Informe Ley 9398 para

Perfeccionar la Rendición de Cuentas

Año 2023

Banco Hipotecario de la Vivienda

Viviendas que construyen esperanzas

Mensaje de la Presidencia de Junta Directiva

Marlon Navarro Álvarez

El año 2023 fue nuevamente un periodo de desafíos y cambios para el Banco Hipotecario de la Vivienda, situaciones que, gracias al trabajo comprometido de la Junta Directiva, de la Administración Superior y de todo el personal de la entidad, pudieron saldarse de manera positiva al finalizar el curso.

Asegurar la ejecución de los recursos con los que contaba el Banco; generar confianza en el Sector Vivienda y todas sus partes interesadas, así como fortalecer la imagen del Banco Hipotecario, ante autoridades nacionales, son tres de las principales tareas que desarrollé con prioridad, desde que asumí el cargo de presidente de la Junta Directiva.

Acometer estas tres tareas de forma prioritaria, era clave, en un momento en que, por distintas circunstancias del entorno político y económico del país, el órgano de dirección del Banco experimentó cambios, y se vertían dudas sobre si los recursos se ejecutarían en su totalidad, tanto del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) como del Fondo Nacional para Vivienda (FONAVI)

A la vez que se desarrollaron estas acciones, se trabajó, en dar curso eficiente y efectivo a los proyectos de mejora continua que desarrolla la Institución, así como dar atención a los aspectos de planificación, control interno y riesgos, entre otros.

Fortalezas y logros

El Banco Hipotecario de la Vivienda es una entidad que cuenta con una estructura administrativa sólida y preparada y con una Junta Directiva comprometida con la misión, que es dotar de vivienda a las familias más desfavorecidas y de la clase media del país.

Esta fortaleza ha sido clave para que las tareas mencionadas se hayan ejecutado de forma inteligente y eficaz, ya que al final del periodo los recursos del FOSUVI se ejecutaron casi en un 100% y los de FONAVI alcanzaron las cifras más altas en colocación en la historia del Banco.

Asimismo, cerramos cualquier duda que existiera en el Sector Vivienda respecto a la gestión de los proyectos habitacionales. El impase experimentado a mediados de año por el cambio de autoridades de Vivienda fue un aspecto coyuntural, y el Banco siempre fue adelante con los procesos de análisis de proyectos, giro de recursos para casos individuales y demás tareas asociadas a gestión de crédito para las entidades

Se logró avanzar en todos los proyectos de vivienda que fueron sometidos al órgano de dirección y al final del periodo se aprobaron en total 18 proyectos, en todo el país, entre los que destacan obras para zonas indígenas del país, las viviendas en las islas del Golfo de Nicoya como Chira y Venado, condominios en edificios residenciales en diferentes zonas de la Gran Área Metropolitana, incluyendo capacitación en normas de convivencia y administración; así como diversos proyectos urbanísticos horizontales.

También en el 2023 un detalle a destacar son los indicadores con los que hemos aprobado los proyectos. Los desarrollos habitacionales financiados, se edifican en zonas que cuentan con acceso a servicios públicos, centros educativos, facilidades para transporte, cercanía con fuentes de trabajo, y las familias que van a los proyectos residen en un rango no mayor a 8 kilómetros, con lo que se evita el desarraigo de su comunidad. Constituyen una solución integral, que además de atender la necesidad de techo digno, procura una mejor calidad de vida para la ciudadanía.

Se subraya también la formalizaron, en total, de 8.222 subsidios y la colocación de crédito por medio del FONAVI, en las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda por ¢29.290 millones, a partir de los cuales se generaron 751 soluciones de vivienda adicionales, en el periodo.

Desafíos y compromisos

Como representante del Poder Ejecutivo ante la Junta Directiva del Banco Hipotecario ratifico el compromiso del Gobierno de apoyar el Sector Vivienda y a este Banco en particular. Una señal importante es el aumento del presupuesto para el año 2024, gracias a lo cual podremos incrementar de manera sustancial la entrega de viviendas a las familias

del país, y a la vez colaborar con la dinamización de la economía por medio de la generación de empleo y encadenamientos productivos que genera la construcción de vivienda.

Como en toda organización el Banco Hipotecario continua con desafíos importantes. Entre ellos señalo la selección de beneficiarios de proyectos habitacionales, para la cual, en 2023, aprobamos el Reglamento para la determinación de población beneficiaria de los proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV. Esta normativa junto con la utilización del Sistema Nacional de Información y Registro Único de Beneficiarios del Estado (SINIRUBE) nos dará objetividad en todo el proceso de escogencia de las familias.

En congruencia con lo anterior, otros retos son: el enfoque en direccionar los recursos con prioridad en los distritos y cantones menos favorecidos del país de acuerdo con el Índice de Desarrollo Social elaborado por el Ministerio de Planificación y Política Económica (MIDEPLAN, desarrollar programas especiales de vivienda para la clase media, y claramente tener como meta permanente la ejecución del 100% de los recursos con los que cuenta el Banco Hipotecario de la Vivienda.

En el plano interno, el fortalecer las capacidades de los equipos de trabajo es otro desafío permanente. El desarrollo del personal por medio de capacitación y mayor coordinación es una tarea inherente a toda organización, y no está de más recordar la frase de que el recurso humano es el mayor activo de las empresas.

A todo ese personal del Banco Hipotecario, a la gerencia general y subgerencias y a los compañeros de Junta Directiva quiero expresarles mi gratitud por la labor que desarrollaron durante el 2023 y que los llevó a cosechar buenos resultados, con una mezcla de experiencia y creatividad en la búsqueda de soluciones, para responder de la mejor forma posible, ante los mandatos del Estado, y sobre todo ante nuestro principal cliente, las familias costarricenses que aún carecen de vivienda.

Mensaje de la Gerencia General

Dagoberto Hidalgo Cortés

El 2023 fue un año que arrancó con grandes desafíos, ya que aún se discutían con fuerza temas presupuestarios; el entorno político discutía transformaciones en el Sector Vivienda y se dieron cambios en el órgano de dirección a mitad de periodo. Con todo, el 2023 fue un año que terminó para el Banco Hipotecario de la Vivienda con resultados concretos y positivos.

El trabajo constante, profesional y abierto al escrutinio público, fueron el pilar en que nos basamos para alcanzar buenos resultados, tanto sociales como financieros, y ejecutar las oportunidades de mejora que hemos identificado en áreas como agilización de procesos internos, avance tecnológico y servicio al cliente.

Con esta estrategia de acción, acometimos nuevamente un año con la mirada puesta en cumplir a cabalidad la misión institucional, que es dotar a la familia costarricense de viviendas adecuadas, bien construidas, con acceso a servicios y fuentes de empleo, cercanas a centros urbanos y en el menor tiempo posible.

Ser una entidad eficaz y eficiente, nos llevó al crecimiento, inversión, innovación y el diseño de marcos de trabajo para favorecer la mejora de la productividad, la asignación correcta de los recursos y la rentabilidad.

El Banco Hipotecario como institución líder en el financiamiento habitacional del país, ha sido parte de la solución, no solo en el tema de dotar de vivienda a los costarricenses que no la tienen, sino en ámbitos como reactivación y fortalecimiento de la economía del país. Con el flujo de crédito y el aporte de recursos para construcción, favorecemos la inversión, que estimula el crecimiento sostenible y éste, a su vez, la creación de empleo. Y en el caso de Banco Hipotecario, como demuestran nuestros resultados, cumplimos esta misión a la vez que generamos valor para nuestros clientes.

Principales resultados

Con este marco puedo indicar que, durante el año, algunos de los principales resultados son los siguientes:

- Activo total. alcanzamos un activo total de ¢207.467 millones de colones, con un crecimiento constante durante los últimos cinco años.
- Cartera de Crédito: se trasladaron ¢29.290 millones a entidades autorizadas, las cuales generaron 751 créditos hipotecarios para clientes de primer piso.
- La cartera de crédito total alcanzó ¢184.537 millones, reflejando un crecimiento interanual del 8,1% respecto a 2022.
- Rentabilidad: El banco es un año más rentable. Las utilidades al término del año muestran cifras de ¢8.854 millones, lo que garantiza su permanencia, a la vez que se mantienen las buenas calificaciones en los indicadores de los organismos de supervisión
- Desempeño del FOSUVI: 8.222 bonos familiares de vivienda con una inversión de ¢95.207,8 millones.
- Reactivación económica: un aporte de 314.639 metros cuadrados nuevos de construcción para reactivación de la economía y generación de 25.171 empleos directos e indirectos.

Estos resultados se consiguieron gracias al esfuerzo de nuestros equipos, a la vez que seguíamos trabajando en procesos de transformación, entre ellos Planificación Estratégica, Gestión de Riesgos, Control Interno, y modernización tecnológica, proyecto este último que ofrecerá más beneficios a la ciudadanía costarricense en términos de agilidad, eficiencia y simplificación de trámites.

Este ejercicio integral de administración sistemática permitió que en un año de cambios en la de Junta Directiva, la calidad y la prontitud de la gestión mantuvieran un buen ritmo, lo que se tradujo, además, en la aprobación del financiamiento a más de 18 proyectos de vivienda para familias en situación de extrema necesidad, territorios indígenas, islas del Golfo de Nicoya y condominios horizontales en la Gran Area Metropolitana.

En este último aspecto cabe resaltar que la última década, Costa Rica ha experimentado un notable crecimiento en la construcción de condominios, tendencia que responde a múltiples factores como el incremento de la población en las ciudades, la necesidad de mejorar el acceso a servicios, movilidad urbana, y el aprovechamiento eficiente del espacio. Este fenómeno no es ajeno a la vivienda de interés social y representa un avance hacia una mayor sostenibilidad, mejor aprovechamiento de la tierra, la prestación de servicios y eficiencia en el desarrollo urbano.

En suma, en 2023 acrecentamos las fortalezas de la entidad, diversificamos las formas de alcanzar resultados y consolidamos las bases que nos permitirán seguir avanzando por la ruta de la mejora continua y el crecimiento. Viene el 2024 que será un punto de partida para una nueva etapa de innovación, nuevos retos y logros, siempre en el marco de nuestro principal encargo, que es facilitar el acceso a la vivienda a las familias costarricenses que carecen de ella.

Nuestro compromiso es servir y agradecer a nuestros usuarios y clientes la oportunidad que nos dan de contribuir a mejorar su calidad de vida, especialmente de los sectores más vulnerables y la clase media, respetando su diversidad, favoreciendo la integración social, reduciendo inequidades y fortaleciendo la participación ciudadana a través de programas e iniciativas destinadas a asegurar viviendas de mejor calidad, barrios equipados e integrados social y territorialmente.

Todo este trabajo y mentalidad proactiva han sido posibles gracias al pensamiento estratégico de la actual Junta Directiva y al trabajo decidido y creativo de la Administración del Banco y sus 125 funcionarios y funcionarias, a quienes reconozco su empeño y expreso mi gratitud.

Hitos Institucionales

El 16 de enero, luego de 18 meses de cierre, la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda, acuerda la reapertura gradual para las entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda reciban nuevas solicitudes de Bono de Vivienda, luego de las restricciones producto de la pandemia.

El 25 de abril, el Banco Hipotecario de la Vivienda recibe la recertificación como Entidad Libre de Efectivo, por parte del Banco Central de Costa Rica.

El 4 de octubre, la Junta Directiva aprueba y emite el Reglamento a la ley de creación del régimen especial de viviendas comunitarias para garantizar el acceso al derecho de la vivienda de la persona adulta mayor en condición de vulnerabilidad.

El 13 de noviembre, el Banco Hipotecario de la Vivienda cumplió su 37 aniversario, en el mes que alcanza la suma 436.000 soluciones habitacionales, tanto para familias de clase media y como de bajos recursos.

El 18 de diciembre de 2023, la Junta Directiva aprueba y emite el Reglamento a la Ley Variable Social, para proyectos habitacionales financiados con recursos del FOSUVI.

El 21 de diciembre de 2023, la Junta Directiva aprueba y emite el Reglamento para la determinación de población beneficiaria de los proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo 59 de la Ley No.

7052 de creación del Banco Hipotecario y del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

El 31 de diciembre de 2023, el Banco Hipotecario alcanza al final del 2023, pese a cuatro periodos de recorte presupuestario, la cifra de 8.222 Bonos de Vivienda formalizados.

El 31 de diciembre de 2023, el Programa Integral de Vivienda para Familias de Ingresos Medios llega a un total de 4.731 operaciones, desde su implementación.

Análisis del Entorno

El Banco Hipotecario de la Vivienda opera en una realidad plural, en la convergen desde el interés de una familia por contar con una vivienda para el desarrollo integral de sus integrantes, la gestión y rectoría del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) compuesto por 27 entidades autorizadas privadas y públicas, pasando por el entramado legal, financiero, político y empresarial del país, todo lo cual incide de forma directa en los resultados operativos y económicos de esta institución. El año 2023 no fue la excepción, como se describe en la presente Informe Institucional.

Las funciones principales de este Banco son: la administración del Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI), mediante el cual se canalizan recursos financieros dirigidos a dotar de vivienda digna al sector de la población con menores ingresos; y la canalización de recursos financieros del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) a las entidades autorizadas del SNFV, dirigidos principalmente al financiamiento de soluciones habitacionales de personas de ingresos medios.

Teniendo en cuenta esta realidad, se presenta un análisis de las variaciones del entorno político - económico, legal y tecnológico, en el cual operó el Banco Hipotecario en el año 2023.

Ambiente político económico

La situación política económica de Costa Rica en el 2023 se caracterizó por un cambio en el tono hacia el diálogo entre los diferentes actores, tendiente a buscar acuerdos, y a alejarse de la disensión. En este entramado, que regularmente tiende a ser complejo, el Poder Ejecutivo, Asamblea Legislativa y Sector Privado, realizaron esfuerzos para buscar acuerdos que generaran avance.

La recuperación económica del país pasó de moderada a creciente, y los indicadores actuales muestran esos signos de recuperación. El Producto Interno Bruto (PIB) creció hasta un 5% en el 2023 y se prevé que se establezca en torno al 4% para el 2024. Al cierre fiscal del 2023 se alcanzó un superávit primario de 1,6% del PIB, equivalente a ¢729.712 millones.

Este resultado se debió, principalmente, al control del gasto primario, rubro que apenas creció 0,6%, ubicándose por debajo del crecimiento promedio de los últimos 12 años, de 5,6% (2012-2023).

La deuda pública, a diciembre 2023, cerró en 61,1% del PIB, menor en 1,9% de PIB en comparación con el cierre 2022 (63,0% del PIB), según datos del Ministerio de Hacienda. A su vez, la inflación mostró un comportamiento hacia la deflación, pues de acuerdo con el Índice de Precios al Consumidor (IPC), la inflación general registró una variación acumulada (de enero a diciembre de 2023) de -1,77%.

Para lograr estos resultados, los últimos dos gobiernos, impulsados por las presiones externas para cumplir metas y compromisos fiscales, han aplicado recortes a los presupuestos nacionales desde el 2020. El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) no ha estado exento y durante el periodo 2020-2023 experimentó recortes por ¢80.402 millones, en los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), que por ley le debían ser transferidos para la atención de programas habitacionales.

En lo estrictamente político, el año 2023 significó, en su primera mitad, la discusión del proyecto de ley 23.450, el cual planteaba la fusión de tres entidades estatales del Sector Vivienda, el INVU, el MIVAH y el Banco Hipotecario, para crear una la cartera denominada Ministerio del Hábitat y Territorio, proyecto de ley que implica la derogación de la Ley 7052 que es la que da sustento legal a la existencia misma de Banco Hipotecario de la Vivienda, del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFN) y del Bono Familiar de Vivienda.

Este proyecto entró en pausa en el segundo semestre, y aunque permanece en la Asamblea Legislativa, toda la segunda parte del año estuvo fuera de la agenda de la comisión especial que lo analizaba, donde tuvo amplia oposición, además del rechazo, técnicamente sustentado, de diversos actores del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

En medio de este panorama, en 2023, el Banco Hipotecario de la Vivienda, una entidad que cuenta con una estructura sólida y preparada, mantuvo su línea de trabajo intacta, actuando en diversos frentes.

Por un lado, para acometer el cumplimiento de su misión, que es dotar de vivienda a las familias más desfavorecidas y de la clase media del país, con los fondos disponibles, a la vez que se entró en diálogo con los sectores políticos para atraer y recuperar más recursos. También se dio la reapertura de ventanillas para solicitudes de Bono Familiar de Vivienda, luego de 18 meses de suspensión, debido a los recortes presupuestarios citados.

Por otro lado, esta fortaleza institucional y de todo el SFNV, fue clave para explicar al país, técnicamente, con argumentos legales y financieros sólidos, la inconveniencia de seguir adelante con la discusión del proyecto de ley 23.450, que, entre otras cosas, planteaba la eliminación del subsidio habitacional.

Una acción inteligente y eficaz, del personal de Banco Hipotecario y sus partes interesadas, hizo que al final del 2023, se tuvieron importantes logros, en diferentes áreas, que se explican detalladamente en la presente memoria.

Entorno legal

El Banco Hipotecario de la Vivienda como entidad de derecho público está sujeto al amplio marco normativo aplicable al sector público, dentro del que se incluyen leyes, reglamentos, decretos y otras normas. A nivel interno se han definido reglamentos, código de gobierno corporativo, código de ética y conducta, metodologías, políticas, procedimientos e instructivos.

El marco normativo total incluye reglas de operación como entidad que administra recursos públicos, pero también como intermediario financiero. Esto hace del Banco una entidad fiscalizada por la Contraloría General de la República y supervisada por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF).

La dinámica legislativa del país no puede ignorarse en la operación de este Banco, en el tanto la diversidad de temas y alcances de las normas que se promulgan, modifican o derogan son tan amplios, que la vinculación directa o indirecta puede presentarse de cualquier forma con los procesos que se ejecutan en esta entidad. Sobre esto, el Banco cuenta con un proceso formal de control y seguimiento, que permite mantener un

monitoreo e inventario del marco normativo total que le es aplicable, o que le afecta de alguna forma.

En 2023 se dio seguimiento a unos 25 proyectos de ley en estudio en la Asamblea Legislativa, que se refieren a temas diversos, como disponibilidad de recursos y presupuestos, propuestas para cambiar el destino de fondos que por ley corresponden al Banco. También temas que crean o modifican nuevos programas de vivienda, entre ellos proyectos para favorecer a clase media, y también para crear un nuevo fondo que se dedique a la financiación de obras comunales y mejoramiento barrial.

El Banco Hipotecario, a su vez, emitió en este periodo tres reglamentos para facilitar la prestación de servicios y el otorgamiento del subsidio y acompañamiento a los diferentes públicos meta de los programas de Bono Familiar de Vivienda, son los siguientes:

- **Reglamento para la Identificación de población beneficiaria de los proyectos de vivienda**: Regula la selección de potenciales beneficiarios en proyectos de vivienda al amparo del artículo 59 de la Ley del SFNV. Mediante este reglamento se busca identificar y seleccionar objetivamente a esta población mediante el uso de un aplicativo digital, que es SINIRUBE, dado que es actualmente es el aplicativo en donde se encuentra la mayor cantidad de datos verificables de los administrados.
- **Reglamento de Vivienda Comunitaria**: Tiene por objetivo el desarrollo de la Ley 10.214 Ley de Vivienda Comunitaria y establece las normas para la tramitación, operación y el financiamiento de los proyectos de vivienda, en la modalidad de vivienda comunitaria, y el trámite para el otorgamiento del subsidio para este programa, destinado a personas adultas mayores autovalentes y en condición de vulnerabilidad.
- **Reglamento de la Variable Social**: Es el marco normativo para que las familias beneficiadas en los proyectos de vivienda de interés social, financiados con recursos del Banco Hipotecario, reciban en adelante capacitación y acompañamiento social, con el fin de que conozcan y desarrollen destrezas que les ayuden a mejorar su calidad de vida, en aspectos como organización comunal, cuido de los bienes que

reciben y gestión de obras o beneficios adicionales, para las nuevas comunidades que nacen con el desarrollo de urbanizaciones y residenciales.

Ecosistema tecnológico

Como descripción general de la situación del ambiente de Tecnologías de Información, se tiene que el crecimiento en tecnología en Costa Rica ha tenido un impacto significativo en la sociedad. La digitalización ha generado una mayor inclusión y acceso a la información y a oportunidades de empleo. Asimismo, la educación en tecnología ha permitido a muchos costarricenses adquirir habilidades valiosas que les permiten competir en el mercado laboral global.

A pesar de los avances en tecnología en Costa Rica, aún existen desafíos que el país debe enfrentar. La brecha digital sigue siendo un problema por resolver y en esta coyuntura están inmersas personas e instituciones. El Banco Hipotecario de la Vivienda es una de ellas.

Sin duda, el Banco Hipotecario ha experimentado un crecimiento notable en los campos de la tecnología y la información, a través de inversiones en educación e infraestructura digital, pero todavía cuenta con rezagos importantes, señalados por organismos reguladores y de control.

Los principales retos de la organización giran en torno a la modernización de la plataforma tecnológica que permita integrar todos los sistemas operativos y de gestión, así como la digitalización de los principales modelos de negocio; por medio de los proyectos de optimización tecnológica y expediente digital. Por otra parte, es un desafío de la organización automatizar sus procesos internos, el sistema de información gerencial y brindar a los beneficiarios finales, herramientas para la autogestión.

Estas oportunidades de mejora en materia de la plataforma tecnológica están contenidas en el proyecto de modernización tecnológica (OPTIMUS) que la institución mantiene en marcha. Inició su ejecución el 03/10/2022 y al 31/12/2023 presenta un porcentaje de avance general del 61%. Le permitirá a la organización tener un avance relevante en la

implementación de tecnología, que cumpla con los requerimientos actuales y futuros de la organización.

En este ecosistema tecnológico, además, es importante mantener el enfoque en la educación y la formación de la fuerza laboral del Banco Hipotecario para garantizar que las habilidades de los trabajadores estén alineadas con las demandas del país.

Perfil de la Organización

El Banco Hipotecario de la Vivienda es una entidad de Derecho Público, de carácter no estatal, con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa. Es el ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) dedicado exclusivamente al financiamiento de vivienda para los sectores de menores ingresos del país y de la clase media.

Se creó mediante la Ley 7052 y entre sus responsabilidades están:

- La administración del Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI), mediante el cual se canalizan recursos financieros dirigidos a dotar de vivienda digna al sector de la población con menores ingresos familiares y de clase media.
- La canalización de recursos financieros del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) a las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, dirigidos principalmente al financiamiento de soluciones habitacionales de las familias de ingresos medios.

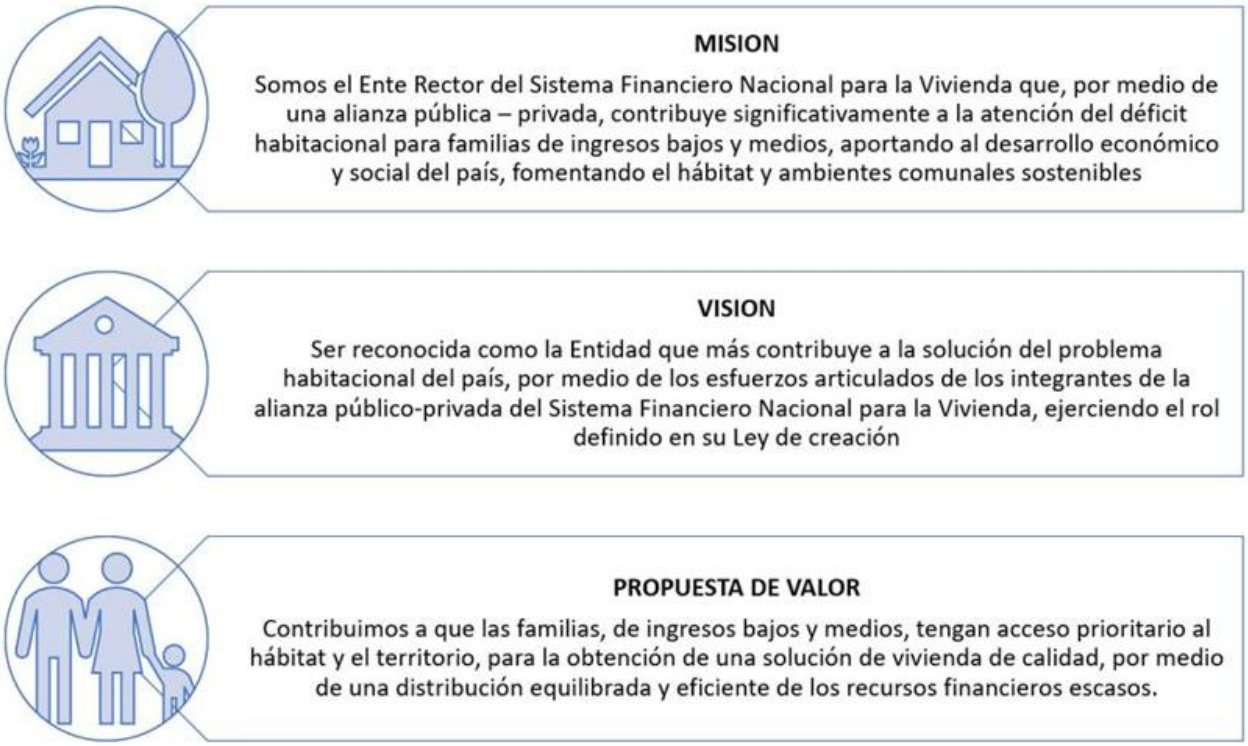
En 37 años de existencia SFNV, dirigido por el Banco Hipotecario, se ha constituido en una sólida alianza público-privada de la cual han formado parte 52 entidades entre financieras, públicas y privadas, a lo largo de los años, así como decenas de empresas desarrolladoras y constructoras, la mayoría de ellas micro y pequeñas, que han contado con el apoyo del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) y del el Fondo de Desarrollo Social y de Asignaciones Familiares (FODESAF).

Gracias al trabajo colaborativo de esa alianza, se han financiado 421.000 soluciones de vivienda; es decir uno de cada cuatro hogares de Costa Rica goza hoy de techo digno y propio, gracias al trabajo de esta alianza. Tanto familias de sectores vulnerables, como de clase media han incrementado sus posibilidades de ascenso social, ya que las familias con casa propia adquieren nuevas oportunidades, al dedicar recursos que antes eran para alquiler, a cubrir nuevas actividades como estudio, alimentación y emprendimientos.

En términos de aporte a la economía, la transferencia recursos por medio de créditos y subsidios realizada por el Banco Hipotecario de la Vivienda genera la construcción, en promedio, de entre 400.000 y 500.00 metros cuadrados de construcción nuevos, por año. El informe 'Contribución económica del sector construcción e impacto del exceso de trámites', publicado por la Cámara Costarricense de Construcción (CCC), estima que cada metro cuadrado de construcción aporta 0,08 empleos directos e indirectos.

Teniendo en cuenta que cada vivienda de interés social tiene un promedio de 42 m², se estima que, en promedio, en los últimos 5 años, la actividad del BANHVI generó 30.000 empleos anuales, a los cuales hay que sumar los encadenamientos productivos en actividades como consultoría, venta de materiales de construcción y agregados, sector inmobiliario y otros.

Marco filosófico del Banco Hipotecario de la Vivienda



Gobierno Corporativo

El Gobierno Corporativo es un conjunto de principios y normas que ayudan a tener una sana estructura de gobernanza en el Banco, lo cual contribuye a la integración y buen funcionamiento de sus órganos de gobierno.

Con el fin de responder a esos principios y normas, el Banco Hipotecario cuenta con un modelo de Gobierno cuyas funciones están definidas, tanto por la Ley 7052 de Creación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el Banco Hipotecario de la Vivienda, el Sistema de Gestión por Procesos y sus respectivos manuales, así como por la normativa nacional para entidades financieras del sector público y las directrices de los organismos de fiscalización y control.

El marco de Gobierno institucional establece los órganos de alta dirección, alta gerencia, y demás cargos claves de la institución, así como sus comités de apoyo, a través de cuya acción se ejecuta la misión y los planes de trabajo, se gestionan con prudencia los riesgos y las oportunidades y se delimita la estrategia a largo plazo, actuando con transversalidad e interseccionalidad, por los intereses de las partes interesadas del Banco y de la sociedad costarricense.

En el año 2023 el Banco mantuvo sus resultados estables a partir de un trabajo cuidadoso, bajo el sistema de gestión por procesos, así como el seguimiento puntual al cumplimiento de las metas del plan anual operativo, todo lo cual facilitó la ejecución de tareas, la supervisión y la observancia de las obligaciones prudenciales y legales.

Los siete comités de apoyo en áreas estratégicas, a saber, Riesgos, Auditoría, Tecnología de Información, Cumplimiento, Inversiones, Crédito y Planeamiento Estratégico, trabajaron en sus obligaciones de vigilancia de proyectos en desarrollo y apoyo en decisiones.

Para lograr estos resultados en 2023 se conservó y fortaleció el talento interno en áreas claves donde existían oportunidades de mejora. En total se cuenta con el concurso de 125 colaboradores (74 mujeres y 51 hombres).

Fue un año de cambio en la Presidencia del Órgano de Dirección, el cual se dio a partir del mes de setiembre de 2023, lo cual dio continuidad al trabajo de este equipo de trabajo integrado por tres representantes del Poder Ejecutivo, dos representantes del sector privado y dos miembros de los partidos políticos presentes en la Asamblea Legislativa.

Las prácticas de Gobierno Corporativo en el Banco Hipotecario son un elemento que contribuye a la adecuada administración, a mejorar en la prevención de conflictos de interés, en transparencia, rendición de cuentas y la gestión de riesgos en los aspectos formales del Banco, así como la asignación de funciones y responsabilidades, todo lo cual facilita el control de las operaciones y el proceso de toma de decisiones por parte de la Junta Directiva, del equipo gerencial y del personal.

En el **Anexo 1** se puede apreciar el Informe Revelaciones de Gobierno Corporativo correspondiente al año 2023.

Seguidamente se presenta el detalle sobre la integración de equipos de trabajo en el órgano de dirección, alta gerencia y principales ejecutivos, así como los resultados de las áreas de gobernanza funcional del Banco.

Integración de los principales equipos de trabajo

Junta Directiva

Marlon Andrés Navarro Álvarez. Presidente. Representante Sector Público

Eloísa Ulibarri Pernús. Vicepresidenta. Representante del Sector Privado

Lina Rosa Barrantes Castegnaro. Directora. Representante de partidos políticos

José Guillermo Alvarado Herrera. Director. Representante del Sector Privado

Marcos Alonzo Carazo Campos. Director. Representante de partidos políticos

José Rodolfo Rojas Jiménez. Director. Representante del Sector Público

Mariana Grillo Espinoza. Directora. Representante del Sector Público (Juventud)

Administración

Dirección Superior

Dagoberto Hidalgo Cortés.
Gerente General

Walter Muñoz Caravaca.
Subgerente de Operaciones

Guillermo Bolaños Sandoval.
Subgerente Financiero

Gustavo Flores Oviedo.
Auditor Interno

Directores de Área

Margoth Campos Barrantes.
Dirección Administrativa

Tricia Hernández Brenes.
Dirección Fondo Nacional de Vivienda

Unidades Asesoras

David López Pacheco.
Secretaría de Junta Directiva

Ericka Masís Calderón. Asesoría Legal

Magaly Longhan Moya.
Unidad de Planificación Institucional

Ronald Espinoza Ávila.
Unidad de Comunicaciones

Ana Lorena Leiva Chaves,
Unidad de Riesgos

Rita Solano Granados.
Oficial de Cumplimiento

Merlyn Jiménez Pérez.
Oficial de Cumplimiento Normativo

Departamentos

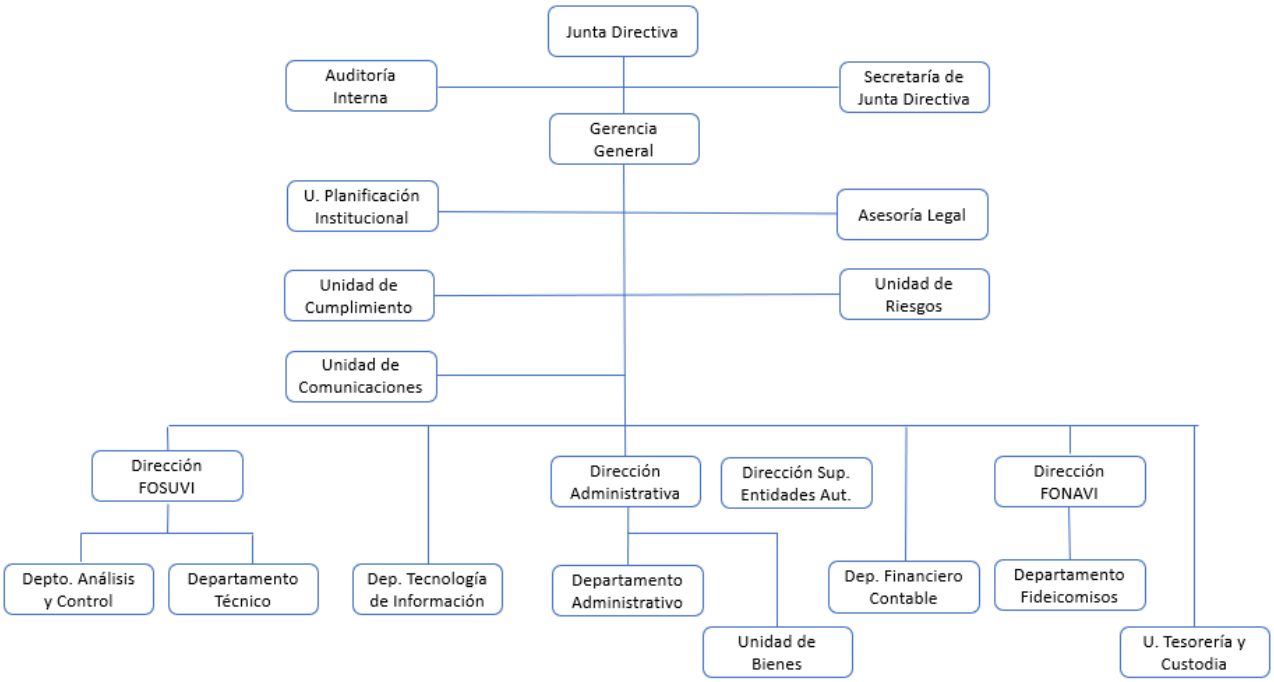
Mariella Salas Rodríguez.
Departamento Técnico

Yoi Agüero Céspedes.
Departamento de Análisis y Control

José Pablo Durán Rodríguez.
Departamento Financiero Contable

Marco Tulio Méndez Contreras.
Departamento Tecnología de Información

Organigrama Institucional



Descripción de cada Dependencia

ÁREA	DESCRIPCIÓN
Junta Directiva	Establece las políticas, estrategias, normas y reglamentos del Banco y del SFNV, aprueba los planes de trabajo y supervisa su ejecución. Aprueba los financiamientos con cargo al FONAVI y al FOSUVI, incluyendo créditos a entidades autorizadas, proyectos de vivienda y casos especiales.
Auditoría Interna	Encargada de fiscalización y control interno de todas las dependencias del Banco. Coadyuva en el cumplimiento de los objetivos y metas por medio de un enfoque sistemático para evaluar y mejorar la efectividad de los procesos de gestión, riesgos y control.
Secretaría de Junta Directiva	Prepara las sesiones de Junta Directiva. Realiza la transcripción, redacción y custodia de las actas. Responsable de comunicar los acuerdos adoptados por la Junta Directiva a todos los interesados.

Gerencia General	Responsable de la eficiente y correcta operación técnica, financiera y administrativa del Banco. Como administrador debe cumplir con los objetivos definidos en los lineamientos fijados por la Junta Directiva.
Asesoría Legal	Unidad asesora, encargada de velar por los aspectos de legalidad en todas las decisiones institucionales. Redacta los ajustes y/o modificaciones a la Ley del SFNV, sus reglamentos e instructivos, con el fin de garantizar el accionar de las políticas, programas, actividades y procedimientos institucionales.
Unidad de Planificación Institucional	Asesora en la toma de decisiones de las áreas administrativa, financiera, de planificación y de gestión de riesgos, con el fin de contribuir a la ejecución ordenada y eficaz de las acciones operativas y financieras del Banco y obtener el máximo rendimiento de los recursos.
Unidad de Cumplimiento	Responsable de vigilar el cumplimiento de los programas y procedimientos internos en materia de legitimación de capitales, así como la ejecución del programa de cumplimiento interno según las disposiciones de la Ley 8204. También es responsable de promover y vigilar que la entidad opere con integridad y en cumplimiento de leyes, reglamentos, con las políticas, códigos y otras disposiciones internas.
Unidad de Riesgos	Unidad técnica y asesora del Comité de Riesgos y la Gerencia General en materia de gestión integral de riesgos, incluye identificación, medición, control, monitoreo y niveles de exposición. Asiste en toma de decisiones.
Unidad de Comunicaciones	Unidad asesora en materia de comunicación. Responsable de promover óptimos procesos comunicativos entre la institución y sus públicos, con el fin de promover una buena reputación, imagen y servicio al cliente.
Dirección FOSUVI	Ejecuta los procedimientos y mecanismos para garantizar la oportuna inversión de los recursos de FOSUVI, en favor de las familias que reúnan los requisitos exigidos por Ley. Coordina la emisión y pago de los bonos de vivienda a través de las Entidades Autorizadas del SFNV.

Departamento de Análisis y Control	Verifica el cumplimiento de requisitos de los solicitantes del Bono. Coordina emisión y pago de los BFV a través de las Entidades Autorizadas, a las familias que cumplan los requisitos de postulación y mantiene un control de la ejecución de los recursos de FOSUVI.
Departamento Técnico	Unidad especializada en la fiscalización y control de los recursos FOSUVI, destinados a las familias y proyectos habitacionales. Verifica la calidad constructiva de las obras y aspectos técnicos y da seguimiento al avance de los proyectos aprobados por la Junta Directiva del Banco.
Departamento de Tecnologías de Información	Responsable del soporte técnico en el uso de tecnología, en hardware como en software, así como el mantenimiento del hardware instalado. Brinda mantenimiento permanente a los sistemas informáticos institucionales instalados y realiza estudios para determinar nuevas necesidades de sistemas y su automatización.
Dirección Administrativa	Encargada de proveer los servicios operativos y los recursos materiales y humanos requeridos para el desarrollo de las actividades del Banco.
Departamento Administrativo	Coordina el servicio al cliente interno, a través de tareas como administración y contratación del recurso humano, contratación administrativa, administración de bienes y servicios generales.
Unidad de Bienes	Unidad de apoyo para la ejecución de las labores tendientes a la identificación, administración, registro y disposición de bienes inmuebles, propiedad del BANHVI.
Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas	Responsable de reducir los riesgos en las entidades autorizadas mediante la evaluación y supervisión permanentes. Fiscaliza el uso adecuado de los recursos del FOSUVI en las entidades y ejecuta las actividades de supervisión auxiliar solicitadas por la SUGEF.
Departamento Financiero Contable	Genera la información financiera y contable necesaria para la toma de decisiones y alimenta los distintos módulos suministrados por la SUGEF. Encargado de la formulación del presupuesto anual y de proporcionar contenido presupuestario para la adquisición de bienes y servicios.

Dirección FONAVI	Administra mediante intermediación financiera, el Fondo Nacional para la Vivienda con el propósito de proveer y canalizar recursos al menor costo posible a las Entidades Autorizadas para el financiamiento habitacional. Formula e implementa políticas y directrices para promover una eficiente gestión y recuperación de los fideicomisos del Banco.
Departamento de Fideicomisos	Controla las actividades relacionadas con la gestión administrativa, recuperación, liquidación y venta de los activos fideicometidos, recibidos por el BANHVI en dación de pago, como resultado del cierre o liquidación de entidades autorizadas extintas.
Unidad de Tesorería y Custodia	Brinda asesoría técnica en opciones de inversión, maneja las cuentas corrientes y pago a proveedores, entidades autorizadas e inversionistas. Opera la cartera de inversiones transitorias y ofrece el servicio de custodia de valores y/o documentos que representan y respaldan las operaciones de préstamos y desembolsos realizadas con las entidades autorizadas.

Aspectos salariales

Durante el 2023 se contrataron 11 funcionarios, contando durante el año con 127 funcionarios en total. No se aplicaron aumentos salariales por costo de vida al personal durante este periodo.

A continuación, se detalla la clasificación de puestos y escala salarial que rigió en este periodo:

Escala Salarial 2023

Nº PUESTOS	CANTIDAD	CATEGORIA	NOMBRE DEL PUESTO	SALARIO BASE
1	1	1	AUXILIAR DE OFICINA 1	281.696,11
4	2	2	AUXILIAR DE OFICINA 2	356.342,85
3	3	3	AUXILIAR DE OFICINA 3	396.393,86
1	4	4	ASISTENTE 1	457.800,65
1	5		SECRETARIA EJECUTIVA 1	457.800,65
7	6	5	ASISTENTE 2	559.721,31
13	7		SECRETARIA EJECUTIVA 2	559.721,31
4	8	6	ASISTENTE 3	581.016,49
1	9		SECRETARIA DE GERENCIA	581.016,49
5	10	7	OFICIAL 1	655.038,58
14	11	8	OFICIAL 2	882.552,65
7	12	9	OFICIAL 3	961.015,05

25	13	10	OFICIAL 4	1.039.262,13
1	14	10	PROFESIONAL EN ELECTRÓNICA	1.039.262,13
8	15	11	ANALISTA DE SISTEMAS	1.272.062,38
2	16		OFICIAL DE CUMPLIMIENTO	1.272.062,38
1	17		JEFE SECRETARIA JUNTA DIRECTIVA	1.272.062,38
1	18		MEDICO DE EMPRESA	636.031,19
17	19		OFICIAL 5	1.272.062,38
6	22	12	JEFE DEPARTAMENTO	1.496.879,52
4	23	13	DIRECTOR GENERAL	1.717.967,52
1	24		ASESOR LEGAL	1.717.967,52
2	25		ASESOR DE GERENCIA	1.717.967,52
1	26		JEFE DEPARTAMENTO TECNOLOGÍAS DE INFORMACIÓN	1.717.967,52
1	27		ASISTENTE DE GERENCIA	1.717.967,52
1	28	14	AUDITOR	2.206.920,63
1	29	15	SUBGERENTE FINANCIERO	3.510.000,00
1	30	15	SUBGERENTE DE OPERACIONES	3.510.000,00
1	31	16	GERENTE GENERAL	5.400.000,00
SERVICIOS ESPECIALES				
2		11	SERVICIOS ESPECIALES TECNOLOGÍAS DE INFORMACIÓN	1.272.062,38
1		11	SERVICIOS ESPECIALES DEPARTAMENTO TÉCNICO	1.272.062,38
			SERVICIOS ESPECIALES -PROYECTO OPTIMUS:	
3		10	OFICIAL 4	1.039.262,13
1		9	OFICIAL 3	961.015,05
4		8	OFICIAL 2	882.552,65
1		12	JEFE DE DEPARTAMENTO	1.496.879,52
1		11	OFICIAL 5	1.272.062,38
1		11	EXPERTO DE GESTION DEL CAMBIO	1.272.062,38
4		11	ANALISTA DE SISTEMAS	1.272.062,38

Fuente: Área de Recursos Humanos, Banco Hipotecario de la Vivienda

Viajes de jerarcas o directores de departamentos

Durante el 2023 no se realizaron viajes de jerarcas o directores institucionales fuera del país.

Contrataciones efectuadas

En el **Anexo 2** de este Informe se encuentra el detalle las contrataciones realizadas durante el 2023.

Procesos o demandas judiciales

A continuación, se describen todos los procesos judiciales activos en los cuales el Banco Hipotecario de la Vivienda es actor, tercero interesado o demandado, con corte al 31 de diciembre de 2023:

1. **Expediente 08-001489-1027-CA.** Proceso Ordinario de EGH Noventa y Cinco S.A. contra el Banco Hipotecario de la Vivienda por proyecto de vivienda El Golfo. Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda. Desarrollador Moraga. Entidad Autorizada Banco Promerica. Estimación de la demanda: ¢600.000.000,00. Se discute el pago de reajuste de precios del proyecto El Golfo. Estado: Se diligenciaron los oficios de embargo en el Sistema Bancario Nacional.
2. **Expediente 12-000128-1129-AG.** Proceso Ordinario Agrario Oliver Mora Salazar contra Asociación Indígena Salitre y el Banco Hipotecario de la Vivienda. Juzgado Civil, Trabajo y Familia de Buenos Aires (materia Agraria). Estado: que se resuelva en sentencia tener al Banco Hipotecario como tercero interesado.
3. **Expediente 12-002576-1027-CA.** Proceso Ordinario de Diprocon S.A. contra el Banco Hipotecario, Banco Nacional, Banco de Costa Rica y otros. Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda. (Proyectos: Filadelfia, Nicoya Los Adobes, Las Palmas y San Miguel). Mediante resolución N° 673-2021 del 21/05/2021 notificada el 06/07/2021 se declara caduco el proceso. Estado: a la espera que resuelvan nuestro escrito de cobro de costas.
4. **Expediente 13-010008-1012-CJ.** Proceso Monitorio del Banco Central de Costa Rica (BCCR) contra el Banco Hipotecario de la Vivienda, Juzgado Especializado de Cobro del II Circuito Judicial de San José. Estimación de la demanda: ¢337.581.270.23. Estado: En espera de nueva sentencia.
5. **Expediente 14-000151-465-AG.** Proceso de Ordinario interpuesto por Maxdiel Chévez Ponce contra el Banco Hipotecario de la Vivienda y Orlando Sequeira Hernández, funcionario de la Unidad de Bienes. Juzgado Agrario del Primer Circuito Judicial de la Zona Atlántica. Estimación de la demanda: Se estima en la suma de ¢2.000.000.00. Estado: se resolvió sobre el monto de la indemnización y el desalojo del invasor para el mes de junio de 2024.
6. **Expediente 14-000444-0638-CI.** Proceso Otros de Conocimiento interpuesto por Ana Zaira Padilla Campos contra el Banco Hipotecario de la Vivienda. Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda. Estimación de la demanda: ¢10.000.000. Estado:

Mediante resolución del 17/02/2023 se resuelve sobre la liquidación de costas a favor del Banco Hipotecario. Se diligenciaron los oficios de embargo en el Sistema Bancario Nacional.

7. **Expediente 16-000032-1027-CA.** Proceso de Conocimiento interpuesto por Eli Trejos Guerrero contra el Banco Hipotecario de la Vivienda, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y otros Estimación de la demanda: Se estima en la suma de ¢35.000.000.00. Estado: Se señala para juicio el 30 de octubre de 2024.
8. **Expediente 16-000049-432-CI.** Proceso Abreviado interpuesto por Álvaro Acuña Murillo contra el Banco Hipotecario de la Vivienda y Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo. El Juzgado de Cobro y Civil de Menor cuantía de Puntarenas lo trasladó al Tribunal Contencioso Administrativo por incompetencia. Estimación de la demanda: se estima en ¢3.000.000 por una prevención que se le hizo de que debía de estimarla. Estado: Se acoge la solicitud de prescripción y se declara sin lugar la demanda, el actor interpuso recurso de casación y está pendiente de que se realice el traslado o la declaren inadmisible.
9. **Expediente 16-019477-1012-CJ.** Proceso Monitorio interpuesto por Acueductos y Alcantarillas contra el Banco Hipotecario de la Vivienda. Estimación de la demanda: Se estima en ¢3.026.335,54. Estado: En espera del dictado de la sentencia.
10. **Expediente 17-002548-1027-CA.** Proceso de conocimiento interpuesto por Eldis Norberto Campos contra el Banco Hipotecario de la Vivienda y la Fundación Costa Rica - Canadá. Estimación de la demanda: Inestimable. Estado: se presenta solicitud de embargo por parte del Banco Hipotecario y los oficios se diligenciaron en el SBN.
11. **Expediente 17-10572-1027- CA.** Proceso Otros de conocimiento. De Jose Dennis Padilla Loaiciga contra el Banco Hipotecario y otros. Estimación de la demanda: Sin estimación. Estado: audiencia preliminar se realizó el 13 de octubre de 2022 y se está pendiente de señalamiento de Juicio Oral y Público.
12. **Expediente 18-002965-1027-CA.** Proceso de Conocimiento de VENTESA G.D.D. S.A. contra el Banco Hipotecario de la Vivienda. Tribunal Contencioso Administrativo (Proyecto de Vivienda Santa Martha III) Estimación de la demanda: No se estima. Estado: se llevó a cabo la audiencia y se declaró de puro derecho. En espera del dictado de la sentencia.
13. **Expediente 18-004497-1027-CA**. Proceso de Conocimiento de Asociación de Acueducto Rural de la Perla de Guácimo contra el Banco Hipotecario de la Vivienda, Acueductos y Alcantarillados y otros. Estimación de la demanda: No se estima. Estado: Se dejó sin efecto la convocatoria para audiencia preliminar. En espera de señalamiento para su reprogramación.

14. **Expediente 19-000012-0465-AG.** Proceso Ordinario Agrario de Rosa Parra Solano contra el Banco Hipotecario de la Vivienda y otros. Se discute la posesión de un inmueble (conflicto de derechos reales sobre un bien sin inscribir) en el que se dio un bono por parte de Coocique R.L. Estimación de la demanda: ¢3.000.000. Estado: en octubre 2023 pasa para fallo y se está a la espera del dictado de la sentencia.
15. **Expediente 24-001478-1027-CA** Amparo de legalidad de Edwin Vargas Rojas contra el Banco Hipotecario de la Vivienda. Tribunal Contencioso Administrativo. Estado: Fue contestado el 30/04/2024.
16. **Expediente 20-002319-1027-CA.** Proceso de conocimiento de Consorcio Grupo Orosí, contra el Banco Hipotecario de la Vivienda y la Fundación Costa Rica-Canadá. Demandan incremento de precios y costos del Proyecto Tirrases. Estimación de la demanda: ¢645.189.417,27. Estado: Se señala juicio oral para el día 18 de octubre de 2024.
17. **Expediente 20-003765-1027-CA**. Proceso de conocimiento de Adrián Fajardo López, contra el Banco Hipotecario de la Vivienda y otros. Discute la posesión de un lote el cual le fue entregado a otra persona mediante bono. Proyecto El Rótulo. Estimación de la demanda: ¢3.000.000,00. Estado: Se señala para Juicio Oral y Público a las 8:30 de los días 18 y 19 de noviembre de 2024.
18. **Expediente 21-000052-1634-CI**. Proceso de conocimiento de Alexis Céspedes Gamboa contra el Banco Hipotecario de la Vivienda y otros. Discute la anulación de una donación por la causal de ingratitud. Estimación de la demanda: ¢20.000.000. Estado: La audiencia preliminar se llevó a cabo a las 2:00 pm del jueves 4/04/2024, ni el actor ni la demandada se presentaron. En espera que se resuelva el conflicto de competencia planteado a la Sala Primera.
19. **Expediente 22-002488-1027-CA.** Proceso de Conocimiento de Consultoría Mar Azul contra el Banco Hipotecario de la Vivienda. Estimación ¢350.000.000 (la estimación se hizo en la audiencia preliminar). Estado: Se señala para juicio oral las 8:30 hrs del 4/9/2024.
20. **Exp. 22-003403-1027-CA** Proceso Ordinario de Ofelia Moreno León contra beneficiarios del bono Alexis de la Trinidad Picado Jiménez, María Eugenia Arias Quirós y el Banco Hipotecario de la Vivienda. Caso tramitado por el Banco de Costa Rica como caso individual de extrema necesidad. Estimación de la demanda: ¢8.000.000. Estado: En espera de señalamiento para audiencia preliminar.

Demandas contra el Banco Hipotecario de la Vivienda y Coovivienda R.L. (en conjunto)

Existen 3 procesos de Conocimiento contra el Banco Hipotecario de la Vivienda y Coovivienda R.L, tramitados en el Tribunal Contencioso Administrativo. Proyecto Metrópolis, en Lomas del Río. Todos están suspendidos por estar mal notificado Coovivienda R.L.

Estado: En espera del cumplimiento de presentar el nombramiento de la nueva junta liquidadora:

- Expediente 18-000222-1028-CA.
- Expediente 18-000212-1028-CA.
- Expediente 18-000223-1028-CA.

Recursos de amparo tramitados durante el año 2023

Fecha de recepción	Nº de Expediente	Recurrente	Estado
16/1/2023	22-026909-0007-CO	Margarita Soto Jimenez	Resolución N° 2023003665 declarado parcialmente con lugar 17/02/2023
31/1/2023	23-001894-0007-CO	Manuel Jesús Mosquera Maita	Resolución de Nº 2023006286 del 17/03/2023 declarado con lugar
6/3/2023	23-001894-0007-CO	Manuel Jesús Mosquera Maita	Resolución N° 2023006286 del 21/03/2023 Declarado CON lugar
13/3/2023	23-005119-0007-CO	Maria Elidia del Socorro Padilla Valverde	Resolución N° 2023010251 desistimiento del recurso
13/3/2023	23-004510-0007-CO	Heriberto Manuel Céspedes Vega	Resolución N° 2023020091 declarado sin lugar el 18/08/2023
17/3/2023	22-026909-0007-CO	Margarita Soto Jiménez	Resolución N° 2023003665 declarado parcialmente con lugar el 17/02/2023
11/4/2023	23-007692-0007-CO	Walter Pérez Calvo.	Resolución Nº 2023010312 Declarado sin Lugar
17/4/2023	23-006993-0007-CO	Elkin Rolando Retana Villegas	Resolución Nº 2023010879 Declarado sin Lugar
3/5/2023	23-008630-007-CO	Juan Ramón del Carmen Marín Bonilla	Resolución N° 2023 011587 del 19-5-2023 Declarado sin lugar
12/6/2023	23-012949-0007-CO	Kimberly Jimena Montero Quesada	Resolución Nº 2023020110 del 18-08-2023 Declarado sin lugar
28/6/2023	23-014579-0007-CO	Marvin Castillo Barquero	Resolución Nº 2023017289 del 14-07-2023 Declarado sin lugar

17/7/2023	23-014676-007-CO	Verónica Gutiérrez Alemán	Resolución N° 202325911 del 13-10-2023 Declarado sin lugar.
31/7/2023	23-017555-0007-CO	Guillermo Guido Navarrete	Resolución N° 2023020891 del 25/08/2023 Declarado sin lugar
31/7/2023	23-017581-0007-CO	Manuel Antonio Casimiro Salinas	Resolución Nº 2024003963 Declarado parcialmente con lugar
14/9/2023	23-021857-0007-CO	Carlos Montoya Venegas	Resolución N° 2023026009 del 13/10/2023 Declarado sin lugar
22/9/2023	23-023013-0007-CO	Sebastián García García	Resolución N° 2023025401 del 06/10/2023 Declarado sin lugar
27/9/2023	23-023120-0007-CO	Sara Inés Montero Castrillo	Resolución N° 202327625 del 27/10/2023 Declarado con lugar
3/10/2023	23-023113-0007-CO	Randall Sibaja Miranda	Resolución N° 2023026866 del 20/10/2023 Declarado con lugar
10/10/2023	23-022998-0007-CO	Rubén Zamora Azofeifa	Resolución N° 2023026854 del 20/10/2023 Declarado con lugar
20/10/2023	23-025508-0007-CO	Keilyn Prado Umaña	Resolución Nº 2024006275 declarado con Lugar
7/11/2023	23-027233-0007-CO	Andrés Ariel Robles Barrantes	Resolución Nº 2023030047 declarado sin Lugar

Metas trazadas para el 2023 y sus resultados

Plan Estratégico Institucional 2023-2026

La elaboración del Plan Estratégico 2023-2026 inició en el año 2021 como un esfuerzo institucional que trascendió todos los niveles de la organización, trabajando de manera participativa con el Órgano de Dirección, Alta Gerencia, Jefaturas de Dirección y de Departamento y Encargados de Áreas, culminó en diciembre de 2022.

Dicho proceso se llevó a cabo con el propósito de establecer el marco orientador de la actividad del Banco Hipotecario de la Vivienda para el próximo cuatrienio del periodo 2023-2026, así como para fortalecer la institucionalidad, optimizar la gobernanza en los procesos de gestión, decisión y seguimiento, crear y consolidar una adecuada medición del impacto en el desarrollo económico y social, aumentar las capacidades institucionales, la eficiencia

y el ambiente de control por medio de la mejora permanente de los procesos y la innovación.

A partir de la misión y visión estratégica definida se plantea una serie de acciones para lograr los objetivos estratégicos que se van a controlar de manera sistemática a través de un marco de gestión, que permita la toma de decisiones más acertada y oportuna, adopción de medidas correctivas, comprender las tendencias y controlar la evolución en tiempo de las principales variables y procesos del PEI 2023-2026.

El abordaje de esos componentes de la estrategia se constituye en el Marco de Gestión Integrado del PEI 2023-2026 que fue aprobado por la Junta Directiva del Banco mediante acuerdo 3 de la sesión 53-2023 del 02/11/2023.

Plan Estratégico Institucional 2023-2026
Marco de Gestión Integrado

	PERSPECTIVAS			
	FINANCIERA	CLIENTES	PROCESOS	APRENDIZAJE Y CRECIMIENTO
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS	Lograr un crecimiento económico y financiero de la entidad que permita seguir cumpliendo el fin para el cual fue creada.	Mejorar la calidad y ampliar la cobertura de los productos y servicios financieros.	Mejorar los procesos de gestión y calidad institucional, para aumentar la eficiencia y efectividad organizacional. Desarrollar una estrategia de modernización tecnológica y de digitalización de procesos, que permitan la continuidad de operaciones, la suficiencia de la infraestructura, la seguridad y el control de la información, así como el soporte a la estrategia organizacional según prioridades establecidas en el Plan Estratégico Institucional. Mejorar y fortalecer, de manera sistemática, el ambiente de control y la cultura de cumplimiento, así como el alineamiento organizacional par la gestión de riesgos. Promover la mejora continua de los procesos de gestión, seguimiento y control para asegurar la calidad de la inversión de los recursos gestionados.	Mejorar la cultura organizacional y fortalecer las competencias del personal.
INDICADORES ESTRATÉGICOS	Porcentaje de crecimiento patrimonial. Porcentaje de crecimiento de la cartera de crédito.	Productos y/o servicios financieros valorados e implementados. Índice de calidad de servicio al cliente.	Cantidad de los procesos institucionales (críticos de negocio y de apoyo) revisados y optimizados. Tiempos de respuesta trámite de proyectos. Tiempos de respuesta trámite operaciones individuales Artículo 59. Disminución del superávit específico. Cantidad de procesos proyecto OPTIMUS implementados. Integración de los módulos del expediente electrónico a funcionalidad integral de OPTIMUS. Efectividad en la gestión de las disposiciones de los Órganos de Fiscalización y Control. Nivel de madurez de la cultura de riesgos institucional. Viviendas otorgadas a la población de escasos recursos (estratos hasta 1,5). Viviendas otorgas a la población de ingresos medios (estratos de 1,5 a 6). Operaciones formalizadas mujeres jefas de hogar. Operaciones formalizadas por medio del Bono RAMT. Familias beneficiadas por el mejoramiento barrial financiado con el Bono Colectivo.	Tiempos de respuesta del proceso de selección de personal. Funcionarios evaluados con resultados de 85% o más.

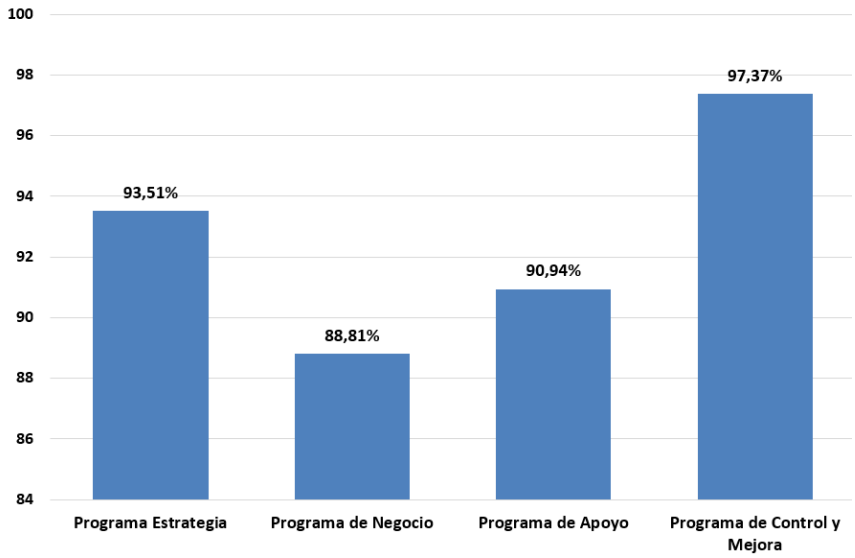
Fuente: Unidad de Planificación Institucional, Banco Hipotecario de la Vivienda

Plan Operativo Institucional 2023

El POI 2023 se conforma de 113 indicadores, cuya ejecución al 31/12/2023 da un resultado global del 93,34%, ubicándose en el parámetro de medición Excelente.

De los cuatro programas presupuestarios, tres alcanzaron una ejecución superior a 90%, obteniendo una calificación de excelente y el programa presupuestario Negocios con una calificación del 88,81 % con un nivel de aceptable, tal y como se muestra a continuación:

Porcentaje Ejecución del POI 2023 según Programa Presupuestario
Al 31/12/2023



Fuente: Unidad de Planificación Institucional, Banco Hipotecario de la Vivienda

En un análisis del nivel de cumplimiento en la ejecución del Plan Operativo Institucional de los últimos 5 años, se observa un crecimiento en este porcentaje, pasando del 88% en el 2019 hasta alcanzar el 93% en el 2022 y 2023.

Comparación de Periodos
Años 2019-2023

2019	2020	2021	2022	2023
88%	89%	91%	93%	93%

Fuente: Unidad de Planificación Institucional, Banco Hipotecario de la Vivienda

El **Anexo 3.1 y 3.2** contienen el Informe de Cumplimiento del Plan Operativo Institucional 2023 y la Ejecución de Programas y Subprogramas.

Plan Nacional de Desarrollo e Inversiones Públicas

En el Plan Nacional de Desarrollo e Inversiones Públicas (PNDIP 2023-2026), el Banco Hipotecario de la Vivienda tiene bajo su rectoría cinco indicadores: dos en el Sector Bienestar Trabajo e Inclusión Social (SBTIS) y tres en el Sector Vivienda, Hábitat y Territorio (SVHT):

A) **Sector Bienestar Trabajo e Inclusión Social**

1. Número de soluciones de vivienda otorgadas a la población de escasos recursos económicos (estratos hasta 1.5) a nivel nacional y regional.
2. Número de operaciones formalizadas a familias de mujeres jefas de hogar a nivel nacional y regional.

B) **Sector Vivienda, Hábitat y Territorio**

1. Cantidad de soluciones de vivienda otorgadas a la población de ingresos medios (estratos del 1.5 al 6)
2. Cantidad de operaciones formalizadas por medio del Bono RAMT
3. Número de familias beneficiadas por el mejoramiento barrial financiado con el Bono Colectivo en el periodo.

En el marco del proceso de seguimiento del citado PNDIP 2023-2026 y con base en los *Lineamientos Técnicos y Metodológicos para la Planificación, Programación Presupuestaria, Seguimiento y la Evaluación Estratégica en el Sector Público en Costa Rica 2023*, la información en relación con el cumplimiento de metas con corte al 31 de diciembre de 2023 es registrada en el sistema Delphos. Net del Mideplan, como parte del Informe Anual del Plan Nacional de Desarrollo e Inversiones Públicas (PNDIP) 2023-2026.

Según los citados lineamientos metodológicos se registran los resultados de los cinco indicadores (valor meta y presupuesto ejecutado) y el análisis cualitativo correspondiente:

logros, obstáculos y lecciones aprendidas; asimismo, otros elementos solicitados por el SVHT correspondiente a datos estadísticos e información sobre la incidencia en los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

En el **Anexo 4** se encuentran los *Indicadores BANHVI PNIP 2023-2026 (al 31 dic 2023),* con el detalle de los resultados de las metas de los indicadores con corte al 31 de diciembre 2023.

Tecnología de Información

En el contexto de la Transformación Digital que trabaja el Banco Hipotecario, en 2023 se dio continuidad a una serie de proyectos estratégicos, que incluyen dos iniciativas de Tecnologías de Información que buscan hacer más eficientes los procesos internos de control y gestión para el otorgamiento del Bono Familiar de Vivienda. Los proyectos y sus respectivos avances han sido los siguientes:

1. Proyecto OPTIMUS (Optimización de Procesos y Tecnologías de Información Medulares para los Usuarios de Servicios BANHVI)

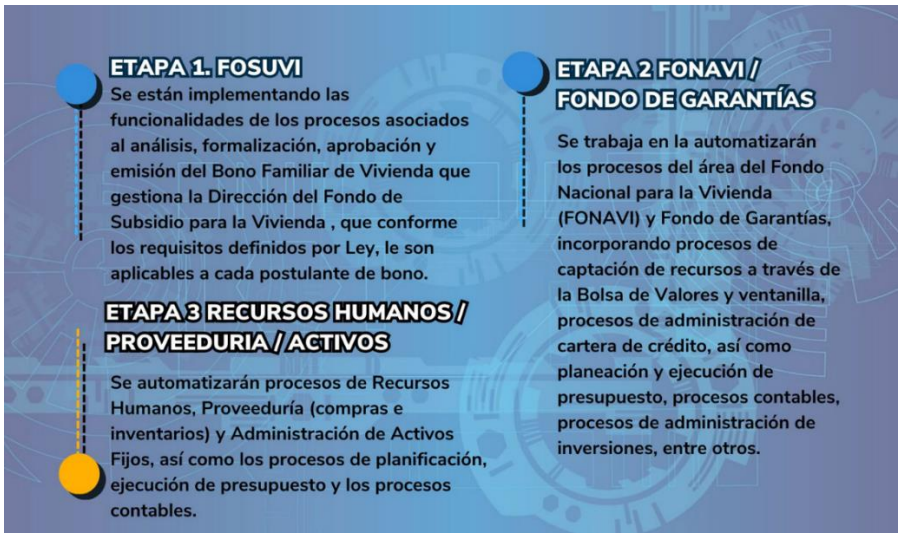
Como parte de la mejora de los procesos internos de la Institución relacionados con la gestión del Bono Familiar de Vivienda, gestión de intermediación financiera, gestión Presupuestaria, gestión Financiero Contable y gestión de procesos internos de control de la organización; se contrató del Proyecto OPTIMUS al consorcio conformado por las empresa costarricenses BD Consultores y GBM de Costa Rica, las cuales han emprendido los esfuerzos para dotar al Banco de una herramienta tecnológica de Clase Mundial que permita estandarizar e integrar todos esos procesos institucionales en una sola plataforma homogénea.

Una herramienta o solución de Clase Mundial es aquella que cuenta con múltiples módulos integrados y probados a través de una gran cantidad instalaciones alrededor del mundo (al menos 100 países), una solución que sigue las mejores prácticas de la industria y que cuenta con centros de soporte certificados alrededor del mundo.

Este esfuerzo se ha conceptualizado en la institución en un contexto de transformación tecnológica integral que más beneficios le brinde a la ciudadanía costarricense en términos de agilidad, eficiencia y simplificación de trámites. El proyecto es denominado Optimización de Procesos y Tecnologías de Información Medulares para los Usuarios de Servicios del Banco Hipotecario de la Vivienda (OPTIMUS), el cual incorpora las siguientes áreas funcionales:

El proyecto OPTIMUS inició su ejecución el 03/10/2022 y al 31 de diciembre de 2023 presenta un porcentaje de avance general del 61%. Le permitirá a la organización tener un avance relevante en la implementación de tecnología, que cumpla con los requerimientos actuales y futuros de la organización.

El proyecto está definido para llevarse a cabo en 3 fases, sobre una plataforma en NUBE, que para algunos procesos se establecerá con un modelo de NUBE tipo SaaS (Software as a Service) y para otros procesos con un modelo de NUBE tipo PaaS (Platform as a Service) con servicios administrados para un horizonte total de implementación del proyecto de 48 meses. De manera general las etapas a desarrollar son las siguientes:



2. Implementación Proyecto CONASSIF 5-17 (antes Acuerdo SUGEF 14-17)

Como parte de la Normativa establecida por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y lo solicitado en las Normas Técnicas para la Gestión y Control de las Tecnologías de Información del Ministerio de Ciencia, Investigación, Tecnología y Telecomunicaciones (MICITT) que le aplican al Banco a partir del año 2020, se inició con la implementación de un proyecto que le permitirá a la Institución, aplicar y cumplir con las mejores y sanas prácticas en materia de Tecnologías de Información y Telecomunicaciones. Este proyecto se basa en el estándar mundial del marco de referencia del COBIT® 5/19 (Control Objectives for Information and related Technology, por sus siglas en inglés) y busca mejorar integralmente la calidad y agilidad de los servicios prestados por el Banco, a toda la ciudadanía costarricense.

El Proyecto tiene un horizonte de implementación de 4 años que se establecieron a partir del mes de febrero del año 2020 hasta febrero del año 2024. Durante el 2023 se logró un avance muy positivo en la ejecución del Proyecto, logrando obtener un porcentaje es de un 92%, con una desviación del -1,55%, la cual se espera subsanar antes de que finalice el periodo del proyecto. Con esto, la Institución se acerca de manera adecuada a cumplir con las Normativas establecidas por la SUGEF, la CGR y el MICITT en cuanto la sana práctica de la Gestión Institucional de las Tecnologías de Información y Telecomunicaciones.

3. Esquemas de Ciberseguridad

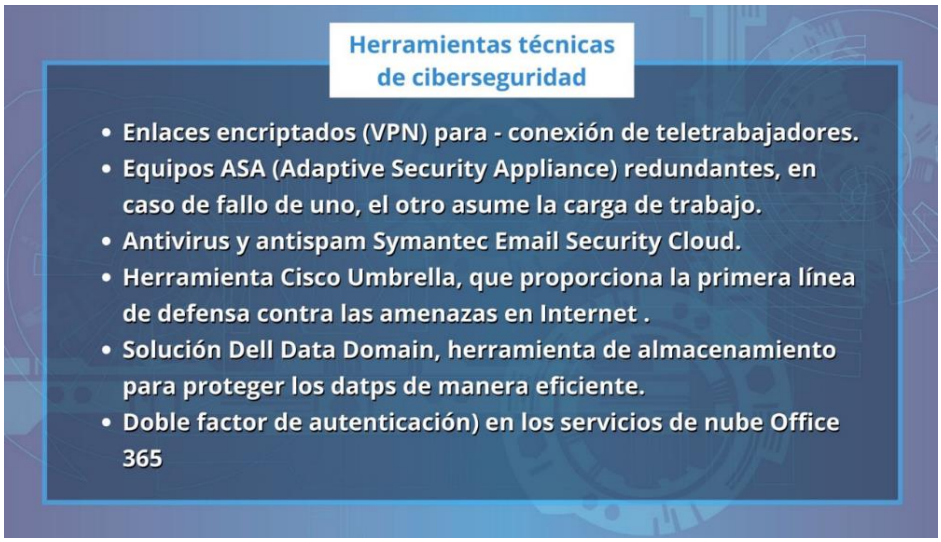
El Banco Hipotecario tiene establecido como una de sus metas garantizar la seguridad de sus activos de información, así como de sus componentes de tecnologías de información y telecomunicaciones ante posibles ataques intencionados o no, de usuarios o programas no autorizados (hackers, programas malignos). Para esos efectos se cuenta con un plan que es actualizado cada año y el año 2023 no fue la excepción. Este es conocido como el Plan de seguridad de la información.

Este Plan detalla las acciones a seguir para la implementación de los mecanismos de ciberseguridad que garanticen la protección de la información del Banco Hipotecario de la Vivienda. El Banco, al ser una entidad de Derecho público de carácter no estatal, debe ajustarse al escrutinio de la Contraloría General de la República, Ministerio de Ciencia, Innovación, Tecnología y Telecomunicaciones de Costa Rica (MICITT) y la Superintendencia General de Entidades Financieras, en todas las normativas que dichos órganos emitan, específicamente las “Normas Técnicas para la Gestión y el Control de las Tecnologías de Información” y el “Acuerdo CONASSIF 5-17 Reglamento General de Gestión de las Tecnologías de Información”. Dichas normativas son de cumplimiento obligatorio y son evaluadas periódicamente por las entidades supervisoras.

En el marco del Plan de Seguridad, durante el 2023, el Banco enfocó en reforzar los siguientes elementos:

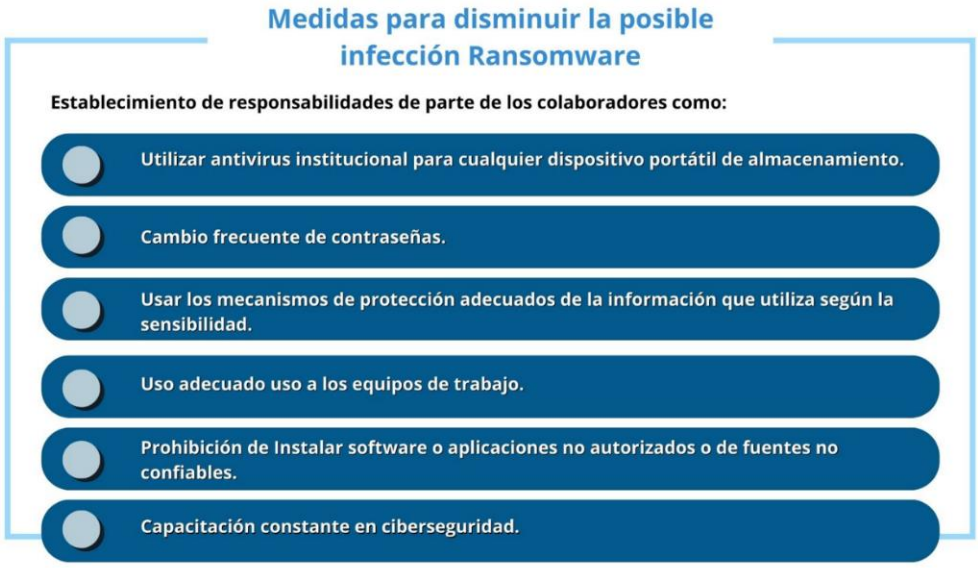
Herramientas técnicas de ciberseguridad

El Banco cuenta con una serie de herramientas para garantizar la seguridad tecnológica de los funcionarios y entidades autorizadas, los cuales se muestran a continuación:



Medidas para disminuir la posibilidad de la infección Ransomware

Adicionalmente a los controles existentes, el Banco estableció una serie de acciones para minimizar la posibilidad de que se presente un evento o ataque de ransomware en la infraestructura tecnológica actual de la institución, tal como se aprecia en la siguiente imagen:



Colocación de Bonos Familiares de Vivienda 2023

El Banco Hipotecario de la Vivienda es la institución encargada de velar y supervisar el adecuado funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), siendo una de sus principales funciones el trámite y la canalización de los recursos del Bono Familiar de Vivienda a los sectores más necesitados del país, función que se realiza a través de las Entidades Autorizadas que tienen oficinas y sucursales en todo el territorio nacional.

El Fondo de Subsidios para la Vivienda es la unidad ejecutora del Bono Familiar de Vivienda y se encarga de administrar y canalizar los recursos indicados en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, para la atención del déficit habitacional del país, especialmente atendiendo a las familias de menores recursos y en condiciones de pobreza extrema, situación de emergencia y riesgo social o ambiental.

El principal objetivo del Fondo de Subsidios para la Vivienda es brindar el subsidio habitacional a las familias para que puedan obtener una vivienda de calidad, que permita contar a todos sus integrantes con una mejor calidad de vida.

A continuación, se presentan las principales estadísticas de los resultados obtenidos en la tramitación de solicitudes de Bono Familiar de Vivienda ordinarios, así como la aprobación de proyectos habitacionales y casos individuales al amparo del Artículo 59 durante el 2023.

En el **Anexo 5** se presenta un número y monto de los bonos ordinarios y artículo 59 alcanzados históricamente.

En el ejercicio económico 2023 se emitieron 9.053 bonos de vivienda por ¢100.401,30 y se otorgaron 8.222 subsidios de vivienda tramitados bajo la modalidad de alguno de los programas de financiamiento aprobados con recursos del FOSUVI para una inversión total fue de ¢95.207,80 millones.

Bonos de vivienda pagados / Bonos de vivienda emitidos
Año 2023 (monto en millones)

Bonos Pagados		Bonos Emitidos	
Casos	Monto	Casos	Monto
8.222	¢95.207,80	9.053	¢100.401,30

Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Esta inversión permitió la construcción de 337.705 metros cuadrados (m²), financiados a través del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con la consiguiente generación de unos 27.000 empleos en el campo de la construcción y actividades conexas.

En los siguientes cuadros y gráficos se presenta un breve análisis de las principales acciones y estadísticas correspondientes a los bonos formalizados y pagados en el año 2023.

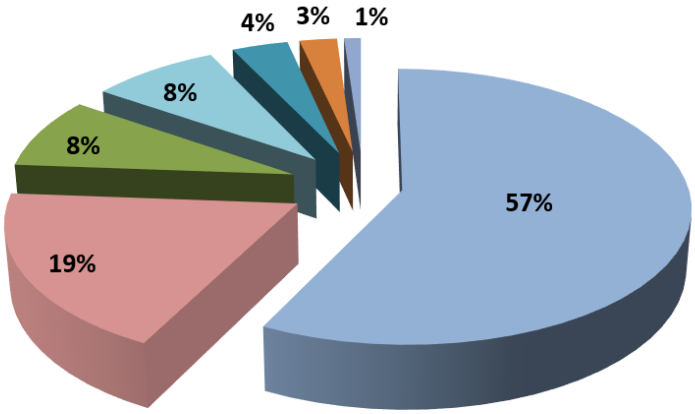
Bonos por Estrato de Ingreso

La determinación del monto de subsidio que le corresponde a cada familia se establece de acuerdo con el ingreso bruto del núcleo familiar para determinar el estrato de ingreso. A menor ingreso, mayor es el monto de bono que le corresponde a la familia y viceversa, a mayor ingreso es menor el monto del subsidio, lo anterior con el fin de ser congruentes con el criterio de brindar una mayor ayuda a los que cuentan con menos recursos y mayores dificultades para obtener una vivienda digna y propia.

De conformidad con lo planteado anteriormente, en el año 2023 la mayor parte de los recursos colocados por medio del Bono Familiar de Vivienda se concentra en las familias de menores recursos, con el 84% de los bonos entregados en el año a familias con ingresos ubicados entre los dos primeros estratos de ingresos, según se muestra en el siguiente cuadro y gráfico:

Bonos de Vivienda por Estrato de Ingreso
Periodo 2023

Estrato	Nº Casos	Monto
1	4718	¢60.466.359.044,64
1,5	1545	¢19.097.300.509,69
2	690	¢6.032.555.452,52
3	682	¢5.625.914.616,79
4	299	¢2.178.028.000,00
5	199	¢1.297.479.000,00
6	89	¢510.168.000,00
Total	**8222**	**¢95.207.804.623,64**



Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

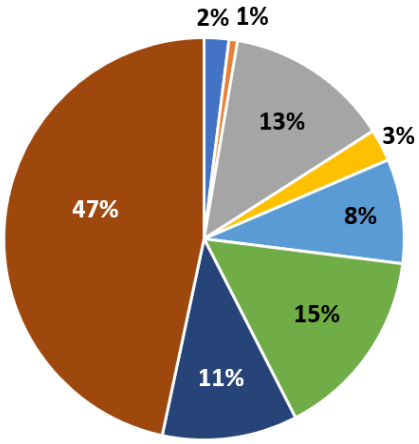
Bonos por Modalidad de Presupuesto

La modalidad regular, sigue siendo de mayor importancia, ya que en este sector se ubica la mayor cantidad de familias del país, sin embargo, la formalización de bonos de extrema necesidad, erradicación de tugurios y emergencia, permitió la atención de 2.048 familias, que representa un 31% de los bonos tramitados.

Por otra parte, aunque en una menor participación, por lo complejo de la solución que requieren estos grupos, se tramitaron 690 bonos para familias indígenas, 213 para personas con discapacidad y sus familias y 164 para personas adultas mayores.

Bonos de vivienda por Modalidad de Presupuesto
Periodo 2023
Monto en millones de colones

Modalidad	N. de casos	Monto
Adulto Mayor	164	2.013
Art. 59 Erradicación de Tugurios	57	1.137
Art. 59 Emergencia y Extrema Necesidad	1094	28.072
Persona con Discapacidad	213	2.701
Territorios Indígenas	690	11.518
Ingresos Medios	1272	9.771
Ordinario Erradicación de Tugurios	897	7.561
Programa Regular	3835	32.435
TOTAL	**8222**	**95.208**



Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

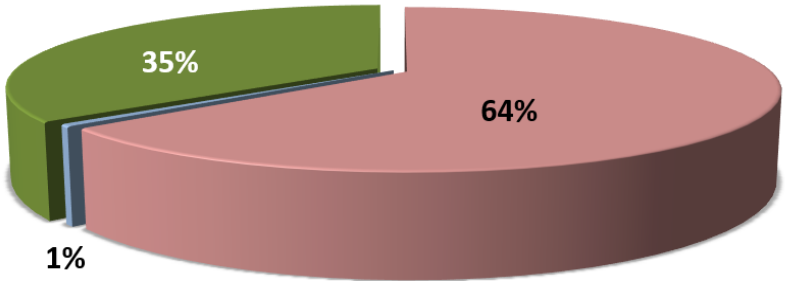
Bonos por género del jefe de Familia

Un indicador importante en la colocación de los subsidios de vivienda es la participación de las mujeres jefas de hogar en el trámite del bono que continúa incrementándose con el transcurso del tiempo, pasando de un 27,6% en 1995 a 38,3% en el 2000, hasta llegar a 61,4% en el 2018 y 64% en el 2023, con respecto al total de bonos anuales.

En cuanto a los recursos asignados, en este año se destinaron el 67,2% del total invertido para atender casos de mujeres jefas de hogar.

Bonos de vivienda según Género del jefe de Familia
Periodo 2023

Género	Nº Casos	Monto
Femenino	5276	¢64.012.926.286,69
No binario	40	¢416.489.013,69
Masculino	2906	¢30.778.389.323,26
Total	**8222**	**¢95.207.804.623,64**



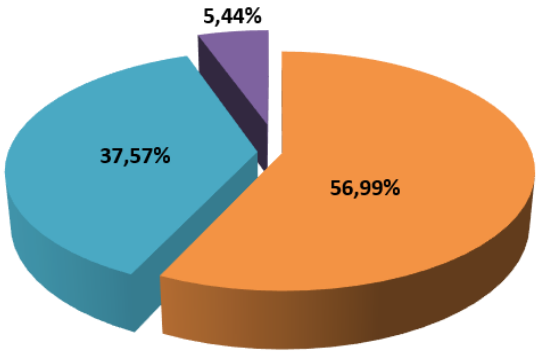
Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Bonos por edad del jefe de familia

En cuanto a los bonos otorgados según rango de edad, los datos muestran que un 57% de los bonos otorgados se dirigieron a personas jóvenes, es decir con edades de entre los 18 y 35 años.

Bonos de vivienda según edad del jefe de familia
Periodo 2023

Rango de Edad	Nº Casos	Monto
De 18 a 35 (antes de cumplir 36)	4686	¢52.326.951.152,11
De 36 a 65 (antes de cumplir 65)	3089	¢37.019.449.097,04
Adulto mayor de 65 o más	447	¢5.861.404.374,49
Total	**8222**	**¢95.207.804.623,64**



Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Bonos tramitados a parejas del mismo sexo

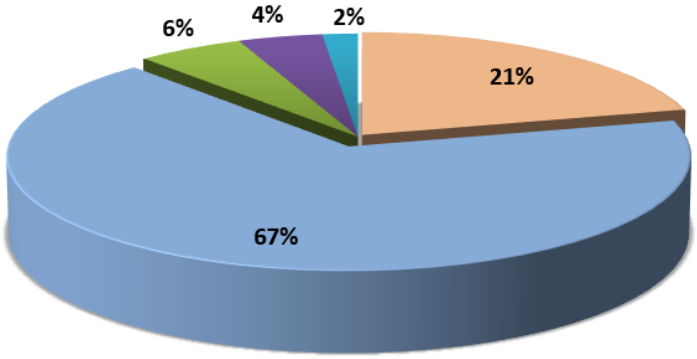
En relación con los bonos tramitados para parejas del mismo sexo, durante el año se otorgaron un total de 7 bonos de vivienda a estos núcleos familiares por un monto de ¢53,42 millones. El total de casos fueron bonos tramitados bajo el programa ordinario.

Bonos por Propósito

Las familias que tramitan bonos de vivienda se pueden postular en diferentes propósitos según las conformación y requerimientos de cada núcleo familiar, la mayor parte de los bonos pagados en el 2023 se tramitaron con el propósito de Construcción en Lote Propio (67%), lo cual evidencia que contar con un terreno apto para construir, representa una ventaja para las familias, dado que con solo el subsidio y las posibilidades reales de aporte de la mayoría de las familias postulantes al bono, resulta más complicado comprar un lote y construir o comprar una vivienda existente.

Bonos de Vivienda por Propósito
Periodo 2023
Monto en millones

Propósito	Nº Casos	Monto
Lote y Construcción	1748	¢31.321,27
Construcción	5512	¢53.338,36
Vivienda Existente	452	¢5.842,40
RAMT	359	¢2.957,70
Segunda Planta	151	¢1.748,07
Total	**8222**	**¢95.207,80**



Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Reactivación Económica

En el año 2023 se destaca el incremento en la cantidad de bonos tramitados con los propósitos de Compra de Lote y Construcción y Construcción en Lote Propio, los cuales representan para el 2023 un 88% del total de soluciones habitacionales pagadas en este periodo, lo que representa, además de una solución habitacional a familias de escasos recursos, un elemento colateral que beneficia la economía regional y nacional, al convertirse en un efecto multiplicador de reactivación económica.

Durante el 2023 se impulsó, la construcción de un total de 337.705 metros cuadrados, con una inversión de recursos del Estado por ¢84.658,07 millones, créditos de las Entidades Autorizadas por ¢18.216,82 millones y aporte de las familias por ¢775,36 millones, para una inversión total de ¢103.650,25 millones, los cuales generaron en forma paralela unos 27.000 empleos en las fuentes directas de trabajo en la industria de la construcción, así como en los negocios ligados en forma indirecta al comercio de la construcción y en el comercio en general alrededor de las edificaciones que se realizan.

Metros cuadrados de construcción e inversión en los propósitos
Construcción en lote propio y Compra de lote y construcción. Periodo 2023
Montos en millones de colones

Propósito	Casos	M2 de Construcción	Monto de Inversión			
			Bono	Crédito	Aporte	Total
Construcción en Lote Propio	5.512	249.488	53.338,36	6.101,29	698,70	60.138,35
Compra de Lote y Contrucción	1.748	88.217	31.319,71	12.115,53	76,65	43.511,89
Total	**7.260**	**337.705**	**84.658,07**	**18.216,82**	**775,36**	**103.650,25**

Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

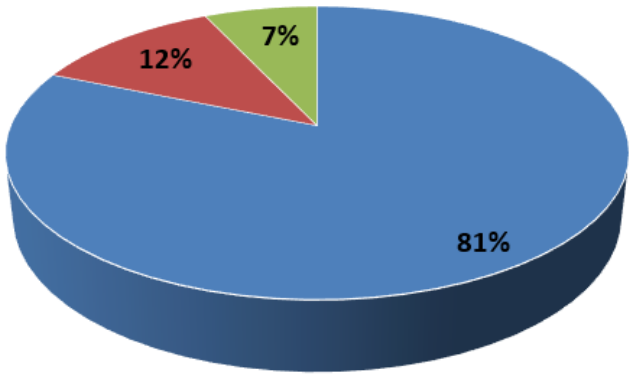
Bonos por Zona Geográfica

El alto costo de los terrenos en todo el territorio nacional y especialmente en las áreas urbanas provoca la concentración de la distribución geográfica de las soluciones habitacionales tramitadas en las zonas rurales o mixtas. El 93% de los bonos pagados durante el 2023 se ubican en zonas rurales o mixtas y solamente el 7% se ubica en zonas urbanas.

El valor de los terrenos provoca que las familias y los proyectos de vivienda tiendan a ubicarse en zonas donde el costo de los lotes permita construir una vivienda de interés social con el aporte del subsidio estatal y de los mismos beneficiarios, que complementan el bono con créditos y/o aportes, de acuerdo con la capacidad económica de cada familia, según se detalla gráficamente a continuación.

Bonos de Vivienda por Zona Geográfica
Periodo 2023
Monto en millones

Zona	Nº Casos	Monto
MIXTA	6681	¢72.594,01
RURAL	964	¢11.525,36
URBANA	577	¢11.088,43
Total	**8222**	**¢95.207,80**



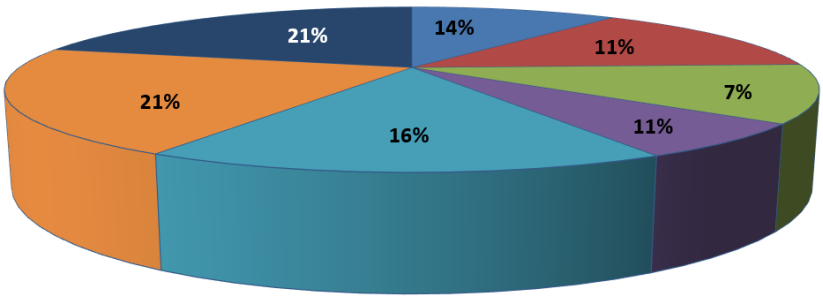
Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Bonos por Región

La distribución geográfica de los subsidios pagados durante el 2023, de acuerdo con las regiones geográficas establecidas por MIDEPLAN muestra que, excluyendo la zona Central por obvias razones de concentración de la población, las regiones Brunca, Huetar Atlántico y Huetar Norte se mantienen como importantes zonas de colocación de bonos, acumulando entre ellas el 58% del total de bonos entregados durante el año, con lo que la participación de estas tres zonas en conjunto sigue siendo la de mayor contribución en el cumplimiento de las metas.

Bonos de Vivienda por Región
Periodo 2023
Monto en millones

Región	Nº Casos	Monto
CENTRAL GAM	872	¢14.330,82
CENTRAL FUERA DEL GAM	1130	¢15.201,32
CHOROTEGA	920	¢11.740,37
PACIFICO CENTRAL	539	¢5.779,36
BRUNCA	1338	¢13.107,04
HUETAR ATLANTICO	1697	¢18.312,55
HUETAR NORTE	1726	¢16.736,34
Total	**8222**	**¢95.207,80**



Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Bonos por Cantón

En relación con la distribución de bonos otorgados por cantón, los datos reflejan una mayor cantidad de subsidios otorgados en los cantones de Pococí- 758 bonos para una inversión de ¢7.720,91-, seguido de San Carlos - 647 bonos con una inversión de ¢6.040,33 millones, Pérez Zeledón con 422 bonos y una inversión ¢3.696,61 en el tercer puesto seguido de Turrialba en el cuarto puesto con 405 bonos de vivienda y una inversión de ¢6.393,74.

Por otra parte, los cantones con menor inversión en materia de bonos de vivienda en el periodo 2023 son: Flores (Heredia) con 0 bonos asignados, Montes de Oca, Escazú (San José) y Santo Domingo (Heredia) con 2 casos cada uno.

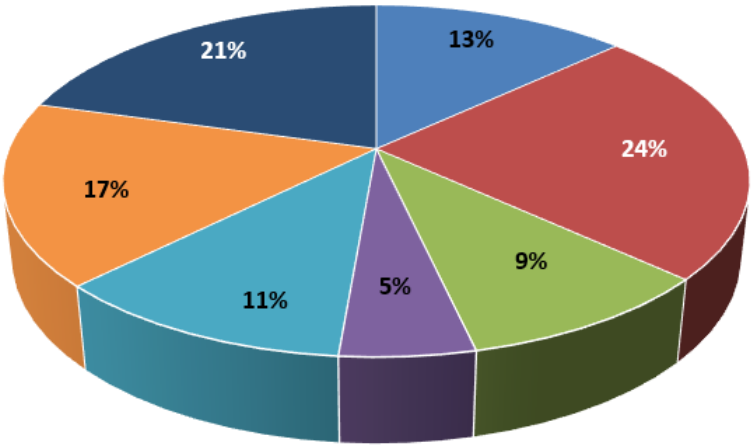
En el **Anexo 6** pude apreciarse la distribución completa de los bonos de vivienda otorgados en el 2023 por cantón.

Bonos por Provincia

En la distribución de los bonos tramitados por provincia se da una colocación más desconcentrada de los casos tramitados en el 2022, manteniéndose Heredia como la provincia de más baja tramitación de casos con un 5% del total de bonos formalizados en el año, mientras que en Alajuela, Limón y Puntarenas se tramitaron la mayor cantidad de bonos alcanzando 24%, 21% y 17% de los bonos tramitados respectivamente.

Bonos de vivienda por provincia
Periodo 2023
Monto en millones

Provincia	Nº Casos	Monto
San José	1079	¢15.753,35
Alajuela	1946	¢20.911,92
Cartago	791	¢10.374,68
Heredia	406	¢3.679,781
Guanacaste	920	¢11.738,95
Puntarenas	1383	¢14.436,47
Limón	1697	¢18.312,65
TOTAL	**8222**	**¢95.207,80**



Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

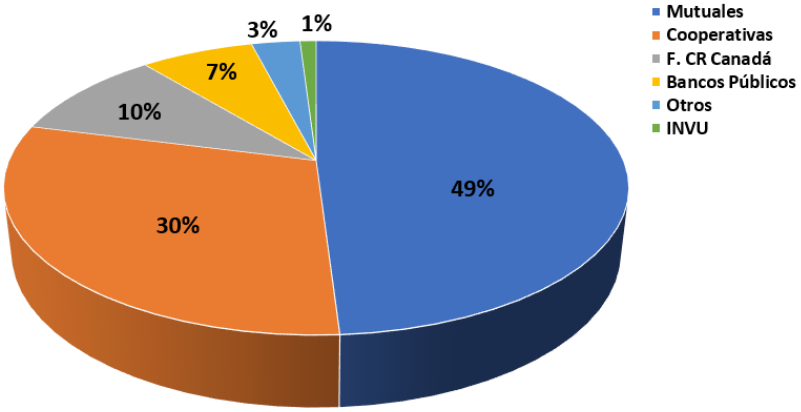
Trabajo desarrollado por las Entidades Autorizadas

Durante el 2023 las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda emitieron 9.053 bonos por ¢100 401,26 millones y se pagaron 8.222 casos por un monto de ¢95.207,80 millones.

Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo fue la Entidad Autorizada con mayor participación en la colocación de bonos de vivienda un 29,8% del total de operaciones formalizadas. El segundo puesto lo ocupa Grupo Mutual con un 19,1% de participación en la colocación de bonos de vivienda durante el periodo.

Esto significa que el sector mutualista colocó el 49% de los bonos de vivienda otorgados, seguido por el sector cooperativo con un 30% y la Fundación Costa Rica-Canadá con un 10% como se observa a continuación:

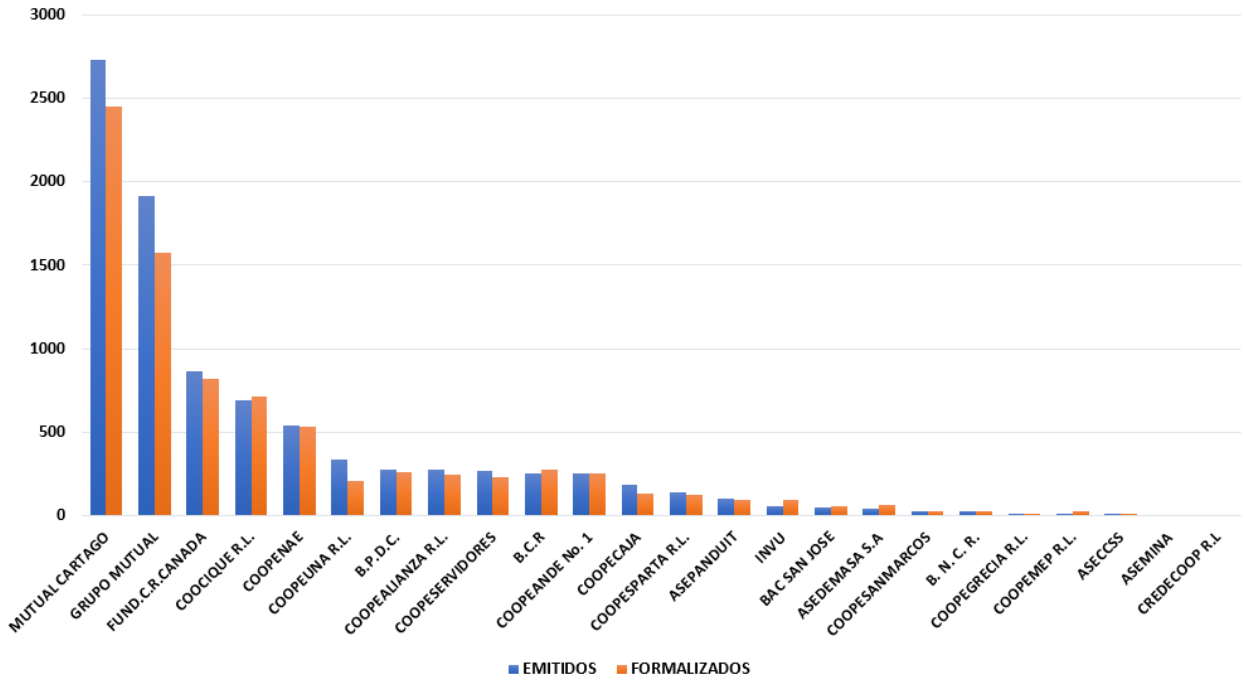
Distribución de Bonos de Vivienda entregados por Sector
Periodo 2023



Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

A continuación, se detalla la distribución de bonos emitidos y pagados por Entidad.

Bonos de vivienda emitidos y formalizados por las Entidades Autorizadas
Periodo 2023
Montos en millones



ENTIDAD	EMITIDOS		FORMALIZADOS	
	Casos	Monto	Casos	Monto
MUTUAL CARTAGO	2732	₡27.266,37	2453	₡28.454,90
GRUPO MUTUAL	1913	₡23.469,45	1575	₡18.307,98
FUND.C.R.CANADA	867	₡12.321,74	816	₡11.783,29
COOCIQUE R.L.	691	₡6.939,64	713	₡6.920,15
COOPENAE	542	₡7.973,26	531	₡8.016,56
COOPEUNA R.L.	333	₡2.863,22	211	₡1.987,08
B.P.D.C.	273	₡3.827,43	264	₡4.172,60
COOPEALIANZA R.L.	273	₡2.574,66	244	₡2.288,39
COOPESERVIDORES	265	₡2.380,65	230	₡2.229,00
B.C.R	254	₡2.074,65	276	₡2.268,66
COOPEANDE No. 1	253	₡2.477,33	251	₡2.461,59
COOPECAJA	187	₡1.659,37	133	₡1.173,49
COOPESPARTA R.L.	137	₡1.340,12	124	₡1.243,95
ASEPANDUIT	102	₡877,93	97	₡818,31
INVU	59	₡874,42	94	₡1.268,48
BAC SAN JOSE	51	₡471,35	58	₡534,87
ASEDEMASA S.A	38	₡332,05	67	₡584,53
COOPESANMARCOS	30	₡254,02	25	₡207,88
B. N. C. R.	25	₡191,72	25	₡185,73
COOPEGRECIA R.L.	13	₡113,77	10	₡96,68
COOPEMEP R.L.	12	₡98,20	23	₡189,36
ASECCSS	3	₡19,91	2	₡14,31
ASEMINA	0	₡0,00	0	₡0,00
CREDECOOP R.L	0	₡0,00	0	₡0,00
Total	**9053**	**₡100.401,26**	**8222**	**₡95.207,80**

Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

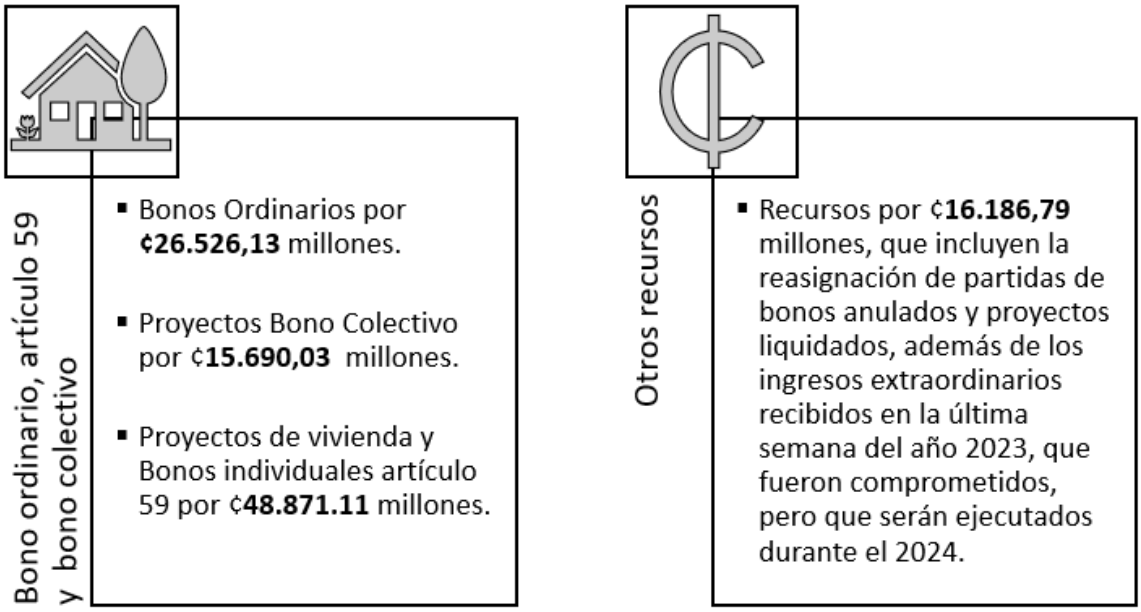
Balance económico del FOSUVI

En referencia al ejercicio económico, el FOSUVI inició con recursos comprometidos para Bono Familiar de Vivienda individual y proyectos habitacionales en proceso de construcción, provenientes de periodos anteriores, por un monto de ¢104.886 millones.

Durante el año ingresaron ¢106.736,68 millones, más la generación de otros ingresos para un total de ¢111.468,81 y se dieron egresos por ¢101.503,59 millones. Por lo tanto, como resultado al cierre del 2023, la cifra de los recursos comprometidos para bonos y proyectos es de ¢114.850,95 millones.

Los recursos comprometidos para bono individual y proyectos habitacionales en proceso de construcción, año 2023, por ¢114.850,95 millones corresponden a compromisos adquiridos por la institución según el siguiente detalle:

Detalle de recursos comprometidos para el bono familiar de vivienda
Año 2023



A los montos anteriores, se debe agregar el saldo de la partida denominada BFV Pendiente de Pago por ¢883,16 millones (recursos devueltos temporalmente por las entidades debido

a la suspensión de los desembolsos y que deben ser reintegrados una vez corregida la situación que dio origen al reintegro temporal), así como las respectivas comisiones de ley correspondientes a todas las partidas mencionadas anteriormente por un total de ¢2.868,31 millones para las Entidades Autorizadas y ¢3.825,38 millones para cubrir costo operativo del Banco Hipotecario.

Evolución de recursos comprometidos para Bono Familiar de Vivienda individual y proyectos habitacionales en proceso de construcción
Años 2014 – 2023
Montos en miles de millones

Año	En miles de millones
2014	¢136,4
2015	¢130,3
2016	¢136,4
2017	¢146,4
2018	¢145,5
2019	¢133,6
2020	¢109,9
2021	¢102,8
2022	¢104,9
2023	¢114,8

Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Recortes presupuestarios 2023

En el 2023 el Fondo de Subsidios para Vivienda (FOSUVI) volvió a experimentar un recorte presupuestario, esta vez de ¢21.561 millones.

Este recorte, no fue óbice para que el Banco Hipotecario terminara el periodo con la formalización de 8.222 soluciones de vivienda con una inversión de ¢95.207,8 millones, lo que significó un aporte de 337.705 metros cuadrados nuevos de construcción y la generación de 27.000 empleos directos e indirectos.

A raíz del recorte citado, en el 2023, bajó la cantidad de nuevas aprobaciones de bono de vivienda (emisiones) pasando de 9.275 en el año 2022 a 9.053 en 2023. En cuanto a las formalizaciones que pasaron de 8.369 a 8.222, una disminución del 1,7%, o bien 147 nuevas soluciones de vivienda que se dejaron de construir, en relación con el año precedente.

En los siguientes cuadros se aprecian los efectos acumulados de los recursos de los últimos cuatro años.

Efectos acumulados del recorte presupuestario de recursos FODESAF
Años 2020-2023 Montos en millones de colones

Año	Estimación Presupuesto	Monto de recorte	Viviendas no construidas	M² sin construir (viviendas 45 m²)	Puestos de trabajo no generados
2020	₡126.645,10	₡16.528,41	1.600	68.002	6.120
2021	₡119.600,60	₡20.833,10	2.017	85.712	7.714
2022	₡119.907,60	₡21.480,20	2.079	88.374	7.954
2023	₡119.986,70	₡21.561,00	2.087	88,707	7.984
2024	₡167.908,70	₡34.568,40	3.346	142.222	12.800
Total	**₡654.048,70**	**₡114.971,12**	**11.130**	**473.018**	**42.572**

Fuente: Subgerencia Financiera, Banco Hipotecario de la Vivienda

- *El número de soluciones considera una solución promedio de 10,33 millones.*
- *El dato de empleos considera la cantidad de empleos por cada metro cuadrado de construcción de viviendas de interés social (0,09).*

Efectos acumulados del recorte presupuestario de recursos Impuesto Solidario
Años 2020-2023 Montos en millones de colones

Año	Estimación del Presupuesto	Monte del recorte	Presupuestado por el Poder Ejecutivo	Viviendas no construidas	M² sin construir (viviendas 45 m²)	Puestos de trabajo no generados
2020	4.399,20	4.399,20	-	426	18.099	1.629
2021	4.286,40	3.637,10	649,3	352	18.099	1.347
2022	5.076,60	4.427,30	649,3	429	18.215	1.639
2023	5.217,70	4.568,40	649,3	442	18.795	1.692
2024	5.217,70	4.568,40	649,3	-	-	-
Total	**24.197,60**	**21.600,40**	**2.597,20**	**1.649**	**70.073**	**6.307**

Fuente: Subgerencia Financiera, Banco Hipotecario de la Vivienda

- *Para la estimación del presupuesto 2024 de bono solidario, se consideró la misma cifra del 2023.*
- *El número de soluciones considera una solución promedio de 10,33 millones.*
- *El dato de empleos considera la cantidad de empleos por cada metro cuadrado de construcción de viviendas de interés social (0,08).*

Efectos de incremento en costo de materiales de construcción e IVA

Otros factores que influyeron en la cantidad de subsidios otorgados en el 2023 son; por un lado, el incremento de los precios de materiales de construcción y por otro los efectos de la aplicación del Impuesto al Valor Agregado (IVA) en los servicios de construcción.

En el primer caso, en el año 2023, basados en el comportamiento del Índice de Precios para la Construcción de Viviendas de Interés Social, elaborado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC), se aprobó un incremento en el monto del Bono Familiar de Vivienda, el cual quedó establecido en ¢8.480.000.

Al incrementarse el monto del subsidio, pero nos los presupuestos disponibles en el Fondo de Subsidios para la Vivienda, se da el efecto de una menor colocación de bonos a lo largo del año.

En cuanto al Impuesto al Valor Agregado para los servicios de ingeniería, arquitectura, topografía y construcción de obra civil pasó del 8% a la tarifa general del 13%, a partir 1° de setiembre de 2023, luego de que incrementara en forma escalonada desde setiembre del 2021. Esto ha impactado también la cantidad de recursos disponibles, al tener que cubrirse este tributo.

Proyectos de Vivienda Aprobados

Durante el 2023 fueron aprobadas un total de 1133 soluciones habitacionales en 18 proyectos de vivienda al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) y sus reformas.

El monto invertido en estos proyectos fue de ¢29.898,52 millones para que familias en situación de extrema necesidad mejoren su calidad de vida.

De los 18 proyectos habitacionales aprobados en el periodo, 9 se desarrollan en territorios indígenas del país con una inversión ¢9.023,50 millones para beneficiar a 482 familias que viven en los territorios de Alto Chirripó, Ujarrás, Rey Curré, La Casona, Conte Burica y Bribri de Talamanca.

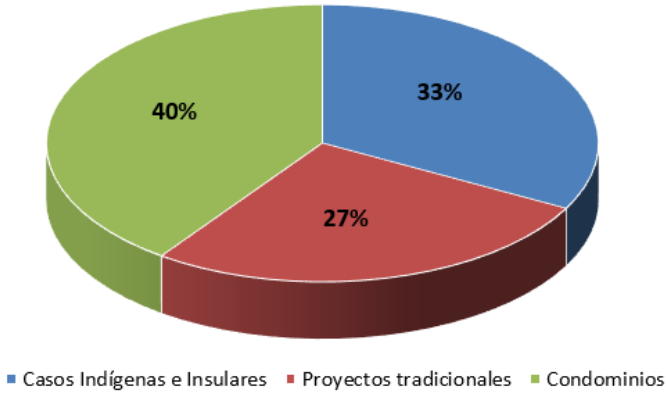
En este periodo se aprobó el financiamiento para la construcción de 44 viviendas para familias de las Islas Chira y Venado, siendo los primeros casos luego de la aprobación de la Ley en el año 2019 para que el Estado Costarricense pudiera invertir recursos en los territorios insulares, pues anteriormente se carecía de un marco legal adecuado.

Se destaca la aprobación de 3 Condominios Verticales ubicados en San Sebastián de San José, San Nicolas de Cartago y Naranjo de Alajuela para el beneficio de 309 familias y una inversión de ¢11.994,36. Estos desarrollos incluyen la construcción de torres con buenos acabados y diseños innovadores para un mejor aprovechamiento de la tierra y están localizados en zonas con acceso a servicios, como salud, educación, comercio, transporte y recreación.

La distribución de la inversión realizada en el 2023 en proyectos de vivienda muestra que el 40% de los recursos fueron dirigidos al desarrollo de Condominios Verticales, un 33% a la construcción de viviendas en territorios indígenas e insulares del país y un 27% a proyectos en urbanizaciones con servicios.

Distribución de la inversión en Condominios, Proyectos de Vivienda tradicionales y proyectos en Territorios Indígenas aprobados. Periodo 2023
Inversión en millones de colones

Tipo de Proyecto	Inversión
Casos Indígenas e Insulares	9.809,50
Proyectos tradicionales	8.094,66
Condominios	11.994,36
Total	**29.898,52**



Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

A continuación, se presenta el detalle de los proyectos aprobados por Junta Directiva, incluyendo la cantidad de casos y monto por proyecto.

Proyectos de vivienda aprobados. Año 2023
Inversión en millones

Entidad Autorizada	Nombre	Ubicación			Nº de Casos	Monto (Millones)
		Provincia	Cantón	Distrito		
FUNDACIÓN COSTA RICA - CANADÁ	Casos Indígenas Alto Chirripó	Cartago y Limón	Turrialba y Limón	Chirripó/Valle La Estrella	68	¢1.254,00
	Casos indígenas Bri-bri	Limon	Limon /Talamanca	Valle La Estrella/Bratsi/Telire	36	¢577,50
	Casos indigenas Alto Chirripó IV	Cartago	Turrialba	Chirripo	75	¢1.470,00
	Casos indígenas Conte Burica IV	Puntarenas	Golfito/Corredores	Pavon/Laurel	37	¢726,90
	Casos indigenas Casona 7	Puntarenas	Coto Brus	Limoncito	33	¢635,00
	Boulevard del Sol IV	Puntarenas	Puntarenas	Barranca	180	¢5.183,16
	Vistas del Golfo	Puntarenas	Puntarenas	Chomes	46	¢991,70
BANCO POPULAR	Casos indigenas Alto Chirripó	Cartago	Turrialba	Chirripo	75	¢1440,00
	Casos indigenas Alto Chirripó (Grupo 2)	Cartago	Turrialba	Chirripo	71	¢1402,00
GRUPO MUTUAL	Ecopotrerillos	Alajuela	San Rafael	Concepción	52	¢1.840,00
	Condominio Residencial Vertical Cristal	Cartago	Cartago	San Nicolás	168	¢6.705,00
	Condominio Almendares III	San José	San José	San Sebastian	21	¢693,36
COOPENAE R.L.	Condominio Residencial Vertical Esperanza	Alajuela	Naranjo	San Miguel	120	¢4.596,00
	Casos Indígenas Ujarras	Puntarenas	Buenos Aires	Buenos Aires	57	¢1.108,00
	Casos indígenas Rey Curré	Puntarenas	Buenos aires	Boruca	30	¢410,10
	Isla Chira e Isla Venado	Puntarenas	Puntarenas	Chira/Lepanto	15	¢270,00
MUCAP	Lotificación Horquetas	Heredia	Sarapiquí	Horquetas	20	¢79,80
COOCIQUE R.L.	Isla Chira e Isla Venado	Puntarenas	Puntarenas	Chira y Lepanto	29	¢516,00
TOTALES					**1133**	**¢29.898,52**

Fuente: Banco Hipotecario, Dirección FOSUVI

Vivienda en Territorio Ngöbe La Casona

Vivienda en Isla Chira

Render Condominio Cristal

Proyectos Entregados en el 2023

Gracias a un trabajo colaborativo con el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, las entidades autorizadas involucradas y las empresas responsables del desarrollo de las obras, se logró la entrega de 20 proyectos a familias beneficiarias y comunidades, cuyo financiamiento en la mayoría de los casos, procede de periodos anteriores, pero que la fase constructiva y entrega final se dio en el 2023. El total invertido en esos 20 proyectos fue de ¢31.600,36.

De los proyectos entregados, 7 correspondieron grupos de viviendas construidas en territorios indígenas y las Barras del Caribe para beneficio de 325 familias y una inversión de casi ¢5.400 millones, 5 proyectos se desarrollaron en la modalidad de condominios verticales para el beneficio de 463 familias y con una inversión de ¢16.500 millones.

Además, se entregaron a las comunidades de Los Chiles y Concepción de La Unión proyectos de bono comunal para beneficio de los habitantes de estas dos comunidades que ahora disfrutan de modernos parques equipados con canchas multiuso, parques de patinetas, áreas de juegos infantiles, áreas verdes con árboles nativos, gimnasio al aire libre, senderos, bancas, basureros y bebederos.

Finalmente se entregaron 6 proyectos habitacionales a 324 familias que hoy cuentan con casa propia en urbanizaciones con calles, aceras, áreas para facilidades comunales y juegos infantiles en las comunidades de: Parrita, Turrialba, Santa Cruz, La Cruz y Chomes de Puntarenas.

A continuación, se presenta el detalle de cada uno de los proyectos entregados:

Proyectos de vivienda entregados. Año 2023
Inversión en millones

Entidad Autorizada	Nombre	Ubicación			Nº de Casos / Población Beneficiada (*)	Monto (Millones)
		Provincia	Cantón	Distrito		
FUNDACIÓN COSTA RICA - CANADÁ	Casos Indígenas Tayni y Bribri	Limón	Talamanca	Talamanca	40	¢495,68
	Casos Barras de Tortuguero III	Limón	Pococí	Colorado	7	¢139,90
	Casos Indígenas Conte Burica	Puntarenas	Golfito	Pavon	118	¢1896,09
	Casos Indígenas Bribri Talamanca	Limón	Talamanca	Bratsi	10	¢169,92
	Casos Indígenas Chirripó Cábecar	Limón / Cartago	Talamanca / Turrialba	Bratsi / Chirripó	68	¢1250,00
	Vistas del Golfo II	Puntarenas	Chomes	Chomes	42	¢904,99
GRUPO MUTUAL	Espaveles 1	Guanacaste	Santa Cruz	Santa Cruz	50	¢1506,32
	Nueva Esperanza II	Guanacaste	La Cruz	Santa Elena	53	¢1425,90
	Bella Vista	Cartago	Turrialba	Colorado	72	¢2175,80
	Condominio Vistas de Guadalupe	San José	Goicoecha	Purral	144	¢5077,00
	Condominio Almendares III	San José	San José	San Sebastián	21	¢693,36
BANCO POPULAR	Matapalo	Guanacaste	Santa Cruz	Cabo Velas	70	¢1837,60
COOPENAE R.L.	Condominio Las Trojas	Alajuela	Sarchí	Sarchí Norte	84	¢3157,55
	Casos Indígenas Cabécar-Tayni	Limón	Talamanca	Talamanca	55	¢1071,98
MUCAP	Parque La Cima	Cartago	La Unión	Concepción	4129 (*)	¢389,55
	Condominio Torres de la Montaña	San José	Desamparados	Los Guido	160	¢5517,08
	Condominio Almendares II	San José	San José	San Sebastián	54	¢2054,73
COOPEUNA	Casos Indígenas Chirripó-Cabécar	Cartago	Turrialba	Chirripó	27	¢375,50
ASEDEMASA	Amapolas	Puentarenas	Parrita	Parrita	37	¢825,58
COOCIQUE R.L.	Parque Los Chiles	Alajuela	Los Chiles	Los Chiles	20000 (*)	¢635,83
TOTALES					**25241**	**¢31.600,36**

** Por tratarse de un proyecto de Bono Comunal el número de beneficiados se refiere al número de habitantes de la comunidad donde se desarrollaron las obras.*

Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Condominio Almendares II

Territorio Conte Burica

Parque Los Chiles

Espaveles I

Proyectos en Desarrollo 2023

En el año 2023 el Banco Hipotecario de la Vivienda mantuvo actividades de supervisión y vigilancia sobre la marcha del proceso constructivo de 23 proyectos en desarrollo, cuya construcción arrancó en el 2022 o en periodos anteriores.

De estos 23 proyectos, 7 corresponden al desarrollo de obras de bono comunal con una inversión de ¢8.849,04 millones de este programa que beneficia a más de 42.900 habitantes de las comunidades donde se ubican estos desarrollos; 9 son proyectos que se construyen en territorios indígenas e insulares para el beneficio de unas 444 familias y una inversión de ¢7.600,97 millones en bonos de vivienda.

Los restantes 7 proyectos se desarrollan como urbanizaciones horizontales con viviendas unifamiliares en las comunidades de: Belén (Carrillo), Santa Cruz, Grecia, Parrita, Batán (Matina), Esparza y Guatuso.

A continuación, se muestra el detalle de cada uno de los proyectos en desarrollo:

Proyectos de vivienda en desarrollo. Año 2023
Inversión en millones

Entidad Autorizada	Nombre	Ubicación			Nº de Casos / Población Beneficiada (*)	Monto (Millones)
		Provincia	Cantón	Distrito		
FUNDACIÓN COSTA RICA CANADÁ	Juanito Mora II	Puntarenas	Puntarenas	Barranca	1200 (*)	¢589,41
	Aurora de Luz	Guanacaste	Carrillo	Belén	142	¢3907,68
	Tierra Prometida	San José	Pérez Zeledón	San Isidro de El General	362 (*)	¢2701,38
	Casos Indígenas Chirripó-Cabécar	Cartago	Turrialba	Chirripó	69	¢1184,00
	Casos Indígenas Bribri de Talamanca	Limón	Talamanca	Bratsi	13	¢160,21
	Casos Indígenas Alto Chirripó	Cartago	Turrialba	Chirripó	78	¢1525,42
GRUPO MUTUAL	Espaveles II	Guanacaste	Santa Cruz	Santa Cruz	53	¢1606,81
	Parque Plaza León XIII, Polideportivo y La Fabiola	San Josè	Tibás	Cinco Esquinas	2732 (*)	¢573,99
	Puerto Escondido	Alajuela	Grecia	Punte de Piedra	80	¢2240,28
	Ambar	Puntarenas	Parrita	Parrita	15	¢404,83
BANCO POPULAR	Casos Indígenas Alto Chirripó	Cartago	Turrialba	Chirripó	75	¢1440,00
	Casos Indígenas Alto Chirripó (II grupo)	Cartago	Turrialba	Chirripó	71	¢1402,00
COOCIQUE R.L.	Parque Amarillo	Alajuela	Guatuso	Katira	1667 (*)	¢589,35
	Parque Urbano Upala	Alajuela	Upala	Upala	16000 (*)	¢765,66
	Casos Islas Chira y Venado	Puntarenas	Puntarenas	Chira /Lepanto	29	¢516,43
	Casos Indígenas Cabecar y Altos de San Antonio	Puntarenas/ Limón	Corredores/ Talamanca	Canoas/ Bratsi	48	¢663,45
COOPESERVIDORES R.L.	Casos Indígenas Alto Conte, Borica, Ngöbe, Kekoldi y Cabécar	Puntarenas/ Limón	Golfito/ Buenos Aires /Talamanca	Boruca/ Bratsi / Pavón	46	¢450,76
MUCAP	Planta de Tratamiento Limón 2000	Limón	Limón	Limón	800 (*)	¢2871,24
	28 Millas	Limón	Matina	Batán	120	¢3190,42
INVU	Parque Acosta Activa	San José	Acosta	San Isidro	20200 (*)	¢758,01
COOPENAE R.L.	Villa Verde	Puntarenas	Esparza	Espíritu Santo	70	¢1694,76
	El Silencio	Alajuela	Guatuso	San Rafael	61	¢1772,25
	Casos Islas Chira y Venado	Puntarenas	Puntarenas	Chira y Lepanto	15	¢258,7
TOTALES					**43.946**	**¢31 267,04**

** Por tratarse de un proyecto de Bono Comunal el número de beneficiados se refiere al número de habitantes de la comunidad donde se desarrollaron las obras.*

Fuente: Dirección FOSUVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Puerto Escondido, Grecia

Parque Urbano Upala

Vivienda en Territorio Alto Chirripó

Condominios de Interés Social, una respuesta a los nuevos tiempos

En la última década, Costa Rica ha experimentado un notable crecimiento en la construcción de condominios, una tendencia que responde a múltiples factores, entre ellos, el incremento de la población en las ciudades, la necesidad de mejorar el acceso a servicios y la movilidad urbana, así como el aprovechamiento más eficiente del espacio disponible.

Este fenómeno, que ha marcado un cambio significativo en la forma en que los costarricenses eligen vivir no es ajeno a la vivienda de interés social y representa un avance hacia una mayor sostenibilidad y eficiencia en el desarrollo urbano.

Solo entre 2022 y 2023, el Banco Hipotecario de la Vivienda, de la mano de las entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, han entregado los condominios Torres de la Montaña en Desamparados, Las Trojas en Sarchí, Almendares en Sagrada Familia, San José y Vistas de Guadalupe en Goicoechea. En ellos residen actualmente más de 500 familias, con seguridad, comodidad y con mayores oportunidades de crecimiento personal.

Las Trojas

Almendares

Torres de la Montaña

Vistas de Guadalupe

Estos cuatro proyectos, son un ejemplo de cómo esta tendencia es hoy día una realidad en la vivienda de interés social; un enfoque que busca aprovechar al máximo los terrenos disponibles, permitiendo a más personas acceder a la vivienda en zonas urbanas deseables. Este enfoque se traduce en la construcción de condominios verticales y edificios de cuatro pisos en lugar de extenderse hacia nuevas áreas. Al hacerlo, se logra un uso más eficiente del suelo y se reducen los costos asociados con la infraestructura y los servicios públicos.

Pero hay más. Recientemente la Junta Directiva del Banco Hipotecario aprobó el financiamiento para la edificación de dos nuevos condominios en torres, para la zona de San Nicolás de Cartago, y para el cantón de Naranjo, en ambos, parte de las familias que vivirán en los nuevos edificios, residen actualmente en asentamientos informales o precarios, con lo que la mejora en su calidad de vida será sustancial. También se encuentra en estudio otra obra similar para el Barrio Sagrada Familia, ubicado a solo 1,5 kilómetros del parque central de San José.

Render de Condominio La Esperanza, Naranjo

Render de Condominio Cristal, Cartago

El financiamiento y construcción de estos condominios no solo responde a la escasez de terrenos, sino que ofrece una solución viable para acceder a servicios esenciales, como agua, electricidad, las oportunidades de empleo y seguridad, al tiempo que promueven una mayor eficiencia en el uso del transporte público y la movilidad urbana. La concentración de viviendas en áreas urbanas también contribuye a la reducción de la huella ecológica y a la preservación de áreas verdes y espacios naturales.

De esta forma, y sin descuidar el financiamiento y construcción de vivienda en zonas rurales, costeras, territorios insulares o indígenas, esta nueva forma de construir modernos edificios ya es una realidad, que va de la mano con la transformación de la cultura habitacional y paradigmas urbanos del presente en Costa Rica y en el mundo.

Además de facilitar el acceso a la vivienda, el Banco Hipotecario y el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, también se ha comprometido a capacitar a las familias para que puedan adaptarse a esta modalidad de vida. Vivir en condominios verticales o edificios de varios pisos requiere una mentalidad y un conjunto de habilidades ligeramente diferentes

en comparación con las viviendas unifamiliares tradicionales. La promoción de la comunidad, la gestión de espacios compartidos y la movilidad urbana son aspectos clave que se abordan en esta capacitación.

Almendares II

Vistas de Guadalupe

Las Trojas

En otros casos, las familias participaron activamente en algunas etapas de la construcción del proyecto, en tareas como su limpieza, ornato, siembra de árboles y puesta a punto para recibir las viviendas.

En conclusión, la densificación urbana mediante el financiamiento con Bono Familiar de Vivienda es una respuesta efectiva a la creciente demanda de viviendas en áreas urbanas. Este enfoque no solo permite un uso más eficiente del suelo, sino que también mejora la accesibilidad a servicios y empleo. Al capacitar a las familias para adaptarse a esta modalidad de vivienda, se construye un futuro más sostenible y habitable para todos.

Es una modalidad que ha llegado para quedarse y que está totalmente enlazada a los paradigmas mundiales vigentes e impulsados por nuevas generaciones como lo son: la creación de ciudades y asentamientos humanos con espacios y servicios públicos de calidad, que mejoren las interacciones sociales y la participación política, promuevan las expresiones socioculturales, abracen la diversidad y fomenten la cohesión social.

Gestión del Fondo Nacional para Vivienda

El objetivo principal del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) consiste en la obtención de recursos mediante la emisión de valores y su canalización hacia las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda a fin de fortalecer los programas de crédito para vivienda que desarrollan estas Entidades; en este sentido, durante el periodo 2023 la gestión del FONAVI estuvo orientada fundamentalmente a las actividades relacionadas con la captación de recursos y su colocación mediante financiamiento a las Entidades Autorizadas.

Durante el periodo 2023 no se asumió ningún crédito, siendo que la totalidad del fondeo requerido fue obtenido mediante la captación de recursos en el mercado financiero.

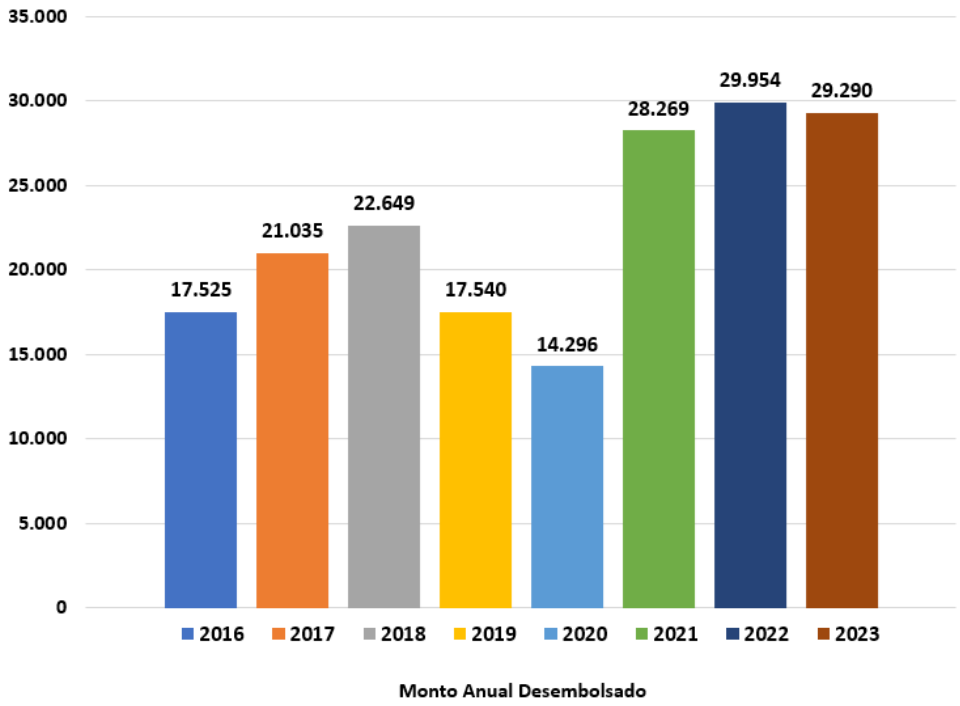
A continuación, se presentan los principales resultados en las áreas de crédito, captación y continuidad de la calificación de riesgo, administración de fideicomisos y Fondo de Garantías.

Crédito a las Entidades Autorizadas

Durante el periodo 2023 el monto total de los desembolsos de crédito ejecutados por el Banco Hipotecario de la Vivienda a las Entidades Autorizadas alcanzó la suma de ¢29.290 millones; monto dirigido al fortalecimiento de los programas de crédito para vivienda que desarrollan las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. De acuerdo con lo anterior, al cierre del periodo 2023 se alcanzó un cumplimiento del 97,6% en la meta de colocación de nuevos créditos establecida para ese año.

Según se observa en el siguiente gráfico, durante los últimos tres años el Banco Hipotecario ha logrado mantener el nivel de las colocaciones de crédito en sumas cercanas a los ¢30.000 millones, muy superiores a lo registrado en los periodos previos, propiciando incrementos significativos en la Cartera de crédito del Banco.

Monto Anual de Desembolsos de Cartera de Crédito
2016 - 2023
- Montos en millones de colones –



Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

El detalle de los desembolsos de crédito ejecutados en el periodo 2023 a las Entidades Autorizadas se presenta en el siguiente cuadro:

Detalle de créditos desembolsados a las Entidades Autorizadas, 2023
Montos en millones de colones

Entidad Deudora	Monto desembolsado
BAC San José	7,800
Banco Cathay	2,000
Coocique R.L.	2,500
Coopeande No. 1 R.L.	4,600
Coopecaja R.L.	500
Coopeservidores R.L.	6,000
Grupo Mutual	5,890
TOTAL	**29,290**

Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

A partir de los créditos otorgados por el Banco Hipotecario en los programas regulares de financiamiento de largo plazo, las Entidades Autorizadas generaron 751 soluciones de vivienda en el periodo 2023; el monto promedio de los créditos otorgados alcanzó ¢33,7 millones, de lo que se desprende que en general estos financiamientos se encuentran dirigidos a los segmentos de ingresos medios y bajos, según el detalle que se presenta a continuación:

Soluciones de Vivienda Generadas con Recursos del FONAVI, según Entidad Autorizada en el Año 2023. Montos en colones

Entidad Autorizada	Nº de Casos	Monto Créditos	Crédito Promedio
Banco Cathay	3	179.089.080	59.696.360
Coopecaja R.L.	7	289.770.000	41.395.714
Coopeande No. 1 R.L.	48	2.000.240.000	41.671.667
Coocique R.L.	94	2.288.166.847	24.342.201
Coopeservidores R.L.	111	4.339.620.323	39.095.679
Coopealianza R.L.	117	1.068.303.256	9.130.797
BAC San José	156	9.212.726.297	59.055.938
Grupo Mutual	215	5.899.313.514	27.438.668
TOTAL	**751**	**25.277.229.318**	**33.658.095**

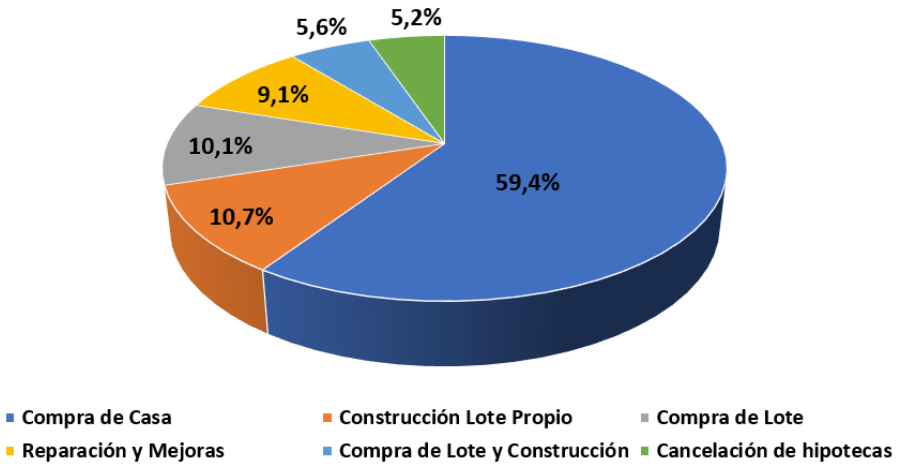
Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Características de las operaciones formalizadas

El plan de inversión de las operaciones formalizadas durante el periodo 2023 se concentra principalmente en la compra de vivienda, con un 59,4% y sólo el 9,1% de los créditos

otorgados fue canalizado a la atención del déficit cualitativo de vivienda mediante la formalización de operaciones para reparaciones, ampliaciones o mejoras.

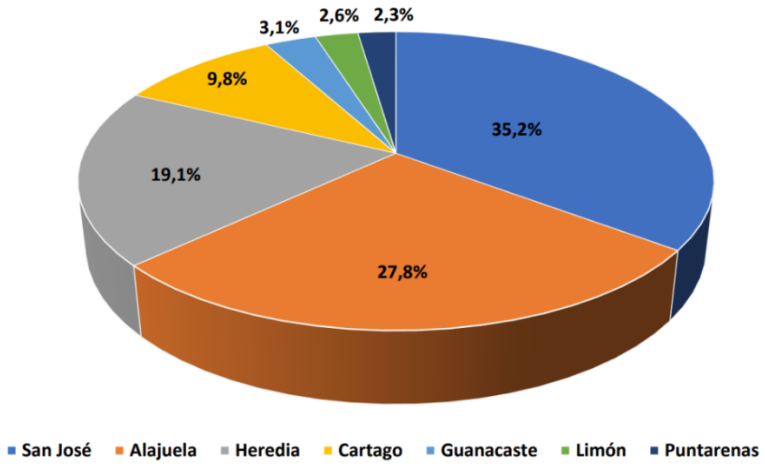
Distribución de Operaciones según el Plan de Inversión
A diciembre de 2023



Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

La distribución de los casos formalizados por provincia muestra una concentración del 82,1% en las provincias de San José, Alajuela y Heredia, según se detalla a continuación:

Distribución de Casos por Provincia
A diciembre de 2023

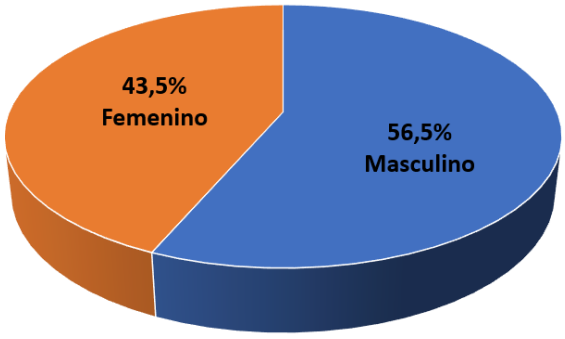


Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Perfil de Deudores

La distribución de las operaciones formalizadas en el periodo 2023 según el género del deudor muestra participaciones del 56,5% para masculino y 43,5% para femenino, tal como se muestra en el siguiente gráfico:

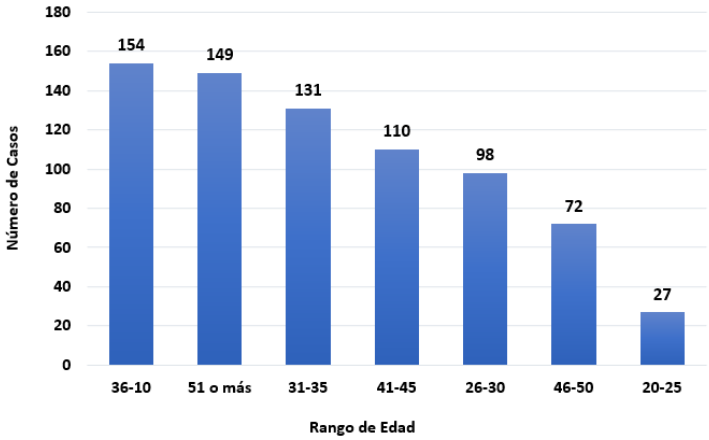
Distribución de casos formalizados según género del deudor
A diciembre de 2023



Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

La distribución por rangos de edad de los deudores de las operaciones formalizadas se detalla en el siguiente gráfico. Al respecto, se ha determinado que la población de deudores jóvenes, con edades comprendidas entre los 18 años y los 35 años concentra el 35,4% de las soluciones de vivienda financiadas.

Número de operaciones por rango de edades
A diciembre de 2023



Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Adicionalmente, a diciembre de 2023 se alcanzó la formalización de 561 operaciones al amparo del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios; el monto de los créditos otorgados ascendió a ¢11.268 millones, mientras que los recursos complementarios por concepto de bonos familiares de vivienda (BFV) entregados alcanzó ¢4.175 millones, según el detalle que se presenta a continuación:

Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios
Casos formalizados por Entidad, Monto Promedio del Crédito y BFV
Año 2023

Entidad Autorizada	Nº de Casos	Monto Créditos	Monto BFV	Crédito Promedio	BFV Promedio
Banco de Costa Rica	142	4.075.256.000	980.808.122	28.698.986	6.907.099
Banco Nacional de Costa Rica	22	410.985.000	168.180.000	18.681.136	7.644.545
Banco Popular	6	321.893.000	35.564.000	53.648.833	5.927.333
Coocique R.L.	1	7.352.000	8.372.000	7.352.000	8.372.000
Grupo Mutual	383	6.246.202.400	2.929.690.000	16.308.622	7.649.321
Mutual Cartago	7	205.929.531	52.059.000	29.418.504	7.437.000
TOTAL	**561**	**11.267.617.931**	**4.174.673.122**	**20.084.880**	**7.441.485**

Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Al cierre de diciembre de 2023, las Entidades Autorizadas que se mantienen participando del Programa son las siguientes:

1. Grupo Mutual Alajuela La Vivienda (Grupo Mutual)
2. Banco de Costa Rica (BCR)
3. Banco Nacional de Costa Rica (BNCR)

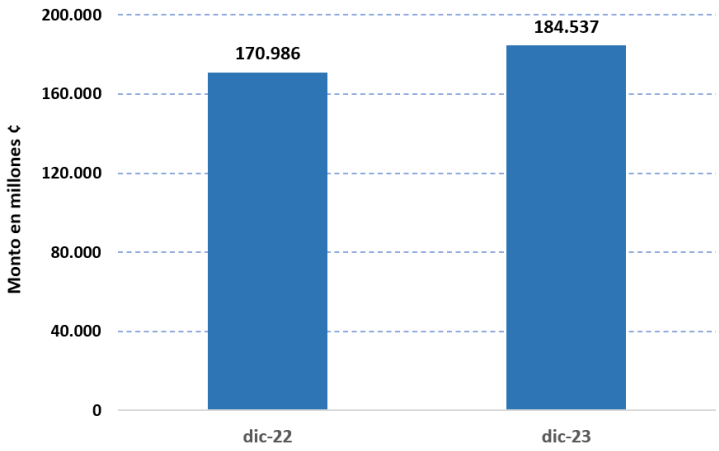
Otras Entidades que participaron del Programa en periodos previos son Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP), Banco Popular y de Desarrollo Comunal (BPDC), Coocique R.L. y Coopeservidores R.L.

Saldo de la Cartera de Crédito

Al 31 de diciembre de 2023 el saldo de la Cartera de créditos vigentes del Banco Hipotecario de la Vivienda alcanzó ¢184.537 millones, reflejando un crecimiento interanual del 8,1%, con lo que se alcanzó la meta de crecimiento propuesta en el Plan Estratégico Institucional

de un 8%. Debe señalarse que un dinamismo observado en la Cartera de crédito del Banco en el periodo 2023 supera ampliamente lo registrado en el Crédito Total y Crédito de Vivienda del Sistema Financiero Nacional; en particular, el Crédito Total registró variaciones interanuales negativas entre marzo y agosto de 2023, mientras que el Crédito de Vivienda registró ese comportamiento durante todo el año 2023.

Saldo de la Cartera de Crédito
diciembre 2022 – diciembre 2023
Montos expresados en millones de colones

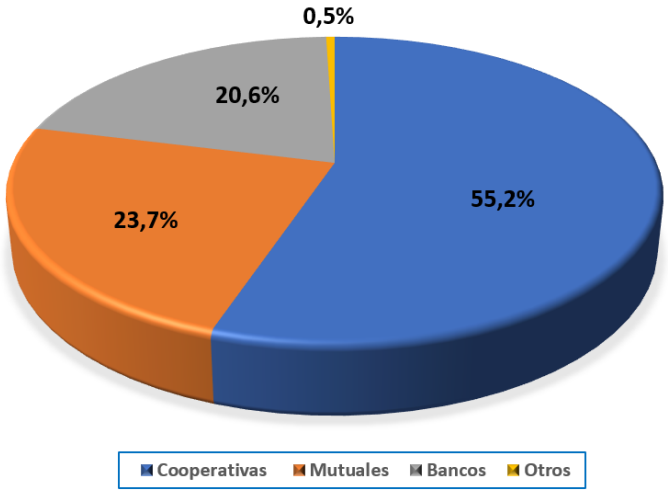


Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

La tasa de interés promedio de la Cartera de crédito se ubicó en 7,33% a diciembre 2023, luego de alcanzar niveles máximos alrededor del 8,60% entre marzo y mayo de 2023; desde el mes de junio de 2023, la tasa básica pasiva ha registrado una tendencia a la baja, con disminuciones mensuales promedio de 19 puntos base, propiciando la reducción mencionada en la tasa de interés de la Cartera de crédito del Banco.

En relación con la concentración por sector de la Cartera de crédito, el mayor porcentaje se asocia al sector Cooperativo con una participación del 55,2%; un 23,7% corresponde sector Mutualista, seguido por un 20,6% relacionado al sector Bancario, según se presenta a continuación:

Distribución Porcentual de la Cartera de Crédito por Sector
A diciembre 2023



Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

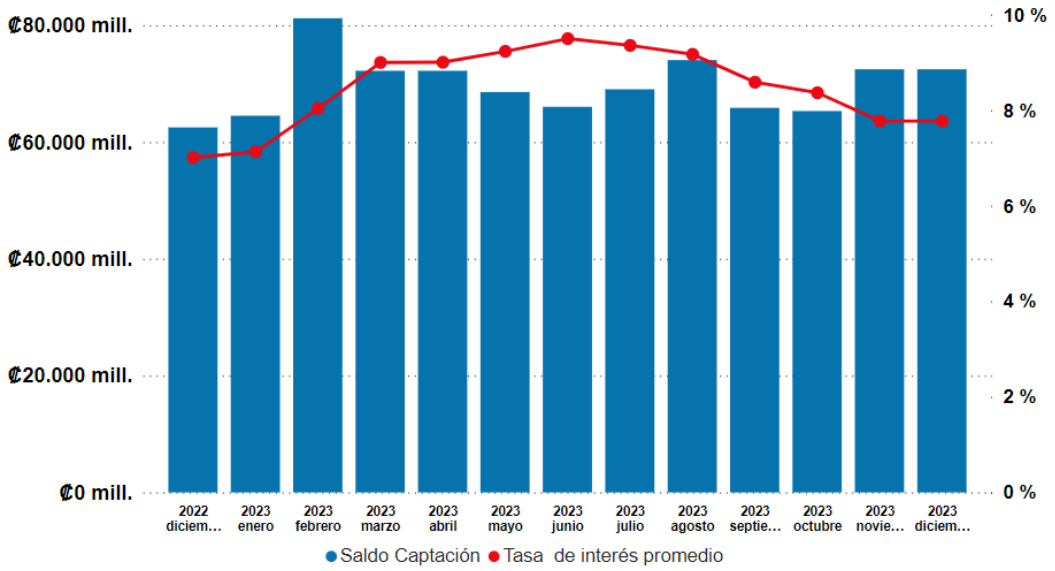
Morosidad y Garantías de la Cartera de Crédito

Sobre la condición de la Cartera de Crédito, al cierre del periodo 2023 la morosidad se mantiene en 0%, condición que prevalece desde el mes de junio de 2006. Adicionalmente, las operaciones cuentan con garantías que superan en ¢35.393 millones el saldo global de las obligaciones, con un porcentaje de cobertura del 119,2%.

Captación de Recursos y Calificación del Riesgo

Al cierre de 2023 el saldo de la captación del Banco Hipotecario de la Vivienda alcanzó la suma de ¢72.470 millones, para un aumento del 15,9% respecto del monto registrado a diciembre de 2022 (¢62,515 millones). Por su parte, la tasa de interés promedio de estas obligaciones se ubicó en diciembre de 2023 en 7,77%, superando en 76 puntos base el valor observado en diciembre de 2022 (7,01%); este incremento se relaciona fundamentalmente con el aumento en las tasas de interés de mercado, en la segunda parte de 2022 y hasta abril de 2023.

Saldos de Captación y Tasa de Interés Promedio
Diciembre 2022 - Diciembre 2023



Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Continuidad de la Calificación de Riesgo del BANHVI

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

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

** Las calificaciones no variaron con respecto a la anterior.*

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

Programa	Monto - en millones colones-	Calificación	
		Anterior	Actual *
Programa C de Bonos Estandarizados en ¢	¢40.000	scr AA+ (CR)	scr AA+ (CR)
Programa D de Bonos Estandarizados en ¢	¢50.000	scr AA+ (CR)	scr AA+ (CR)
Programa E de Emisiones de Papel Comercial en colones y dólares	¢50.000	SCR 1 (CR)	SCR 1 (CR)

** Las calificaciones no variaron con respecto a la anterior.*

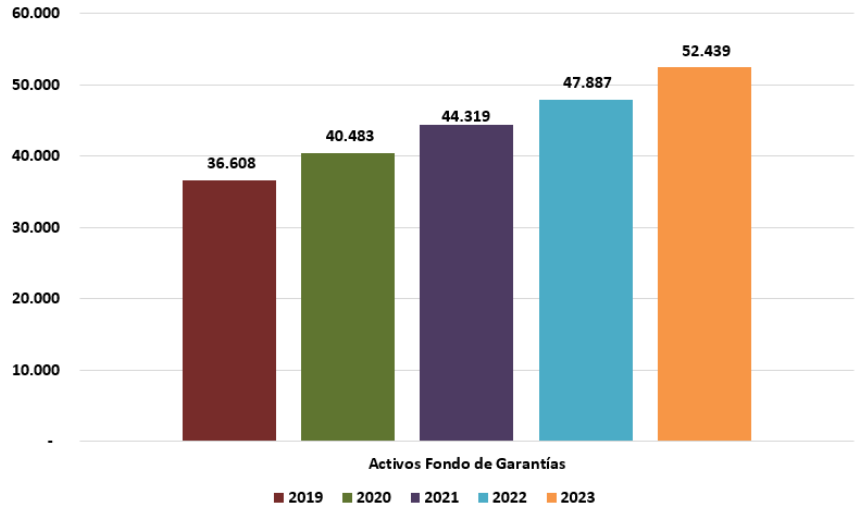
De conformidad con lo anterior, el Banco Hipotecario mantiene calificaciones en niveles de riesgo muy favorables, que señalan una sólida capacidad de pago de la Entidad respecto sus compromisos financieros.

Administración del Fondo de Garantías

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Garantías acumuló la suma de ¢52.439 millones, mostrando un incremento del 9,5% en relación con el monto registrado al cierre del año anterior - ¢47.887 millones -.

Del monto acumulado al 31 de diciembre último, el 56.9% proviene de los aportes efectuados por las Entidades, mientras que el 43,0% corresponde a intereses acumulados a partir de la inversión de los recursos.

Fondo de Garantías 2019-2023
Activos Totales
-en millones de colones-



Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

Administración de Fideicomisos

La Dirección del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) a través del Departamento de Fideicomisos controla las actividades relacionadas con la gestión administrativa de recuperación y liquidación de los activos recibidos por el Banco Hipotecario de la Vivienda en dación de pago, resultado del cierre y liquidación de entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda como (Coovivienda R.L., Viviendacoop, Mutual Guanacaste).

Al 31 de diciembre de 2023, se ha ejecutado el finiquito de los fideicomisos en los que se administraban estos activos, pasando a la gestión del Departamento de Fideicomisos con el apoyo de la Unidad de Bienes. A la fecha indicada, el saldo de los activos totales pendientes de recuperación asciende a ¢2.056,87 millones, incluyendo cartera de crédito de largo y corto plazo, bienes adjudicados individuales y bienes en proyectos de vivienda, según el siguiente detalle:

Activos trasladados al Banco Hipotecario de la Vivienda
Al 31 de diciembre, 2023
Saldos en millones

Composición de Activos	Diciembre 2023
Cartera de Crédito Corto y Largo Plazo	¢723,62
Cartera de Bienes Adjudicados - Proyectos	¢504,44
Cartera de Bienes Adjudicados - Individuales	¢828,82
Total Cartera	**¢2.056,87**

Fuente: Dirección FONAVI, Banco Hipotecario de la Vivienda

A partir de la gestión efectuada para estos activos, en el año 2023 se logró la colocación de 14 inmuebles por un monto total de ¢70,38 millones (1 lote del Proyecto El Edén, 4 lotes del Proyecto Teodoro Picado y 9 bienes adjudicados individuales).

Con respecto a los procesos asociados a los proyectos, destaca el avance en el proyecto Eco Potrerillos, el cual ya cuenta con la aprobación del financiamiento para su desarrollo.

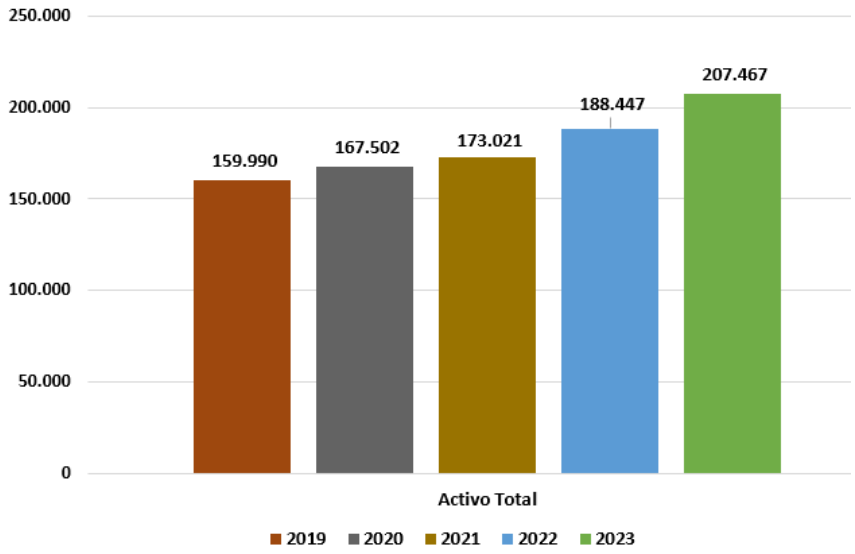
Resultados Financieros

El Banco Hipotecario de la Vivienda presentó incremento relevante en sus niveles de operación de intermediación financiera, al cierre del año 2023, logrando crecimientos en niveles de rentabilidad y flujos de efectivos que han permitido mantener la condición de cumplimiento amplio en los diferentes indicadores y métricas de valoración de las instituciones de supervisión y fiscalización.

El descenso en el nivel de tasas de interés durante el periodo no impactó de manera relevante y fue compensado con el incremento en el volumen de activos productivos, impactando de manera positiva en el volumen de operación.

Los Activos Totales se incrementaron de ¢189 mil millones a ¢207 mil millones, fundamentalmente en Activos Financieros (Inversiones y Cartera de Crédito), recursos destinados a la gestión financiera y al financiamiento de soluciones habitacionales, tendencia de crecimiento observada de manera sostenida desde periodos anteriores y que representan un 98% de los Activos Totales en ambos periodos.

Estado de Situación 2019-2023
Activo Total
-en millones de colones-

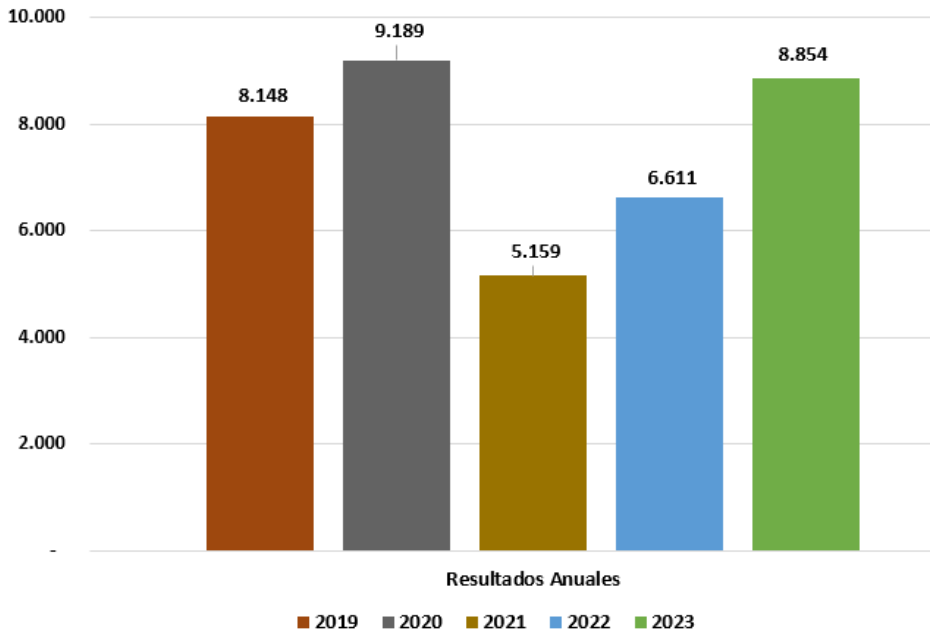


Fuente: Departamento Financiero Contable, Banco Hipotecario de la Vivienda

Este aumento de un 10% anual de los activos totales, fue ampliamente superior a la variación en el IPC nacional 2023 de un -1,77% (negativo), lo cual permite incrementar la capacidad de generación de nuevos recursos para las operaciones de crédito para soluciones habitacionales de la población.

Este aumento en activos se financió tanto a partir de los recursos generados por las utilidades del periodo, recursos sin costo financiero, como de captaciones de recursos del mercado financiero, lo cual representa una fortaleza particular desde la perspectiva de diversidad en las fuentes de financiamiento de la operación.

Estado de Situación 2019-2023
Resultados Anuales
-en millones de colones-



Fuente: Departamento Financiero Contable, Banco Hipotecario de la Vivienda

Las utilidades del periodo se incrementaron en un 34%, pasando de los ¢6.611 millones a ¢8.854 millones, continuando la tendencia mostrada en el periodo anterior que presentó un aumento de un 28% y aumentando adicionalmente la disponibilidad de recursos para el financiamiento de la operación.

Para el año 2024, se mantiene una perspectiva de riesgos e incertidumbres propios del entorno y contexto nacional e internacional, en términos del comportamiento en las principales variables, inflación y tasas de interés, crecimiento económico y dinamismo de la economía, asociados en gran medida a los impactos de presiones externas.

En este contexto y conforme la Opinión “Limpia” de los Auditores Externos del periodo 2023 en relación con los Estados Financieros, el cumplimiento normativo de las instancias de fiscalización y supervisión y la condición estructural del Banco, en relación con su proceso de intermediación financiera, plantean retos y oportunidades prioritarias en procura de mantener la sostenibilidad y cumplimiento de los objetivos institucionales de atención del déficit habitacional a través de la intermediación financiera y canalización de recursos del Estado.

En el **Anexo 7** de este informe se encuentran los Estados Financieros Auditados 2023.

En el **Anexo 8** se puede consultar el Informe de Liquidación Presupuestaria 2023, en el cual es posible verificar el estado de los recursos financieros, humanos y materiales utilizados por el BANHVI en el año 2023.

Retos, objetivos e inversiones para el 2024

Con recursos del Fondo Nacional para Vivienda.

Los programas de colocación de crédito con recursos del FONAVI para el año 2024 son los siguientes:

Programa de Crédito de Largo Plazo en colones

Las condiciones propuestas para el Programa de Crédito de Largo Plazo en colones, sea ejecutado mediante crédito convencional o mediante de línea de crédito, son las que se detallan a continuación:

Plan de inversión: Financiamiento de soluciones individuales de vivienda bajo las modalidades de compra de vivienda, compra de lote, compra de lote y construcción, construcción de vivienda en lote propio, reparaciones, ampliaciones y mejoras y cancelación de hipotecas originadas en créditos de vivienda. El monto máximo de cada solución habitacional financiada – incluyendo el terreno y la construcción - será equivalente al de las viviendas que están exentas del pago del impuesto previsto en la Ley del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda y su Reglamento, el cual se ajusta anualmente /1.

Al menos el 10% de los recursos colocados en créditos para vivienda deberá ser dirigido a personas jóvenes entre los dieciocho y treinta y cinco años.

Moneda: colones.

Tasa de interés corriente: Tasa Básica Pasiva (TBP) calculada por el Banco Central de Costa Rica más 2.00 puntos porcentuales en caso de Entidades sujetas al requerimiento de Encaje Mínimo Legal y TBP más 2.25 puntos porcentuales para el resto de las Entidades, ajustable mensualmente.

Tasa de interés moratoria: Equivalente a la tasa de interés corriente más dos puntos porcentuales /2.

Comisión de formalización: Uno por ciento (1%) sobre el monto desembolsado.

Comisión por pago anticipado: Tres por ciento (3%) sobre el monto del pago extraordinario durante los primeros 5 años del plazo del financiamiento /3.

Plazo del financiamiento: Máximo de 15 años.

Forma de pago: Cuotas mensuales niveladas por mes vencido.

Monto máximo del crédito: El monto máximo de los créditos otorgados se establece en función de la capacidad de pago de las Entidades solicitantes y contemplando el límite de operaciones activas establecido de conformidad con la Ley Nº 7558 y el oficio SUGEF-2046-20080443 de la Superintendencia General de Entidades Financieras.

Tipo de Garantías: Alternativas incorporadas en el "Reglamento de los Programas de Crédito y Avales del Fondo Nacional para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda" vigente.

Monto global del programa: ¢30,000 millones.

Adicionalmente, en el caso de financiamiento mediante línea de crédito, se aplicarán las siguientes condiciones:

Tipo de línea de crédito: Revolutiva, sin compromiso de desembolso y sujeta al límite de operaciones activas vigente.

Plazo de la línea de crédito: 20 años; el plazo de los subpréstamos que se formalicen al amparo de la línea de crédito será como máximo de 15 años y no podrá superar el plazo máximo de la línea de crédito.

1/ En caso de que el crédito sea para compra de lote, el valor del inmueble financiado podrá ser como máximo 40% del monto indicado.

2/ En caso de que ese valor exceda el límite del 30% que establece el artículo 498 del Código de Comercio, se ajustará al nivel máximo factible sin que llegue a exceder el límite de referencia.

3/ Esta condición no será aplicada en aquellos casos en que la Entidad Autorizada se comprometa contractualmente a no incorporar el cobro por comisión por pago anticipado en las operaciones de crédito formalizadas con los recursos del BANHVI.

Programa Integral de Financiamiento de Vivienda para Familias de Ingresos Medios

Las condiciones para este programa son las que se detallan a continuación:

Plan de inversión: Financiamiento de soluciones individuales de vivienda, bajo las modalidades de compra de vivienda, compra de lote y construcción y construcción de vivienda en lote propio y reparaciones, ampliaciones y mejoras.

En los casos en los que el plan de inversión es el de construcción en lote propio y el lote fue adquirido mediante un crédito hipotecario que se mantiene vigente con condiciones menos favorables a las del Programa, será factible la cancelación de la hipoteca original bajo las siguientes condiciones:

La verificación de que el origen del gravamen existente está relacionado con un objetivo de vivienda.

Los recursos utilizados para la cancelación del gravamen corresponden en su totalidad al crédito que está otorgando la Entidad Autorizada, siendo que los recursos del bono familiar de vivienda no pueden ser utilizados para amortizar total o parcialmente ese gravamen.

Población objetivo: El programa está dirigido a las familias de los segmentos medios, identificados concretamente como los estratos 1,5 al 6 según la definición de la Ley 7052.

Al menos el 10% de los recursos colocados en créditos para vivienda deberá ser dirigido a personas jóvenes entre los dieciocho y treinta y cinco años.

Moneda: colones

Tasa de interés corriente: Tasa Básica Pasiva (TBP) calculada por el Banco Central de Costa Rica menos 1.00 punto porcentual, ajustable mensualmente.

Tasa de interés moratoria: Equivalente a la tasa de interés corriente más dos puntos porcentuales /1.

Comisión de formalización: Uno por ciento (1%) sobre el monto desembolsado /2.

Comisión por pago anticipado: Tres por ciento (3%) sobre el monto del pago extraordinario durante los primeros 5 años del plazo del financiamiento /3.

Plazo del financiamiento: Máximo de 15 años.

Forma de pago: Cuotas mensuales niveladas por mes vencido.

Monto máximo del crédito: El monto máximo de los créditos otorgados se establece en función de la capacidad de pago de las Entidades solicitantes y contemplando el límite de operaciones activas establecido de conformidad con la Ley Nº7558 y el oficio SUGEF-2046-20080443 de la Superintendencia General de Entidades Financieras.

Tipo de Garantías: Alternativas incorporadas en el "Reglamento de los Programas de Crédito y Avales del Fondo Nacional para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda" vigente.

Monto global del programa: ¢10.000 millones.

Adicionalmente, en el caso de financiamiento mediante línea de crédito, se aplicarán las siguientes condiciones:

Tipo de línea de crédito: Sin compromiso de desembolso y sujeta al límite de operaciones activas vigente.

Plazo de la línea de crédito: 20 años; el plazo de los subpréstamos que se formalicen al amparo de la línea de crédito será como máximo de 15 años y no podrá superar el plazo máximo de la línea de crédito.

1/ En caso de que ese valor exceda al límite del 30% que establece el artículo 498 del Código de Comercio, se ajustará a nivel máximo factible sin que llegue a exceder el límite de referencia.

2/ Aplica únicamente en el caso de que se realicen nuevos desembolsos de recursos, siendo que para las operaciones vigentes esta comisión ya fue aplicada.

3/ Esta condición no será aplicada en aquellos casos en que la Entidad Autorizada se comprometa contractualmente a no incorporar el cobro por comisión por pago anticipado en las operaciones de crédito formalizadas con los recursos del BANHVI.

En el caso de que, al vencerse el plazo de los financiamientos otorgados por el BANHVI a las Entidades Autorizadas, se determina que éstas mantienen saldos vigentes en las operaciones de crédito de vivienda que fueron formalizadas al amparo del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios, se realizará una renovación del financiamiento otorgado por el BANHVI, manteniendo la condición establecida para la tasa de interés.

El monto del nuevo financiamiento será el equivalente a una proporción del saldo de principal de las operaciones pendientes de recuperación, de conformidad con la participación establecida para los recursos asociados al financiamiento del BANHVI (máximo del 70%); por su parte, el plazo será el equivalente al plazo promedio restante de las operaciones que mantienen vigentes las Entidades Autorizadas.

La renovación del financiamiento por parte del BANHVI a las Entidades Autorizadas, aplica tanto para los casos de los créditos actualmente vigentes a los que se realice el ajuste de tasa de interés, como para las nuevas operaciones que se formalicen al amparo de este Programa.

Programa de Crédito de Corto Plazo en colones

Para este programa se proponen las siguientes condiciones:

Plan de inversión: Formalización de operaciones de crédito para el desarrollo de proyectos de vivienda.

Moneda: colones.

Tasa de interés corriente: Tasa Básica (TB) calculada por el Banco Central de Costa Rica más 2,00 puntos porcentuales en caso de Entidades sujetas al requerimiento de Encaje Mínimo Legal y TB más 2,25 puntos porcentuales para el resto de las Entidades, ajustable mensualmente.

Tasa de interés moratoria: Equivalente a la tasa de interés corriente más dos puntos porcentuales /1.

Comisión de formalización: Uno por ciento (1%) sobre el monto desembolsado.

Comisión por pago anticipado: Tres por ciento (3%) sobre el monto del pago extraordinario durante el primer año del plazo del financiamiento/2.

Plazo del financiamiento: Máximo de 5 años.

Forma de pago: Cuotas mensuales niveladas por mes vencido, con la posibilidad de otorgar un periodo de gracia de hasta seis meses en el pago de principal.

Tipo de Garantías: Alternativas incorporadas en el "Reglamento de los Programas de Crédito y Avales del Fondo Nacional para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda" vigente.

Monto global del programa: ¢5,000 millones.

Adicionalmente, en el caso de financiamiento mediante línea de crédito, se aplicarán las siguientes condiciones:

Tipo de línea de crédito: Revolutiva, sin compromiso de desembolso y sujeta al límite de operaciones activas vigente.

Plazo de la línea de crédito: 8 años; el plazo de los subpréstamos que se formalicen al amparo de la línea de crédito será como máximo de 5 años y no podrá superar el plazo máximo de la línea de crédito.

1/ En caso de que ese valor exceda al límite del 30% que establece el artículo 498 del Código de Comercio, se ajustará a nivel máximo factible sin que llegue a exceder el límite de referencia.

2/ Esta condición no será aplicada en aquellos casos en que la Entidad Autorizada se comprometa contractualmente a no incorporar el cobro por comisión por pago anticipado en las operaciones de crédito formalizadas con los recursos del BANHVI.

Programa de Crédito de Largo Plazo en dólares

Las condiciones propuestas para este programa son las que se detallan a continuación:

Plan de inversión: Formalización de operaciones de crédito bajo las modalidades de compra de vivienda, compra de lote, compra de lote y construcción, construcción de vivienda en lote propio, reparaciones, ampliaciones y mejoras y cancelación de hipotecas originadas en créditos de vivienda. El monto máximo de cada solución habitacional financiada – incluyendo el terreno y la construcción - será equivalente al de las viviendas que están exentas del pago del impuesto previsto en la Ley del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda y su Reglamento, el cual se ajusta anualmente /1.

Al menos el 10% de los recursos colocados en créditos para vivienda deberá ser dirigido a personas jóvenes entre los dieciocho y treinta y cinco años.

Moneda: dólares

Tasa de interés corriente: Tasa Prime más 0.75 puntos porcentuales en caso de Entidades sujetas al requerimiento de Encaje Mínimo Legal y Prime más 1.00 punto porcentual para el resto de las Entidades, ajustable mensualmente.

Tasa de interés moratoria: Equivalente a la tasa de interés corriente más dos puntos porcentuales /2.

Comisión de formalización: Uno por ciento (1%) sobre el monto desembolsado.

Comisión por pago anticipado: Tres por ciento (3%) sobre el monto del pago extraordinario durante los primeros 5 años del plazo del financiamiento /3.

Plazo del financiamiento: Máximo de 10 años.

Forma de pago: Cuotas mensuales niveladas por mes vencido.

Monto máximo del crédito: El monto máximo de los créditos otorgados se establece en función de la capacidad de pago de las Entidades solicitantes y contemplando el límite de

operaciones activas establecido de conformidad con la Ley Nº 7558 y el oficio SUGEF-2046-20080443 de la Superintendencia General de Entidades Financieras.

Tipo de Garantías: Alternativas incorporadas en el "Reglamento de los Programas de Crédito y Avales del Fondo Nacional para la Vivienda del Banco Hipotecario de la Vivienda" vigente.

Monto global del programa: $10 millones.

Adicionalmente, en el caso de financiamiento mediante línea de crédito, se aplicarán las siguientes condiciones:

Tipo de línea de crédito: Revolutiva, sin compromiso de desembolso y sujeta al límite de operaciones activas vigente.

Plazo de la línea de crédito: 15 años; el plazo de los subpréstamos que se formalicen al amparo de la línea de crédito será como máximo de 10 años y no podrá superar el plazo máximo de la línea de crédito.

1/ En caso de que el crédito sea para compra de lote, el valor del inmueble financiado podrá ser como máximo el 40% del monto indicado.

2/ En caso de que ese valor exceda al límite del 30% que establece el artículo 498 del Código de Comercio, se ajustará a nivel máximo factible sin que llegue a exceder el límite de referencia.

3/ Esta condición no será aplicada en aquellos casos en que la Entidad Autorizada se comprometa contractualmente a no incorporar el cobro por comisión por pago anticipado en las operaciones de crédito formalizadas con los recursos del BANHVI.

Con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda

El Banco Hipotecario de la Vivienda tiene como expectativa, a través del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) colocar en el 2024 entre 8.000 y 9.000 subsidios habitacionales. Lo anterior va a depender del presupuesto que se le otorgue al BANHVI para ese año, por parte del Fondo de Asignaciones Familiares (Fodesaf) y el Ministerio de Hacienda.

El presupuesto global para que se otorgue para el año 2024 se distribuirá de la siguiente forma:

- Hasta un 60% en bono de vivienda ordinario. Las familias reciben el subsidio y complementarán la solución con un lote propio, un crédito o algún otro aporte.
- Hasta un 40% para las familias que viven en extrema necesidad, adultos mayores y familias con alguno de sus miembros con discapacidad.

Los recursos del subsidio pueden se emplearán en las siguientes modalidades:

- Construcción en lote propio
- Compra de lote y construcción,
- Compra de vivienda existente;
- Ampliación, mejoras o terminación de vivienda (RAMT)
- Segunda vivienda en lote de familiar
- Programa de Vivienda Integral para Familias de Ingresos Medios donde el subsidio aplica como prima de un crédito hipotecario.

Se estima que para el 2024 las mujeres jefas de hogar sea un segmento de población de atención prioritaria, con aproximadamente entre un 55% y un 60% de los subsidios otorgados.

Otros sectores a los cuales atenderá el BANHVI, a través de las entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda son la población indígena, adultos mayores, familias con miembros con discapacidad permanente, residentes en asentamientos informales o en situación de riesgo.