INFORME DE GESTIÓN FONAVI Y SEGUIMIENTO DE ENTIDADES DEUDORAS
A Diciembre de 2025

Dirección FONAVI
30 de enero, 2026

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 obtenidos del seguimiento que se realiza en forma periódica a la condición financiera de las Entidades deudoras, al cierre del IV trimestre de 2025.

Al respecto, se destacan los siguientes aspectos:

Cartera de Crédito

- Durante el IV trimestre de 2025 el BANHVI se realizaron desembolsos por concepto de nuevos créditos a las Entidades Autorizadas por ¢6,845 millones, alcanzando una colocación acumulada al cierre del año 2025 de ¢28,296 millones, lo que representa un 79.7% de cumplimiento respecto de la meta anual establecida en ¢35,500 millones.

- A diciembre de 2025 el saldo de la Cartera de crédito del BANHVI ascendió a ¢211,363 millones, con un crecimiento interanual del 3.6%, el resultado se considera moderado y razonable, tomando en cuenta la combinación de factores estructurales, coyunturales y exógenos al Banco que limitaron el proceso de colocación de nuevos créditos.

- La tasa de interés promedio de la Cartera de crédito se ubicó en 5.7% a diciembre de 2025, con disminución de 0.5 puntos porcentuales respecto del valor registrado un año antes (6.2%), producto de la reducción que ha registrado la Tasa Básica Pasiva durante este periodo.

- Al cierre de diciembre de 2025 la morosidad de la Cartera crediticia se mantiene en 0% y las operaciones cuentan con garantías con cobertura del 122.6% 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 en categoría de riesgo 4.

- Durante el IV trimestre de 2025 se generaron 1.814 nuevos financiamientos de vivienda, 923 a partir de los recursos de financiamiento otorgados por el BANHVI al amparo del Programa de Crédito de Largo Plazo y 891 al amparo del Programa Ingresos Medios. El 98.5% de las operaciones de crédito para vivienda se encuentran dirigidas a la atención del déficit cuantitativo y el 1.5% restante a la atención del déficit cualitativo. El monto promedio de los créditos otorgados por las Entidades Autorizadas asciende a ¢36.9 millones y ¢21.5 millones, en el Programa de Crédito de Largo Plazo y en el Programa Ingresos Medios, respectivamente, de lo que se desprende que estos financiamientos se encuentran dirigidos a los segmentos de ingresos medios y bajos.

Fondeo de Recursos

- Durante el IV trimestre de 2025 el BANHVI accedió a recursos de fondeo por ¢15,500 millones, de los cuales el 64.5% (¢10,000 millones) corresponde al segundo desembolso del financiamiento obtenido en agosto de 2025 del Banco de Costa Rica, a plazo de 5 años; el 35.5% restante (¢5,500 millones) se obtuvo mediante captaciones a 180 y 360 días. Todos los recursos obtenidos durante el periodo se pactaron en condiciones de tasas de interés y plazo favorables para el Banco.

- A diciembre de 2025 el saldo total de los recursos de financiamiento alcanzó la suma de ¢80,506 millones, con una reducción del 16.8% respecto del monto de las obligaciones registrado a diciembre de 2024; la totalidad de las obligaciones vigentes está denominada en colones.

- Durante el IV trimestre de 2025 se atendieron vencimientos de obligaciones por captaciones y financiamiento institucional por un monto de ¢19,284 millones de principal y ¢1,127 millones por concepto de intereses sobre esas obligaciones.

Resultados de Intermediación

- A diciembre de 2025, el rendimiento promedio de los activos asociados al proceso de intermediación financiera se ubicó en un 5.6%, mientras que el costo de los recursos involucrados alcanzó 3.2%, de lo que se desprende un margen de intermediación de 2.4%.

- Durante el IV trimestre de 2025 el Banco generó ingresos en efectivo por intereses sobre Cartera de crédito por ¢3,003 millones; los gastos por intereses sobre obligaciones alcanzaron ¢1,127 millones y se trasladaron réditos a la Cuenta General por ¢638 millones, lo que generó un remanente positivo en el flujo de efectivo por

¢1,238 millones a partir de las actividades de intermediación financiera.

- Durante el IV trimestre de 2025 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, con excepción del indicador KRI66, que se ubicó en nivel de tolerancia para los meses de octubre y noviembre 2025; esta condición se genera a partir de las formalizaciones de operaciones con garantía temporal no mitigadora (pagaré institucional), lo que genera un aumento temporal en el valor en riesgo.

Seguimiento de Indicadores e Información Financiera de las Entidades Deudoras

- En términos generales, los principales indicadores financieros de las Entidades deudoras del BANHVI presentan un comportamiento consistente con el observado en los meses recientes; sin evidenciar variaciones relevantes en su condición financiera que puedan sugerir la presencia de riesgos potenciales a corto plazo.

- En particular, algunas Entidades del sector cooperativo evidenciaron, durante el último trimestre de 2025, una mejora en el dinamismo de la Cartera de crédito, así como una recuperación en el comportamiento de las Captaciones con el público. En cuanto a la Morosidad, únicamente dos cooperativas presentan aumentos en este indicador, mientras que en el resto se observan disminuciones leves o estabilidad. Por su parte, la Morosidad ampliada registra incrementos en la mayoría de las Entidades en comparación con diciembre de 2024. Estos comportamientos se asocian a una recuperación gradual de la confianza en el sector cooperativo, la cual se vio afectada por la intervención y resolución de Coopeservidores R.L.; en ese contexto, se continúa con un monitoreo periódico con el fin de dar seguimiento a la evolución y avance del sector.

- Ocho de las 14 Entidades deudoras del BANHVI registraron incrementos interanuales en el Activo total a diciembre de 2025, con variaciones que oscilaron entre 0.2% a 6.9%; Banco Davivienda presenta el mayor crecimiento de 6.9%, seguido de BAC San José y MUCAP, ambas con un 6.1%. Por su parte, Scotiabank, Coopenae R.L., Coopeande N.°1 R.L., BPDC, Fundación Costa Rica Canadá y Coopealianza R.A. evidencian reducciones en su Activo total al cierre del periodo 2025. Este comportamiento se relaciona principalmente con la disminución en el portafolio de Inversiones y, en algunos casos, también en la Cartera de crédito, a excepción de la Fundación Costa Rica Canadá, en la que la reducción del Activo se relaciona con menores saldos en las cuentas de Bienes Realizables netos y Productos y Comisiones ganadas por cobrar.

- A diciembre de 2025, la mayoría de las Entidades deudoras presenta incrementos interanuales moderados en su Cartera de crédito al día y con atraso hasta 90 días, inferiores al 6.0%, con excepción de BAC San José (7.4%) y MUCAP (8.4%). Por el contrario, BPDC, Coopecaja R.L., Banco Cathay, Coopeande N°1 R.L, y Coopealianza R.L., registran disminuciones su Cartera crediticia entre -0.1% y -3.1%. Asimismo, 7 de las Entidades deudoras evidencian a diciembre de 2025, una desaceleración en la tasa de crecimiento de su Cartera de crédito al día y con atraso hasta 90 días, respecto de lo observado en diciembre de 2024.

- En cuanto al comportamiento de la Morosidad de la Cartera de crédito, 7 de las Entidades deudoras presentan una tendencia decreciente en el último año, el resto muestra incrementos interanuales entre 0.1 y 0.9 puntos porcentuales, asociadas principalmente a la aplicación de ajustes normativos, según el Acuerdo CONASSIF 14-21. No obstante, la Morosidad de las Entidades deudoras alcanza como máximo un 2.9%, nivel que se mantiene muy por debajo del umbral de normalidad financiera del 5.0%.

- A diciembre de 2025, 12 de las Entidades deudoras registraron incrementos interanuales en el Patrimonio, con variaciones que oscilan entre 0.2% y 7.7%, superando la inflación interanual del -1.23%. Por su parte, Fundación Costa Rica Canadá y Scotiabank presentan reducciones interanuales en su Patrimonio de 0.8% y 19.0% respectivamente, asociadas principalmente a la cuenta de Capital Social y Resultados del periodo.

- Todas las Entidades deudoras acumulan utilidades positivas a diciembre de 2025; sin embargo, 9 de ellas presentan resultados inferiores a los observados en diciembre de 2024, situación que se asocia principalmente con el

aumento en el Gasto por Estimaciones y, en algunos casos, con una disminución en el Resultado de Intermediación Financiera, en los ingresos por Comisiones y Servicios y Otros Ingresos de Operación netos, así como incrementos en los Gastos de Administración.

- Según el Acuerdo SUGEF 24-22, considerando la Composición del Capital Base, los indicadores de Suficiencia Patrimonial y Apalancamiento, la mayoría de las Entidades deudoras supervisadas se ubicaron en condición de Normalidad 1 a diciembre de 2025; únicamente Bac San José y Banco Cathay se encuentran en Normalidad 2.

- Finalmente, a diciembre de 2025 las Entidades mutualistas atendieron de manera satisfactoria las directrices emitidas por el BANHVI.

INDICE

I. CREDITO 6
II. FONDEO DE RECURSOS 10
III. RESULTADOS DE LA INTERMEDIACIÓN 11
I. VALORACION DE INDICADORES DE APETITO DE RIESGO 12
V. FONDO DE GARANTIAS 12
VI. SOLUCIONES DE VIVIENDA 13
VII. SEGUIMIENTO DE INDICADORES E INFORMACIÓN FINANCIERA DE LAS ENTIDADES DEUDORAS 15

INFORME DE GESTION DEL FONAVI AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

En este informe se resumen los principales resultados derivados de la gestión del FONAVI durante el IV trimestre de 2025, en las áreas fundamentales de Crédito, Fondeo 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 2025 se realizaron desembolsos por concepto de nuevos créditos a las Entidades Autorizadas por un monto de ¢6,845 millones, conforme al detalle que se presenta en el Cuadro 1.

Cuadro 1
Desembolsos de Nuevos Créditos
IV Trimestre 2025

Entidad Deudora	Monto (millones ¢)	Fecha
Coopecaja R.L.	2,500	5/11/2025
Coopemep R.L.	500	17/12/2025
DAVIVIENDA	3,845	23/12/2025
	6,845	

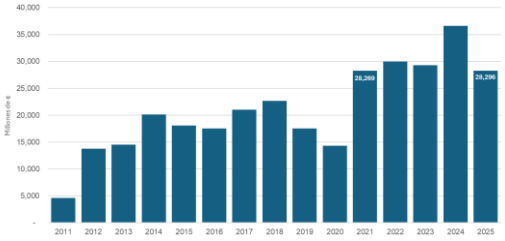
De esta forma, la colocación acumulada al cierre del año 2025 alcanzó ¢28,296 millones, lo que representa un 79.7% de cumplimiento respecto de la meta anual establecida en ¢35,500 millones.

Tal como fue oportunamente informado en los informes con corte a junio y setiembre de 2025, durante el segundo semestre del año se identificaron limitaciones relevantes para alcanzar el cumplimiento total de la meta de colocación, derivadas de una combinación de factores estructurales, coyunturales y exógenos al Banco, que incidieron directamente en la dinámica de colocación de nuevos créditos y, por ende, en el crecimiento esperado del saldo de la cartera. A continuación, se desarrollan los principales elementos explicativos:

a) Efecto base asociado al elevado crecimiento de la colocación en años previos

En los últimos cinco años, la colocación anual de nuevos créditos del BANHVI ha superado consistentemente los ¢28,000 millones, cifra significativamente superior a los niveles observados en los periodos previos al 2020, cuando las colocaciones rondaban los ¢20,000 millones (Gráfico 1).

Gráfico 1
Colocación de Nuevos Créditos BANHVI
2011- 2025



En particular, durante el año 2024 la colocación superó la meta originalmente establecida en ¢5,800 millones, lo cual elevó de manera significativa la línea base para el periodo 2025. Este efecto obligó a formular una meta de colocación más exigente, orientada a alcanzar un crecimiento interanual del 8%, en un contexto de menor dinamismo del mercado crediticio y mayores restricciones financieras, lo que incrementó el grado de dificultad para su cumplimiento.

b) Contracción de la cartera de vivienda del sector cooperativo

Tal como se observa en el Cuadro 2, la cartera de crédito de vivienda del sector cooperativo presentó una contracción interanual del 10.3%, acompañada de una reducción en su participación dentro de la cartera total, que pasó de 14.9% en diciembre de 2024 a 13.4% en diciembre de 2025.

Cuadro 2
Sector Cooperativo: Crédito de Vivienda, Crecimiento Interanual y Participación en Cartera Total, a Diciembre 2025

Entidad	Cartera de Vivienda -Montos en millones ¢-			Participación Cartera de Vivienda en Cartera total		
	dic-24	dic-25	Variación	dic-24	dic-25	Variación
Sector Cooperativo	**341 563**	**306 453**	**-10,3%**	**14,9%**	**13,4%**	**-1,5%**
Coocique RL	14 840	15 585	5,0%	6,8%	7,0%	0,2%
Coopealianza RL	41 648	36 065	-13,4%	9,7%	8,7%	-1,0%
Coopeande N°1 RL	76 088	71 904	-5,5%	16,3%	15,8%	-0,5%
Coopecaja RL	6 847	9 360	36,7%	4,8%	6,5%	1,7%
Coopemep RL	1 385	2 158	55,8%	1,5%	2,3%	0,8%
Coopenae RL	132 893	113 355	-14,7%	20,9%	17,6%	-3,3%

El desempeño observado durante 2025 debe analizarse en el contexto de un año de recuperación gradual de la confianza y de normalización operativa del sector cooperativo, luego del impacto que enfrentó el sector en 2024, producto de la situación de intervención y resolución de Coopeservidores. En este escenario, las entidades priorizaron la estabilización de sus operaciones y el restablecimiento de sus procesos de colocación, lo que incidió en la composición y el ritmo del crecimiento del crédito.

En particular, la estrategia de colocación durante 2025 estuvo orientada principalmente hacia el crédito de consumo, dada su mayor rentabilidad, menor plazo de recuperación y mayor rotación, en comparación con el crédito hipotecario. Esta priorización respondió a criterios financieros y prudenciales, orientados a fortalecer los resultados y los indicadores de solidez, en un entorno que demandaba decisiones cautelosas. Como resultado, el crédito hipotecario mostró una menor dinámica relativa dentro del portafolio del sector cooperativo, lo que explica la contracción observada en la cartera de vivienda y la reducción de su participación en el total, sin que ello responda a una menor capacidad estructural del sector para atender este segmento en el mediano plazo.

No obstante, a nivel individual, algunas cooperativas - Coocique, Coopecaja y Coopemep - presentaron un desempeño diferenciado, gestionando y formalizando nuevos créditos con el BANHVI durante el año 2025, lo cual permitió sostener la colocación de vivienda y mitigar parcialmente la contracción agregada del sector.

c) Limitaciones en la materialización de operaciones de gran volumen

Como parte de las acciones orientadas a mejorar las posibilidades de colocación del periodo 2025, se logró la incorporación de Banco Davivienda como Entidad Autorizada y se tramitó una nueva operación crediticia por un monto solicitado de ¢20,000 millones. Pese a que la Entidad manifestó de forma expresa y sostenida su interés en acceder en el año 2025 al monto total solicitado, debido al proceso de adquisición de operaciones de Scotiabank por parte de Davivienda y a las restricciones regulatorias asociadas al límite de operaciones activas, el monto finalmente desembolsado debió ajustarse a ¢3,845 millones.

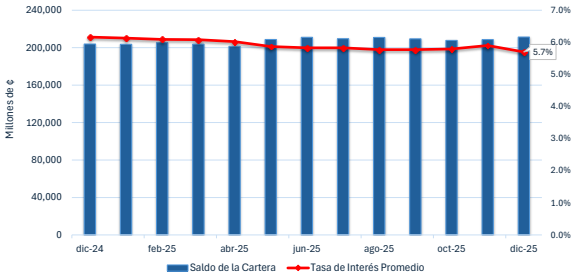
De haberse desembolsado la totalidad del financiamiento aprobado por ¢20,000 millones, la colocación anual habría superado la meta anual en más de ¢8,900 millones, para un cumplimiento aproximado del 125%.

1. Saldo de la Cartera de Crédito

A diciembre de 2025, el saldo de la cartera de crédito del BANHVI alcanzó ¢211,363 millones, lo que implica un crecimiento del 3.6% con respecto al saldo registrado al mismo mes del año anterior (¢203,957 millones).

La tasa de interés promedio de la Cartera de crédito se ubicó en 5.7% a diciembre 2025, luego de alcanzar 6.2% en diciembre de 2024, para una reducción de 0.5 puntos porcentuales en los últimos 12 meses (Gráfico 2).

Gráfico 2
Saldo Cartera de Crédito y Tasa de Interés Promedio
Diciembre 2024 – Diciembre 2025

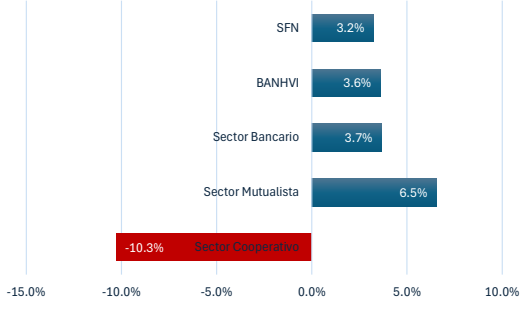


El Gráfico 3 muestra el crecimiento interanual de la cartera de crédito dirigida a la actividad de vivienda entre diciembre 2024 y diciembre 2025, tanto a nivel del Sistema Financiero Nacional (SFN) como de los sectores Bancario, Mutualista y Cooperativo, así como el comportamiento de la cartera de crédito del BANHVI.

Como se observa, el crecimiento de la cartera de vivienda fue moderado en todos los sectores. El sector que mostró el mayor dinamismo corresponde al sector Mutualista, con un crecimiento del 6.5%, mientras que los demás sectores registraron tasas de crecimiento inferiores al 4,0%, de manera similar a lo observado en el BANHVI. En contraste, el sector Cooperativo presentó una contracción del 10,3% en su cartera de crédito de vivienda.

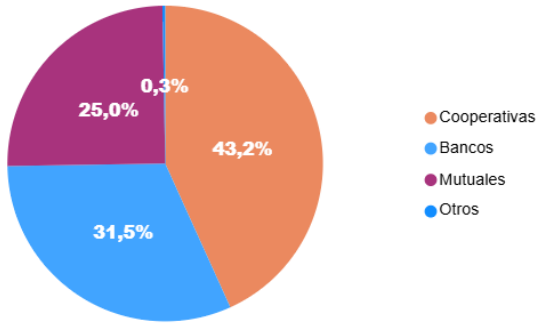
En este contexto, el crecimiento observado del BANHVI, de 3,6%, resulta consistente con la dinámica general del mercado, reflejando un desempeño alineado con las condiciones prevalecientes del SFN.

Gráfico 3
Crecimiento Interanual del Crédito de Vivienda en BANHVI y Sistema Financiero Nacional, por Sectores
Diciembre 2024 – Diciembre 2025



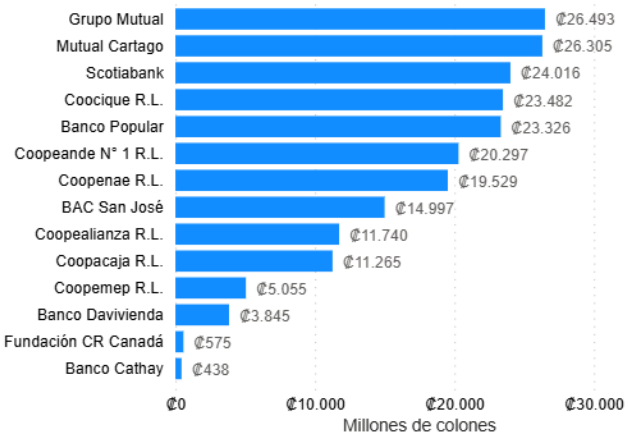
En relación con la concentración de la Cartera de crédito por sector, el mayor porcentaje se asocia al sector Cooperativo con una participación del 43.2%, seguido de los sectores Bancario y Mutualista, según se presenta en el Gráfico 4.

Gráfico 4
Distribución de la Cartera de Crédito por Sector
A diciembre 2025



A nivel de Entidades Autorizadas destaca la participación de Grupo Mutual, Mutual Cartago, Scotiabank, Coocique R.L. y Banco Popular, con participaciones que superan el 11.0% del saldo total de la Cartera de crédito (Gráfico 5).

Gráfico 5
Saldo de la Cartera de Crédito por Entidad Deudora
A diciembre 2025



2. Morosidad de la Cartera de Crédito

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

Durante el IV trimestre de 2025 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 ¢7,872 millones.

3. Categoría de Riesgo de Entidades Deudoras

Considerando los elementos de capacidad de pago, comportamiento de pago histórico y morosidad, a diciembre de 2025 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 3).

Cuadro 3
Categoría de Riesgo de Entidades Deudoras
A diciembre 2025

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
Coopealianza 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
Coopecaja 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 2025 el monto total de las garantías que mantiene el BANHVI en respaldo de los créditos otorgados asciende a ¢259,123 millones, superando en ¢47,760 millones el saldo de principal de las obligaciones correspondientes, para una cobertura global del 122.6% (Cuadro 4).

Cuadro 4
Cobertura de las Garantías de la Cartera de Crédito
A diciembre 2025
- Montos en millones de ¢ -

Garantías Hipotecarias

Entidad	Saldo del Principal	Garantía Otorgada	% Cobertura Garantía
Grupo Mutual	₡26.493	₡30.520	115 %
Mutual Cartago	₡26.305	₡30.011	114 %
Banco Scotiabank	₡24.016	₡32.528	135 %
Banco Popular	₡23.326	₡23.946	103 %
Coopeande No. 1 R.L.	₡20.297	₡25.512	126 %
Coopenae R.L.	₡19.529	₡25.528	131 %
Coocique R.L.	₡19.128	₡25.771	135 %
BAC San José	₡14.997	₡18.205	121 %
Coopealianza R.L.	₡10.178	₡11.646	114 %
Coopecaja R.L.	₡8.765	₡10.616	121 %
Coopemep R.L.	₡4.555	₡5.698	125 %
Fundación CR-Canadá	₡575	₡898	156 %
Banco Cathay	₡438	₡1.331	304 %

Garantías Pagarés

Entidad	Saldo del Principal	Garantía Otorgada	% Cobertura Garantía
Coocique R.L.	₡4.354	₡5.060	116 %
Banco Davivienda	₡3.845	₡4.422	115 %
Coopecaja R.L.	₡2.500	₡2.875	115 %
Coopemep R.L.	₡500	₡575	115 %

Garantías Valores

Entidad	Saldo del Principal	Garantía Otorgada	% Cobertura Garantía
Coopealianza R.L.	₡1.562	₡1.900	122 %

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 2025 alcanza ¢28,070 millones. Al cierre del año 2025 todas las Entidades deudoras se encontraban atendiendo el límite máximo indicado (Cuadro 5).

Cuadro 5
Límite de Operaciones Activas de Entidades Deudoras
A diciembre 2025
- Millones de colones -

Entidad Autorizada	Total Adeudado	Disponible
Grupo Mutual	₡26.605	₡1.465
Mutual Cartago	₡26.408	₡1.662
Banco Scotiabank	₡24.134	₡3.936
Coocique R.L.	₡23.598	₡4.473
Banco Popular	₡23.430	₡4.640
Coopeande N° 1 R.L.	₡20.402	₡7.668
Coopenae R.L.	₡19.631	₡8.439
BAC San José	₡15.069	₡13.001
Coopealianza R.L.	₡11.799	₡16.271
Coopecaja R.L.	₡11.324	₡16.746
Coopemep R.L.	₡5.080	₡22.990
Banco Davivienda	₡3.845	₡24.225
Fundación CR - Canadá	₡579	₡27.491
Banco Cathay	₡441	₡27.629

6. Competitividad del BANHVI en el Otorgamiento de Créditos

Dado que en Costa Rica no existen intermediarios financieros de segundo piso dedicados exclusivamente al financiamiento de programas de vivienda, la evaluación de la competitividad del BANHVI se realiza mediante un análisis comparativo de las condiciones crediticias de segundo piso ofrecidas por los bancos estatales a las Entidades Autorizadas.

De acuerdo con la información que se presenta en el Cuadro 6 en relación con los créditos otorgados a las Entidades Autorizadas en el periodo 2025, se determina que el BANHVI ofrece condiciones competitivas, particularmente en términos de plazo, al presentar los horizontes de financiamiento más amplios en comparación con las demás alternativas disponibles en el mercado. Este atributo resulta especialmente relevante para el financiamiento de programas de vivienda, al permitir una mejor estructuración financiera y una adecuada alineación de flujos de largo plazo.

En relación con la tasa de interés, las condiciones ofrecidas por el BANHVI se ubican, en términos generales, entre las más favorables del mercado; aunque se identifica una opción de financiamiento con tasa inferior a la ofrecida por el BANHVI, no se altera la posición competitiva global del Banco, particularmente cuando se analizan de forma conjunta los plazos, condiciones financieras y el enfoque especializado en vivienda.

Cuadro 6
Monitoreo de Créditos de Segundo Piso Otorgados en 2025, datos a Diciembre de 2025

Bancos Operaciones Segundo Piso	Tasa de interés mínima - máxima	Saldo Total - Millones ₡	Plazo en años mínimo - máximo	Margen sobre TBP	N° de Entidades con Crédito
BANHVI	**5.8% a 6.0%**	**20,167**	**12 a 15**	2.0% a 2.3%	4
BCR	5.6% a 7.9%	36,394	1 a 13	1.9% a 4.1%	6
BPDC	7.0 % a 7.3%	26,763	5 a 9	3.3% a 3.5%	5

Por otra parte, según el sondeo realizado periódicamente respecto de las tasas de interés de los créditos para vivienda en colones que ofrecen las entidades deudoras del BANHVI y otras entidades relevantes del SFN, se ha determinado que a setiembre de 2025 las tasas de interés se ubican entre 7.7% y 14.0%, superando en al menos 2.00 puntos porcentuales la tasa de interés a la que el BANHVI otorga el financiamiento de segundo piso (5.7%) (Cuadro 7).

Cuadro 7
Tasa de Interés Préstamos de Vivienda en Entidades del SFN y Margen sobre Tasa Activa del BANHVI
A diciembre 2025

Entidades Autorizadas	Tasa de Interés Vivienda	Maargen s/Tasa BANHVI
Coope-Ande No.1	7.7%	2.0%
BPDC	7.7%	2.0%
Scotiabank	7.7%	2.0%
BAC San José	7.7%	2.0%
MUCAP	7.8%	2.1%
Banco Costa Rica	8.3%	2.6%
Coopecaja R.L.	8.5%	2.8%
Coopemep R.L.	8.5%	2.8%
Banco Davivienda	8.7%	3.0%
Coocique R.L.	8.9%	3.2%
Grupo Mutual	9.0%	3.3%
BNCR	9.5%	3.8%
Coopealianza R.L.	10.1%	4.4%
Coopenae R.L.	10.2%	4.5%
Fundación CR-Canadá	14.0%	8.3%

II. FONDEO DE RECURSOS

Las operaciones de fondeo del FONAVI tienen como objetivo el otorgamiento de créditos a las Entidades Autorizadas, la atención de obligaciones vigentes y la gestión para garantizar la normalidad de los indicadores de liquidez del BANHVI.

1. Operaciones de Fondeo

Durante el IV trimestre de 2025 el BANHVI accedió a recursos de fondeo por ¢15,500 millones, de los cuales un 64.5% (¢10,000 millones) corresponde al segundo desembolso del financiamiento obtenido en agosto de 2025 del Banco de Costa Rica, a plazo de 5 años; el 35.5% restante (¢5,500 millones) se obtuvo mediante captaciones a 180 y 360 días, negociadas en forma directa o a través de la ventanilla electrónica de la Bolsa Nacional de Valores (Cuadro 8).

Cuadro 8
Condiciones de Operaciones de Fondeo, IV Trimestre 2025
- Montos en millones de ¢ -

Nombre Inversionista	Monto	Fecha Emisión	Plazo en días	Tasa de interés bruta
B.C.R Valores S.A.	1,000	24/10/2025	359	5.3%
BN Valores puesto de bolsa S.A.	2,000	24/10/2025	180	4.7%
B.C.R Valores S.A.	500	4/11/2025	360	5.3%
Banco de Costa Rica	2,000	12/11/2025	360	5.2%
Banco de Costa Rica	10,000	21/11/2025	1,800	5.6%
	15,500			

Según se observa en el Cuadro 9, el rendimiento neto asociado a las operaciones de captación efectuadas por el BANHVI durante el IV trimestre de 2025 resultó equivalente al ofrecido por los Bancos Públicos e inferior al correspondiente a otros participantes del mercado, por lo que se determina que las condiciones de costo y plazo de los recursos resultaron favorables para el BANHVI en función de los instrumentos de captación utilizados.

Cuadro 9
Rendimiento Neto de las Operaciones de Captación del BANHVI y Otros Emisores en la Ventanilla de la BNV
IV Trimestre 2025

Emisor	oct-25	nov-25
Bancos Privados	5,00%	5,00%
Bancos Públicos	4,95%	4,95%
Mutuales	5,05%	5,05%
BANHVI	4,95%	4,95%

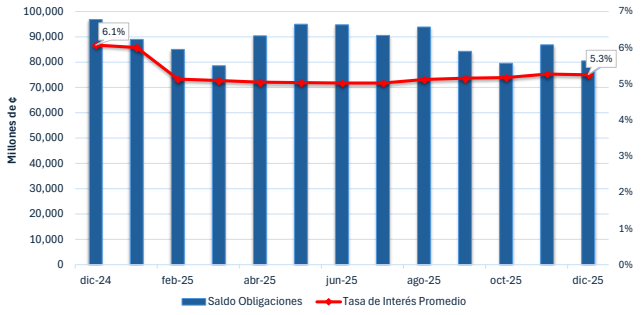
2. Atención de Vencimiento de Obligaciones

Durante el IV trimestre de 2025 se atendieron pagos asociados al vencimiento de obligaciones por captaciones y financiamiento institucional por un monto total de ¢19,284 millones de principal y ¢1,127 millones por concepto de intereses sobre esas obligaciones.

3. Saldo de las Obligaciones Vigentes

El saldo de las obligaciones por captaciones y financiamientos alcanzó ¢80,506 millones a diciembre de 2025, registrando una reducción de 16.8% con respecto al saldo observado a diciembre de 2024 (¢96,814 millones); la totalidad de las obligaciones vigentes está denominada en colones (Gráfico 6).

Gráfico 6
Saldo de las Obligaciones y Tasa de Interés Promedio
Diciembre 2024 – Diciembre 2025



La tasa de interés promedio de las obligaciones se ubicó a diciembre de 2025 en 5.3%, 0.8 puntos porcentuales por debajo del valor observado a diciembre de 2024 (6.1%); lo anterior como resultado del vencimiento de obligaciones con tasas de interés más elevadas y su sustitución por nuevas obligaciones con tasas de interés inferiores, en línea con el comportamiento de la tasa básica pasiva y las condiciones de mercado.

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

Cuadro 10
Obligaciones por Inversionistas y Acreedores
A diciembre 2025

Inversionista/Acreedor	Monto Millones ¢	% Participación
BCR Valores	11 870	14,7%
Banco de Costa Rica	41 386	51,4%
Banco Popular	15 000	18,6%
BN Valores	6 000	7,5%
INS Valores	6 250	7,8%
TOTAL	**80 506**	**100,0%**

4. Costo de los Recursos de Fondeo

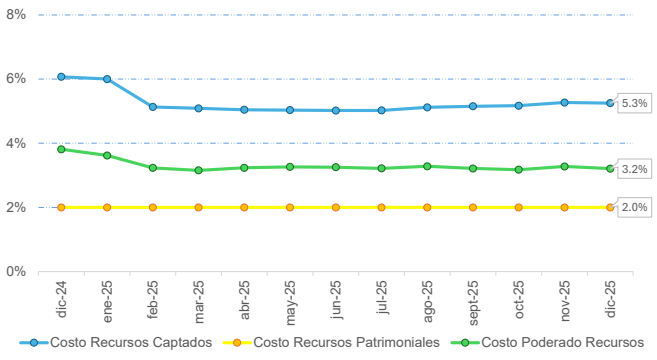
A diciembre de 2025 el total de recursos involucrados en el proceso de intermediación del FONAVI alcanzó la suma de ¢216,740 millones, con un costo promedio ponderado de 3.2% según el detalle del Cuadro 11.

Cuadro 11
Costo de los Recursos de Intermediación
A diciembre 2025

Fuente Financiamiento	Monto en Millones ¢	Participación %	Costo Promedio
Recursos Financiados	80,506	37.1%	5.3%
Recursos Propios	136,234	62.9%	2.0%
TOTAL	**216,740**	**100.0%**	**3.2%**

El Gráfico 7 presenta el comportamiento de los costos de intermediación del FONAVI entre diciembre de 2024 y diciembre de 2025, 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 0.8 puntos porcentuales, en función del comportamiento de las tasas de interés de mercado.

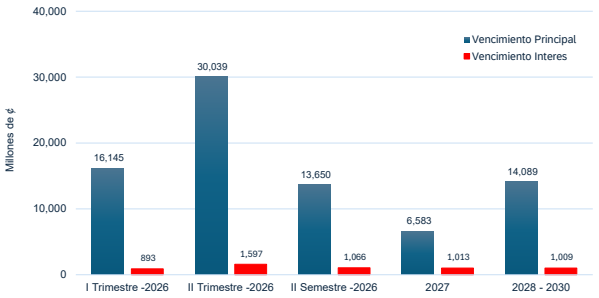
Gráfico 7
Costo Ponderado de los Recursos de Intermediación
Diciembre 2024 – Diciembre 2025



5. Proyección Vencimiento de Obligaciones

En función del plazo de las obligaciones vigentes, el 56.5% del portafolio vencerá el I semestre de 2026, el 17.1% corresponde a vencimientos programados para el segundo semestre 2026 y el 8.8% para el periodo 2027; el 17.5% restante presenta vencimiento en los periodos de 2028 a 2030 (Gráfico 8).

Gráfico 8
Proyección de Vencimiento de Obligaciones
A diciembre 2025



6. Calificación de Riesgo del BANHVI

En la Sesión Ordinaria Nº1952025 del 25 de setiembre de 2025, la empresa calificadora Moody's Local ratificó la calificación otorgada al BANHVI y a sus programas de emisiones, considerando los estados financieros intermedios a marzo y junio de 2025, según el siguiente detalle:

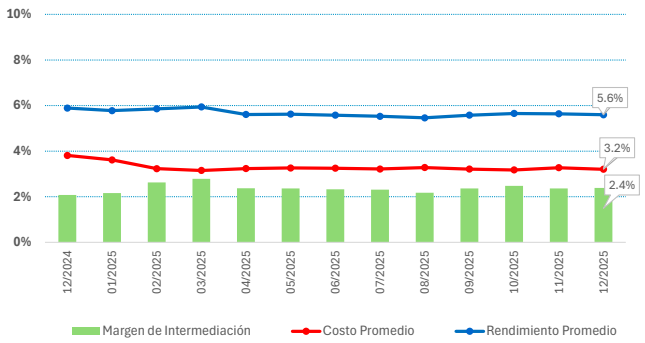
Cuadro 12
Calificación de Riesgo BANHVI
Vigente a diciembre 2025

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	AA+.cr	Estable
Entidad Largo Plazo Moneda Extranjera	AA+.cr	Estable	AA+.cr	Estable
Entidad Corto Plazo Moneda Local	ML A-1.cr	-	ML A-1.cr	-
Entidad Corto Plazo Moneda Extranjera	ML A-1.cr	-	ML A-1.cr	-
Programa D de Emisiones de Bonos Estandarizados – Moneda Local	AA+.cr	Estable	AA+.cr	Estable
Programa E de Emisiones de Papel Comercial – Moneda Local	ML A-1.cr	-	ML A-1.cr	-
Programa E de Emisiones de Papel Comercial – Moneda Extranjera	ML A-1.cr	-	ML A-1.cr	-

III. RESULTADOS DE LA INTERMEDIACIÓN

Durante el último año el rendimiento y el costo de los recursos asociados al proceso de intermediación financiera han mostrado una tendencia levemente decreciente, producto del comportamiento de las tasas de interés de mercado. En este periodo el margen entre el rendimiento y el costo de los recursos se ha mantenido en niveles reducidos, entre 2.2% y 2.8%, acorde con la función de banco de segundo piso desarrollada por el BANHVI, según se presenta en el Gráfico 9.

Gráfico 9
Rendimiento y Costo Promedio de los Recursos de Intermediación
Diciembre 2024 – Diciembre 2025



Durante el IV trimestre de 2025 el Banco registró ingresos en efectivo por intereses sobre Cartera de crédito por ¢3,003 millones, mientras que el gasto por concepto de intereses sobre obligaciones fue de ¢1,127 millones y el traslado de réditos a la Cuenta General ascendió a ¢638 millones; como resultado, el flujo neto de efectivo por actividades de intermediación en el periodo fue positivo por ¢1,238 millones.

IV. VALORACION DE INDICADORES DE APETITO DE RIESGO

Durante el IV trimestre de 2025 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, con excepción del indicador KRI66 - Valor en Riesgo -, que se ubicó en nivel de tolerancia para los meses de octubre y noviembre de 2025; esta condición se genera a partir de las formalizaciones de nuevos créditos con garantía temporal no mitigadora (Pagaré institucional), que incrementa el valor en riesgo, para el mes de diciembre 2025 disminuye el porcentaje de pérdida producto de la sustitución de garantías temporales mediante la cesión de operaciones hipotecarias de Grupo Mutual (Cuadro 13).

Cuadro 13
Indicadores Declaración del Apetito de Riesgo del Proceso de Intermediación Financiera, IV Trimestre 2025

Código	Descripción	Fórmula de cálculo	Límites (cambio de nivel del indicador)					
			Apetito	Tolerancia	Capacidad	oct-25	nov-25	dic-25
Riesgo de Crédito								
KRI2	Concentración de operaciones de crédito por sector económico.	Indice de Herfindahl-Hirschman: ∑ [(Saldo x Sector / Total saldo Cartera)^2]	<0,42	>=0.42 - <1	>=1	0.35	0.35	0.35
KRI65	Concentración de operaciones de crédito por deudor.	Indice de Herfindahl-Hirschman: ∑ [(Saldo x Entidad / Total saldo Cartera)^2]	<=0.11	n.a.	>0.11	0.10	0.10	0.10
KRI66	Valor en Riesgo	(Pérdida esperada + Pérdida inesperada) / Saldo de EAD	<=1%	>1% - <= 3%	>3% - <= 4%	1.12%	1.06%	0.26%
KRI74	Mora > 90 días	(Saldo cartera crédito con morosidad >90 días / Saldo Cartera crèdito directa) x 100	<=3%	n.a.	>3%	0.00%	0.00%	0.00%
Riesgo de Tasas de Interés								
KRI13	Exposición de la utilidad financiera por variaciones en las tasas de interés.	Exposición calculada del margen financiero / Utilidad Financiera neta acumulada de doce meses	<=18%	>18% - <19.65%	19.65%	17.37%	16.07%	17.17%
KRI75	Riesgo por Tasa de Interés M.N. (CAMELS)	Valor absoluto de [Duración de activos en colones sensibles a tasas menos (duración de pasivos en colones sensibles a tasas * Pasivos en colones sensibles a tasas / activos en colones sensibles a tasas)] / (1 + tasa básica pasiva) * Cambio máximo esperado en un año en la tasa básica pasiva.	<=5%	n.a.	>5%	0.03%	0.02%	0.02%
Riesgo de Liquidez								
KRI19	Calce de plazos a 1 mes (Consolidado).	Σ (Recuperación esperada de activos a un mes) / Σ(Vencimiento de pasivos a un mes)	>=1v	n.a.	<1v	2.43	3.01	2.12
KRI20	Calce de plazos a 3 meses (Consolidado).	Σ (Recuperación esperada de activos a tres meses) / Σ(Vencimiento de pasivos a tres meses)	>=0,85	n.a.	<0,85	1.19	1.37	1.32
KRI76	Índice de Cobertura de Liquidéz (ICL).	Fondos de activos líquidos / Salida de efectivo totales - Entradas de efectivo totales	>=100%	n.a.	< 100%	100%	100%	100%

V. FONDO DE GARANTIAS

Durante el IV trimestre de 2025 las entidades mutualistas atendieron oportunamente el pago de las primas mensuales correspondientes al Fondo de Garantías, por un monto total de ¢371 millones. Adicionalmente, se registró el traslado del aporte BANHVI, correspondiente al 2% sobre las utilidades netas generadas por la fuente de recursos Cuenta General en el periodo 2025, por la suma de ¢18 millones, conforme el Acuerdo de Junta Directiva N°1, Sesión N°33-2003, del 17 de julio de 2003.

A diciembre de 2025 el Fondo de Garantías acumuló ¢59,787 millones, mostrando un incremento del 1.6% en relación con el saldo observado al cierre del trimestre previo, según se detalla en el Cuadro 14.

Cuadro 14
Composición del Fondo de Garantías
Setiembre y Diciembre de 2025
- Montos en millones de ¢ -

Concepto	Saldo a Setiembre 2025	Saldo a Diciembre 2025	Composición %	Variación %
Aporte BANHVI	93	111	0.2%	19.5%
Primas Entidades Autorizadas	32,211	32,582	55.4%	1.2%
Mutual Cartago	10,701	10,819	18.4%	1.1%
Grupo Mutual	21,510	21,763	37.0%	1.2%
Intereses sobre Inversiones	26,535	27,094	45.3%	2.1%
TOTAL	58,839	59,787	100.0%	1.6%

VI. SOLUCIONES DE VIVIENDA

A diciembre de 2025 las Entidades Autorizadas generaron 923 operaciones de crédito para vivienda a partir de los recursos otorgados por el BANHVI a través del Programa de Crédito de Largo Plazo del FONAVI y 891 en el Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios (Programa de Ingresos Medios), en este último caso se acumula un total de 6,336 soluciones de vivienda desde el inicio del Programa en el año 2019 (Cuadro 15).

Cuadro 15
Soluciones de Vivienda y Monto Promedio del Crédito
Según Entidad Autorizada, a diciembre de 2025
- Montos en colones -

Programa Regular FONAVI

Entidad Autorizada	Nº de Casos	Monto Créditos	Crédito Promedio
CATHAY	1	₡85.161.065,13	₡85.161.065,13
COOPEANDE Nº 1 R.L.	6	₡345.320.000,00	₡57.553.333,33
COOPEALIANZA R.L.	21	₡834.478.500,00	₡39.737.071,43
COOPEMEP R.L.	50	₡1.835.315.000,00	₡36.706.300,00
COOPENAE R.L.	54	₡2.092.809.320,00	₡38.755.728,15
COOCIQUE R.L.	67	₡1.488.323.888,31	₡22.213.789,38
COOPECAJA R.L.	79	₡3.279.747.138,30	₡41.515.786,56
SCOTIABANK	142	₡9.575.952.194,71	₡67.436.283,06
MUCAP	248	₡10.565.137.114,00	₡42.601.359,33
GRUPO MUTUAL	255	₡4.000.400.332,55	₡15.687.844,44
TOTAL	923	₡34.102.644.553,00	₡36.947.610,57

Programa de Ingresos Medios

Entidad Autorizada	N° de Casos	Monto Créditos	Crédito Promedio
BCR	233	₡7.377.559.000,00	₡31.663.343,35
BNCR	31	₡631.355.000,00	₡20.366.290,32
GRUPO MUTUAL	627	₡11.162.297.615,50	₡17.802.707,52
Total	891	₡19.171.211.615,50	₡21.516.511,35

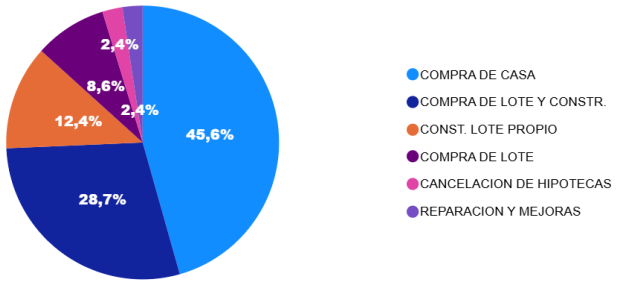
El monto promedio de los créditos otorgados asciende a ¢36,9 millones en el Programa de Crédito de Largo Plazo y a ¢21.5 millones en el Programa de Ingresos Medios, de lo que se desprende que en general estos financiamientos se encuentran dirigidos a los segmentos de ingresos medios y bajos.

- **Características de Operaciones Formalizadas**

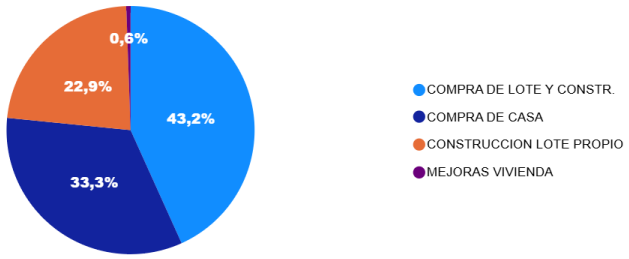
El plan de inversión de las operaciones formalizadas hasta diciembre de 2025 en el Programa de Crédito de Largo Plazo se concentra principalmente en la Compra de casa, con un 45.6%, mientras que en el Programa Ingresos Medios predomina la Compra de lote y construcción con 43.2%. Las operaciones de crédito formalizadas para la atención del déficit cualitativo, dirigidas a reparaciones, ampliaciones o mejoras de vivienda, alcanzan un 2.3% en el Programa de Crédito de Largo Plazo y 0.6% en el Programa Ingresos Medios, según se detalla en el Gráfico 10

Gráfico 10
Distribución de Operaciones según el Plan de Inversión
A diciembre 2025

Programa Regular FONAVI



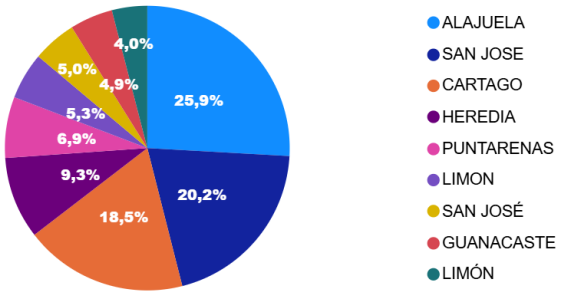
Programa de Ingresos Medios



La distribución de los casos formalizados por provincia muestra una mayor concentración en las provincias de Alajuela, San José y Cartago tanto en el Programa de Crédito de Largo Plazo como en el Programa de Ingresos Medios. (Gráfico 11).

Gráfico 11
Distribución de Operaciones por Provincia
A diciembre 2025

Programa Regular FONAVI



Programa de Ingresos Medios

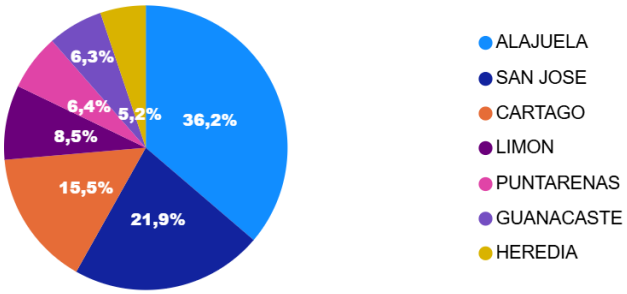
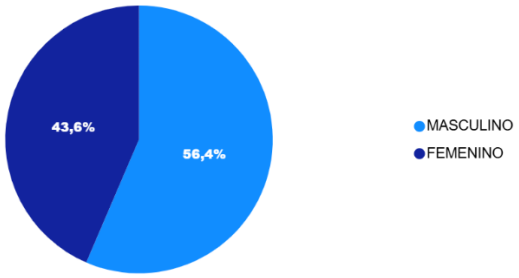
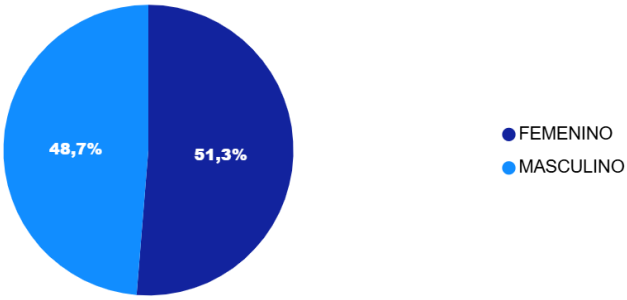


Gráfico 12
Distribución de Operaciones por Género
A diciembre 2025

Programa Regular FONAVI



Programa de Ingresos Medios



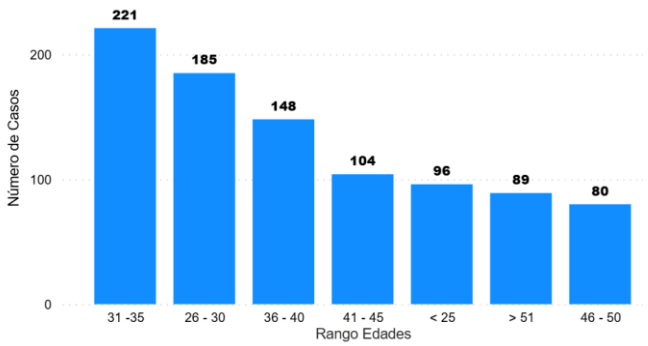
- **Perfil de los Deudores**

La distribución por género de las operaciones formalizadas al cierre del IV trimestre de 2025 registra diferencias entre los Programas. En el Programa de Crédito de Largo Plazo, el 56.4% de las operaciones corresponde a personas del género masculino, mientras que en el Programa para Ingresos Medios el 51.3% se concentra en el género femenino. (Ver Gráfico 12).

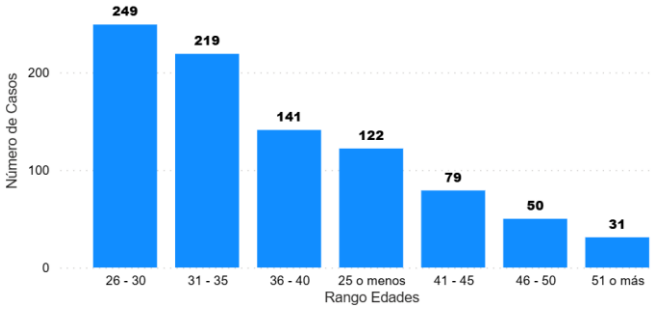
La distribución por rangos de edad de los deudores se detalla en el Gráfico 13. La población de deudores jóvenes, con edades comprendidas entre los 18 años y los 35 años, concentra el 54.4% y el 66.2% en el Programa de Crédito de Largo Plazo y en el Programa de Ingresos Medios, respectivamente.

Gráfico 13
Número de operaciones por rango de edades
A diciembre 2025

Programa Regular FONAVI

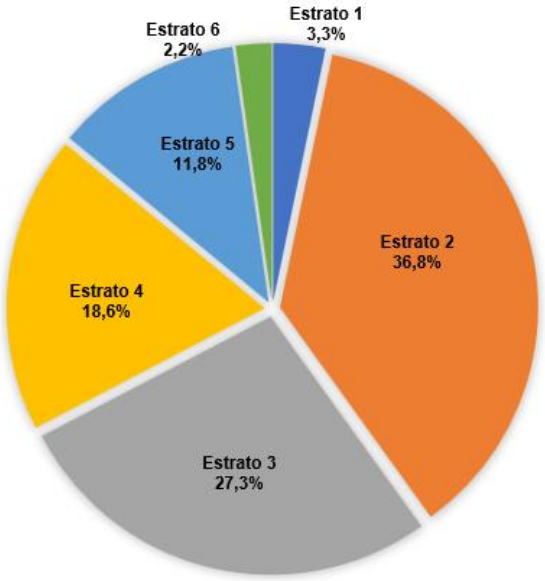


Programa de Ingresos Medios



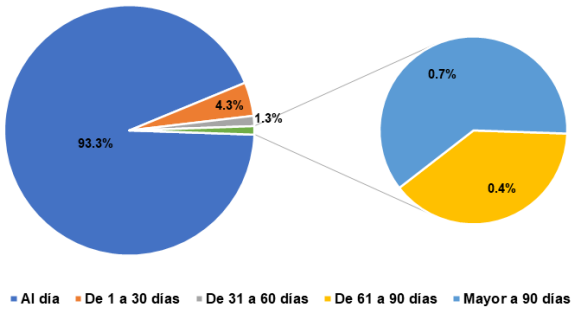
Adicionalmente, en el Gráfico 14 se presenta la distribución de casos por estrato de ingreso para el Programa de Ingresos Medios; al respecto, las mayores concentraciones corresponden a los estratos 2 y 3 con participaciones de 36.8% y 27.3%, respectivamente.

Gráfico 14
Programa de Ingresos Medios
Distribución de operaciones según estratos de ingreso
Enero a diciembre de 2025



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 2025. Como se observa en el Gráfico 15, el 93.3% de los montos formalizados en este Programa se encuentra al día, un 4.3% presenta morosidad de 1 a 30 días y solo el 0.7% registra una morosidad superior a los 90 días.

Gráfico 15
Estado de atraso en operaciones formalizadas hasta el 30 de setiembre de 2025



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 2025. 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

A diciembre de 2025, ocho de las catorce Entidades deudoras experimentaron variaciones interanuales positivas en su Activo total. El mayor crecimiento correspondió a Banco Davivienda, con un 6.9%, seguido por BAC San José, MUCAP y Grupo Mutual con incrementos entre 5.2% y 6.1%, en el resto de los casos los incrementos alcanzan como máximo 1.5%. En contraste, tres entidades del sector cooperativo, junto con el BPDC, Scotiabank y Fundación Costa Rica Canadá, presentaron disminuciones interanuales en su Activo total, con variaciones que oscilan entre -1.1% y -5.8%. Este comportamiento se encuentra asociado, principalmente, a las variaciones observadas en las cuentas de Inversiones en títulos valores y Bienes de uso neto.

Gráfico 16
Entidades deudoras
Variación interanual del Activo total
A diciembre de 2025

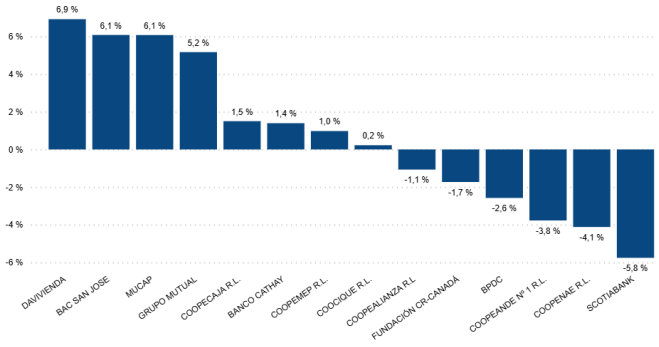
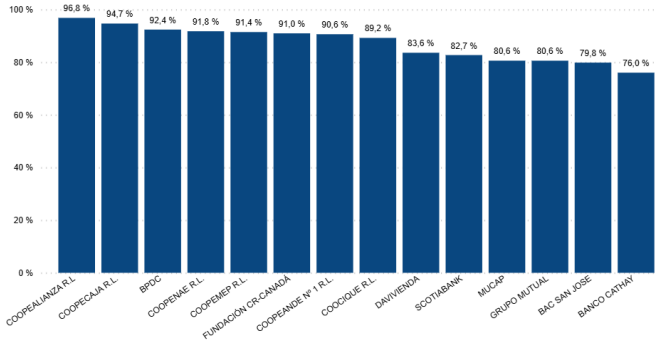


Gráfico 17
Entidades deudoras
Activo productivo a Activo total
A diciembre de 2025



2. Relación Activo productivo a Activo total

A diciembre de 2025 la participación del Activo productivo dentro del Activo total alcanzó como mínimo un 89.2% en las Entidades deudoras pertenecientes al sector cooperativo, el BPDC y la Fundación Costa Rica Canadá; en el resto de las entidades se registran participaciones en niveles inferiores, entre 76.0% y 83.6%. 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 (EML) del 15%, requerimiento que para el BPDC se aplica únicamente a las captaciones en cuenta corriente, mientras que para las cooperativas de ahorro y crédito actualmente se aplica un 6.0%, según la gradualidad establecida desde abril de 2024 para alcanzar el 15.0% en octubre de 2028.

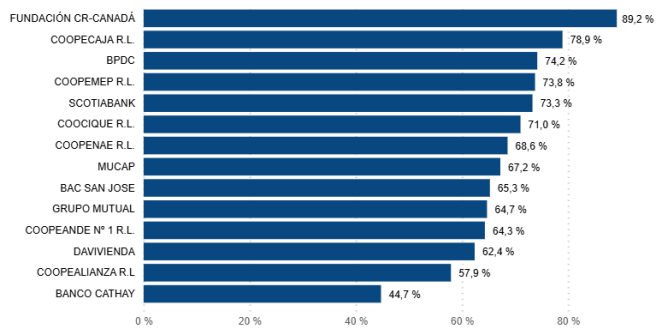
En 8 de las 14 Entidades deudoras se evidencia una reducción en la relación de Activo productivo a Activo total en comparación con diciembre de 2024. Este comportamiento obedece, principalmente, a la disminución en la participación del rubro de Inversiones y en algunos casos también de Cartera de crédito al día y con atraso hasta 90 días, así como al incremento en el componente de Disponibilidades. Las mayores afectaciones se presentas en las Entidades cooperativas, con reducciones entre 1.7 y 2.8 puntos porcentuales, afectadas justamente por la aplicación gradual del requerimiento del EML.

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 44.7% y el 89.2% a diciembre de 2025. Banco Cathay y Coopealianza R.L. presentan las menores relaciones, explicado por la elevada participación de otros rubros dentro de su estructura de Activos. En el caso de Banco Cathay, destacan las cuentas de Garantías Otorgadas (16.9%), Disponibilidades (20.5%) e Inversiones en títulos valores (14.4%); mientras que, en Coopealianza R.L., incide principalmente la alta concentración en la cuenta de Inversiones en títulos valores, que representa un 38.9% del Activo total.

A diciembre de 2025, diez 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 2024; este comportamiento se relaciona principalmente con la reducción en otras cuentas del Activo tales como Inversiones, Disponibilidades, Bienes de uso neto y otros, favorecido en algunos casos por el crecimiento en la Cartera crediticia.

Gráfico 18
Entidades deudoras
Cartera de crédito al día y hasta 90 días a Activo total
A diciembre de 2025

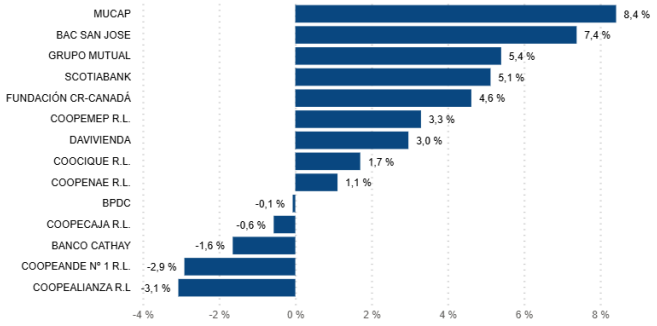


4. Variación interanual de la Cartera de crédito al día y hasta 90 días

Nueve de las catorce Entidades deudoras presentaron incrementos interanuales en su Cartera de crédito al día y con atraso hasta 90 días a diciembre de 2025; en la mayoría de los casos los aumentos no superan el 6.0%, con excepción de BAC San José (7.4%) y MUCAP (8.4%); por su parte, Coopealianza R.L., Coopeande N°1 R.L., Banco Cathay, Coopecaja R.L. y BPDC, experimentaron disminuciones en su Cartera crediticia entre -0.1% y -3.1%.

Asimismo, 7 Entidades muestran un mayor dinamismo de su Cartera de crédito a diciembre de 2025, respecto de lo observado en diciembre de 2024.

Gráfico 19
Entidades deudoras
Variación interanual Cartera de crédito al día y hasta 90 días
A diciembre de 2025



5. Evolución de la Morosidad

A diciembre de 2025 la Morosidad de las Entidades deudoras alcanza como máximo un 2.9%, alejado del valor máximo que ha sido considerado de normalidad financiera del 5%.

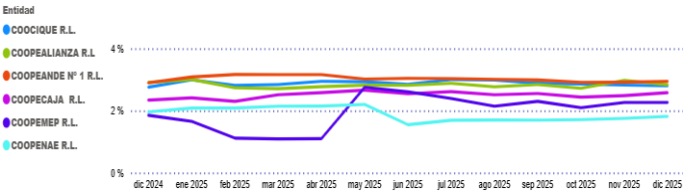
Las Entidades mutualistas registraron en el último año una tendencia decreciente, con reducciones de 0.3 y 0.6 puntos porcentuales, mientras que algunas Entidades de los sectores bancario y cooperativo presentan incrementos de entre 0.1 y 0.9 puntos porcentuales.

Según lo señalado por las Entidades, los incrementos en el indicador de morosidad se relacionan principalmente con las afectaciones generadas por 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 y no a los 120 días como se ejecutaba con la normativa previa (Acuerdo 1-05), de manera que actualmente las Entidades deben mantener las operaciones morosas en Cartera por más tiempo, sin posibilidad de pasarlas a Cuentas de orden.

En el caso de Davivienda, se informó que, como resultado de un cambio en la política interna, la cartera con atraso se mantendrá en libros por un periodo adicional de 6 meses, junto con las provisiones asociadas.

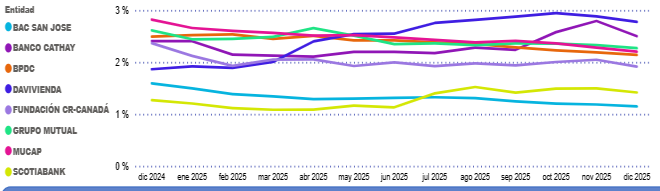
Con el propósito de contener y mitigar los niveles de Morosidad, las Entidades deudoras continúan adoptando medidas más rigurosas en las estrategias de recuperación de Cartera crediticia y fortaleciendo el personal dedicado a las labores de cobranza.

Gráfico 20
Coeficiente de Morosidad en Cooperativas
De diciembre de 2024 a diciembre de 2025



Sector Cooperativo 2.5%

Gráfico 21
Coeficiente de Morosidad en Mutuales, Bancos y Otros
De diciembre de 2024 a diciembre de 2025



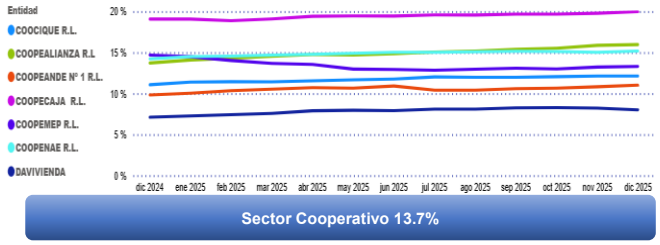
Sector Mutualista 2.2% | Sector Bancario 2.1%

6. Coeficiente de Morosidad ampliada

En cuanto al Coeficiente de morosidad ampliada, en el sector bancario el indicador se ubica entre 8.0% y 17.0% y en el sector cooperativo varía entre el 11.0% y el 20.0%. Por su parte, las Entidades del sector Mutualista presentan valores inferiores al 5.0%, favorecidos por el modelo, dirigido principalmente al crédito hipotecario con garantía real.

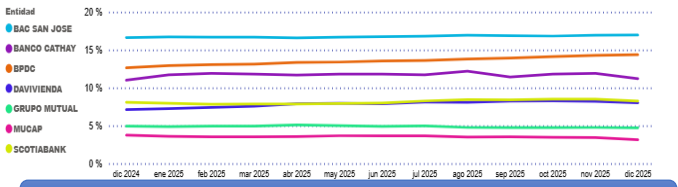
Entre diciembre de 2024 y diciembre de 2025, 10 Entidades deudoras registraron incrementos interanuales en el indicador de Morosidad ampliada; BPDC y Coopealianza R.L. presentan los mayores incrementos, por 1.7 y 2.2 puntos porcentuales, respectivamente. Este comportamiento refleja una menor efectividad en el proceso de recuperación de las operaciones de crédito en mora, generando un incremento en las partidas de Bienes y valores adquiridos en recuperación créditos y créditos liquidados.

Gráfico 22
Coeficiente de Morosidad Ampliada en Cooperativas
De diciembre de 2024 a diciembre de 2025



Sector Cooperativo 13.7%

Gráfico 23
Coeficiente de Morosidad Ampliada en Mutuales y Bancos
De diciembre de 2024 a diciembre de 2025



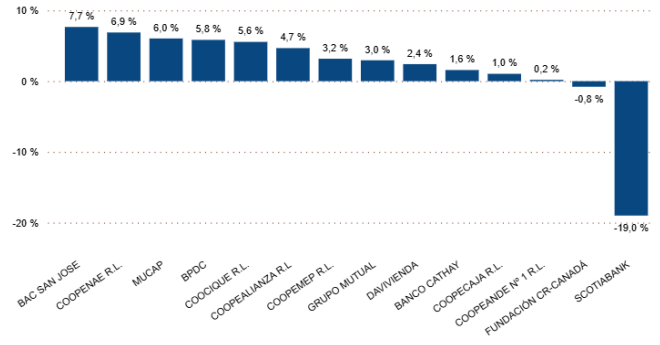
Sector Mutualista 4.2% | Sector Bancario 11.2%

7. Variación interanual del Patrimonio

Al cierre de diciembre de 2025, 12 Entidades deudoras lograron un incremento interanual en el Patrimonio, con valores entre 0.2% y 7.7%, superando la inflación interanual del -1.23%.

Por su parte, Fundación Costa Rica Canadá y Scotiabank presentan reducciones interanuales en su Patrimonio de 0.8% y 19.0% respectivamente, lo que se relaciona con los Resultados del periodo y, en el caso de Scotiabank, también con la reducción en el Capital Social autorizada en agosto de 2025, como parte de un proceso programado de optimización de rendimiento sobre el Patrimonio iniciado a nivel global en el año 2023.

Gráfico 24
Entidades deudoras
Variación interanual del Patrimonio
A diciembre de 2025

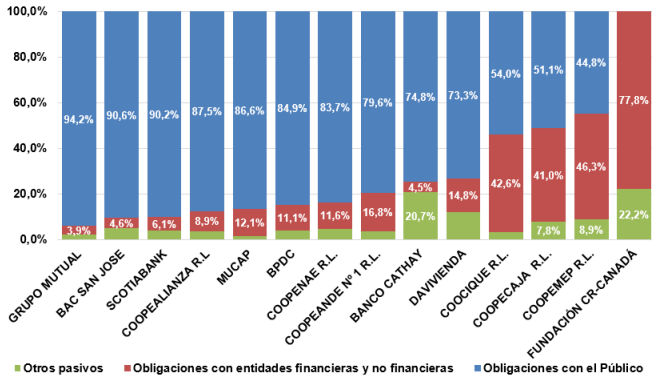


8. Composición porcentual del Pasivo

Al cierre de diciembre de 2025, las Obligaciones con el público constituyen el componente más relevante dentro del Pasivo de las Entidades deudoras del BANHVI, registrando participaciones superiores al 70.0% en 10 de los Entes; en Coopemep R.L., Coopecaja R.L. y Coocique R.L. este rubro representa entre el 44.8% y el 54.0% del Pasivo total, mientras que la Fundación Costa Rica Canadá no realiza captaciones de terceros.

Durante el último año, 8 de las 14 Entidades deudoras presentan incrementos entre 0.2 y 6.2 puntos porcentuales en la participación de las Obligaciones con el público, con disminución asociada a las Obligaciones con Entidades Financieras y no financieras.

Gráfico 25
Entidades deudoras
Composición porcentual del Pasivo total
A diciembre de 2025



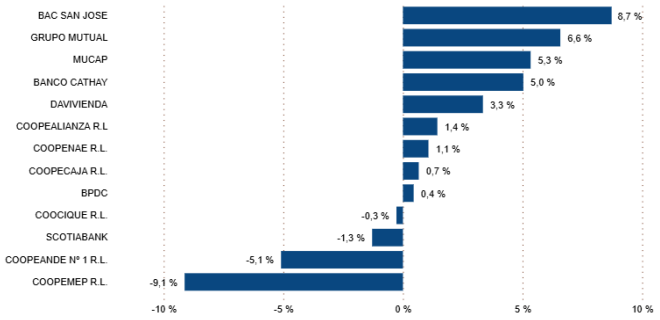
9. Variación interanual de Captaciones con el público

A diciembre de 2025, solo 4 Entidades deudoras Coopemep R.L., Coopeande N.°1 R.L., Coocique R.L. y Scotiabank registraron reducciones interanuales en las Captaciones con el público entre -0.3 y -9.1%; en contraste con las demás Entidades, que experimentaron incrementos en este rubro en un rango de 0.4% a 8.7%.

El comportamiento observado en las Entidades cooperativas se asocia con la cancelación al vencimiento sin renovación o cancelación anticipada de Captaciones con el público por parte de algunos clientes, situación que reflejó una disminución temporal en los niveles de confianza hacia el sector, derivada del proceso de intervención y resolución de Coopeservidores R.L. No obstante, es importante destacar que las cooperativas han venido mostrando

señales de fortalecimiento y mejora en este indicador, según se evidencia al cierre diciembre 2025.

Gráfico 26
Entidades deudoras
Variación Interanual de las Captaciones con el público
A diciembre de 2025



10.Utilidades Acumuladas

Todas las Entidades deudoras acumulan utilidades positivas a diciembre de 2025; no obstante, 9 Entidades registran utilidades por un monto inferior al observado a diciembre de 2024, situación que se asocia principalmente con aumentos en las cuentas de Estimaciones de cartera de crédito y Gastos de Administración y, en algunos casos, también con una disminución en los Resultados de Intermediación Financiera, Resultados por Comisiones y Servicios y Otros Ingresos de Operación netos.

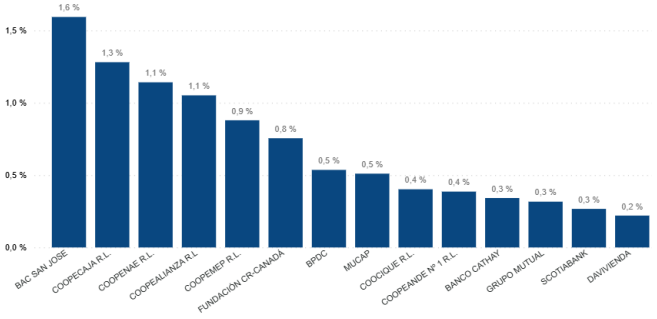
Cuadro 16
Entidades Deudoras
Utilidades Acumuladas
Comparativo a diciembre 2024-2025
- Millones de ¢-

ENTIDAD	dic-24	dic-25	VARIACIÓN
Banco			
BAC San José	88 859	97 247	8 388
BPDC	22 296	24 054	1 759
Scotianbank	5 514	5 281	-233
Davivienda	8 596	4 726	-3 870
Banco Cathay	887	732	-155
Cooperativa			
Coopenae R.L.	8 219	10 644	2 425
Coopealianza R.L.	9 114	8 341	-772
Coopeande N° 1 R.L.	4 119	2 723	-1 395
Coopecaja R.L.	2 681	2 410	-272
Coocique R.L.	1 309	1 203	-106
Coopemep R.L.	1 086	1 082	-4
Fundación			
Fundación CR-Canadá	-386	76	462
Mutual			
Grupo Mutual	7 744	3 214	-4 530
MUCAP	1 660	2 710	1 049

11.Rentabilidad sobre Activo

El indicador de Rentabilidad sobre Activo de las Entidades deudoras del BANHVI presenta valores positivos en el rango de 0.2% a 1.6% a diciembre de 2025. Entre diciembre 2024 y diciembre de 2025, 5 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.

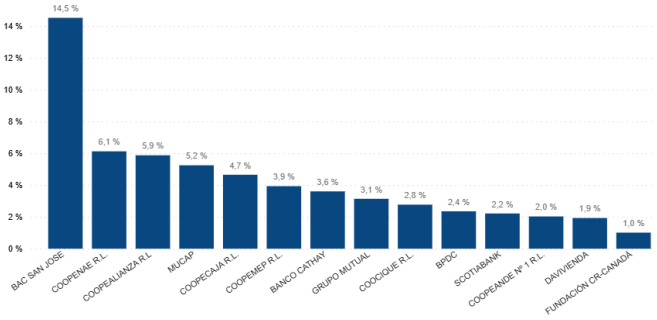
Gráfico 27
Entidades deudoras
Rentabilidad sobre el Activo
A diciembre de 2025



12.Rentabilidad sobre Patrimonio

El indicador de Rentabilidad sobre Patrimonio de las Entidades deudoras mostró valores positivos a diciembre de 2025 entre 1.0% y 14.5%. Durante el último año 8 Entidades deudoras presentan disminuciones interanuales en el indicador de Rentabilidad sobre Patrimonio.

Gráfico 28
Entidades deudoras
Rentabilidad sobre el Patrimonio
A diciembre de 2025

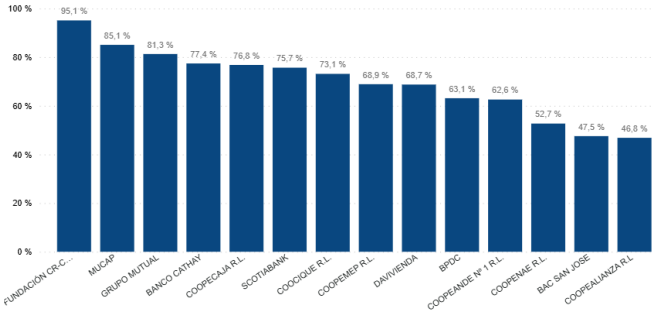


13.Gasto administrativo a Utilidad operacional bruta

Al cierre de diciembre de 2025, todas las Entidades deudoras mantienen una relación de Gasto Administrativo a Utilidad operacional bruta por debajo del 100%, lo que evidencia que la Utilidad generada por

las operaciones permite atender el Gasto administrativo de la Entidad. En el caso de la Fundación Costa Rica Canadá, tras la adopción de medidas para la disminución del Gasto Operativo, derivadas de pérdidas asociadas a la formalización de los casos del Proyecto Vistas del Golfo, para este cierre a diciembre de 2025 dicha relación ya se ubica por debajo del 100%, sin que se registren pérdidas a la fecha.

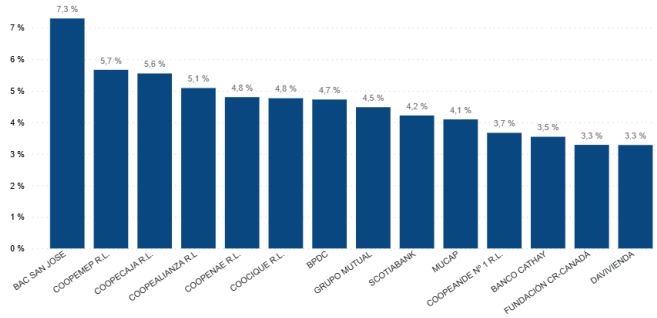
Gráfico 29
Entidades deudoras
Gasto Administrativo a Utilidad Operacional Bruta
A diciembre de 2025



14.Margen de Intermediación Financiera

El margen de intermediación financiera de las Entidades deudoras del BANHVI se ubicó a diciembre de 2025 entre 3.3% y 7.3%, siendo el BAC San José la única Entidad con un valor que supera el 6.0%; por su parte, Banco Davivienda, Fundación Costa Rica Canadá, Banco Cathay y Coopeande N°1 R.L. registran los menores valores en margen de intermediación, por debajo de 4.0% (Gráfico 30).

Gráfico 30
Entidades deudoras
Margen de intermediación financiera
A diciembre de 2025



15.Calificación Entidades Deudoras

Según la evaluación de la Composición del Capital Base y los indicadores de Suficiencia Patrimonial y Apalancamiento, al cierre de diciembre de 2025 la mayoría de las Entidades deudoras supervisadas se ubicaron en condición de Normalidad 1; solamente el Bac San José y Banco Cathay se ubican en Normalidad 2 (Cuadro 17), con indicadores de Suficiencia Patrimonial levemente por debajo del 14%.

Cuadro 17
Entidades Autorizadas Deudoras
Indicador de Suficiencia Patrimonial, Composición del Capital Base e Indicador de Apalancamiento
A diciembre de 2025

Entidad	Indicador de Suficiencia Patrimonial	Composición del Capital Base		Indicador de Apalancamiento	Calificación
	ISPE	CCN1	CN1	IAPE	Nivel
Bancos					
Banco Bac San José	13,34%	13,00%	13,00%	10,20%	N.2
Banco Cathay	13,88%	9,53%	11,69%	8,57%	N.2
Scotiabank	14,92%	14,89%	14,89%	10,01%	N.1
Davivienda	14,10%	13,72%	13,72%	10,24%	N.1
Banco Popular	21,88%	17,86%	17,86%	16,72%	N.1
Mutuales					
Grupo Mutual	14,01%	12,43%	12,43%	6,87%	N.1
MUCAP	15,84%	15,24%	15,24%	8,79%	N.1
Cooperativas					
Coopenae RL	19,90%	63,50%	87,58%	15,08%	N.1
Coopealianza RL	20,00%	14,47%	18,02%	15,03%	N.1
Coopeande N° 1 RL	1/				
Coocique RL	17,02%	12,45%	12,61%	10,47%	N.1
Coopemep RL	18,61%	14,17%	16,54%	16,96%	N.1
Coopecaja RL	22,76%	12,45%	12,84%	20,74%	N.1

1/ La Entidad no presentó la información correspondiente.

16.Directrices emitidas al sector mutualista

A diciembre de 2025 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 18
Mutuales de Ahorro y Préstamo
Captaciones con garantía del Estado
A diciembre de 2025

Mutuales	Principal	Intereses	Total	Monto autorizado	Disponible
Grupo Mutual	885 024,8	8 873,2	893 898,1	902 733,1	8 835,0
Mutual Cartago	431 205,8	1 484,8	432 690,6	440 690,0	7 999,4
Total del Sector	**1 316 230,7**	**10 358,1**	**1 326 588,7**	**1 343 423,1**	**16 834,4**

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 19
Mutuales de Ahorro y Préstamo
Tope máximo de crecimiento global
A diciembre de 2025

Entidad	Indicador	Parámetro
Grupo Mutual	0,93	<= 1 Vez
Mutual Cartago	0,86	<= 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 20
Mutuales de Ahorro y Préstamo
Cartera de crédito de naturaleza no habitacional
A diciembre de 2025

Entidad	Monto Cartera no habitacional	Monto Cartera total	Cartera no habitacional a Cartera total	Parámetro
Grupo Mutual	186 087,4	706 948,7	26,3%	<= 40%
Mutual Cartago	45 245,1	388 237,4	11,7%	<= 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 2025, lo cual fue debidamente justificado según lo requerido.

Cuadro 21
Mutuales de Ahorro y Préstamo
Gastos administrativos vs Índice de crecimiento inflacionario
A diciembre de 2025

Entidad	Incremento en Gasto	Inflación Anualizada	Diferencia
Grupo Mutual 1/	6,2%	-1,2%	7,5%
Mutual Cartago 2/	1,5%	-1,2%	2,7%

1/Justificado mediante oficio C-002-DF-26 del 13 de enero de 2026

2/Justificado mediante oficio SF-021-2026 del 19 de enero de 2026

- Con respecto a la participación de la cartera fiduciaria de las Entidades mutualistas dentro de su Cartera de crédito total, Grupo Mutual presenta una leve disminución con un valor de 4.4% a diciembre de 2025; en el caso de MUCAP, mantiene la participación del 0.5% a la fecha de corte indicada. Ambas Entidades se mantienen por debajo del límite máximo del 10% establecido por este Banco.

Gráfico 31
Entidades mutualistas
Participación porcentual de la cartera fiduciaria
De diciembre 2020-2025

