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

Dirección FONAVI
30 de octubre, 2026

BANHVI

Resumen Ejecutivo

A continuación, se presentan los principales resultados de la gestión del FONAVI al cierre del tercer 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 de setiembre de 2026, el BANHVI registró desembolsos acumulados por ¢12.500 millones, equivalentes al 33,1 % de la meta anual de ¢37.800 millones. Ante el menor dinamismo del crédito para vivienda, particularmente en el sector cooperativo, se gestionó la aprobación de mejoras en las condiciones de financiamiento y se fortaleció la gestión comercial, promoviendo la diversificación de la cartera. Estas acciones permitieron reactivar la demanda de crédito y generar nuevas oportunidades de negocio, a partir de lo cual se esperaba superar la meta de colocación propuesta. No obstante, la eventual fusión de dos entidades solicitantes constituye un factor de riesgo para el cumplimiento de la meta anual, cuyo resultado dependerá de la materialización de las operaciones previstas.

- El saldo de la cartera de crédito se ubicó en ¢208.466 millones, con una variación interanual de -0,4 %. La morosidad se mantiene en 0 % desde setiembre de 2006, las garantías ofrecen una cobertura global del 120,5 % y el 99,6 % de la cartera se encuentra clasificado en la mejor categoría de riesgo. Asimismo, todas las entidades deudoras cumplen con los límites normativos de operaciones activas.

- 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 7,5% y 14,0%), así como los plazos de financiamiento más amplios entre las alternativas de fondeo de segundo piso disponibles.

- A setiembre 2026, los recursos administrados por el FONAVI permitieron financiar 495 soluciones de vivienda, con un monto promedio de crédito de ¢41,9 millones por operación, contribuyendo al cumplimiento de los objetivos institucionales de apoyo al financiamiento habitacional de clase media.

- Durante el tercer trimestre se captaron recursos por ¢23.500 millones y se atendieron vencimientos de obligaciones por ¢8.565 millones de principal y ¢862 millones de intereses. Al cierre de setiembre, el saldo de las obligaciones vigentes alcanzó ¢89.097 millones, un 5,7 % superior al registrado en setiembre de 2025. El total de los recursos involucrados en el proceso de intermediación ascendieron a ¢227.728 millones, con un costo promedio ponderado del 3,2 %. El margen entre el rendimiento y el costo de los recursos asociados al proceso de intermediación financiera alcanzó a setiembre de 2026 un 2,1%.

- Durante el tercer trimestre, el BANHVI registró ingresos en efectivo por intereses de la cartera de crédito por ¢2.860 millones y gastos por intereses sobre obligaciones por ¢862 millones. Luego de considerar el traslado de réditos a la Cuenta General por ¢605 millones, el flujo neto de efectivo de las actividades de intermediación fue positivo en ¢1.393 millones.

- Finalmente, Los indicadores de apetito de riesgo vinculados con la intermediación financiera se mantuvieron dentro de los rangos establecidos, con excepción del indicador KRI13, que permaneció en nivel de tolerancia durante julio y agosto y retornó al nivel de apetito en setiembre, al ubicarse en 17,69 %. Por otra parte, Moody's Local ratificó la calificación de riesgo del BANHVI y de sus programas de emisiones en setiembre de 2026, destacando la solidez patrimonial, la elevada calidad de la cartera crediticia y el respaldo del Estado costarricense como elementos fundamentales del perfil crediticio del Banco.

En síntesis, al cierre de setiembre de 2026, el FONAVI mantiene una cartera de crédito de alta calidad, una morosidad nula, una adecuada cobertura de garantías y resultados positivos en el proceso de intermediación financiera. El principal desafío para el cierre del año es fortalecer la colocación de nuevos créditos y mitigar los riesgos asociados a la concentración de operaciones, mediante el seguimiento de las solicitudes en trámite, la diversificación de las entidades deudoras y la identificación de nuevas oportunidades de financiamiento.

B. Seguimiento de Entidades Deudoras

- Al cierre de setiembre de 2026, la situación financiera de las Entidades deudoras del BANHVI se mantiene relativamente estable. Los principales indicadores mantienen un desempeño consistente con el observado en períodos anteriores y, si bien ciertas entidades han experimentado variaciones en sus resultados debido principalmente al impacto del diferencial cambiario, no se identifican señales que sugieran un deterioro relevante de su perfil financiero en el corto plazo.

- Durante el tercer trimestre del 2026, el sector cooperativo ha continuado mostrando señales de recuperación en las Captaciones con el público y un comportamiento favorable en sus niveles de actividad crediticia, luego de los efectos derivados del proceso de intervención y resolución de Coopeservidores. Asimismo, las entidades han fortalecido las acciones de seguimiento y recuperación de cartera, lo que ha contribuido a mantener los niveles de morosidad dentro de parámetros prudenciales.

- Al cierre de setiembre de 2026, diez de las quince Entidades deudoras registraron incrementos interanuales en su Activo Total; destacan MUCAP y Coopemep, con crecimientos de 5,6% y 5,1%, respectivamente, mientras que el resto de las Entidades mostró aumentos moderados y leves, por debajo del 3%. Por su parte, Coopeande N°1, Banco Popular, Davibank, Coopeuna y la Fundación CR-Canadá evidenciaron contracciones interanuales en este rubro, asociadas principalmente a variaciones en las cuentas de Cartera de crédito al día y con atraso hasta 90 días, Inversiones en títulos valores, Bienes realizables netos y Disponibilidades. Asimismo, en comparación con setiembre de 2025, se observa una desaceleración en el ritmo de crecimiento de nueve Entidades, aunque las restantes mostraron una evolución favorable, destacando Coopenae y Coopemep.

- Igualmente, diez Entidades deudoras presentaron incrementos interanuales moderados en su Cartera de crédito al día y con atraso hasta 90 días, con valores entre 1,5% y 6,8%; solamente MUCAP logra un aumento superior del 6,0%. En contrate, Coopecaja, Bac San José, Banco Popular, Coopeande N°1 y Banco Cathay, registran reducciones su Cartera crediticia con variaciones entre el -0,2% y -7,2%. Adicionalmente, 8 de las Entidades deudoras evidencian a setiembre de 2026, un menor dinamismo en el crecimiento de su Cartera crediticia respecto de lo observado en setiembre de 2025.

- En relación con la morosidad de la Cartera de crédito, diez Entidades deudoras muestran una tendencia creciente durante el último año. Según lo señalado por las Entidades, este comportamiento se relaciona principalmente con las limitaciones en las opciones de cobro asociadas a la Ley N°9859, denominada Ley de Usura, y con la aplicación del Acuerdo CONASSIF 14-21, que prolonga la permanencia de las operaciones morosas en Cartera antes de su traslado a Cuentas de orden. No obstante, el indicador de morosidad alcanza un nivel máximo de 4,0%, manteniéndose en todos los casos por debajo del umbral de 5,0% considerado como referencia de normalidad financiera.

- En materia patrimonial, la mayoría de las Entidades deudoras registró un crecimiento interanual a setiembre 2026, con variaciones

que oscilan entre 1,5% y 6,8%, superando la inflación del 0,34%. Por el contrario, Coopeuna, Davivienda, Davibank y Coopecaja presentan disminuciones interanuales en su Patrimonio, entre el -0,1% y -4,4%, atribuibles a resultados del período, cambios en el Capital Social y ajustes patrimoniales. En el caso de Davibank, la reducción responde también a decisiones internas orientadas a la optimización en la estructura de capital.

- En cuanto a los resultados, la mayoría de las Entidades deudoras acumula utilidades positivas a setiembre de 2026; no obstante, 8 de ellas presentan resultados inferiores a los observados en setiembre de 2025. La disminución en la generación de utilidades obedece al efecto combinado de las pérdidas por diferencial cambiario, incremento de las estimaciones sobre la cartera de crédito y el crecimiento de los gastos administrativos. A ello se suma una menor generación de ingresos por intermediación financiera y una disminución en otros ingresos operativos netos, factores que incidieron en el resultado del período.

- Desde la perspectiva regulatoria, la mayoría de las Entidades deudoras supervisadas se ubica en condición de Normalidad 1, de acuerdo con los indicadores de Suficiencia Patrimonial, Composición del capital base y Apalancamiento; únicamente Davivienda se clasifica en Normalidad 2.

- Finalmente, las entidades mutualistas continúan atendiendo de manera satisfactoria las directrices emitidas por el BANHVI, manteniéndose dentro de los parámetros regulatorios establecidos.

INDICE

A. RESULTADOS DE LA GESTIÓN DEL FONAVI 6

I. CREDITO 6

II. FONDEO DE RECURSOS 10

III. RESULTADOS DE LA INTERMEDIACIÓN 12

IV. INDICADORES DE APETITO DE RIESGO 12

V. FONDO DE GARANTIAS 13

VI. SOLUCIONES DE VIVIENDA 13

B. SEGUIMIENTO DE ENTIDADES DEUDORAS 14

C. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES 22

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

En este informe se resumen los principales resultados derivados de la gestión del FONAVI al cierre del tercer 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 setiembre de 2026.

A. RESULTADOS DE LA GESTIÓN DEL FONAVI

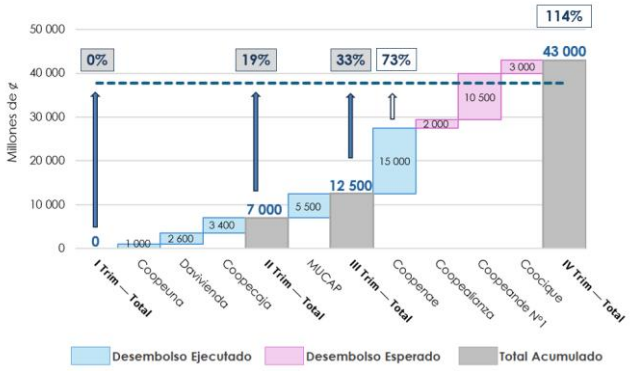
I. CREDITO

En el tercer trimestre de 2026, el BANHVI realizó un desembolso por concepto de nuevos créditos por la suma de ¢5.500 millones a MUCAP. Con ello, el monto acumulado de desembolsos al cierre de setiembre alcanzó ¢12.500 millones, equivalente al 33,1 % de la meta anual de colocación de ¢37.800 millones.

Durante 2026, se han impulsado una serie de acciones dirigidas a reactivar la demanda de crédito, entre ellas, ajustes favorables en las condiciones de los programas de crédito en abril, acercamientos con las entidades para identificar oportunidades de negocio y promover los beneficios del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), así como iniciativas para diversificar la cartera mediante la incorporación de nuevas cooperativas y bancos privados. Estas gestiones generaron resultados favorables, con solicitudes de crédito que respaldaban la proyección de cumplimiento de la meta anual. Asimismo, se han recibido solicitudes y manifestaciones de interés de entidades para incorporarse al SFNV y formar parte de la cartera de crédito del BANHVI, cuyas posibilidades de formalización y colocación podrían materializarse durante 2027.

En cuanto a las perspectivas de colocación para el cierre de 2026, antes de conocerse la posible fusión entre dos entidades solicitantes de crédito, las proyecciones contemplaban desembolsos adicionales durante el último trimestre que permitiría alcanzar un monto acumulado de ¢43.000 millones, equivalente al 114% de la meta anual. Como se muestra en el Gráfico 1, la proyección incluía desembolsos esperados a Coopenae, Coopealianza, Coopeande N°1 y Coocique, de los cuales ya se concretó el desembolso previsto a Coopenae.

Gráfico 1
Evolución de la Colocación de Crédito
Respecto de la Meta Establecida, Año 2026



En los primeros días de setiembre de 2026 se conoció la posibilidad de fusión entre Coopenae y Coopeande N°1, situación que genera restricciones asociadas a los límites normativos de operaciones activas y afecta las posibilidades de colocación de crédito del BANHVI. En particular, si no se concreta el desembolso previsto a Coopeande N°1, la colocación anual alcanzaría aproximadamente ¢32.500 millones, equivalente al 86,0% de la meta establecida. Debe destacarse que este escenario respondería a circunstancias ajenas al control del BANHVI, relacionadas con la eventual fusión de las entidades y sus posibles implicaciones regulatorias. Ante esta situación, se mantiene el seguimiento de las operaciones y la búsqueda de nuevas oportunidades de financiamiento para fortalecer la cartera, aumentar el número de clientes, disminuir las concentraciones y mitigar los riesgos identificados.

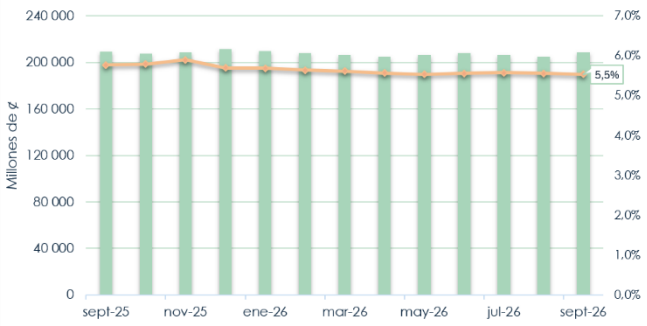
1. Saldo de la Cartera de Crédito

A setiembre de 2026 el saldo de la cartera de crédito del BANHVI alcanzó ¢208.466 millones, lo que implica una leve disminución del 0,4% con

respecto al saldo registrado al mismo mes del año anterior (¢209.387 millones).

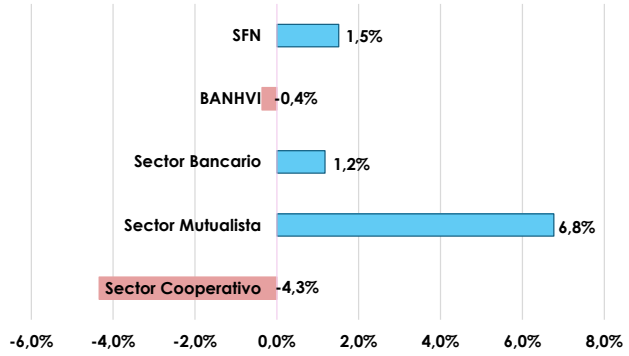
La tasa de interés promedio de la Cartera de crédito se ubicó en 5,5% a setiembre 2026, para una reducción de 0,23 puntos porcentuales (pp) en los últimos 12 meses (Gráfico 2).

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



El Gráfico 3 presenta el crecimiento del crédito dirigido a la actividad de vivienda entre setiembre 2025 y setiembre 2026, en el SFN y desagregado para los sectores Bancario, Mutualista y Cooperativo, así como de la Cartera de crédito del BANHVI. 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 6,8%, mientras que el sector Cooperativo registró una contracción del 4,3%, evidenciando un entorno menos favorable para la colocación de recursos destinados al financiamiento de vivienda.

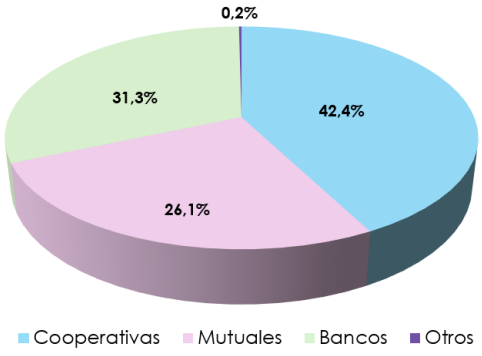
Gráfico 3
Crecimiento Interanual del Crédito de Vivienda en BANHVI y Sistema Financiero Nacional, por Sectores
Setiembre 2025 – Setiembre 2026



En este contexto, la evolución de la cartera del BANHVI resulta consistente con las condiciones observadas en el mercado durante 2026, particularmente con las limitaciones que enfrenta el sector cooperativo desde 2025, derivadas de las repercusiones del caso Coopeservidores R.L. Esta situación llevó a las entidades a priorizar la liquidez y las líneas de crédito de mayor rentabilidad, limitando el crecimiento del financiamiento para vivienda.

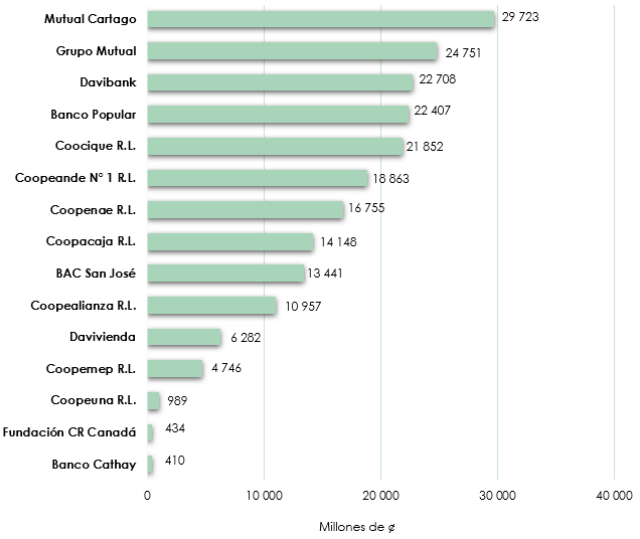
En relación con la concentración de la Cartera de crédito del BANHVI por sector, el mayor porcentaje se asocia al sector Cooperativo con una participación del 42,4%, seguido de los sectores Bancario y Mutualista, según se presenta en el Gráfico 4.

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



A nivel de Entidades Autorizadas destaca la participación de Mutual Cartago, Grupo Mutual, Scotiabank, Banco Popular y Coocique R.L., con participaciones que superan el 10% del saldo total de la Cartera de crédito (Gráfico 5).

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



2. Morosidad de la Cartera de Crédito

Durante el tercer 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 ¢8.102 millones.

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

3. Categoría de Riesgo de Entidades Deudoras

A setiembre de 2026, las entidades deudoras del BANHVI se mantienen clasificadas en la categoría de riesgo 1, con excepción del Banco Cathay, clasificado en la categoría 2, y de la Fundación Costa Rica-Canadá, clasificada en la categoría 4. En consecuencia, el 99,6 % del saldo de la cartera de crédito se encuentra ubicado en la categoría de menor riesgo, según la clasificación aplicada por el Banco (Cuadro 1)

Cuadro 1
Categoría de Riesgo de Entidades Deudoras
A setiembre 2026

Entidad Autorizada	Capacidad Pago	Comportamiento Pago Histórico	Morosidad	Calificación de Riesgo
Mutual Cartago	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	1
Grupo Mutual	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	1
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
Davibank	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	1
Davivienda	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	1
Coopenae 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
Coocique 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
Coopecaja R.L.	Nivel 1	Nivel 1	Igual o menor 30 días	1
Coopeuna R.L.	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 setiembre de 2026 el monto total de las garantías que mantiene el BANHVI en respaldo de los créditos otorgados asciende a ¢251.141 millones, superando en ¢42.675 millones el saldo de principal de las obligaciones correspondientes, para una cobertura global del 120,5% (Cuadro 2).

Cuadro 2
Cobertura de las Garantías de la Cartera de Crédito
A setiembre 2026
- Montos en millones de ¢ -

Garantías Hipotecarias

Entidad	Saldo del Principal	Garantía Otorgada	% Cobertura Garantía
Grupo Mutual	24 750,9	28 542,5	115%
Mutual Cartago	24 222,6	27 366,6	113%
Davibank	22 707,7	27 599,2	122%
Coocique R.L.	21 852,3	26 875,4	123%
Banco Popular	21 419,6	22 249,5	104%
Coopeande No. 1 R.L.	18 863,1	24 024,6	127%
Coopenae R.L.	16 754,7	21 693,7	129%
BAC San José	13 441,1	17 013,4	127%
Coopecaja R.L.	10 772,7	13 699,0	127%
Coopealianza R.L.	10 371,9	12 315,2	119%
Coopemep R.L.	4 746,0	5 930,6	125%
Davivienda	3 720,3	5 835,7	157%
Fundación CR-Canadá	434,2	774,0	178%
Banco Cathay	410,4	997,0	243%

Garantías Pagarés

Entidad	Saldo del Principal	Garantía Otorgada	% Cobertura Garantía
Coopeuna R.L.	989,3	1 150,0	116%
Coopecaja R.L.	3 375,3	3 910,0	116%
Mucap	5 500,0	6 325,0	115%
Davivienda	2 562,1	2 990,0	117%

Garantías Valores

Entidad	Saldo del Principal	Garantía Otorgada	% Cobertura Garantía
Banco Popular	986,9	1 000,0	101%
Coopealianza R.L.	584,6	850,0	145%

5. Límite sobre Operaciones Activas

El límite máximo de operaciones activas que el BANHVI puede mantener con cada Entidad Autorizada o Grupo de Interés Económico equivale al 20% de su capital ajustado, lo que actualmente corresponde a ¢29.863 millones. Según la información que se presenta en el Cuadro 3, al cierre de setiembre de 2026 todas las entidades deudoras cumplían con este límite; no obstante, algunas registraban niveles de utilización cercanos al máximo permitido. En particular, MUCAP alcanzaba un 99,9% del límite correspondiente, mientras que el Grupo de Interés Económico conformado por Davivienda y Davibank registraba una utilización del 97,4%.

Esta situación reviste especial importancia ante la eventual materialización de procesos de fusión entre entidades deudoras, dado que la integración de sus operaciones podría generar excesos sobrevenidos respecto del límite normativo, aun cuando las entidades cumplan individualmente con este al momento de la evaluación. Por lo tanto, resulta necesario mantener un seguimiento de la utilización de estos límites y valorar oportunamente las posibles implicaciones de dichas operaciones, con el fin de prevenir incumplimientos y gestionar adecuadamente la exposición crediticia del BANHVI.

Cuadro 3
Verificación de Cumplimiento del Límite de Operaciones Activas de Entidades Deudoras
A setiembre 2026
- Millones de colones –

Entidad Autorizada	Saldo Total Adeudado	Monto Disponible
Mutual Cartago	29 826	37
Grupo Mutual	24 853	5 010
Davibank	22 816	7 047
Banco Popular	22 504	7 359
Coocique R.L.	21 957	7 906
Coopeande N° 1 R.L.	18 959	10 905
Coopenae R.L.	16 840	13 023
Coopecaja R.L.	14 219	15 645
BAC San José	13 504	16 359
Coopealianza R.L.	11 011	18 852
Davivienda	6 282	23 581
Coopemep R.L.	4 770	25 093
Coopeuna R.L.	994	28 869
Fundación CR - Canadá	437	29 426
Banco Cathay	413	29 450

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 4 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 posicionándose como las más competitivas frente a las alternativas disponibles para las Entidades Autorizadas.

Los resultados evidencian que el Banco mantiene una oferta crediticia competitiva, respaldada por condiciones financieras atractivas, amplios plazos de financiamiento y su especialización en programas de vivienda, lo que fortalece su posicionamiento como una opción sólida y conveniente para el financiamiento de estas Entidades (Cuadro 4).

Cuadro 4
Condiciones de Créditos Otorgados a Entidades Deudoras Entre Setiembre 2025 y Setiembre 2026

Bancos Operaciones	Tasa de interés	Saldo Total Millones ¢	Plazo en años	Margen sobre TBP
BANHVI	**5.33% a 5.87%**	**19 096**	**14 a 20**	**1.75% a 2.25%**
BCR	5.46% a 7.59%	45 094	1 a 14	1.85% a 4.00%
BPDC	7.07%	1 292	4	3.45%
BNCR	8.00%	1 653	12	4.39%

Fuente: Centro de Información Crediticia – CIC- setiembre 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 setiembre de 2026, dichas tasas se ubicaron entre 7,5% y 14,0%. Este rango supera en al menos 2,0 pp la tasa de financiamiento de segundo piso del BANHVI (5,5%), lo que confirma que el Banco continúa ofreciendo condiciones de fondeo competitivas para las Entidades Autorizadas. (Cuadro 5).

Cuadro 5
Tasa de Interés Préstamos de Vivienda en Entidades del SFN y Margen sobre Tasa Activa del BANHVI
A setiembre 2026

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

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 tercer trimestre de 2026 el BANHVI accedió a recursos de fondeo por ¢23.500 millones, obtenidos mediante captaciones a 180 y 360 días (57,4%) y mediante financiamiento a mediano plazo (42,6%). Estas operaciones, negociadas tanto en forma directa como a través de la ventanilla electrónica de la Bolsa Nacional de Valores, reflejan el posicionamiento del Banco en el mercado financiero, la solidez de su perfil crediticio y su capacidad para gestionar exitosamente diversas fuentes de financiamiento. (Cuadro 6).

Cuadro 6
Condiciones de Operaciones de Fondeo, III Trimestre 2026
- Montos en millones de ¢ -

Nombre Inversionista/ Acreedor	Monto	Fecha Emisión	Plazo en días	Tasa de interés bruta
BN Valores puesto de bolsa S.A.	1 000	5/8/2026	360	5,11%
BN Valores puesto de bolsa S.A.	1 000	21/8/2026	359	5,11%
Banco de Costa Rica	10 000	14/9/2026	731	5,09%
BN Valores puesto de bolsa S.A.	10 000	21/9/2026	360	5,05%
BN Valores puesto de bolsa S.A.	1 500	23/9/2026	180	4,41%
TOTAL	**23500**			

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 7).

Cuadro 7
Rendimiento Neto de las Operaciones de Captación del BANHVI y Otros Emisores en la Ventanilla de la BNV
III Trimestre 2026

Emisor	ago-25	sept-25
Bancos Privados	4,85%	4,74%
Bancos Públicos	4,72%	4,52%
Mutuales	4,90%	4,80%
BANHVI	**4,75%**	**4,70%**

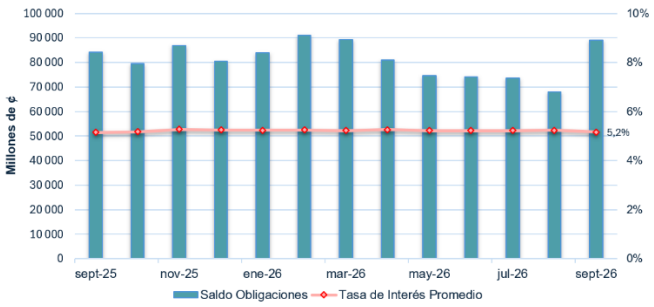
2. Atención de Vencimiento de Obligaciones

Durante el tercer trimestre de 2026 se atendieron pagos asociados al vencimiento de obligaciones por captaciones y financiamiento institucional por un monto total de ¢8.565 millones de principal y ¢862 millones por concepto de intereses sobre esas obligaciones.

3. Saldo de las Obligaciones Vigentes

El saldo de las obligaciones por captaciones y financiamientos alcanzó ¢89.097 millones a setiembre de 2026, registrando un incremento de 5,7% con respecto al saldo observado a setiembre de 2025 (¢84.290 millones); la totalidad de las obligaciones vigentes está denominada en colones (Gráfico 6).

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



La tasa de interés promedio de las obligaciones se ubicó en 5,2% al cierre de setiembre de 2026, manteniéndose sin variaciones respecto al nivel registrado en setiembre de 2025.

La composición del portafolio de obligaciones del BANHVI desglosado por inversionista/acreedor se presenta en el Cuadro 8.

Cuadro 8
Obligaciones por Inversionistas y Acreedores
A Setiembre 2026

Inversionista/ Acreedor	Monto Millones ¢	% Participación
Banco de Costa Rica	34 252	38,4%
BN Valores	18 250	20,5%
BCR Valores	16 295	18,3%
Banco Popular	16 000	18,0%
INS Valores	4 300	4,8%
TOTAL	**89 097**	**100,0%**

4. Costo de los Recursos de Fondeo

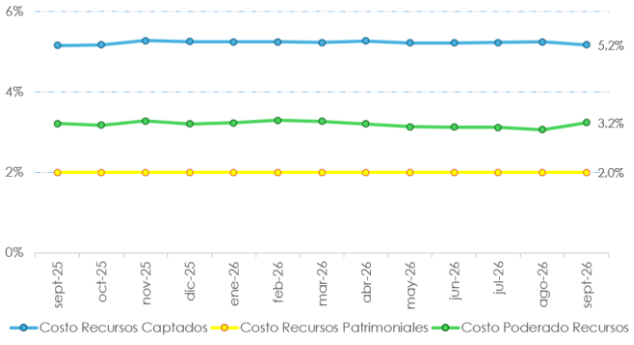
A setiembre de 2026 el total de recursos involucrados en el proceso de intermediación del FONAVI alcanzó la suma de ¢227.728 millones, con un costo promedio ponderado de 3,2% según el detalle del Cuadro 9

Cuadro 9
Costo de los Recursos de Intermediación
A setiembre 2026

Fuente Financiamiento	Monto Millones ¢	Participación %	Costo Promedio
Recursos Financiados	89 097	39,1%	5,2%
Recursos Propios	138 630	60,9%	2,0%
TOTAL	**227 728**	**100,0%**	**3,2%**

El Gráfico 7 presenta el comportamiento de los costos de intermediación del FONAVI entre setiembre de 2025 y setiembre 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.

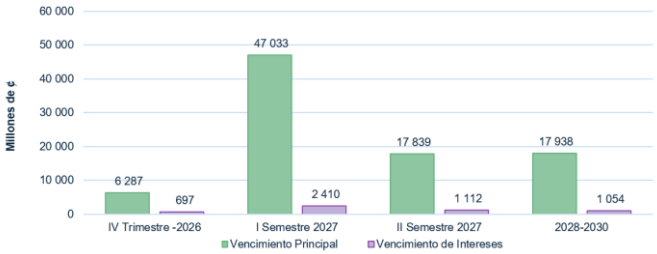
Gráfico 7
Costo Ponderado de los Recursos de Intermediación
Setiembre 2025 – Setiembre 2026



5. Proyección Vencimiento de Obligaciones

Según el plazo de las obligaciones vigentes, el 7,4% del portafolio vencerá durante el cuarto trimestre de 2026, el 72,5% corresponde a vencimientos programados para 2027 y el 20,1% restante presenta vencimiento entre 2028 y 2030 La concentración de vencimientos en 2027 permite gestionar con anticipación las necesidades de refinanciamiento y fondeo asociadas. (Gráfico 8).

Gráfico 8
Proyección de Vencimiento de Obligaciones
A setiembre 2026



6. Calificación de Riesgo del BANHVI

En la Sesión Ordinaria N°11072026 del 25 de setiembre 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 marzo y junio de 2026, según el siguiente detalle del Cuadro 10.

Cuadro 10
Calificación de Riesgo BANHVI
Vigente a setiembre 2026

Tipo de Calificación / Instrumento	Calificación actual	Perspectiva actual	Calificación anterior	Perspectiva anterior
Calificación de emisor en moneda local a largo plazo	AA+.cr	Estable	AA+.cr	Estable
Programa F de Emisiones de Bonos Estandarizados- 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 - 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	

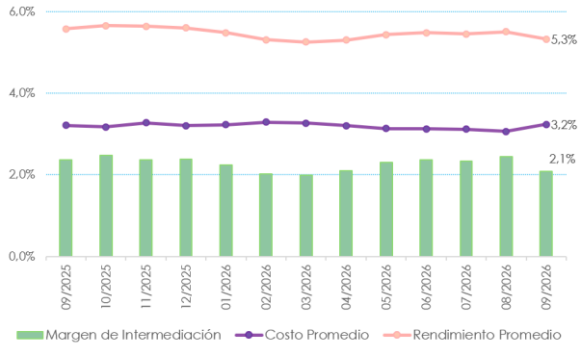
La ratificación de la calificación AA+.cr con perspectiva Estable refleja la fortaleza y estabilidad del perfil financiero del BANHVI y su capacidad para continuar apoyando el financiamiento de vivienda en Costa Rica.

La evaluación de la Empresa calificadora destaca la solidez patrimonial, la elevada calidad de la cartera crediticia y el respaldo del Estado costarricense como elementos fundamentales del perfil crediticio del Banco.

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
Setiembre 2025 – Setiembre 2026



Durante el tercer trimestre de 2026 el Banco registró ingresos en efectivo por intereses sobre Cartera de crédito por ¢2.860 millones, mientras que el gasto por concepto de intereses sobre obligaciones fue de ¢862 millones y el traslado de réditos a la Cuenta General ascendió a ¢605 millones; como resultado, el flujo neto de efectivo por actividades de intermediación en el periodo fue positivo por ¢1.393 millones.

IV. INDICADORES DE APETITO DE RIESGO

Durante el tercer trimestre de 2026, los indicadores de la Declaración de Apetito de Riesgo asociados al proceso de intermediación financiera se mantuvieron dentro de los rangos de apetito establecidos, con excepción del indicador KRI13, que se ubicó en nivel de tolerancia durante julio y agosto. Esta situación respondió a un crecimiento de la cartera superior al de las fuentes de financiamiento disponibles, lo que incrementó temporalmente la exposición de la utilidad financiera a variaciones en las tasas de interés. La incorporación de nuevos recursos de fondeo en setiembre permitió que el indicador retornara al nivel de apetito, con un resultado de 17,69 % (Cuadro 11).

Cuadro 11
Indicadores Declaración del Apetito de Riesgo del Proceso de Intermediación Financiera, III Trimestre 2026

Código	Descripción	Fórmula de cálculo	Límites (cambio de nivel del indicador)			Dato Real		
			Apetito	Tolerancia	Capacidad	jul-26	ago-26	sept-26
Riesgo de Crédito								
KRI2	Concentración de operaciones de crédito por sector económico.	Σ(Saldo Sector / Cartera Total)²	<0,42	>=0.42 - <1	>=1	0,35	0,35	0,35
KRI65	Concentración de operaciones de crédito por deudor.	Σ(Saldo Deudor / Cartera Total)²	<=0.11	n.a.	>0.11	0,09	0,09	0,10
KRI66	Valor en Riesgo	(PE + PI) / EAD	<=1%	>1% - <= 3%	>3% - <= 4%	0,34%	0,22%	0,15%
KRI74	Mora > 90 días	Cartera >90 días / Cartera Total	<=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 Margen Financiero / Utilidad Financiera	<=18%	>18% - <19.65%	19,65%	18,75%	18,52%	17,69%
KRI75	Riesgo por Tasa de Interés M.N. (CAMELS)	Descalce de duración ajustado por TBP	<=5%	n.a.	>5%	0,02%	0,01%	0,02%
Riesgo de Liquidez								
KRI19	Calce de plazos a 1 mes (Consolidado).	Recuperaciones 1 mes / Vencimientos 1 mes	>=1v	n.a.	<1v	1,60	13,71	12,78
KRI20	Calce de plazos a 3 meses (Consolidado).	Recuperaciones 3 meses / Vencimientos 3 meses	>=0,85	n.a.	<0,85	2,01	3,17	5,00
KRI76	Índice de Cobertura de Liquidéz	Activos Líquidos / Salidas Netas de Efectivo	>=100%	n.a.	< 100%	100%	100%	100%

V. FONDO DE GARANTIAS

Durante el tercer trimestre de 2026, las entidades mutualistas atendieron oportunamente el pago de las primas mensuales correspondientes al Fondo de Garantías, por un monto acumulado de ¢373 millones.

Al cierre de setiembre de 2026, el Fondo de Garantías alcanzó un saldo de ¢62.619 millones, lo que representa un incremento del 1,6 % respecto al saldo registrado al cierre de junio de 2026 (Cuadro 12).

Cuadro 12
Composición del Fondo de Garantías
Junio y Setiembre 2026
- Montos en millones de ¢ -

Concepto	Saldo a Junio 2026	Saldo a Setiembre 2026	Composición %	Variación %
Aporte BANHVI	111	111	0,2%	0,0%
Primas Entidades Autorizadas	33 316	33 689	53,8%	1,1%
Mutual Cartago	11 059	11 182	17,9%	1,1%
Grupo Mutual	22 257	22 507	35,9%	1,1%
Intereses sobre Inversiones	28 208	28 819	46,0%	2,2%
TOTAL	**61 636**	**62 619**	**100,0%**	**1,6%**

VI. SOLUCIONES DE VIVIENDA

Al cierre de setiembre de 2026, los recursos del Programa de Crédito de Largo Plazo del FONAVI permitieron a las Entidades Autorizadas formalizar 495 operaciones de crédito para vivienda, con un monto promedio de financiamiento de ¢41,9 millones por operación.

El Cuadro 13 presenta la distribución de las soluciones de vivienda formalizadas según Entidad Autorizada, así como el monto promedio de crédito asociado.

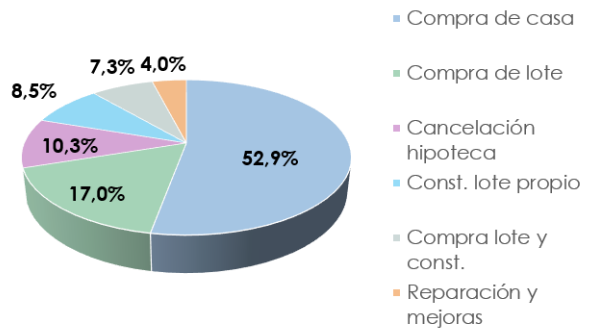
Cuadro 13
Soluciones de Vivienda y Monto Promedio del Crédito
Según Entidad Autorizada, a setiembre de 2026
- Montos en colones -

Entidad	N° Casos	Monto en ¢	Crédito Promedio
Coopemep R.L.	25	955 424 000,0	38 216 960,0
Mutual Cartago	37	1 571 966 500,0	42 485 581,1
Coopeande N° 1 R.L.	54	2 156 300 000,0	39 931 481,5
Coopecaja R.L.	79	3 652 280 400,0	46 231 397,5
Coopenae R.L.	89	3 309 331 116,0	37 183 495,7
Davivienda	104	6 449 108 575,9	62 010 659,4
Coocique R.L.	107	2 693 322 270,2	25 171 236,2
TOTAL	**495**	**20 787 732 862,1**	**41 995 419,9**

- **Características de las soluciones financiadas**

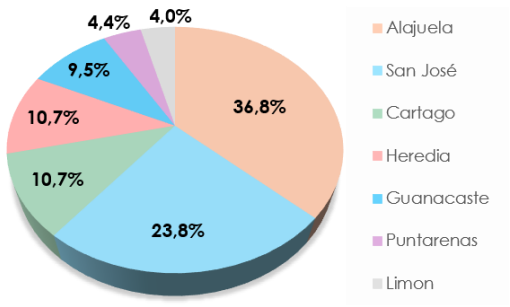
Las operaciones formalizadas se orientaron principalmente a la compra de casa, mientras que las operaciones dirigidas a la atención del déficit cualitativo, mediante reparaciones, ampliaciones o mejoras, representaron un 5,5% del total, según se muestra en el Gráfico 10.

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



Desde una perspectiva territorial, la colocación de recursos se concentra principalmente en las provincias de Alajuela y San José, que en conjunto representan el 60,6 % del total de las operaciones formalizadas (Gráfico 11).

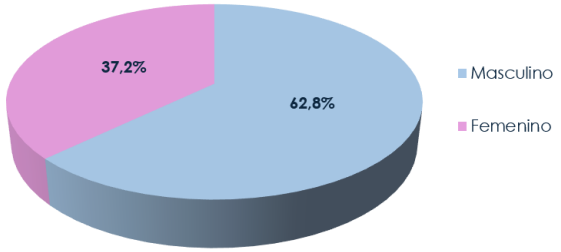
Gráfico 11
Distribución de Operaciones por Provincia
A setiembre 2026



- **Perfil de los Deudores**

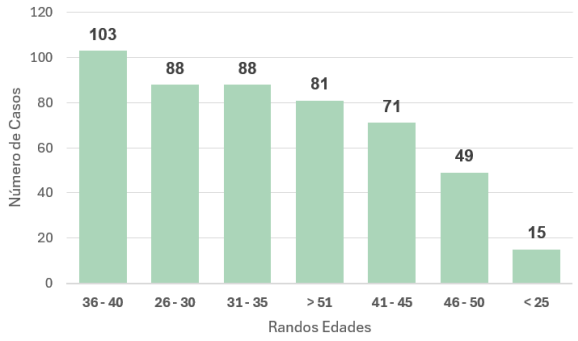
El análisis de las características de las personas deudoras permite identificar el perfil de quienes acceden a las soluciones habitacionales financiadas. En materia de género, la distribución evidencia una mayor participación masculina, con un 62,8% de las operaciones formalizadas, según se presenta en el Gráfico 12.

Gráfico 12
Distribución de Operaciones por Género
A setiembre 2026



La distribución de las operaciones formalizadas por rango de edad se presenta en el Gráfico 13. Del total de 495 operaciones formalizadas al cierre de setiembre de 2026, el 38,6% corresponde a personas jóvenes con edades entre los 18 y 35 años, mientras que el 61,4% restante corresponde a personas con edades de 36 años en adelante.

Gráfico 13
Número de operaciones por rango de edades
A setiembre 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 setiembre de 2026. Adicionalmente, se incluye la verificación del cumplimiento de directrices emitidas por el BANHVI al sector mutualista a la misma fecha de corte.

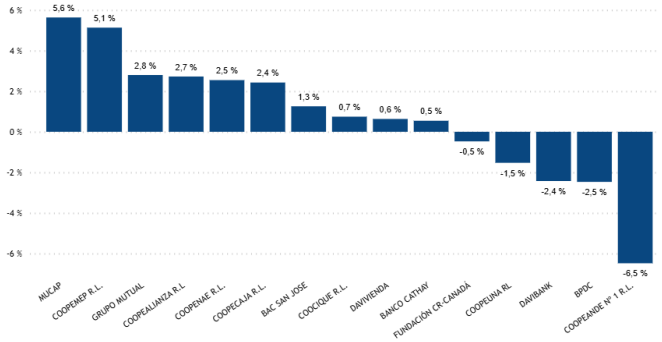
1. Variación interanual del Activo

Al corte de septiembre de 2026, diez de las quince entidades deudoras registraron variaciones interanuales positivas en su Activo Total. El mayor dinamismo se observó en MUCAP, con un crecimiento de 5,6%, seguida por Coopemep con 5,1%. El resto de las Entidades presentaron incrementos más moderados, en un rango entre 0,5% y 2,8%.

En contraste, Coopeande N°1, Banco Popular, Davibank, Coopeuna y la Fundación CR-Canadá evidenciaron contracciones interanuales en su Activo Total, con variaciones interanuales que oscilaron entre -0,5% y -6,5%, este comportamiento se encuentra asociado, principalmente, a las variaciones observadas en las cuentas de Inversiones en títulos valores, Cartera de crédito al día y con atraso hasta 90 días, así como Bienes realizables netos y Disponibilidades.

Con respecto a setiembre de 2025, se observa una desaceleración en el crecimiento de nueve Entidades; las demás mostraron una evolución favorable en su desempeño, destacando Coopenae y Coopemep.

Gráfico 14
Entidades deudoras
Variación interanual del Activo total
A setiembre de 2026



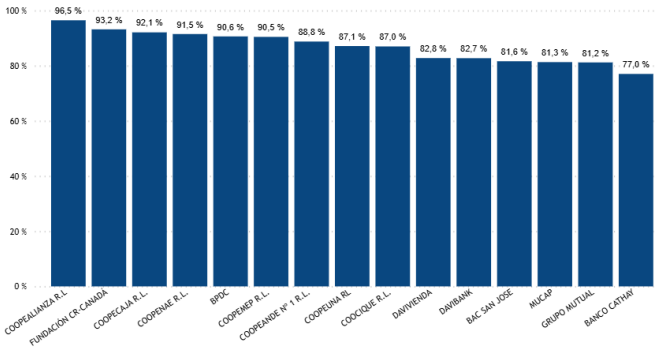
2. Relación Activo productivo a Activo total

Al corte de setiembre de 2026, la participación del Activo Productivo dentro del Activo Total alcanzó sus niveles más altos en las entidades del sector cooperativo, Banco Popular y en la Fundación CR-Canadá, con porcentajes que oscilaron entre 87,0% y 96,5%.

En el resto de las entidades las participaciones se ubicaron en niveles inferiores, entre 77,0% y 82,8%, 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 Banco Popular se aplica únicamente a las captaciones en cuenta corriente, mientras que para las cooperativas de ahorro y crédito actualmente se aplica un 7,5%, según la gradualidad establecida desde abril de 2024 para alcanzar el 15,0% en octubre de 2028.

En comparación con septiembre de 2025, se observa una disminución en la proporción del Activo Productivo respecto al Activo Total en diez de las quince entidades deudoras. Esta variación se explica, en casi todos los casos, por un aumento en la cuenta de Disponibilidades; en varios casos, además, por una menor participación del rubro de Inversiones y de la Cartera de crédito al día y a menos de 90 días; en pocos casos se observa un incremento en la Cartera con atrasos superiores a 90 días y Estimación para Cartera e Inversiones. Las reducciones más significativas se registran en las entidades cooperativas y Banco Cathay, con caídas entre 1,1 y 3,5 pp, influenciadas principalmente por la aplicación gradual del requerimiento del EML.

Gráfico 15
Entidades deudoras
Activo productivo a Activo total
A setiembre de 2026



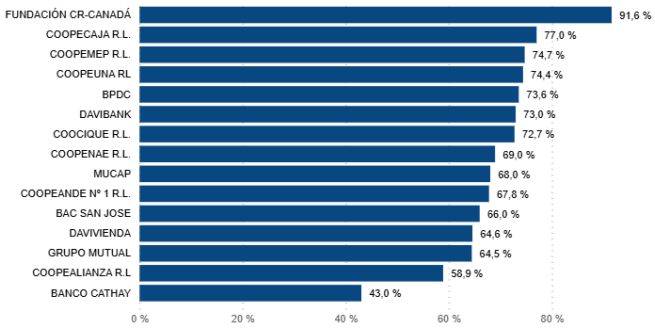
3. Relación de Cartera al día y con atraso hasta 90 días a Activo total

La Cartera de crédito al día y con atraso hasta 90 días continúa siendo la principal cuenta del Activo de las Entidades deudoras del BANHVI, con participaciones que oscilaron entre 43,0% y 91,6% al cierre de septiembre de 2026. Banco Cathay y Coopealianza registraron las menores proporciones, con participaciones de 43,0% y 58,9%, respectivamente, lo que refleja una mayor relevancia de otros rubros dentro de su estructura de Activo. En el caso de Banco Cathay, sobresalen las Inversiones en títulos valores (15,5%), Servicios de Garantías otorgadas y cartas de crédito (18,5), así como las Disponibilidades que representan el 19,6%; por su parte, en Coopealianza incide principalmente la elevada concentración en la cuenta de Inversiones en títulos valores, que representa un 37,6% del Activo total.

En comparación con setiembre de 2025, cinco de las quince entidades deudoras registraron una disminución en la participación de la Cartera de crédito al día y con atraso hasta 90 días respecto del Activo Total. La disminución del indicador se encuentra vinculada a una mayor concentración de recursos en Disponibilidades, así como a un

crecimiento más moderado de la cartera crediticia durante el período analizado.

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

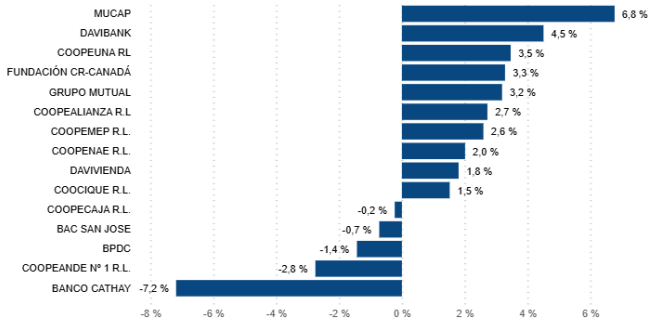


4. Variación interanual de la Cartera de crédito al día y hasta 90 días

A setiembre de 2026, diez de las quince Entidades deudoras presentaron incrementos interanuales en su Cartera de crédito al día y con atraso hasta 90 días. MUCAP registró el mayor crecimiento, con un 6,8%, seguida Davibank con un 4,5%. El resto de las Entidades con variaciones positivas mostraron incrementos entre el 1,5% y el 3,5%. Por su parte, cinco Entidades registraron disminuciones en su Cartera crediticia, con variaciones entre -0,2% y -7,2%, siendo Banco Cathay la entidad que presentó la mayor contracción.

Asimismo, 8 Entidades muestran un menor dinamismo de su Cartera de crédito a setiembre de 2026, respecto de lo observado en setiembre de 2025.

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



5. Evolución de la Morosidad

A setiembre de 2026 el nivel de Morosidad de las Entidades deudoras se sitúa en un máximo un 4,0%, por debajo del valor máximo que ha sido considerado de normalidad financiera del 5%.

Durante el último año la mayor parte de las Entidades deudoras presentan aumentos en la morosidad de su Cartera de Crédito.

En particular, en el sector mutualista, Grupo Mutual presentó un leve incremento de 0,1 pp. mientras que MUCAP registró una disminución de -0,5 pp. Por su parte, en el sector cooperativo, seis de las siete Entidades registraron incrementos interanuales, en un rango de 0,1 pp a 1,7 pp, siendo Coopeuna la que presentó el mayor aumento. En cuanto al sector bancario, Banco Cathay, Davivienda y Banco Popular mostraron incrementos interanuales, con variaciones entre 0,1 pp y 0,9 pp.

Según lo señalado por las Entidades, los incrementos en el indicador de morosidad se relacionan principalmente con las afectaciones generadas por la denominada Ley de Usura (Ley N°9859), que ha limitado las opciones de cobro de las entidades financieras, así como con la aplicación del Acuerdo CONASSIF 14-21, según el cual la estimación al 100% se aplica para las operaciones de crédito que alcancen categoría de riesgo 8, al cumplir 180 días de atraso y no a los 120 días, según establecía 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 mejorar el comportamiento de la cartera crediticia, las entidades deudoras han fortalecido las acciones de seguimiento a los créditos pendientes de pago, mediante la aplicación de mecanismos de cobro más rigurosos y el refuerzo de los recursos destinados a la gestión de recuperación.

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

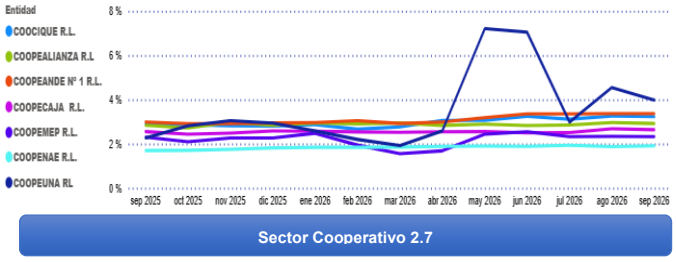
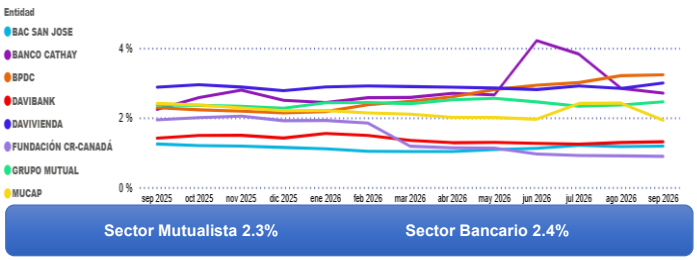


Gráfico 19
Coeficiente de Morosidad en Mutuales, Bancos y Otros
De setiembre de 2025 a setiembre de 2026



6. Coeficiente de Morosidad ampliada

En relación con el Coeficiente de morosidad ampliada, el sector bancario presenta niveles que oscilan entre 8,6% y 18,2%, mientras que en el sector cooperativo varía entre el 13,2% y el 23,0%. Por su parte, las entidades del sector Mutualista registran valores inferiores al 6,0%, favorecidos por su modelo de negocio, orientado principalmente al crédito hipotecario con garantía real.

Entre setiembre de 2025 y setiembre de 2026, 12 Entidades deudoras registraron incrementos interanuales en el indicador de Morosidad ampliada; Coopeuna, Coopecaja y Coopeande N°1 presentan los mayores incrementos del 4,3, 3,3 y 3,0 pp, 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 20
Coeficiente de Morosidad Ampliada en Cooperativas
De setiembre de 2025 a setiembre de 2026

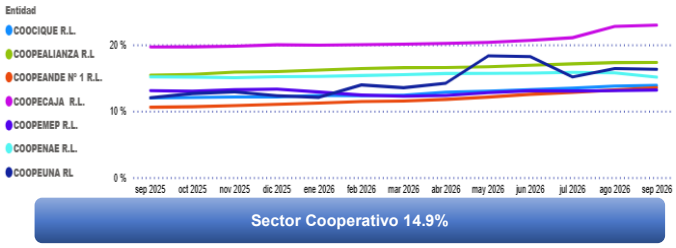
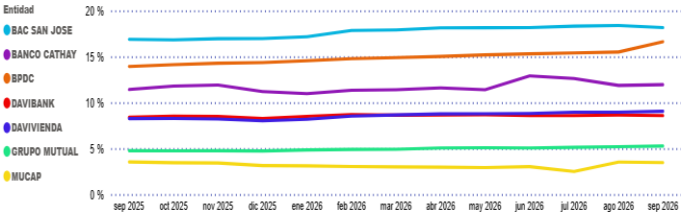


Gráfico 21
Coeficiente de Morosidad Ampliada en Mutuales y Bancos
De setiembre de 2025 a setiembre de 2026



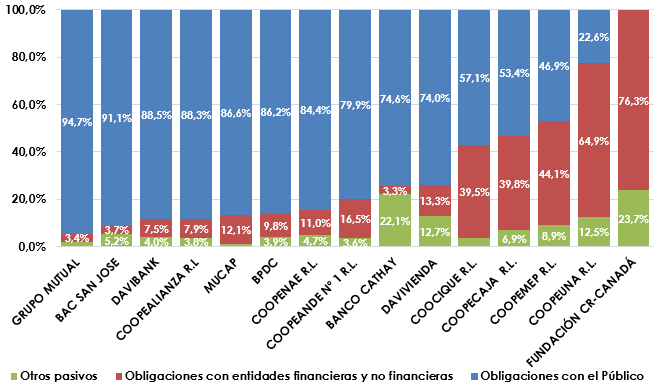
7. Composición porcentual del Pasivo

Al cierre de setiembre de 2026, las Obligaciones con el público continúan representando el principal componente del Pasivo de la mayor parte de Entidades deudoras del BANHVI, con participaciones superiores al 70,0% en 10 entidades; en contrate, en Coopeuna, el rubro de mayor relevancia corresponde a las Obligaciones con Entidades financieras y no financieras, al igual que sucede en la Fundación Costa Rica Canadá ya que no realiza captaciones de terceros.

Durante el último año, 9 de las 14 Entidades deudoras presentan incrementos entre 0,4 y 2,3 pp en la participación de las Obligaciones con el público, con disminución asociada en el rubro de

Obligaciones con Entidades Financieras y no financieras.

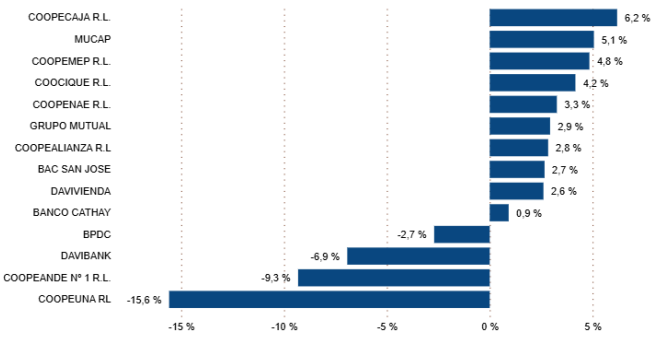
Gráfico 22
Entidades deudoras
Composición porcentual del Pasivo total
A setiembre de 2026



8. Variación interanual de Captaciones con el público

A setiembre de 2026, cuatro de las catorce entidades registraron disminuciones interanuales en las Captaciones con el público, con variaciones entre -2,7% y -15,6%; en contraste, el resto de las Entidades deudoras experimentaron incrementos en este rubro dentro de un rango de 0,9% a 6,2%. El Sector Cooperativo continúa mostrando una evolución favorable en este indicador, reflejando un proceso de recuperación y fortalecimiento tras los efectos derivados de la intervención y posterior resolución de Coopeservidores.

Gráfico 23
Entidades deudoras
Variación Interanual de las Captaciones con el público
A setiembre de 2026

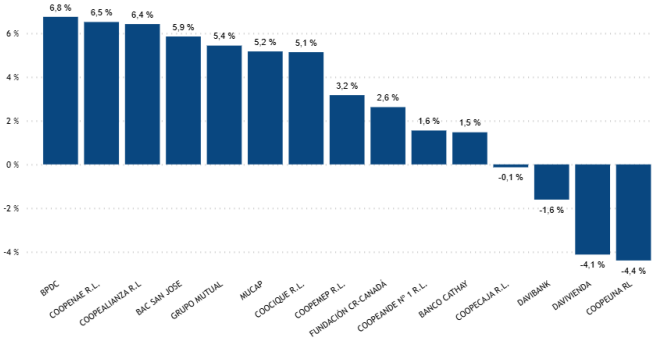


9. Variación interanual del Patrimonio

Al cierre de setiembre de 2026, 10 Entidades deudoras lograron un incremento interanual en el Patrimonio, con valores entre 1,5% y 6,8%, superando la inflación interanual del 0,34%.

Por su parte, Coopeuna, Davivienda, Davibank y Coopecaja presentan reducciones interanuales en su Patrimonio. Esta situación responde, según el caso de cada entidad, a la evolución de los resultados del período y acumulados de periodos anteriores, cambios en el Capital Social y ajustes patrimoniales, los cuales han generado una contracción respecto al mismo período del año anterior.

Gráfico 24
Entidades deudoras
Variación interanual del Patrimonio
A setiembre de 2026



10. Utilidades Acumuladas

Con excepción de Davivienda, Coopeuna y Fundación CR-Canadá, las Entidades deudoras presentan resultados acumulados positivos al cierre del III trimestre de 2026. No obstante, ocho Entidades registran niveles de Utilidades por montos inferiores a los observados a setiembre de 2025. La menor generación de utilidades responde al impacto de las Pérdidas por Diferencial cambiario, así como al aumento en las Estimaciones de cartera de crédito y en los Gastos de Administración; adicionalmente, se observa una disminución en los Resultados de Intermediación Financiera y en otros Ingresos de Operación netos.

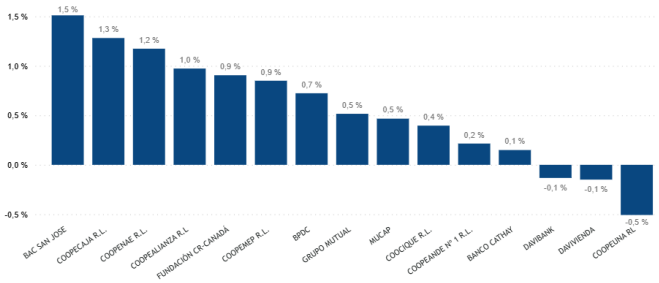
Cuadro 14
Entidades Deudoras
Utilidades Acumuladas
Comparativo a setiembre 2025 y setiembre 2026
- Millones de ¢-

ENTIDAD	sept-25	sept-26	VARIACIÓN
Banco			
BAC San José	65 852	63 380	-2 472
BPDC	18 001	26 434	8 434
Davibank	7 837	19	-7 818
Davivienda	4 545	-3 416	-7 962
Banco Cathay	529	114	-415
Cooperativa			
Coopenae R.L.	8 199	8 647	448
Coopealianza R.L.	5 175	4 755	-420
Coopeande N° 1 R.L.	2 141	899	-1 242
Coopecaja R.L.	3 175	3 227	52
Coocique R.L.	847	855	8
Coopemep R.L.	818	820	1
Coopeuna R.L.	81	-18	-99
Fundación			
Fundación CR-Canadá	-163	-22	141
Mutual			
Grupo Mutual	2 201	4 414	2 213
MUCAP	1 833	1 722	-111

11. Rentabilidad sobre Activo

A setiembre de 2026, el indicador de Rentabilidad sobre Activo de las Entidades deudoras del BANHVI se ubica en valores positivos, dentro de un rango de 0,1% a 1,5%, con excepción de Coopeuna (-0,5%), Davivienda (-0,1%) y Davibank (-0,1%). Entre setiembre 2025 y setiembre 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.

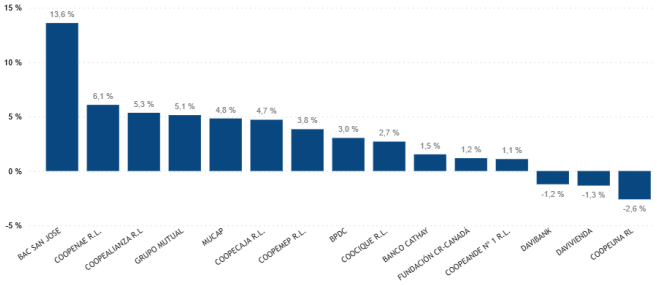
Gráfico 25
Entidades deudoras
Rentabilidad sobre el Activo
A setiembre de 2026



12. Rentabilidad sobre Patrimonio

El indicador de Rentabilidad sobre Patrimonio de las Entidades deudoras mostró valores positivos a setiembre de 2026 entre 1,1% y 13,6%, con excepción de Coopeuna, Davivienda y Davibank que registra variaciones negativas entre -1,2% y -2,6%. Adicionalmente, durante el último año 9 Entidades deudoras evidencian disminuciones interanuales en el indicador de Rentabilidad sobre Patrimonio.

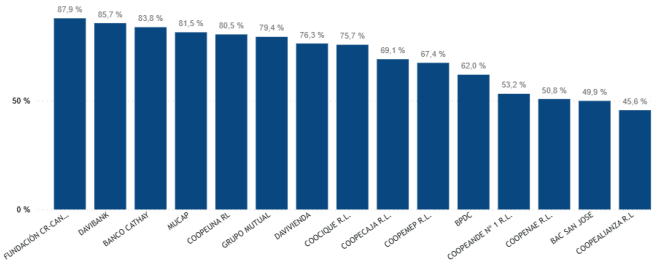
Gráfico 26
Entidades deudoras
Rentabilidad sobre el Patrimonio
A setiembre de 2026



13. Gasto administrativo a Utilidad operacional bruta

El indicador de Gasto administrativo sobre Utilidad operacional bruta refleja diferencias en los niveles de eficiencia operativa de las Entidades deudoras. A setiembre de 2026, Coopealianza y Bac San José presentan los porcentajes más bajos, con 45,6% y 49,9% respectivamente, lo que evidencia una menor presión de los Gastos Administrativos sobre los resultados operativos. Por el contrario, Davibank (85,7%) y Fundación CR-Canadá (87,9%) presentan los valores más elevados, reflejando un mayor peso de los gastos administrativos sobre las utilidades generadas.

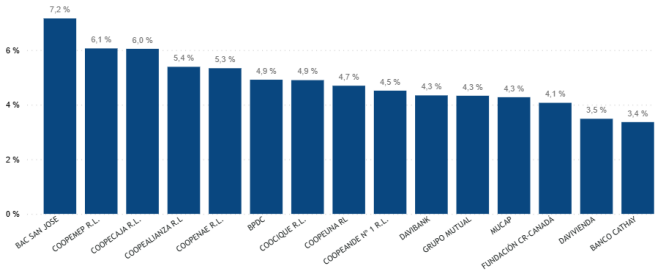
Gráfico 27
Entidades deudoras
Gasto Administrativo a Utilidad Operacional Bruta
A setiembre de 2026



14. Margen de Intermediación Financiera

A setiembre de 2026, el margen de intermediación financiera de las Entidades deudoras del BANHVI se sitúa en un rango entre 3,4% y 7,2%, siendo el BAC San José la única Entidad con valor por encima del 7,0%; por su parte, Banco Cathay y Davivienda registran los valores más bajos, con márgenes de intermediación por debajo de 4,0%.

Gráfico 28
Entidades deudoras
Margen de intermediación financiera
A setiembre de 2026



15. Calificación Entidades Deudoras

Según la evaluación de la Composición del Capital Base y los indicadores de Suficiencia Patrimonial y Apalancamiento, al cierre de setiembre de 2026 la mayoría de las Entidades deudoras supervisadas se ubicaron en condición de Normalidad 1; solamente el Davivienda se ubica en Normalidad 2, con el indicador de Suficiencia Patrimonial levemente por debajo del 14%.

Cuadro 15
Entidades Autorizadas Deudoras
Indicador de Suficiencia Patrimonial, Composición del Capital Base e Indicador de Apalancamiento
A setiembre de 2026

Entidad	Indicador de Suficiencia Patrimonial	Composición del Capital Base		Indicador de Apalancamiento	Calificación Global
	ISPE	CCN1	CN1	IAPE	Nivel
Bancos					
Banco Bac San José	14,01%	N.1	N.1	N.1	**N.1**
Banco Cathay	14,62%	N.1	N.1	N.1	**N.1**
Davibank	14,71%	N.1	N.1	N.1	**N.1**
Davivienda	13,81%	N.1	N.1	N.1	**N.2**
Banco Popular	21,99%	1/	1/	1/	-
Mutuales					
Grupo Mutual	14,38%	N.1	N.1	N.1	**N.1**
MUCAP	15,43%	N.1	N.1	N.1	**N.1**
Cooperativas					
Coopenae RL	19,76%	N.1	N.1	N.1	**N.1**
Coopealianza RL	18,28%	N.1	N.1	N.1	**N.1**
Coopeande N° 1 RL	19,43%	N.1	N.1	N.1	**N.1**
Coocique RL	15,66%	N.1	N.1	N.1	**N.1**
Coopemep RL	18,11%	N.1	N.1	N.1	**N.1**
Coopecaja RL	22,21%	N.1	N.1	N.1	**N.1**
Coopeuna RL	18,72%	N.1	N.1	N.1	**N.1**

1/ La Entidad no presentó la información correspondiente.

16. Directrices emitidas al sector mutualista

A setiembre 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 16
Mutuales de Ahorro y Préstamo
Captaciones con garantía del Estado
A setiembre de 2026

Mutuales	Principal	Intereses	Total	Monto autorizado	Disponible
Grupo Mutual	906 202,3	8 539,3	914 741,6	984 466,4	69 724,8
Mutual Cartago	445 832,5	1 601,5	447 433,9	470 690,0	23 256,1
Total del Sector	**1 352 034,8**	**10 140,7**	**1 362 175,5**	**1 455 156,4**	**92 980,9**

Nota: Montos en millones de colones

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

Cuadro 17
Mutuales de Ahorro y Préstamo
Tope máximo de crecimiento global
A setiembre de 2026

Entidad	Indicador	Parámetro
Grupo Mutual	0,92	<= 1 Vez
Mutual Cartago	0,84	<= 1 Vez

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

Cuadro 18
Mutuales de Ahorro y Préstamo
Cartera de crédito de naturaleza no habitacional
A setiembre de 2026

Entidad	Monto Cartera no habitacional	Monto Cartera total	Cartera no habitacional a Cartera total	Parámetro
Grupo Mutual	181 208,0	719 380,2	25,2%	<= 40%
Mutual Cartago	45 364,3	403 808,4	11,2%	<= 40%

Nota: Montos en millones de colones

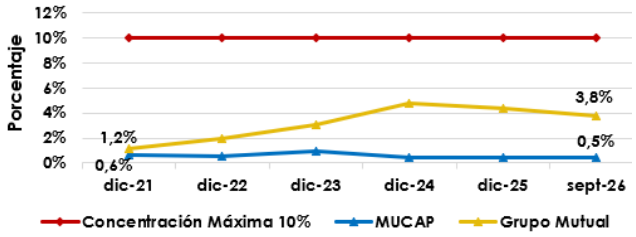
- Se registra una disminución en los Gastos administrativos en ambas mutuales y se cumple el requerimiento de ubicarse por debajo del nivel de la inflación anualizada a setiembre 2026.

Cuadro 19
Mutuales de Ahorro y Préstamo
Gastos administrativos vs Índice de crecimiento inflacionario
A setiembre de 2026

Entidad	Incremento en Gasto	Inflación Anualizada	Diferencia
Grupo Mutual	-2,5%	-0,5%	1,9%
Mutual Cartago	-1,2%	-0,5%	0,7%

- Con respecto a la participación de la cartera fiduciaria de las Entidades mutualistas dentro de su Cartera de crédito total, Grupo Mutual presenta una participación con un valor de 3,8% a setiembre 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 setiembre de 2026



C. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Conclusiones

- Al cierre de setiembre de 2026, el FONAVI mantiene una posición financiera sólida y un perfil de riesgo controlado, respaldados por una cartera con morosidad cero, una cobertura de garantías del 120,5%, una adecuada calidad crediticia y resultados positivos en la intermediación financiera.

- Si bien la desaceleración del crédito para vivienda ha limitado el ritmo de colocación, la Administración impulsó ajustes en las condiciones de financiamiento, fortaleció la gestión comercial y promovió la diversificación de la cartera. No obstante, el cumplimiento de la meta anual enfrenta desafíos asociados a la eventual fusión de dos entidades solicitantes y a la materialización de las operaciones pendientes.

- En conjunto, los resultados reflejan una gestión financiera prudente y orientada a la sostenibilidad del FONAVI. El principal reto para el cierre de 2026 consiste en fortalecer la colocación de crédito, ampliar la base de entidades deudoras y mantener el control de los riesgos, en apoyo al financiamiento de soluciones habitacionales en Costa Rica.

- Durante el tercer trimestre de 2026, las Entidades deudoras del BANHVI mantienen, un desempeño financiero estable, respaldada por el crecimiento moderado de los activos, la cartera de crédito y el patrimonio, así como adecuados niveles de Suficiencia Patrimonial y Morosidad. Si bien, algunas Entidades reflejan una reducción en sus resultados financieros por el efecto del diferencial cambiario, mayores gastos y una menor generación de ingresos, estos factores no evidencian por el momento, riesgos relevantes para su solidez financiera.

Recomendaciones

- Fortalecer el seguimiento de la colocación y la diversificación de la cartera, mediante la actualización periódica de los escenarios de cumplimiento de la meta anual, el seguimiento de las solicitudes en trámite y la evaluación de los posibles efectos de la fusión de las dos entidades solicitantes. Asimismo, intensificar la gestión comercial con nuevas cooperativas y bancos privados para ampliar la base de entidades deudoras.

- Mantener el monitoreo de los riesgos y la sostenibilidad financiera del FONAVI, dando seguimiento al indicador KRI13, a la evolución de las tasas de interés, al costo de los recursos de fondeo y al margen de intermediación. Paralelamente, reforzar la divulgación de las ventajas competitivas de las condiciones de financiamiento del BANHVI, destacando sus plazos, beneficios y aporte al desarrollo de programas de vivienda.

- Se recomienda continuar con el monitoreo de las Entidades que muestran resultados financieros menos favorables, menor dinamismo en el crecimiento de la cartera crediticia o aumentos en la morosidad, con el propósito de detectar oportunamente posibles variaciones en su perfil de riesgo.

- Dar seguimiento al desempeño del sector cooperativo, prestando especial atención a las variaciones en el crecimiento de la cartera crediticia, las captaciones y los niveles de morosidad, a fin de detectar oportunamente posibles vulnerabilidades y riesgos financieros.