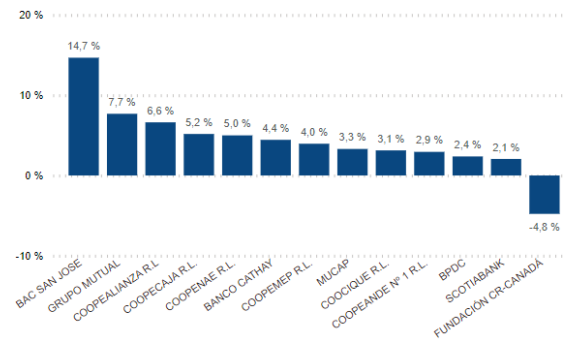


12. Rentabilidad sobre Patrimonio

El indicador de Rentabilidad sobre Patrimonio de las Entidades deudoras mostró valores positivos a

diciembre de 2024 entre 2.1% y 14.7%; lo anterior, a excepción de la Fundación CR Canadá que registra un -4.8%. Durante el último año 9 Entidades deudoras presentan disminuciones en el indicador de Rentabilidad sobre Patrimonio.

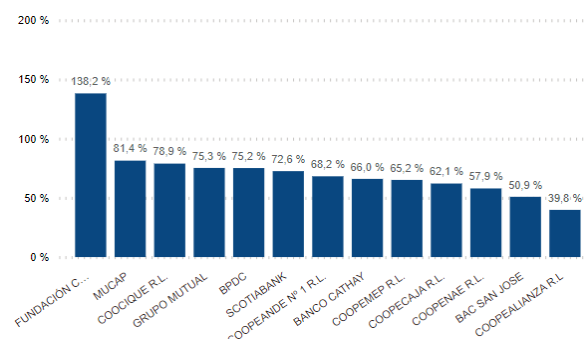
Gráfico 27
Entidades deudoras
Rentabilidad sobre el Patrimonio
A diciembre de 2024



13. Gasto administrativo a Utilidad operacional bruta

Al cierre de diciembre de 2024, con excepción de la Fundación CR-Canadá, las Entidades deudoras registraron una relación de Gasto Administrativo a Utilidad operacional bruta por debajo del 100%, lo que indica que la Utilidad generada por las operaciones es suficiente para atender el Gasto administrativo de la Entidad. En el caso de la Fundación CR-Canadá, a pesar de las medidas adoptadas para la disminución del Gasto Administrativo, actualmente continúan registrando pérdidas relacionadas con la formalización de los casos del Proyecto Vistas del Golfo.

Gráfico 28
Entidades deudoras
Gasto Administrativo a Utilidad Operacional Bruta
A diciembre de 2024

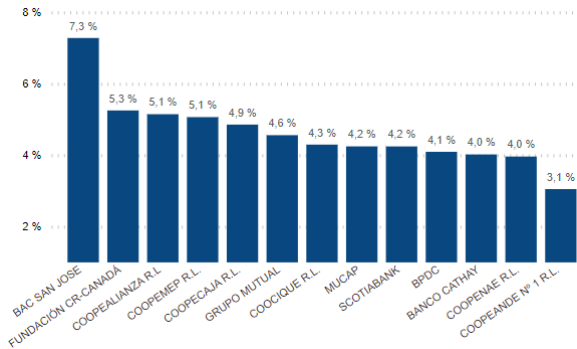


14. Margen de intermediación financiera

El margen de intermediación financiera de las Entidades deudoras del BANHVI se ubicó a diciembre de 2024 entre 3.1% y 7.3%, siendo el BAC San José la única Entidad con un valor que supera el 5.5%; por otra

parte, solo Coopeande N°1 R.L. registra un margen de intermediación por debajo de 4.0%.

Gráfico 29
Entidades deudoras
Margen de intermediación financiera
A diciembre de 2024



15. Calificación Entidades Deudoras

Según la evaluación del nivel y calidad del Capital Base, al cierre de diciembre de 2024 la mayoría de las Entidades deudoras supervisadas se ubicaron en condición de Normalidad 1, solamente el Bac San José se ubica en Normalidad 2 (Cuadro 15).

Cuadro 15
Entidades Autorizadas Deudoras
Evaluación del nivel y calidad del Capital Base
A septiembre y diciembre de 2024

Entidad	Mes		Calificación	
	sep-24	dic-24	Nivel	Evolución
Bancos				
Banco Bac San José	13.8%	13.5%	Normalidad 2	Se mantiene
Banco Cathay	13.5%	14.4%	Normalidad 1	Mejora
Scotiabank	19.4%	18.7%	Normalidad 1	Se mantiene
Banco Popular	20.4%	20.8%	Normalidad 1	Se mantiene
Mutuales				
Grupo Mutual	14.9%	14.8%	Normalidad 1	Se mantiene
MUCAP	16.8%	16.7%	Normalidad 1	Se mantiene
Cooperativas				
Coopenae	19.9%	19.7%	Normalidad 1	Se mantiene
Coopealianza	17.9%	19.0%	Normalidad 1	Se mantiene
Coopeande N° 1	21.2%	20.3%	Normalidad 1	Se mantiene
Cooccique	16.5%	17.0%	Normalidad 1	Se mantiene
Coopemep	19.3%	19.7%	Normalidad 1	Se mantiene
Coopecaja	23.1%	23.7%	Normalidad 1	Se mantiene

En el caso del Banco Popular, si bien mantiene el indicador de Suficiencia Patrimonial por encima del 20%, se ubica en Irregularidad 1 debido a la identificación de debilidades en los aspectos de Calidad del Gobierno Corporativo y Calidad del Ambiente de Cumplimiento Legal y Regulatorio, las cuales se ha indicado que corresponden a debilidades leves que pueden ser superadas con acciones correctivas en el corto plazo. Al respecto, la Entidad se mantiene en ejecución del Plan de Acción aprobado por la SUGEF mediante el oficio SGF-0885-2024 del 21 de marzo de

2024, y que se ha establecido como plazo máximo para su cumplimiento el corte de diciembre de 2024, exceptuando una actividad asociada con la optimización continua de procesos, cuya fecha máxima se establece en diciembre 2025.

16. Directrices emitidas al sector mutualista

A diciembre de 2024 las entidades mutualistas se encuentran atendiendo de manera satisfactoria todas las directrices emitidas por el BANHVI, según el siguiente detalle:

- La captación con garantía del BANHVI y del Estado se mantuvo por debajo del monto máximo autorizado por el BANHVI.

Cuadro 16
Mutuales de Ahorro y Préstamo
Captaciones con garantía del Estado
A diciembre de 2024

Mutuales	Principal	Intereses	Total	Monto autorizado	Disponible
Grupo Mutual	830 372.6	8 690.2	839 062.7	853 916.6	14 853.9
Mutual Cartago	409 362.5	1 458.5	410 821.0	440 690.0	29 869.0
Total del Sector	1 239 735.1	10 148.7	1 249 883.7	1 294 606.6	44 722.9

Nota: Montos en millones de colones

- Las Entidades mutualistas mantuvieron el indicador del Tope máximo de crecimiento global por debajo del límite establecido de 1 vez.

Cuadro 17
Mutuales de Ahorro y Préstamo
Tope máximo de crecimiento global
A diciembre de 2024

Entidad	Indicador	Parámetro
Grupo Mutual	0.92	<= 1 Vez
Mutual Cartago	0.84	<= 1 Vez

- La concentración de créditos de naturaleza no habitacional de las Entidades mutualistas se encuentra por debajo del límite máximo del 40% establecido por el BANHVI en el Reglamento para el Otorgamiento de Créditos de Naturaleza no Habitacional.

Cuadro 18
Mutuales de Ahorro y Préstamo
Cartera de crédito de naturaleza no habitacional
A diciembre de 2024

Entidad	Monto Cartera no habitacional	Monto Cartera total	Cartera no habitacional a Cartera total	Parámetro
Grupo Mutual	185 192.0	674 480.6	27.5%	<= 40%
Mutual Cartago	40 260.1	361 498.2	11.1%	<= 40%

Nota: Montos en millones de colones

- Se registra un exceso en el incremento del Gasto administrativo en ambas mutuales respecto del valor de la inflación anualizada al 30 de diciembre de 2024, lo cual fue debidamente justificado según lo requerido.

Cuadro 19
Mutuales de Ahorro y Préstamo
Gastos administrativos vs Índice de crecimiento inflacionario
A diciembre de 2024

Entidad	Incremento en Gasto	Inflación Anualizada	Diferencia
Grupo Mutual 1/	6.0%	0.8%	5.1%
Mutual Cartago 2/	4.5%	0.8%	3.7%

1/Justificado mediante oficio M-003-DF-25 del 13 de enero de 2025

2/Justificado mediante oficio SF-024-2025 del 16 de enero de 2025

- La participación de la cartera fiduciaria de las Entidades mutualistas dentro de su Cartera de crédito total presenta una tendencia levemente creciente. Al respecto, mientras que en diciembre 2023 Grupo Mutual registró valores del 3.1%, para diciembre de 2024 alcanza un 4.8%; por su parte MUCAP pasa de 1.0% en diciembre de 2023 a 1.1% en diciembre de 2024. Ambas Entidades se mantienen muy por debajo del límite máximo del 10% establecido por este Banco.

Gráfico 30

