INFORME DE GESTIÓN FONAVI Y SEGUIMIENTO DE ENTIDADES DEUDORAS
A Junio de 2026

Dirección FONAVI
31 de julio, 2026

BANHVI

Resumen Ejecutivo

A continuación, se presentan los principales resultados de la gestión del FONAVI al cierre del segundo trimestre de 2026, en materia de intermediación financiera, gestión de fondeo, administración del riesgo y seguimiento de las Entidades Deudoras.

A. Resultados de la Gestión del FONAVI

- Al cierre del segundo trimestre de 2026, el FONAVI mantiene una posición financiera sólida, sustentada en una cartera de crédito de alta calidad, adecuados niveles de liquidez, condiciones competitivas de financiamiento y resultados positivos en el proceso de intermediación financiera. No obstante, el menor dinamismo del crédito hipotecario observado en el Sistema Financiero Nacional ha limitado el ritmo de colocación de nuevos créditos durante el primer semestre del año.

- Durante el segundo trimestre se formalizaron créditos por ¢7,000 millones, alcanzando un cumplimiento acumulado del 18.5% de la meta anual de ¢37,800 millones. Esta situación responde principalmente a la desaceleración del crédito hipotecario, particularmente en el sector cooperativo, principal demandante de recursos del FONAVI. Ante este escenario, la Administración ajustó las condiciones de los Programas de Crédito 2026, fortaleció la gestión comercial con las Entidades Autorizadas e impulsó acciones para diversificar la cartera, logrando la incorporación de Coopeuna R.L. como nueva Entidad deudora. Con base en las oportunidades actualmente identificadas, se estima que el cumplimiento de la meta anual podría ubicarse entre un 56% y un 100%, dependiendo de la materialización de las operaciones previstas durante el segundo semestre.

- A pesar del menor ritmo de colocación, la Cartera de crédito mantiene un bajo perfil de riesgo. Al cierre de junio alcanzó un saldo de ¢208,208 millones, con morosidad de 0%, condición que se mantiene desde setiembre de 2006; la cobertura de garantías alcanza el 121.9%; el 99.6% de la cartera se encuentra clasificada en la mejor categoría de riesgo y la totalidad de las Entidades Deudoras se ubican dentro de los límites regulatorios de concentración de crédito.

- Asimismo, los Programas de Crédito del BANHVI continúan mostrando una posición competitiva en el mercado, al ofrecer tasas de financiamiento de segundo piso del 5.6%, inferiores a las tasas de los créditos para vivienda del Sistema Financiero Nacional (entre 7.3% y 14.0%), así como los plazos de financiamiento más amplios entre las alternativas de fondeo de segundo piso disponibles.

- Durante el primer semestre de 2026, los recursos administrados por el FONAVI permitieron financiar 291 soluciones de vivienda, con un monto promedio de crédito de ¢44,4 millones por operación, contribuyendo al cumplimiento de los objetivos institucionales de apoyo al financiamiento habitacional de clase media.

- La gestión financiera del Fondo también presentó resultados favorables. Durante el trimestre se obtuvieron recursos de fondeo por ¢14,750 millones en condiciones competitivas, se atendieron vencimientos por ¢30,043 millones de principal y el saldo de las obligaciones financieras se redujo un 21.7% con respecto a junio de 2025. Adicionalmente, el costo promedio ponderado de los recursos se ubicó en 3.1%, preservando márgenes financieros positivos y sostenibles, con un flujo neto de efectivo de ¢608 millones a partir del proceso de intermediación.

- Finalmente, en materia de riesgo, todos los indicadores de la Declaración de Apetito de Riesgo asociados al proceso de intermediación financiera permanecieron dentro de los niveles definidos por el Banco, con excepción del indicador de sensibilidad a variaciones en las tasas de interés (KRI13), el cual continúa bajo seguimiento de la Administración. Adicionalmente, Moody's

Local ratificó la calificación de riesgo del BANHVI y de sus programas de emisiones, confirmando la fortaleza financiera del Banco.

En síntesis, al cierre del segundo trimestre de 2026 el FONAVI mantiene una posición financiera robusta y un perfil de riesgo conservador. El principal desafío de gestión para el segundo semestre continúa siendo la recuperación del ritmo de colocación de crédito, objetivo para el cual la Administración ha implementado ajustes en los Programas de Crédito y ha fortalecido la gestión comercial con las Entidades Autorizadas

B. Seguimiento de Entidades Deudoras

- Al cierre de junio de 2026, las Entidades deudoras del BANHVI mantienen, en términos generales, una condición financiera estable, sin evidenciarse riesgos relevantes que comprometan su capacidad para atender las obligaciones financieras con el Banco en el corto plazo.

- La mayoría de las Entidades presenta un comportamiento favorable en sus principales indicadores financieros, reflejado en un crecimiento moderado de los activos, la cartera de crédito, el patrimonio y las captaciones del público. Asimismo, todas las Entidades supervisadas mantienen la condición de Normalidad 1 en los indicadores regulatorios de Suficiencia Patrimonial, Composición del Capital Base y Apalancamiento.

- En cuanto a la calidad de la cartera, los indicadores de morosidad permanecen dentro de niveles adecuados en la mayoría de las Entidades deudoras. Aunque se observaron incrementos en algunos casos, estos responden principalmente a cambios regulatorios derivados de la aplicación del Acuerdo CONASSIF 14-21 y, en el caso particular de Coopeuna R.L., al deterioro de una operación específica, situación que la Entidad informó haber mitigado mediante la dación en pago de una de las garantías correspondientes.

- Si bien varias Entidades registraron una disminución en sus utilidades respecto al mismo período del año anterior, principalmente por el efecto del diferencial cambiario, mayores gastos administrativos y una menor generación de ingresos por intermediación financiera, estos resultados no representan, por el momento, un deterioro que implique riesgos financieros relevantes.

- Finalmente, el sector cooperativo continúa mostrando señales de recuperación gradual, reflejadas en el crecimiento de las captaciones y de la cartera de crédito, posterior al proceso de intervención y resolución de Coopeservidores. No obstante, la Administración mantendrá el seguimiento permanente de aquellas Entidades que presentan desaceleración en el crecimiento de la cartera, incrementos en la morosidad o deterioro en sus resultados financieros, con el propósito de identificar oportunamente posibles cambios en su perfil de riesgo. Asimismo, se verificó que las Entidades mutualistas continúan atendiendo satisfactoriamente las directrices emitidas por el BANHVI.

INDICE

A. RESULTADOS DE LA GESTIÓN DEL FONAVI 5

I. CREDITO 5

II. FONDEO DE RECURSOS 9

III. RESULTADOS DE LA INTERMEDIACIÓN 10

IV. VALORACION DE INDICADORES DE APETITO DE RIESGO 11

V. FONDO DE GARANTIAS 11

VI. SOLUCIONES DE VIVIENDA 11

B. SEGUIMIENTO DE ENTIDADES DEUDORAS 13

C. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 20

INFORME DE GESTIÓN FONAVI Y SEGUIMIENTO DE ENTIDADES DEUDORAS AL 30 DE JUNIO DE 2026

En este informe se resumen los principales resultados derivados de la gestión del FONAVI durante el segundo trimestre de 2026, 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 realizado con respecto de los indicadores e información financiera de las Entidades Autorizadas deudoras con corte a junio de 2026.

A. RESULTADOS DE LA GESTIÓN DEL FONAVI

I. CREDITO

Al cierre de junio de 2026, la colocación de nuevos créditos alcanzó ¢7,000 millones, equivalente al 18.5% de la meta anual establecida en ¢37,800 millones. (Cuadro 1)

Cuadro 1
Desembolso de Crédito a Entidades Autorizadas
II Trimestre 2026

Entidad Deudora	Monto (millones ¢)	Fecha
Coopeuna R.L.	1 000	11/5/2026
DAVIVIENDA	2 600	20/5/2026
Coopecaja R.L.	3 400	26/6/2026
	7 000	

Este resultado responde principalmente a una menor demanda de crédito en el Sistema Financiero Nacional (SFN), particularmente en el sector cooperativo, que representa el 43.6% de la cartera de crédito de FONAVI y constituye uno de los segmentos estratégicos del Programa de Crédito 2026.

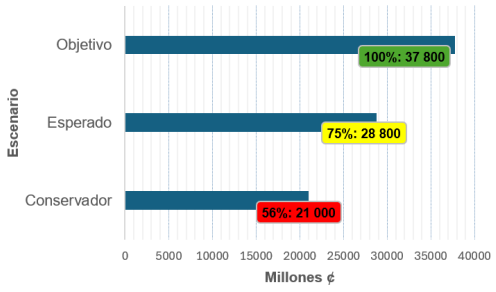
Ante este escenario, la Dirección FONAVI dio seguimiento permanente al comportamiento de la demanda y, con base en los resultados observados al cierre de marzo, presentó a la Junta Directiva una propuesta de ajuste a las condiciones de los Programas de Crédito 2026, la cual fue aprobada mediante el Acuerdo N° 8 de la sesión 27-2026. Posteriormente, se desarrolló una estrategia comercial dirigida a las Entidades Autorizadas para promover las nuevas condiciones, fortalecer el posicionamiento de los Programas de Crédito del BANHVI como una alternativa competitiva de financiamiento e identificar oportunidades adicionales de colocación.

De manera complementaria, se han explorado oportunidades para la incorporación de nuevas Entidades al Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y a la cartera de deudores del Banco.

A pesar de lo anterior, las posibilidades de crecimiento continúan siendo limitadas debido a que algunas Entidades Autorizadas comunicaron que no requerirán financiamiento del BANHVI durante 2026, mientras que otras presentan un margen reducido para contratar nuevos créditos o mantienen pendiente la colocación de recursos de crédito desembolsados en periodos previos.

Con base en las oportunidades de negocio identificadas y las condiciones actuales del mercado, se estima que el cumplimiento de la meta anual de colocación podría ubicarse entre un 56% y un 100%, dependiendo de la materialización de las operaciones en análisis y de la evolución de la demanda durante el segundo semestre. (Gráfico 1).

Gráfico 1
Escenarios sobre Colocación de Nuevos Créditos
II Semestre 2026



La Dirección FONAVI continuará fortaleciendo la gestión comercial y el seguimiento permanente a las Entidades Autorizadas, con el fin de aprovechar las oportunidades de colocación que puedan surgir durante el segundo semestre de 2026 y maximizar la ejecución del Programa de

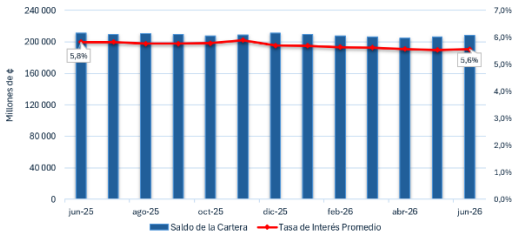
Crédito. De igual forma, mantendrá informada oportunamente a la Alta Gerencia sobre la evolución de las proyecciones y cualquier variación relevante que pueda afectar el cumplimiento de la meta anual.

1. Saldo de la Cartera de Crédito

A junio de 2026 el saldo de la cartera de crédito del BANHVI alcanzó ¢208,208 millones, lo que implica una disminución del 1.3% con respecto al saldo registrado al mismo mes del año anterior (¢211,142 millones).

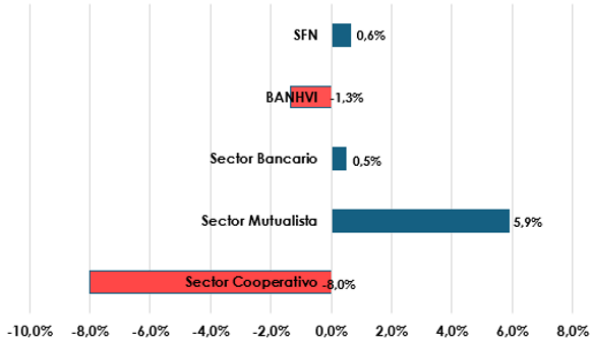
La tasa de interés promedio de la Cartera de crédito se ubicó en 5.6% a junio 2026, para una reducción de 0.2 puntos porcentuales (pp) en los últimos 12 meses (Gráfico 2).

Gráfico 2
Saldo Cartera de Crédito y Tasa de Interés Promedio
Junio 2025 – Junio 2026



El Gráfico 3 presenta el crecimiento del crédito dirigido a la actividad de vivienda entre junio 2025 y junio 2026, en el SFN y desagregado para los sectores Bancario, Mutualista y Cooperativo, así como de la Cartera de crédito del BANHVI.

Gráfico 3
Crecimiento Interanual del Crédito de Vivienda en BANHVI y Sistema Financiero Nacional, por Sectores
Junio 2025 – Junio 2026



El comportamiento observado refleja un crecimiento limitado del crédito para vivienda en la mayor parte del SFN. El sector Mutualista mostró el mayor dinamismo, con un crecimiento interanual del 5.9%, mientras que el sector Cooperativo registró una contracción del 8.0%, evidenciando un entorno menos favorable para la colocación de recursos destinados al financiamiento de vivienda.

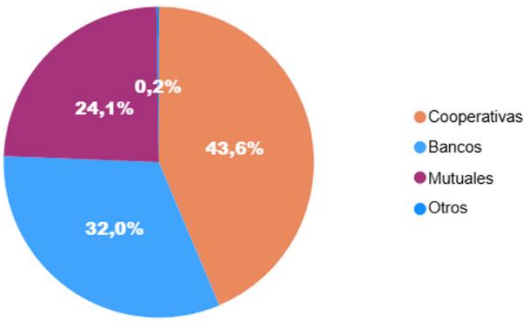
En este contexto, la evolución de la cartera del BANHVI resulta consistente con las condiciones observadas en el mercado durante el primer semestre de 2026.

A pesar de este escenario, la Dirección FONAVI continuó impulsando acciones para fortalecer y diversificar la cartera de crédito del Banco. Como resultado de esta gestión, en mayo de 2026 se incorporó Coopeuna R.L. como nueva Entidad deudora, formalizándose una primera operación de crédito por ¢1,000 millones.

La incorporación de esta Entidad representa un avance relevante para los objetivos estratégicos institucionales, al ampliar la base de Entidades deudoras activas, fortalecer la diversificación de la cartera de crédito y generar nuevas oportunidades de colocación de recursos en el mediano plazo.

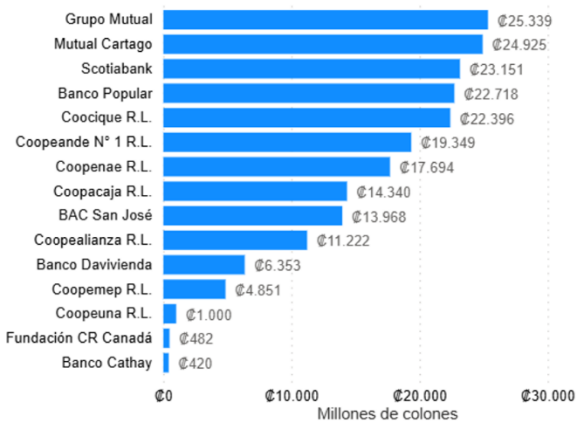
En relación con la concentración de la Cartera de crédito del BANHVI por sector, el mayor porcentaje se asocia al sector Cooperativo con una participación del 43.6%, seguido de los sectores Bancario y Mutualista, según se presenta en el Gráfico 4.

Gráfico 4
Distribución de la Cartera de Crédito por Sector
A junio 2026



A nivel de Entidades Autorizadas destaca la participación de Grupo Mutual, Mutual Cartago, Scotiabank, Banco Popular y Coocique R.L., con participaciones que superan el 10.0% del saldo total de la Cartera de crédito (Gráfico 5).

Gráfico 5
Saldo de la Cartera de Crédito por Entidad Deudora
A junio 2026



2. Morosidad de la Cartera de Crédito

El indicador de morosidad de la cartera de crédito del BANHVI se mantiene en 0% de manera ininterrumpida desde setiembre de 2006.

Durante el segundo trimestre de 2026, la totalidad de las Entidades Deudoras atendió oportunamente el pago de sus obligaciones, registrándose una recuperación del 100% de la facturación ordinaria, equivalente a ¢8.003 millones.

3. Categoría de Riesgo de Entidades Deudoras

Considerando los elementos de capacidad de pago, comportamiento de pago histórico y morosidad, a junio de 2026 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). En este sentido, el 99.6% del saldo de la Cartera de crédito se encuentra clasificada en la mejor categoría de riesgo

Cuadro 2
Categoría de Riesgo de Entidades Deudoras
A junio 2026

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 Davivienda	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 junio de 2026 el monto total de las garantías que mantiene el BANHVI en respaldo de los créditos otorgados asciende a ¢253,771 millones, superando en ¢45,563 millones el saldo de principal de las obligaciones correspondientes, para una cobertura global del 121.9% (Cuadro 3).

Cuadro 3
Cobertura de las Garantías de la Cartera de Crédito
A junio 2026
- Montos en millones de ¢ -

Garantías Hipotecarias

Entidad	Saldo del Principal	Garantía Otorgada	% Cobertura Garantía
Grupo Mutual	₡25.339	₡29.161	115 %
Mutual Cartago	₡24.925	₡28.561	115 %
Banco Scotiabank	₡23.151	₡29.691	128 %
Coocique R.L.	₡22.396	₡29.202	130 %
Banco Popular	₡20.941	₡22.913	109 %
Coopeande No. 1 R.L.	₡19.349	₡24.467	126 %
Coopenae R.L.	₡17.694	₡22.716	128 %
BAC San José	₡13.968	₡17.850	128 %
Coopecaja R.L.	₡10.940	₡13.393	122 %
Coopealianza R.L.	₡9.752	₡11.362	117 %
Coopemep R.L.	₡4.851	₡6.170	127 %
Fundación CR-Canadá	₡482	₡787	163 %
Banco Cathay	₡420	₡1.044	249 %

Garantías Pagarés

Entidad	Saldo del Principal	Garantía Otorgada	% Cobertura Garantía
Banco Davivienda	₡6.353	₡7.412	117 %
Coopecaja R.L.	₡3.400	₡3.910	115 %
Banco Popular	₡1.777	₡2.082	117 %
Coopeuna R.L.	₡1.000	₡1.150	115 %

Garantías Valores

Entidad	Saldo del Principal	Garantía Otorgada	% Cobertura Garantía
Coopealianza R.L.	₡1.470	₡1.900	129 %

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 junio de 2026 alcanzó ¢29,863 millones. Al junio de 2026 todas las Entidades deudoras se encontraban atendiendo el límite máximo indicado (Cuadro 4).

Cuadro 4
Límite de Operaciones Activas de Entidades Deudoras
A junio 2026
- Millones de colones -

Entidad Autorizada	Total Adeudado	Disponible
Grupo Mutual	₡25.444	₡4.419
Mutual Cartago	₡25.020	₡4.843
Banco Scotiabank	₡23.262	₡6.601
Banco Popular	₡22.817	₡7.046
Coocique R.L.	₡22.504	₡7.360
Coopeande N° 1 R.L.	₡19.447	₡10.416
Coopenae R.L.	₡17.785	₡12.078
Coopecaja R.L.	₡14.399	₡15.464
BAC San José	₡14.033	₡15.830
Coopealianza R.L.	₡11.278	₡18.585
Banco Davivienda	₡6.353	₡23.510
Coopemep R.L.	₡4.876	₡24.987
Coopeuna R.L.	₡1.005	₡28.858
Fundación CR - Canadá	₡485	₡29.378
Banco Cathay	₡422	₡29.441

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 5 en relación con los créditos otorgados a las Entidades Autorizadas durante los últimos 12 meses, 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.

Asimismo, las tasas de interés ofrecidas por el BANHVI continúan ubicándose entre las más competitivas del mercado. Aunque se identifica una alternativa con una tasa ligeramente inferior a la ofrecida por el BANHVI, la combinación de condiciones financieras, plazos de financiamiento y especialización en programas de vivienda mantiene al Banco como una de las opciones más atractivas para las Entidades Autorizadas. (Cuadro 5).

Cuadro 5
Condiciones de Créditos Otorgados a Entidades Deudoras
Entre Junio 2025 y Junio 2026

Bancos Operaciones	Tasa de interés	Saldo Total Millones ₡	Plazo en años	Margen sobre TBP
BANHVI	**5.41% a 5.89%**	**10 632**	**14**	1,75% a 2.25%
BCR	5.50% a 7.65%	16 280	4 a 9	1.85% a 4.00%
BPDC	6.89% a 7.09%	4 187	4 a 8	3.25% a 3.45%

Fuente: Centro de Información Crediticia – CIC- junio 2025 -2026

Por otra parte, el sondeo realizado periódicamente sobre las tasas de interés de las opciones de financiamiento para vivienda en colones ofrecidas por las Entidades deudoras del BANHVI y otras entidades relevantes del SFN muestra que, a junio de 2026, dichas tasas se ubicaron entre 7.3% y 14.0%. Este rango supera en al menos 1.7 pp la tasa de financiamiento de segundo piso del BANHVI (5.6%), lo que confirma que el Banco continúa ofreciendo condiciones de fondeo competitivas para las Entidades Autorizadas. (Cuadro 6).

Cuadro 6
Tasa de Interés Préstamos de Vivienda en Entidades del SFN y Margen sobre Tasa Activa del BANHVI
A junio 2026

Entidades Autorizadas	Tasa de Interés Vivienda	Margen s/Tasa BANHVI
BPDC	7,3%	1,7%
Coope-Ande No.1	7,7%	2,1%
Scotiabank	7,7%	2,1%
BAC San José	8,0%	2,4%
Coopemep R.L.	8,4%	2,8%
Coopeuna R.L.	8,5%	2,9%
Banco Costa Rica	8,5%	2,9%
MUCAP	8,7%	3,1%
Banco Davivienda	8,7%	3,1%
Coocique R.L.	8,8%	3,2%
Coopecaja R.L.	8,9%	3,3%
Grupo Mutual	9,0%	3,4%
BNCR	9,0%	3,4%
Coopealianza R.L.	10,0%	4,4%
Coopenae R.L.	10,2%	4,6%
Fundación CR-Canadá	14,0%	8,4%

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 segundo trimestre de 2026 el BANHVI accedió a recursos de fondeo por ¢14,750 millones, obtenidos mediante captaciones a 360 días, negociadas en forma directa o a través de la ventanilla electrónica de la Bolsa Nacional de Valores (Cuadro 7).

Cuadro 7
Condiciones de Operaciones de Fondeo, II Trimestre 2026
- Montos en millones de ¢ -

Nombre Inversionista	Monto	Fecha Emisión	Plazo en días	Tasa de interés bruta
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	1 000	21/4/2026	360	4,60%
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	4 000	21/4/2026	360	4,60%
BN Valores puesto de bolsa S.A.	1 000	27/4/2026	360	5,10%
BN Valores puesto de bolsa S.A.	1 000	7/5/2026	360	5,10%
BN Valores puesto de bolsa S.A.	1 000	12/5/2026	360	5,10%
BN Valores puesto de bolsa S.A.	1 000	21/5/2026	360	5,10%
Banco Popular y de Desarrollo Comunal	5 000	21/5/2026	360	4,60%
BN Valores puesto de bolsa S.A.	750	4/6/2026	360	5,10%
	14 750			

El rendimiento neto asociado a las operaciones de captación efectuadas por el BANHVI se mantuvo levemente por encima del ofrecido por los Bancos Públicos, pero 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 8).

Cuadro 8
Rendimiento Neto de las Operaciones de Captación del BANHVI y Otros Emisores en la Ventanilla de la BNV
II Trimestre 2026

Emisor	abr-25	may-25	jun-25
Bancos Privados	4,86%	4,85%	4,83%
Bancos Públicos	4,73%	4,73%	4,73%
Mutuales	4,89%	4,90%	4,90%
BANHVI	**4,75%**	**4,75%**	**4,75%**

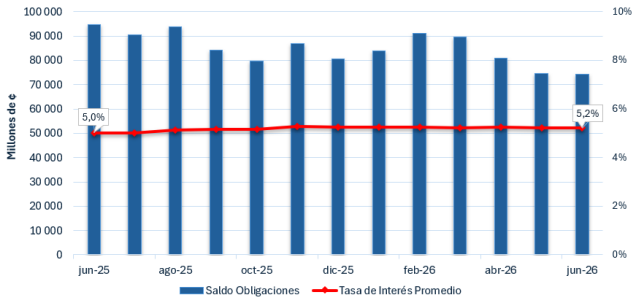
2. Atención de Vencimiento de Obligaciones

Durante el segundo trimestre de 2026 se atendieron pagos asociados al vencimiento de obligaciones por captaciones y financiamiento institucional por un monto total de ¢30,043 millones de principal y ¢1,652 millones por concepto de intereses sobre esas obligaciones.

3. Saldo de las Obligaciones Vigentes

El saldo de las obligaciones por captaciones y financiamientos alcanzó ¢74,162 millones a junio de 2026, registrando una reducción de 21.7% con respecto al saldo observado a junio de 2025 (¢94,769 millones); la totalidad de las obligaciones vigentes está denominada en colones (Gráfico 6).

Gráfico 6
Saldo de las Obligaciones y Tasa de Interés Promedio
Junio 2025 – Junio 2026



La tasa de interés promedio de las obligaciones se ubicó a junio de 2026 en 5.2%, levemente superior al valor observado a junio de 2025 (5.0%); producto del aumento en la participación relativa que ha adquirido el financiamiento de mediano plazo en el último año.
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 junio 2026

Inversionista/Acreedor	Monto Millones ¢	% Participación
Banco de Costa Rica	25 817	34,8%
BCR Valores	18 295	24,7%
Banco Popular	21 000	28,3%
BN Valores	4 750	6,4%
INS Valores	4 300	5,8%
TOTAL	**74 162**	**100,0%**

4. Costo de los Recursos de Fondeo

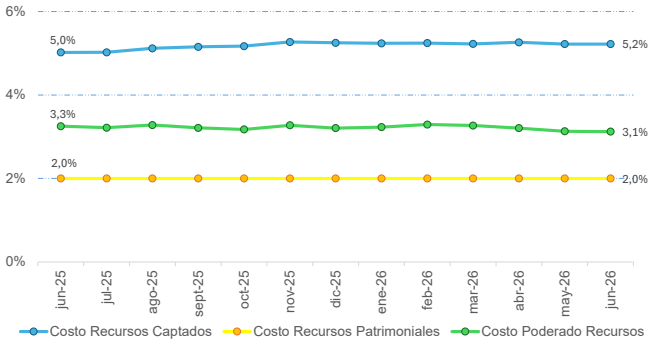
A junio de 2026 el total de recursos involucrados en el proceso de intermediación del FONAVI alcanzó la suma de ¢212,629 millones, con un costo promedio ponderado de 3.1% según el detalle del Cuadro 10.

Cuadro 10
Costo de los Recursos de Intermediación
A junio 2026

Fuente Financiamiento	Monto Millones ¢	Participación %	Costo Promedio
Recursos Financiados	74 162	34,9%	5,2%
Recursos Propios	138 467	65,1%	2,0%
TOTAL	**212 629**	**100,0%**	**3,1%**

El Gráfico 7 presenta el comportamiento de los costos de intermediación del FONAVI entre junio de 2025 y junio de 2026, desglosado en los componentes de recursos financiados y recursos propios. Como se observa, en el periodo analizado el costo ponderado de los recursos utilizados en el proceso de intermediación registró una leve disminución, debido principalmente al comportamiento de la Tasa Básica Pasiva y al menor requerimiento de recursos financiados.

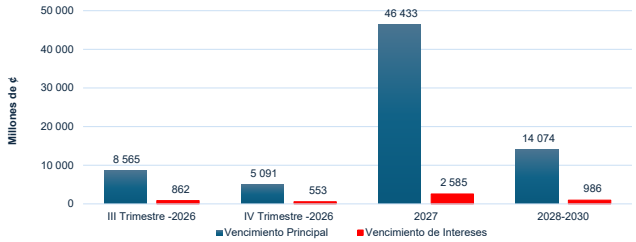
Gráfico 7
Costo Ponderado de los Recursos de Intermediación
Junio 2025 – Junio 2026



5. Proyección Vencimiento de Obligaciones

Según el plazo de las obligaciones vigentes, el 12.0% del portafolio vencerá el tercer trimestre de 2026, el 7.1% corresponde a vencimientos programados para el cuarto trimestre 2026 y el 61.9% para el periodo 2027; el 19.0% restante presenta vencimiento en los periodos de 2028 a 2030 (Gráfico 8).

Gráfico 8
Proyección de Vencimiento de Obligaciones
A junio 2026



6. Calificación de Riesgo del BANHVI

En la Sesión Ordinaria N°1332026 del 24 de marzo de 2026, la empresa calificadora Moody's Local ratificó la calificación otorgada al BANHVI y a sus programas de emisiones, considerando los estados financieros intermedios a setiembre de 2025, y los auditados a diciembre 2025 según el siguiente detalle del Cuadro 11

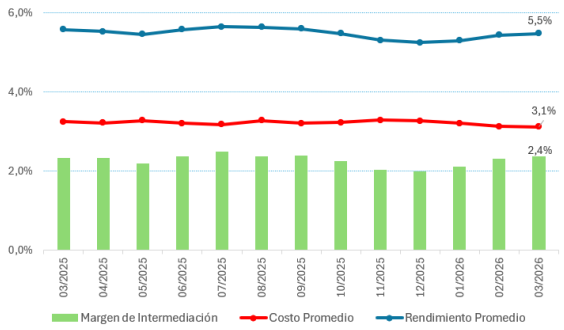
Cuadro 11
Calificación de Riesgo BANHVI
Vigente a junio 2026

Tipo de Calificación / Instrumento	Calificación actual	Perspectiva actual	Calificación anterior	Perspectiva anterior
Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI)				
Programa F de Emisiones de Bonos Estandarizados- Programa en moneda local a largo plazo	AA+.cr	Estable		
Calificación de emisor en moneda local a largo plazo	AA+.cr	Estable	AA+.cr	Estable
Calificación de emisor en moneda extranjera a largo plazo	AA+.cr	Estable	AA+.cr	Estable
Calificación de emisor en moneda local a corto plazo	ML A-1.cr		ML A-1.cr	
Programa E de Emisiones de Papel Comercial - Programa en moneda local a corto plazo	ML A-1.cr		ML A-1.cr	
Calificación de emisor en moneda extranjera a corto plazo	ML A-1.cr		ML A-1.cr	
Programa E de Emisiones de Papel Comercial- Programa en monedaextranjera a corto plazo	ML A-1.cr		ML A-1.cr	

III. RESULTADOS DE LA INTERMEDIACIÓN

Durante el último año el margen entre el rendimiento y el costo de los recursos asociados al proceso de intermediación financiera se ha mantenido en niveles reducidos, entre 2.0% y 2.5%, 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
Junio 2025 – Junio 2026



Durante el segundo trimestre de 2026 el Banco registró ingresos en efectivo por intereses sobre Cartera de crédito por ¢2,875 millones, mientras que el gasto por concepto de intereses sobre obligaciones fue de ¢1,652 millones y el traslado de réditos a la Cuenta General ascendió a ¢614 millones; como resultado, el flujo neto de efectivo por actividades de intermediación en el periodo fue positivo por ¢608 millones.

IV. VALORACION DE INDICADORES DE APETITO DE RIESGO

Durante el segundo trimestre de 2026 los indicadores contenidos en la declaración del Apetito de Riesgo del Banco vinculados con el proceso de intermediación financiera se ubicaron de los rangos de Apetito, con excepción del indicador KRI13, que se ubicó en nivel de tolerancia para el mes de abril y en nivel de capacidad para los meses de mayo y junio 2026; esta condición se genera a partir de la brecha entre activos y pasivos sensibles a la variación en las tasas de interés de mercado, que afecta los ingresos financieros en mayor proporción que los egresos financieros del BANHVI (Cuadro 12).

Cuadro 12
Indicadores Declaración del Apetito de Riesgo del Proceso de Intermediación Financiera, II Trimestre 2026

Código	Descripción	Fórmula de cálculo	Límites (cambio de nivel del indicador)			Dato Real		
			Apetito	Tolerancia	Capacidad	abr-26	may-26	jun-26
Riesgo de Crédito								
KRI2	Concentración de operaciones de crédito por sector económico.	Indice de Herfindahl-Hirschman: Σ [(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: Σ [(Saldo x Entidad / Total saldo Cartera)^2]	<=0.11	n.a.	>0.11	0,10	0,10	0,09
KRI66	Valor en Riesgo	(Pérdida esperada + Pérdida inesperada) / Saldo de EAD	<=1%	>1% - <= 3%	>3% - <= 4%	0,40%	0,42%	0,61%
KRI74	Mora > 90 días	(Saldo cartera crédito con morosidad >90 días / Saldo Cartera crédito 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%	18,26%	19,97%	20,19%
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%	0,02%	0,03%	0,03%
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	1,71	8,01	14,00
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	1,79	1,88	1,91
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 segundo trimestre de 2026 las Entidades mutualistas atendieron oportunamente el pago de las primas mensuales correspondientes al Fondo de Garantías, por un monto total de ¢367 millones.

A junio de 2026 el Fondo de Garantías acumuló ¢61,636 millones, mostrando un incremento del 1.5% en relación con el saldo observado al cierre del trimestre previo, según se detalla en el Cuadro 13.

Cuadro 13
Composición del Fondo de Garantías
Marzo y Junio 2026
- Montos en millones de ¢ -

Concepto	Saldo a Marzo 2026	Saldo a Junio 2026	Composición %	Variación %
Aporte BANHVI	111	111	0,2%	0,0%
Primas Entidades Autorizadas	32 949	33 316	54,1%	1,1%
Mutual Cartago	10 939	11 059	17,9%	1,1%
Grupo Mutual	22 010	22 257	36,1%	1,1%
Intereses sobre Inversiones	27 636	28 208	45,8%	2,1%
TOTAL	**60 696**	**61 636**	**100,0%**	**1,5%**

VI. SOLUCIONES DE VIVIENDA

Al cierre de junio de 2026, los recursos del Programa de Crédito de Largo Plazo del FONAVI permitieron a las Entidades Autorizadas formalizar 291 operaciones de crédito para vivienda, con un monto promedio de financiamiento de ¢44.4 millones por operación.

El Cuadro 14 presenta la distribución de las soluciones de vivienda formalizadas según Entidad Autorizada, así como el monto promedio de crédito asociado.

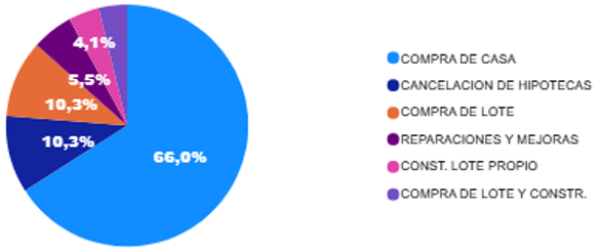
Cuadro 14
Soluciones de Vivienda y Monto Promedio del Crédito Según Entidad Autorizada, a junio de 2026
- Montos en colones -

Entidad Autorizada	N° de Casos	Monto Créditos	Crédito Promedio
COOPEMEP R.L.	14	₡551.804.000,00	₡39.414.571,43
COOPENAE R.L.	21	₡680.299.000,00	₡32.395.190,48
COOPECAJA R.L.	40	₡1.800.470.400,00	₡45.011.760,00
COOPEANDE N° 1 R.L.	54	₡2.156.300.000,00	₡39.931.481,48
COOCIQUE	58	₡1.293.847.648,35	₡22.307.718,08
DAVIVIENDA	104	₡6.449.108.575,90	₡62.010.659,38
TOTAL	291	₡12.931.829.624,25	₡44.439.277,06

- **Características de las soluciones financiadas**

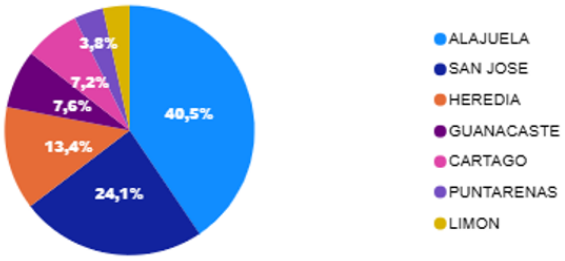
Las operaciones formalizadas se orientaron principalmente a la compra de casa, mientras que las operaciones dirigidas a la atención del déficit cualitativo, mediante reparaciones, ampliaciones o mejoras, representaron un 5.5% del total, según se muestra en el Gráfico 10.

Gráfico 10
Distribución de Operaciones según el Plan de Inversión
A junio 2026



Desde una perspectiva territorial, la colocación de recursos presenta una concentración en las provincias de Alajuela, San José y Heredia, con una participación del 78% de las operaciones formalizadas. (Gráfico 11).

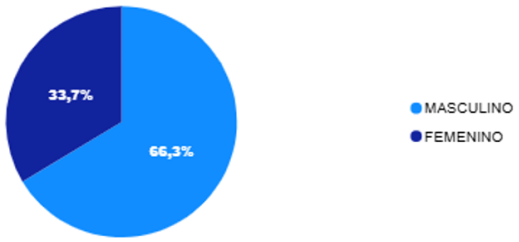
Gráfico 11
Distribución de Operaciones por Provincia
A junio 2026



- **Perfil de los Deudores**

El análisis de las características de las personas deudoras permite identificar el perfil de quienes acceden a las soluciones habitacionales financiadas. En materia de género, la distribución evidencia una mayor participación masculina, con un 66.3% de las operaciones formalizadas, según se presenta en el Gráfico 12.

Gráfico 12
Distribución de Operaciones por Género
A junio 2026



La distribución de las operaciones formalizadas por rango de edad se presenta en el Gráfico 13. Del total de 291 operaciones formalizadas al cierre del segundo trimestre de 2026, el 38.5% corresponde a personas jóvenes con edades entre los 18 y 35 años, mientras que el 61.5% restante corresponde a personas con edades de 36 años en adelante.

Gráfico 13
Número de operaciones por rango de edades
A junio 2026

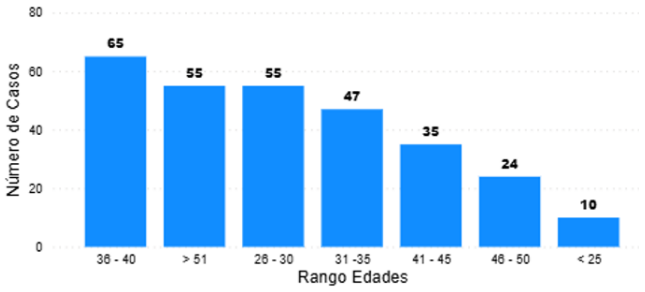
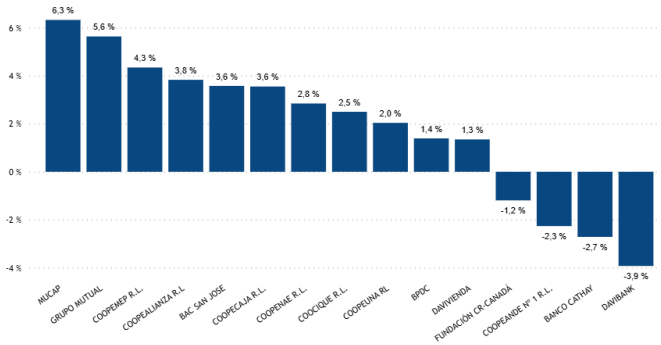


Gráfico 14
Entidades Deudoras
Variación interanual del Activo total
A junio de 2026



B. SEGUIMIENTO DE 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 junio de 2026. 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

Al corte de junio de 2026, once de las quince Entidades deudoras registraron incrementos interanuales en su Activo total. El mayor crecimiento corresponde a MUCAP, con una variación de 6.3%, seguida por Grupo Mutual (5.6%) y Coopemep (4.3%). El resto de las Entidades mostraron incrementos más moderados, con variaciones entre 1.3% y 3.8%.

En contraste, Davibank, Banco Cathay, Coopeande N° 1 y Fundación CR Canadá presentaron contracciones interanuales en sus Activos, con variaciones entre -1.2% y -3.9%. Este comportamiento responde principalmente a la disminución que registran las cuentas de Cartera de crédito al día y con atraso hasta 90 días, Inversiones en títulos valores, Bienes realizables netos y Disponibilidades.

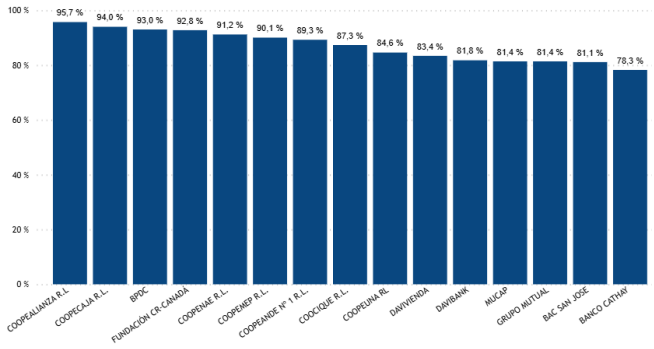
2. Relación Activo productivo a Activo total

Al cierre de junio de 2026, la relación del Activo Productivo respecto al Activo Total se mantuvo en buenos niveles en todas las Entidades deudoras, con porcentajes que oscilan entre 78.3% y 95.7%. Las mayores participaciones corresponden a Coopealianza R.L. (95.7%), Coopecaja R.L. (94.0%) y el BPDC (93.0%). Los bancos privados y mutuales registran los menores niveles en este indicador, debido a que deben mantener en la cuenta de Disponibilidades los recursos correspondientes a la reserva de Encaje Mínimo Legal (EML) del 15%; para el BPDC este requerimiento se aplica únicamente a las captaciones en cuenta corriente, mientras que, para las cooperativas de ahorro y crédito, el porcentaje vigente es del 7.5%, conforme al esquema de gradualidad establecido desde abril de 2024, el cual prevé alcanzar el 15.0% en octubre de 2028.

En 10 de las 15 Entidades deudoras se observa una disminución en la proporción del Activo Productivo respecto al Activo Total, en comparación con junio de 2025. Este comportamiento obedece, principalmente, al aumento de las Disponibilidades y, en menor medida, a la reducción de las Inversiones en títulos valores y de la Cartera de crédito al día y con atraso hasta 90 días; en algunos casos también incidió el incremento de la cartera con atrasos superiores a 90 días y de otros activos diversos netos. Las mayores reducciones se presentan en las Entidades cooperativas y el Banco Cathay; en el caso de las primeras como resultado de la aplicación gradual del requerimiento del EML, mientras que en Banco

Cathay la disminución obedece al incremento en las cuentas de Cartera de créditos con atraso mayor a 90 días y Otros Activos Diversos Netos.

Gráfico 15
Entidades Deudoras
Activo productivo a Activo total
A junio de 2026

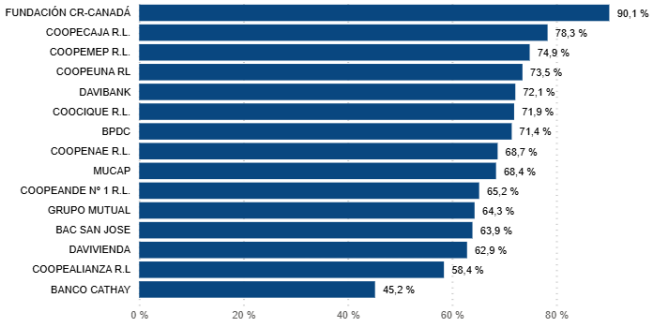


3. Relación de Cartera al día y con atraso hasta 90 días a Activo total

La Cartera de crédito al día y con atraso hasta 90 días constituye la principal cuenta del Activo de las Entidades deudoras del BANHVI, con participaciones que oscilan entre el 45.2% y el 90.1% a junio de 2026. Las menores proporciones corresponden a Banco Cathay y Coopealianza, debido a una mayor participación de otros rubros dentro de la estructura de sus Activos. En el caso de Banco Cathay, destacan las Garantías Otorgadas (17.6%), las Disponibilidades (17.5%) y las Inversiones en títulos valores (15.4%); mientras que en Coopealianza incide principalmente la elevada concentración en la cuenta de Inversiones en títulos valores, la cual representa un 37.3% del Activo total.

A junio de 2026, once de las Entidades deudoras registran una disminución en la relación de Cartera al día y con atraso hasta 90 días respecto al Activo total, en comparación con junio de 2025. Este comportamiento obedece principalmente al incremento en la cuenta de Disponibilidades e Inversiones en títulos, así como al bajo crecimiento de la Cartera crediticia.

Gráfico 16
Entidades Deudoras
Cartera de crédito al día y hasta 90 días a Activo total
A junio de 2026

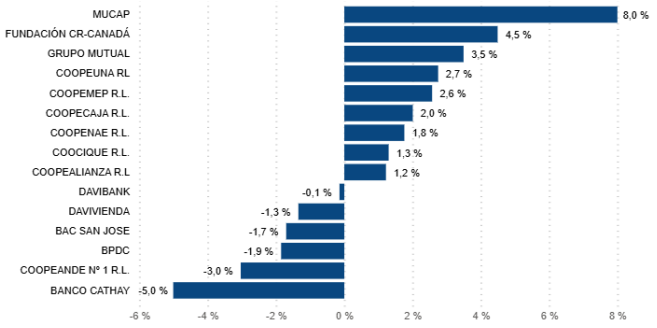


4. Variación interanual de la Cartera de crédito al día y hasta 90 días

A junio de 2026, nueve de las quince Entidades deudoras registraron incrementos interanuales en su Cartera de crédito al día y con atraso hasta 90 días; no obstante, con excepción de MUCAP que presentó un incremento del 8.0%, los aumentos observados fueron moderados, ubicándose entre 1.2% y 4.5%. Por su parte, todas las Entidades del sector bancario y Coopeande N°1 registraron disminuciones en su Cartera crediticia entre -0.1% y -5.0%.

Asimismo, siete Entidades muestran un menor dinamismo de su Cartera de crédito a junio de 2026, respecto de lo observado en junio de 2025.

Gráfico 17
Entidades Deudoras
Variación interanual Cartera de crédito al día y hasta 90 días
A junio de 2026



5. Evolución de la Morosidad

A junio de 2026, las Entidades deudoras registran un coeficiente de morosidad inferior al 5%, nivel que se considera consistente con una condición de normalidad financiera, con excepción de Coopeuna.

Debido al deterioro de una operación crediticia de monto significativo, el indicador de morosidad de Coopeuna se incrementó desde mayo anterior, para alcanzar a junio de 2026 un 7.1%. Mediante oficio CU-GE-125-2026, del 9 de julio de 2026, la Entidad informó a SUGEF que esta situación fue mitigada mediante la dación en pago de una de las garantías que respaldaban el financiamiento. Como resultado de esta gestión, se espera que al cierre de julio de 2026 el indicador de morosidad retorne a sus niveles habituales.

Además de la situación indicada, durante el último año otras 3 Entidades del sector cooperativo registran incrementos en mora de entre 0.3 pp y 0.4 pp. Las Entidades mutualistas no se muestran cambios relevantes, solamente un ligero incremento de 0.1 pp, mientras que en el sector bancario se observan aumentos en 4 de los 5 bancos en un rango de 0.1 y 2.0 pp.

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.

Las Entidades deudoras mantienen la implementación de medidas dirigidas a controlar los niveles de morosidad, mediante el reforzamiento de los procesos de recuperación de cartera y el fortalecimiento de los equipos encargados de la gestión de cobro.

Gráfico 18
Coeficiente de Morosidad en Cooperativas
De junio de 2025 a junio de 2026

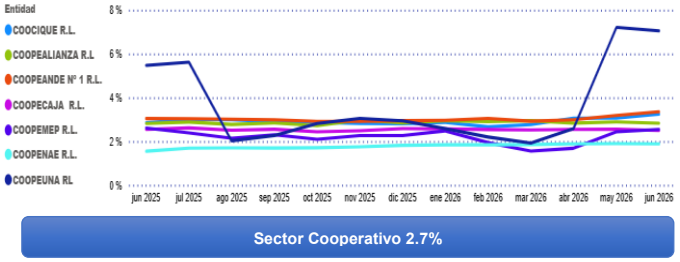
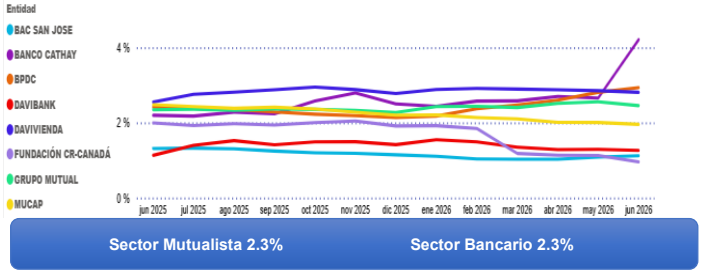


Gráfico 19
Coeficiente de Morosidad en Mutuales, Bancos y Otros
De junio de 2025 a junio de 2026



6. Coeficiente de Morosidad ampliada

En cuanto al coeficiente de morosidad ampliada, las Entidades del sector bancario registran niveles entre el 8.6% y el 18.2%, mientras que en el sector cooperativo el indicador oscila entre el 12.5% y el 20.7%. Por su parte, las Entidades del sector mutualista presentan los niveles más bajos, con valores entre 3.0% y 5.1%, favorecidos por un modelo de negocio orientado principalmente al financiamiento hipotecario respaldado con garantía real.

Entre junio de 2025 y junio de 2026, 13 Entidades deudoras registraron incrementos interanuales en el indicador de Morosidad ampliada; Coopealianza y Coopeuna presentan los mayores incrementos por 2.1 pp y 3.9 pp, respectivamente. Este resultado evidencia 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 20
Coeficiente de Morosidad Ampliada en Cooperativas
De junio de 2025 a junio de 2026

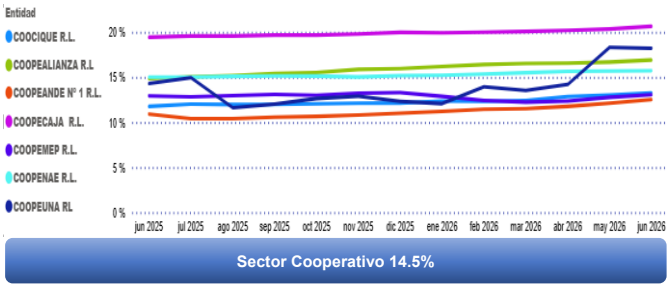
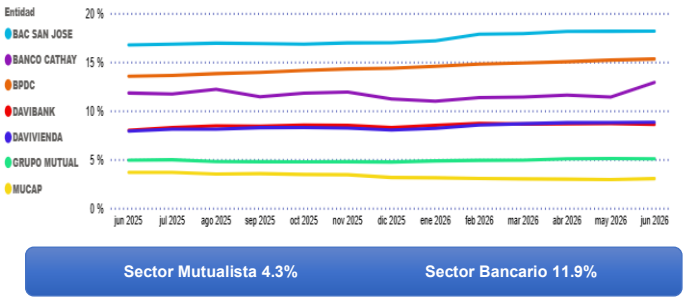


Gráfico 21
Coeficiente de Morosidad Ampliada en Mutuales y Bancos
De junio de 2025 a junio de 2026



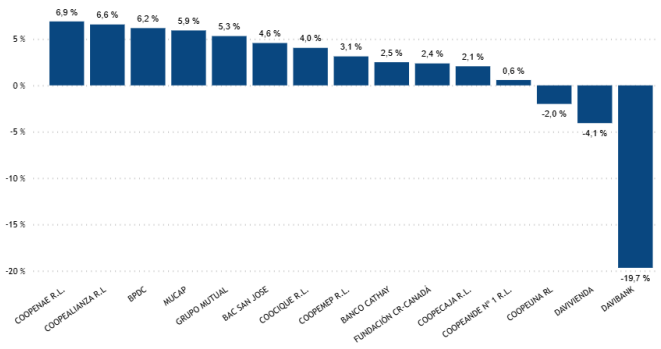
7. Variación interanual del Patrimonio

Al cierre de junio de 2026, 12 Entidades deudoras lograron un incremento interanual en el Patrimonio, con valores entre 0.6% y 6.9%, superando la inflación interanual del -0.32%.

Davibank presenta una reducción interanual en su Patrimonio de -19.7%, lo que se relaciona fundamentalmente 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.

En el caso de Banco Davivienda y Coopeuna registran una disminución interanual en su Patrimonio de -4.1% y -2.0% respectivamente, debido principalmente a la reducción de los Resultados del periodo y de periodos anteriores.

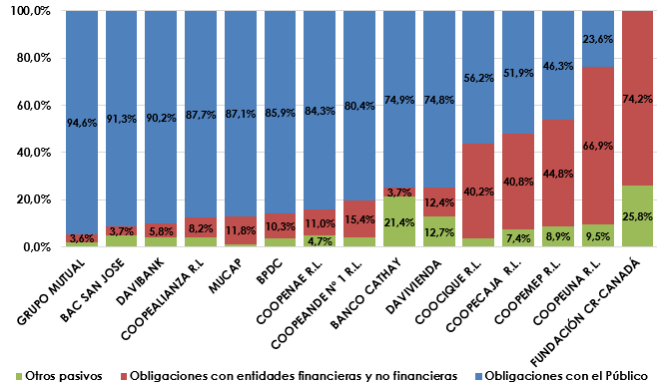
Gráfico 22
Entidades Deudoras
Variación interanual del Patrimonio
A junio de 2026



8. Composición porcentual del Pasivo

Al cierre de junio de 2026, las Obligaciones con el Público se mantienen como el principal componente del pasivo de las Entidades deudoras del BANHVI, con participaciones superiores al 70.0% en 10 de las 14 Entidades. Por su parte, Coopeuna, Coopemep, Coopecaja y Coocique presentan una menor dependencia de esta fuente de financiamiento, al registrar participaciones entre el 23.6% y el 56.2% del Pasivo total. En el caso de la Fundación CR Canadá, la Entidad no realiza captaciones de recursos de terceros.

Gráfico 23
Entidades Deudoras
Composición porcentual del Pasivo total
A junio de 2026

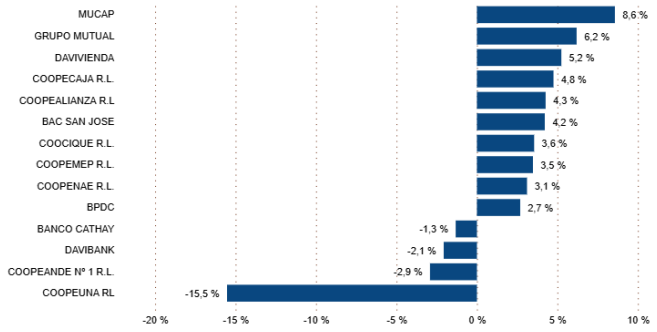


9. Variación interanual de Captaciones con el público

Al cierre de junio 2026, Coopeuna, Coopeande N°1, Davibank y Banco Cathay fueron las únicas entidades deudoras que registraron disminuciones interanuales en las Captaciones con el público, con variaciones entre -1.3% y -15.5%. Las restantes entidades presentaron incrementos en este rubro, con tasas de crecimiento que oscilan entre el 2.7% y el 8.6%.

Asimismo, el sector cooperativo continúa mostrando una recuperación sostenida en las captaciones, reflejando un fortalecimiento gradual de la confianza de los ahorrantes tras el proceso de intervención y resolución de Coopeservidores.

Gráfico 24
Entidades Deudoras
Variación Interanual de las Captaciones con el público
A junio de 2026



10. Utilidades Acumuladas

Al cierre del II trimestre de 2026, Davivienda, Davibank y Coopeuna presentaron pérdidas acumuladas; el resto de las Entidades deudoras alcanzaron resultados positivos. Sin embargo, nueve Entidades registraron utilidades inferiores a las alcanzadas en junio de 2025. Este comportamiento se explica, principalmente, por el efecto de las pérdidas por diferencial cambiario, el aumento en los gastos de administración y estimaciones, aunado a una menor generación de resultados de intermediación financiera e ingresos por comisiones y servicios.

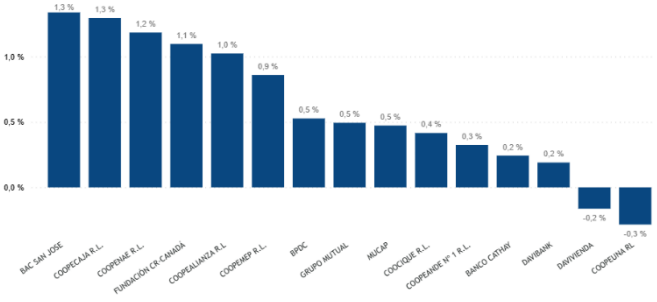
Cuadro 15
Entidades Deudoras
Utilidades Acumuladas
Comparativo a junio 2025 y junio 2026
- Millones de ¢-

ENTIDAD	jun-25	jun-26	VARIACIÓN
Banco			
BAC San José	46 571	32 997	-13 574
BPDC	13 690	13 337	-353
Davibank	608	-1 007	-1 615
Davivienda	3 282	-4 986	-8 268
Banco Cathay	319	105	-214
Cooperativa			
Coopenae R.L.	5 635	6 113	477
Coopealianza R.L.	3 489	3 417	-72
Coopeande N° 1 R.L.	1 280	827	-453
Coopecaja R.L.	1 883	1 944	61
Coocique R.L.	566	630	64
Coopemep R.L.	532	532	0
Coopeuna R.L.	55	-18	-73
Fundación			
Fundación CR-Canadá	-99	24	123
Mutual			
Grupo Mutual	1 254	3 192	1 938
MUCAP	1 359	1 248	-111

11. Rentabilidad sobre Activo

A junio de 2026, el indicador de Rentabilidad sobre Activo de las Entidades deudoras del BANHVI se ubica en valores positivos, dentro de un rango de 0.2% a 1.3%, con excepción de Davivienda y Coopeuna que registran valores del -0.2% y -0.3%. Entre junio 2025 y junio de 2026, 6 Entidades deudoras presentan una disminución en este indicador, lo cual refleja una menor capacidad para generar utilidades a partir del Activo total durante el último año.

Gráfico 25
Entidades Deudoras
Rentabilidad sobre el Activo
A junio de 2026



12. Rentabilidad sobre Patrimonio

Al cierre de junio 2026, el indicador de Rentabilidad sobre Patrimonio de las Entidades deudoras se ubicó en valores positivos del 1.4% y

12.1%, excepto Davivienda y Coopeuna que registraron ambas un -1.5%. En comparación con junio 2025, nueve Entidades deudoras evidencian disminuciones interanuales en el indicador de Rentabilidad sobre Patrimonio.

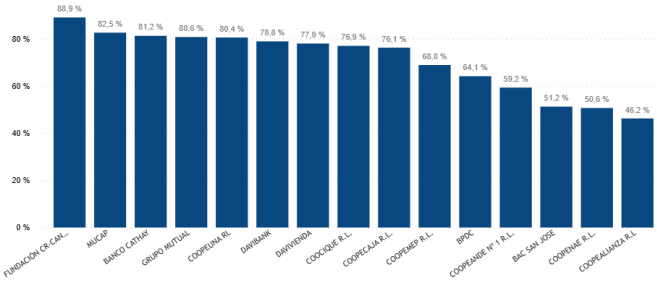
Gráfico 26
Entidades Deudoras
Rentabilidad sobre el Patrimonio
A junio de 2026



13. Gasto administrativo a Utilidad operacional bruta

El indicador de Gasto administrativo sobre Utilidad operacional neta evidencia diferencias en la eficiencia operativa de las Entidades deudoras. A junio de 2026, Coopealianza, Coopenae y Bac San José registran los menores porcentajes con 46.2%, 50.6% y 51.2%, respectivamente, mientras que la Fundación CR Canadá, MUCAP y Banco Cathay presentan los valores más elevados, reflejando un mayor peso de los gastos administrativos sobre las utilidades generadas.

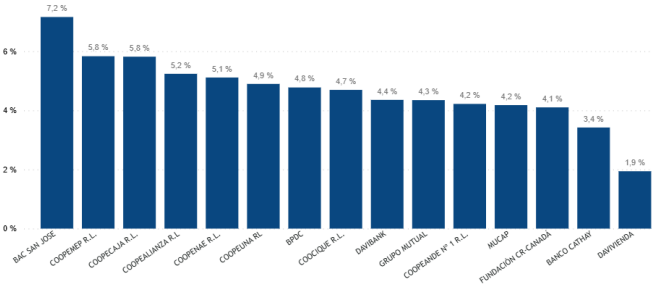
Gráfico 27
Entidades Deudoras
Gasto Administrativo a Utilidad Operacional Neta
A junio de 2026



14. Margen de Intermediación Financiera

El margen de intermediación financiera de las Entidades deudoras del BANHVI se ubicó en un rango entre 1.9% y 7.2% a junio de 2026; BAC San José alcanzó el valor más alto, mientras que Davivienda y Banco Cathay registraron los menores márgenes de intermediación, por debajo del 3.5%.

Gráfico 28
Entidades Deudoras
Margen de intermediación financiera
A junio de 2026



15. Calificación de Entidades Deudoras

Al cierre de junio de 2026, la evaluación de la Composición del Capital Base, así como de los indicadores de Suficiencia Patrimonial y Apalancamiento, muestra que todas las Entidades deudoras supervisadas se mantienen en Normalidad 1.

Cuadro 16
Entidades Autorizadas Deudoras
Indicador de Suficiencia Patrimonial, Composición del Capital Base e Indicador de Apalancamiento
A junio de 2026

Entidad	Indicador de Suficiencia Patrimonial	Composición del Capital Base		Indicador de Apalancamiento	Calificación
	ISPE	CCN1	CN1	IAPE	Nivel
Bancos					
Banco Bac San José	14,06%	13,72%	13,72%	10,59%	**N.1**
Banco Cathay	14,56%	10,01%	12,27%	9,19%	**N.1**
Davibank	15,34%	15,34%	15,34%	10,51%	**N.1**
Davivienda	14,25%	13,83%	13,83%	10,47%	**N.1**
Banco Popular	21,94%	17,73%	17,73%	16,22%	**N.1**
Mutuales					
Grupo Mutual	14,64%	13,07%	13,07%	7,11%	**N.1**
MUCAP	15,83%	15,04%	15,04%	8,92%	**N.1**
Cooperativas					
Coopenae RL	19,89%	59,53%	84,84%	15,00%	**N.1**
Coopealianza RL	19,52%	13,73%	17,48%	14,87%	**N.1**
Coopeande Nº 1 RL	19,10%	15,51%	18,43%	16,38%	**N.1**
Coocique RL	15,47%	12,07%	12,41%	10,33%	**N.1**
Coopemep RL	18,38%	13,90%	16,31%	17,20%	**N.1**
Coopecaja RL	22,35%	12,11%	12,57%	20,43%	**N.1**
Coopeuna RL	19,35%	16,03%	16,01%	20,86%	**N.1**

16. Directrices emitidas al sector mutualista

A junio de 2026 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.

Cuadro 17
Mutuales de Ahorro y Préstamo
Captaciones con garantía del Estado
A junio de 2026

Mutuales	Principal	Intereses	Total	Monto autorizado	Disponible
Grupo Mutual	900 603,0	8 945,7	909 548,7	984 466,4	74 917,7
Mutual Cartago	440 420,9	1 603,1	442 024,0	470 690,0	28 666,0
Total del Sector	**1 341 023,9**	**10 548,8**	**1 351 572,7**	**1 455 156,4**	**103 583,7**

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 18
Mutuales de Ahorro y Préstamo
Tope máximo de crecimiento global
A junio de 2026

Entidad	Indicador	Parámetro
Grupo Mutual	0,92	<= 1 Vez
Mutual Cartago	0,85	<= 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 19
Mutuales de Ahorro y Préstamo
Cartera de crédito de naturaleza no habitacional
A junio de 2026

Entidad	Monto Cartera no habitacional	Monto Cartera total	Cartera no habitacional a Cartera total	Parámetro
Grupo Mutual	182 485,1	713 640,6	25,6%	<= 40%
Mutual Cartago	45 846,4	399 983,3	11,5%	<= 40%

Nota: Montos en millones de colones

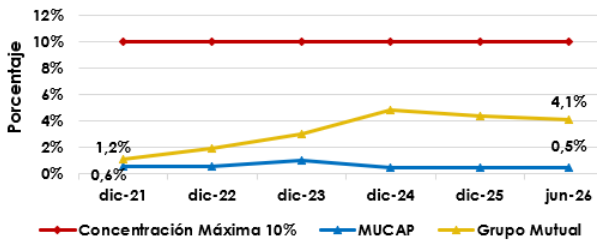
- Se registra una disminución en los Gastos administrativos en ambas mutuales, con lo que se cumple el requerimiento de ubicarse por debajo del nivel de la inflación anualizada al 30 de junio 2026 (0.15%)

Cuadro 20
Mutuales de Ahorro y Préstamo
Gastos administrativos vs Índice de crecimiento inflacionario
A junio de 2026

Entidad	Incremento en Gasto	Inflación Anualizada	Diferencia
Grupo Mutual	-1,9%	0,1%	2,0%
Mutual Cartago 1/	-0,8%	0,1%	1,0%

- 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 valor de 4.1% a junio de 2026; 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 29
Entidades mutualistas
Participación porcentual de la cartera fiduciaria
De diciembre 2021-2025 y junio de 2026



C. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones

- Al cierre del segundo trimestre de 2026, el FONAVI mantiene una posición financiera robusta y un perfil de riesgo conservador, respaldado por una cartera con morosidad cero, una cobertura de garantías superior al 120%, adecuados niveles de liquidez, una reducción significativa del endeudamiento y una intermediación financiera con resultados positivos.

- Si bien la desaceleración del crédito hipotecario ha limitado el ritmo de colocación durante el primer semestre, la Administración reaccionó oportunamente mediante ajustes estratégicos a los Programas de Crédito, el fortalecimiento de la gestión comercial y la incorporación de una nueva Entidad deudora, acciones que mejoran las perspectivas para el segundo semestre.

- En conjunto, los resultados alcanzados evidencian una gestión financiera prudente, eficiente y alineada con los objetivos institucionales del BANHVI, preservando la sostenibilidad del Fondo y su capacidad para continuar apoyando el financiamiento de soluciones de vivienda en Costa Rica.

- Al cierre del segundo trimestre de 2026, las Entidades deudoras del BANHVI mantienen, en términos generales, una condición financiera estable, respaldada por indicadores que reflejan un crecimiento moderado de los activos, la cartera de crédito y el patrimonio, así como adecuados niveles de Suficiencia Patrimonial y morosidad. Algunas Entidades registraron una disminución en sus resultados financieros por el efecto del diferencial cambiario, mayores gastos y una menor generación de ingresos, estos factores no representan por el momento, riesgos relevantes para su estabilidad financiera.

Recomendaciones

- Mantener el seguimiento mensual de los escenarios de colocación y actualizar oportunamente las proyecciones para la Junta Directiva. Intensificar la estrategia comercial hacia Entidades con mayor capacidad de crecimiento, reduciendo gradualmente la dependencia del sector cooperativo.

- Difundir entre las Entidades Autorizadas el valor agregado de las condiciones financieras ofrecidas por el Banco, más allá de la tasa de interés.

- Continuar monitoreando la evolución del margen financiero ante posibles cambios en las condiciones del mercado.

- Revisar conjuntamente, con la Unidad de Riesgos los supuestos metodológicos del modelo y evaluar alternativas para reducir la exposición estructural al riesgo de tasa de interés.

- Mantener el seguimiento de aquellas Entidades que presentan deterioro en sus resultados, desaceleración en el crecimiento de la cartera o incrementos en la morosidad, a fin de identificar oportunamente posibles cambios en su perfil de riesgo.

- Continuar la vigilancia sobre la evolución del sector cooperativo, considerando su proceso de recuperación y el comportamiento de los indicadores de crecimiento, captaciones y morosidad, con el propósito de identificar oportunamente posibles riesgos.