



Memoria Institucional 2022



Bono de Vivienda

Familias beneficiadas:
8.369

Monto de Inversión:
¢84.603 millones



Proyectos de Vivienda

18 proyectos aprobados

Inversión:
¢21.910,8 millones

Familias beneficiadas:
977



Bono Comunal

6 proyectos aprobados

Monto de Inversión:
¢ 7.266,8 millones

Población beneficiada:
41.550 personas



Crédito a las Entidades Autorizadas

Monto desembolsado:
¢29.954 millones

Soluciones alcanzadas:
808 viviendas.

Promedio del crédito:
¢27,2 millones



Programa Familias Ingresos Medios

Familias beneficiadas:
485

Monto créditos
¢10.269,6 millones

Monto subsidios:
¢3.526,5 millones



Reactivación Económica

Metros cuadrados
de construcción:
314.639.

Generación de empleo:
directos e indirectos:
25.171

**BANHVI certificado como
Entidad libre de efectivo.**

Reconocimiento fue otorgado por
Banco Central de Costa Rica en marzo, 2022



Mensaje de la Presidencia de Junta Directiva

Roy Allan Jiménez Céspedes



El año 2022 fue un año de cambios y retos para el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), desafíos que se han sido abordados de forma satisfactoria con el concurso toda la Junta Directiva y con el apoyo de cada colaborador de la institución.

Como presidente de la Junta Directiva, debo señalar que, en el periodo citado, desde este órgano colegiado hemos realizado un arduo trabajo en equipo, para buscar la mejora en la eficiencia, la eficacia y en los resultados del banco. El trabajo de la Junta Directiva se ha enfocado en tres objetivos: i) Establecer un proceso eficiente de discusión de las necesidades operativas del banco, sobre todo a lo relacionado con la colocación de

subsidios, ii) Consolidar un equipo en la Alta Gerencia que permita optimizar los procesos al interno y trasladar la visión estratégica a toda la institución de la mejor manera y iii) Diversificar las fuentes de financiamiento de la institución, potenciando su función bancaria.

El financiamiento y la construcción de vivienda constituyen un componente central de la transformación y desarrollo de los asentamientos humanos y en particular de las ciudades y poblados del país. Este crecimiento debe ir de la mano con la necesidad de construir un hábitat adecuado, que no solo tome en consideración la construcción de viviendas adecuadas, sino también su necesaria conexidad con la movilidad, el acceso a la salud y la educación, los espacios públicos y todos los bienes y servicios urbanos que contribuyen a elevar la calidad de vida.

La definición estratégica de las prioridades de atención, el mejoramiento continuo de la calidad de los productos de la institución y la búsqueda de más recursos para hacer frente a las necesidades de vivienda son retos permanentes que la Junta Directiva tiene muy claros y constituyen el horizonte de trabajo durante este período.

Con esta línea de trabajo en mente, que abarca la atención de necesidades inmediatas y el desarrollo de objetivos a mediano y largo plazo, hemos logrado resultados importantes como son la generación 8.369 soluciones de vivienda, los cuales representaron una inversión social de ¢84.603 millones, con los cuales se generaron unas 697 viviendas al mes -en promedio- en este 2022.

Adicionalmente, desde la Junta Directiva apoyamos el trabajo de los siete comités de áreas estratégicas como lo son: Riesgos, Auditoría, Tecnología de Información, Cumplimiento, Inversiones, Crédito y Planeamiento Estratégico, los cuales cumplieron responsablemente sus obligaciones de vigilancia de proyectos en desarrollo, apoyo en decisiones administrativas y generación de la visión de largo de plazo.

En el camino de la modernización de la institución se levantan importantes tareas, algunas de las cuales ya se encuentran con camino avanzado y merecen un impulso importante. La automatización de muchos de los procesos internos, el mejoramiento del proceso de expediente digital, la disminución de los tiempos de respuesta en el otorgamiento de subsidios y la transversalización de conceptos como el derecho a la ciudad y la gestión social del hábitat, son oportunidades de crecimiento e inyección de valor agregado al quehacer del BANHVI.

Hay cambios importantes que han sido propuestos, discutidos y aprobados por la Junta Directiva del BANHVI en coordinación estrecha con la gerencia, que representan avances relevantes para cumplir con las recomendaciones identificadas por órganos de fiscalización y control como la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) y la Contraloría General de la República (CGR).

A su vez, debo indicar que el BANHVI tiene en las entidades autorizadas, su brazo operativo en el territorio y con las comunidades. No es posible concebir el Sistema Financiero Nacional

para la Vivienda sin la participación de todos sus actores. Es por este motivo que estrechar lazos con las diferentes entidades es clave en la mejora de la atención de las necesidades de la población. De la misma manera, la guía y definición de la política pública por parte del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos constituye el marco estratégico alrededor del cual, el accionar de la institución adquiere un horizonte de mayor impacto.

Finalmente es importante recordar que a partir de un mandato expreso del Poder Ejecutivo se han planteado un proceso de transformaciones profundas al Sector Vivienda Hábitat y Territorio cuya máxima apunta a la multiplicación de los recursos disponibles para la promoción del acceso a la vivienda. Únicamente con cambios profundos y estructurales en todo el sector, el país podrá aumentar significativamente la cantidad de subsidios que otorga, diversificar la calidad y cantidad de instrumentos de financiamiento para las familias e incidir profundamente en la atención de asentamientos informales e irregulares.

De la mano con estas propuestas, tenemos que seguir trabajando en favor de las familias más necesitadas y de clase media del país, así como de la transformación de los entornos urbanos. El trabajo que actualmente realiza la institución no puede detenerse, por el contrario, debe continuar con todo el ahínco y determinación que nos brinda la sonrisa agradecida y la mirada de satisfacción de las personas que ven sus vidas transformadas gracias a la mano solidaria del pueblo costarricense.

Mensaje de la Gerencia General

Dagoberto Hidalgo Cortés



La misión del Banco Hipotecario de la Vivienda es contribuir a la atención del déficit habitacional para familias de ingresos bajos y medios, aportando al desarrollo económico y social del país y fomentando el hábitat y ambientes comunales sostenibles, en su calidad de ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).

De esta forma favorecemos al progreso y mejora de la calidad de vida de las personas, que es nuestro objetivo final y aportamos valor a todos los trabajos que acometemos, tarea que el momento actual es más relevante que nunca.

Luego de varios periodos rigurosos en materia económica, por los efectos de la pandemia, y que han afectado nuestros presupuestos; en el BANHVI de forma progresiva hemos ido recuperando también nuestra capacidad de aportar de forma responsable a nuestros clientes.

En los últimos tres años, y en particular en el 2022, nos hemos centrado en dos ejes: maximizar los recursos disponibles para que las familias que menos tienen puedan optar por un techo digno y por otro lado en apoyar la recuperación económica del país.

Hemos trabajado con la mirada y la acción puestas en las comunidades y clientes, generando valor, agregando beneficios, de modo que nuestros esfuerzos se reviertan en favor de toda la sociedad.

Por medio de una combinación de objetivos financieros y sociales, el BANHVI ha tenido el objetivo central de contribuir al progreso y mejora en la calidad de vida de las familias por medio del financiamiento habitacional, con una dosis fuerte de responsabilidad, eficacia y ética en nuestras acciones.

Nuestra estrategia es que tengamos más clientes satisfechos con sus viviendas, con el trato y servicio recibido de nuestra parte, así como de parte de las entidades autorizadas del SFNV, que trabajan directamente con los clientes y de las empresas que brindan servicios de construcción, con base en las prioridades que las autoridades del Estado plantean y a las cuales el BANHVI atiende mediante el financiamiento.

La visión con la que trabajamos es la de un banco eficaz y eficiente, centrado, tanto en obtener buenos resultados sociales y financieros, como en ejecutar las oportunidades de mejora: servicio al cliente, avance tecnológico, agilización de procesos internos y especialmente 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.

Esta visión a su vez ha generado que desarrollemos estrategias y acciones para ampliar la coordinación con nuestras entidades autorizadas, empresas del sector privado, organismos de gobierno, la sociedad civil y de esta forma, lograr que nuestros clientes finales puedan acceder de mejor forma a nuestros productos, independientemente del lugar en el que vivan, de su condición económica, o de vulnerabilidad.

Hemos creado una cultura corporativa en el día a día del equipo de trabajo, animándolos a seguir y aprender juntos de los proyectos clave: proceso de transformación digital del BANHVI, mejorar nuestro marco de gobierno para asegurar procesos fáciles de entender y líneas claras de responsabilidad y ética, y la consciencia de que nuestros productos deben ser accesibles, fáciles de adquirir y deben aportar valor a nuestros clientes y usuarios.

La responsabilidad y competencias de los 130 trabajadores es uno de los pilares de nuestros logros. Un banco responsable tiene diferentes indicadores de identidad, y uno de ellos es la

existencia de un equipo sólido, con los valores y capacidades adecuadas y un fuerte compromiso con la misión de la entidad, como en nuestro caso.

Con este marco puedo indicar que este 2022 algunos de los principales resultados son los siguientes:

- Bonos Familiares de Vivienda: 8.369 bonos familiares de vivienda con una inversión de ¢84.603 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.
- Cartera de Crédito: ¢29.954 millones que se trasladaron en 808 créditos hipotecarios para clientes de primer piso.
- Programa Integral de Financiamiento de Vivienda para Familias de Ingresos Medios: la canalización de crédito alcanzó los ¢10.269 millones, como resultado de lo cual, se generaron 485 soluciones de vivienda en el periodo.
- Rentabilidad: El BANHVI es un año más, un banco rentable. Las utilidades al término del año muestran cifras de ¢6.611 millones, lo que garantiza su permanencia, a la vez que se mantienen las buenas calificaciones en los indicadores de los organismos de supervisión.

Los anteriores datos muestran como la inversión del BANHVI en vivienda de interés social fue clave en varias áreas.

Primero en aportar a la mejora en la calidad de vida de las familias que menos tiene, a través de un techo propio, colaborar de esta forma con la disminución de las desigualdades en Costa Rica.

Luego, el aporte del BANHVI ha sido en 2022 un factor de amplio a la reactivación económica del país, aportando confianza en áreas como construcción, sector inmobiliario, venta de materiales y agregados, transportes y consultoría, entre otros. El informe de “Contribución económica del Sector Construcción e impacto del exceso de trámites”

publicado por la Cámara Costarricense de la Construcción (2018), estima que cada metro cuadrado de construcción aporta 0,08 empleos directos e indirectos, lo que significa 3,4 por cada vivienda de bien social. Esto es un reflejo del fuerte impacto que tiene la construcción de vivienda de interés social en los indicadores de reactivación económica y en la generación de empleo.

Tan importante como obtener buenos resultados financieros y sociales, es hacer las cosas de la forma adecuada y transparente y este ha sido y será, para lo que viene, nuestra forma de trabajar. Sólo así podemos asegurar que generaremos valor para nuestros clientes y que nuestros resultados sean sostenibles. Este es también nuestro compromiso para con la sociedad.

Sabemos que aún falta camino por recorrer en materia financiera y de vivienda, y que el proceso de mejora continua implica que, si queremos mejores resultados cada día, debemos revisar permanente nuestras prácticas, procesos y normativa y ajustarnos a las exigencias del momento presente. Es ahí cuando el cambio se convierte en una oportunidad para aprender, para crecer y ser una mejor Institución, comprometida con sus valores y respondiendo con lealtad al Estado Costarricense.

Cambios y variaciones en el entorno



El Banco Hipotecario de la Vivienda fue fundado en 1987 como un banco de segundo piso. Su creación quedó establecida en el artículo N° 4 de la Ley N° 7052 Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI, como una entidad de derecho público de carácter no estatal, con personalidad jurídica, con patrimonio propio y autonomía administrativa, que es el ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).

Las funciones principales de este Banco son: la administración del Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI), mediante el cual se canalizan, a través de donaciones, recursos financieros dirigidos a dotar de vivienda digna al sector de la población con menores ingresos familiares; 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 las familias de ingresos medios.

Dentro de este marco, y con 36 años de existencia, el BANHVI opera en una realidad plural, que convoca, desde el interés de una familia por contar con una vivienda para el desarrollo integral de sus habitantes, hasta la gestión y rectoría del SFNV, compuesto por 27 entidades 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 y el año 2022 no fue la excepción, como se describe en la presente Memoria Institucional.

A continuación, se presenta un análisis breve de las variaciones del entorno legal, político, económico y tecnológico, bajo las cuales trabajó el BANHVI en el año 2022.

Entorno legal

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

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 función social que desempeña el BANHVI es objeto de escrutinio público y revisión permanente, lo cual se refleja en las modificaciones recurrentes a las que se ha visto sometida su ley de creación a lo largo de su historia.

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 ha venido implementado 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, así como la dimensión de la afectación y el estado de cumplimiento individual y total.

Entre otros, actualmente se le da seguimiento a 25 proyectos de ley que se refieren a temas diversos, como disponibilidad de recursos y presupuestos, proyectos que proponen cambiar el destino de fondos que por ley corresponden al Banco. También temas que crean o modifican nuevos programas de vivienda con los recursos que el BANHVI administra, entre ellos proyectos para favorecer a clase media, para poder otorgar bonos de vivienda a habitantes de territorios insulares, afectados por emergencias, para dotar

subsidios para alquiler y también para crear un nuevo fondo que se dedique a la financiación de obras comunales y mejoramiento barrial.

Un proyecto de ley relevante en el 2022 es el expediente 23.450, el cual plantea la fusión de tres entidades estatales del Sector Hábitat y Territorio, el INVU, el MIVAH y el BANHVI, para crear una la cartera llamada 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 y del Bono Familiar de Vivienda.

Entorno político:

La situación económica y política de Costa Rica en el año 2022 se caracterizó por ser compleja, ya que se encontraba en un proceso de recuperación después de los desafíos que enfrentó en el año anterior debido a la pandemia del Covid-19, a la vez que se dio un cambio en el Gobierno Central, en mayo; el cual llegó al poder sin tener mayoría en la Asamblea Legislativa.

Al ingresar al Gobierno las nuevas autoridades, el país estaba afectado por la crisis fiscal que se enfrenta desde años anteriores. Si bien se presentó una recuperación moderada después de haber registrado una fuerte caída en el PIB en 2020, la tasa de desempleo continuó siendo alta, rondando el 12%, lo que reflejaba la dificultad que las empresas y bancos tenían para recuperarse después de la pandemia. La alta deuda pública, el déficit fiscal y la falta de medidas para aumentar los ingresos del Estado, fueron algunos de los principales desafíos que debían ser enfrentados.

En este marco, los últimos dos gobiernos aquejados de recursos y por diversas presiones externas para cumplir metas y compromisos fiscales, han aplicado recortes a todos los presupuestos nacionales desde el 2020, a la vez que el país vio aprobar la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, por medio de la cual se endurecieron los planes de austeridad.

El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) no ha estado exento y actualmente experimenta uno de los momentos difíciles de su historia, ya que, en los últimos tres años, se ha reducido en ¢58.000 millones los recursos para la atención de programas habitacionales. Esta situación ha llevado al cierre de ventanillas de las entidades autorizadas que colocan los fondos del SFNV desde 2021, limitando las posibilidades de las familias de estratos socioeconómicos más bajos de acceder a una vivienda adecuada.

Solo en el año 2022 el Fondo de Subsidios para Vivienda (FOSUVI) volvió a experimentar un recorte presupuestario, esta vez de ¢21.476,3 millones. Aunque el monto del recorte fue considerable, el BANHVI terminó el periodo con la formalización de 8.369 soluciones de vivienda con una inversión de ¢84.603,32 millones, lo que significó un aporte de 314.639 metros cuadrados nuevos de construcción, a la economía del país.

No obstante, desde el año 2020 se observa un descenso en la cantidad de bonos de vivienda formalizados, así como en los montos de inversión. Lo anterior producto de los recortes presupuestarios realizados por el Ministerio de Hacienda.

- En el año 2020 el recorte fue de ¢16.528,4 millones significando unas 1.600 viviendas menos.
- Para el 2021 el recorte ascendió a ¢20.833,1 millones por lo que se dejaron de financiar 2.020 viviendas.
- En el 2022 el recorte fue de ¢21.476,3 millones lo que significó 2.085 viviendas menos.
- Para el 2023 el recorte previsto es de ¢11.560,9, por lo que se dejarían de financiar unas 1.110 viviendas.

El efecto acumulado es de 6.815 viviendas menos, 289.637 metros cuadrados sin construir y la pérdida de 26.067 empleos.

Adicionalmente, en los últimos años ha seguido incrementando el número de asentamientos informales, así como las vulnerabilidades y problemáticas sociales asociadas a estos. Ante esta realidad, resulta de vital importancia incrementar los

esfuerzos para reivindicar el derecho de la población a la vivienda y hábitats adecuados, con mayor seguridad, habitabilidad, accesibilidad, conectividad, ubicación y adecuación cultural, en línea con las políticas públicas vigentes para el Sector Vivienda, Hábitat y Territorio (SVHT) del cual junto con otras instituciones el BANHVI forma parte.

Con el cambio de gobierno, se han establecido nuevas iniciativas y prioridades para diferentes sectores, que han quedado plasmadas en el Plan Nacional de Desarrollo 2023-2026. En cuanto al sector vivienda, se han definido cinco retos principales para el sector:

- Promover una coordinación intersectorial y gobernanza multinivel más claras para la implementación efectiva de los marcos normativos e instrumentales vigentes en materia de ordenamiento territorial, planificación urbana y atención de asentamientos humanos (por ejemplo, mediante procesos de mejoramiento barrial).
- Reducir el déficit habitacional (cuantitativo y cualitativo), desde un enfoque de diversificación de programas y sostenibilidad del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).
- Avanzar significativamente en la atención de asentamientos humanos que se encuentran en condición de informalidad, irregularidad, problemáticas sociales vulnerabilidad ambiental o una mezcla de esas condiciones.
- Desarrollar una visión ecosistémica asociada al manejo de cuencas, gestión del riesgo y adaptación al cambio climático, que mejore la interconectividad y aumente la biodiversidad de los territorios.
- Promover ciudades más incluyentes, compactas, repobladas, sostenibles y conectadas mediante la planificación y el diseño urbano, la buena gobernanza, legislación y economías urbanas dinámicas, que, a la vez, conecten de manera más orgánica con el desarrollo rural y las comunidades que se encuentran actualmente excluidas de las oportunidades económicas y de bienestar social.

En estos retos el BANHVI juega un papel muy importante para coadyuvar en la consecución de estos objetivos, al ser un actor del SFNV y más aún por su papel de ente rector del sistema.

Entorno Económico

Principales resultados económicos de Costa Rica en 2022

El periodo 2022 estuvo caracterizado por una elevada inflación mundial, impulsada por las políticas monetaria y fiscal expansivas aplicadas desde el 2020 en la mayor parte de las economías con el fin contener los impactos negativos generados por la pandemia del Covid-19, así como por las restricciones impuestas a Rusia por algunos países en el marco del conflicto bélico con Ucrania y las medidas de confinamiento impuestas por China para controlar la propagación de nuevas variantes del coronavirus.

En los últimos meses del año 2022 las presiones inflacionarias empezaron a disminuir a partir del endurecimiento de la política monetaria por parte de los bancos centrales, caracterizada por aumentos significativos en tasas de interés de referencia, además de la reducción de los estímulos fiscales, la moderación en los precios de algunas materias primas y la disminución en las presiones sobre las cadenas globales de suministro; no obstante, la inflación aún se encuentra por encima del objetivo de los bancos centrales, especialmente en las economías avanzadas.

Por su parte, el aumento en las tasas de interés, la incertidumbre y el deterioro de la confianza de los agentes económicos llevaron a una desaceleración de la economía mundial. Según el “Informe de Perspectivas de la Economía Mundial” del Fondo Monetario Internacional (FMI) de enero de 2023 el crecimiento de la economía mundial pasó de un 6,0% en 2021 a 3,4% en 2022. Por su parte, el Banco Mundial (BM) estima en el Informe de “Perspectivas económicas mundiales” publicado en enero del 2023, que la economía mundial registró un crecimiento en el año 2022 del 2,9%, con una reducción de 3 puntos porcentuales (p.p.), respecto del valor alcanzado en el periodo 2021 (5,9%).

En el caso de Costa Rica, luego del significativo crecimiento económico del 7,8% registrado en 2021, influido por un efecto de base dada la severa contracción de la producción

observada el año previo ante el impacto de la pandemia, se estima que en 2022 el Producto Interno Bruto (PIB) alcanzó un incremento real del 4,3% que, aunque menor a lo observado en 2021, supera la variación media del periodo 2010-2019 (3,6%). El año 2022 se caracterizó por un elevado dinamismo de la actividad económica en el primer semestre y desaceleración en el segundo semestre, producto de un entorno externo menos favorable, tanto por los choques de precios internacionales como por los efectos del conflicto Rusia-Ucrania sobre el crecimiento de los socios comerciales y los volúmenes de comercio de mercancías.

A nivel de componentes, en el año 2022 se registró una desaceleración del consumo privado producto de los efectos de las presiones inflacionarias sobre el ingreso real de los hogares y del incremento en las tasas de interés; por su parte, la formación de capital prácticamente se estancó, debido a la menor inversión privada y a la caída en la ejecución de proyectos públicos, mientras que la demanda externa continuó mostrando un buen dinamismo. En términos de actividades económicas, se registraron contracciones en la agricultura (-4,1%) y la construcción, (-5,9%), respectivamente; el resto de las actividades presentaron variaciones positivas, aunque inferiores a las del año 2021, con excepción de la actividad de información y comunicaciones.

El mercado laboral del país mostró resultados positivos en el año 2022; en particular, la tasa de desempleo se ubicó en 11,6% en noviembre de 2022, lo que implica una reducción de 2,1 p.p. respecto de lo observado en diciembre de 2021 (13,7%); no obstante, aún se mantiene por encima de los niveles históricos (9,9% entre el 2010 y el 2019). En este periodo se crearon más de 80 mil puestos de trabajo y disminuyó la informalidad; por su parte la participación laboral no mostró variaciones significativas durante el año.

En cuanto a las finanzas públicas, los resultados del periodo 2022 reflejan una mejora significativa en comparación con el año 2021, año en el que también se habían logrado avances relevantes en materia fiscal. A diciembre del 2022, el Gobierno Central acumuló un superávit primario (excluye el pago de intereses) equivalente a 2,1% del PIB, mientras que el año previo había experimentado un déficit de 0,3%, en tanto que el déficit

financiero disminuyó en 2022 a 2,5% del PIB desde el valor de 5,0% registrado un año antes.

Al igual que en la economía global, en Costa Rica el año 2022 estuvo caracterizado por un incremento significativo en los niveles de precios, lo que ubicó la inflación en un 7,8% al cierre del año, la más alta registrada desde el 2008. Este comportamiento estuvo influido fundamentalmente por las presiones externas asociadas con los altos precios de las materias primas, así como los elevados costos de transporte internacional marítimo, la guerra en Ucrania y los fenómenos climáticos extremos.

Para enfrentar las presiones sobre la inflación, a partir de diciembre del 2021 el Banco Central de Costa Rica (BCCR) inició un proceso de aumento gradual de la Tasa de Política Monetaria (TPM); así, luego de año y medio de mantener la TPM en el mínimo histórico de 0,75%, el 15 de diciembre de 2021 el BCCR aumentó la TPM en 50 puntos base (p.b.), mientras que en el 2022 el ajuste fue de 775 p.b., para ubicar su nivel en 9,0% a partir de octubre de ese año.

Aunque en los últimos meses de 2022 la inflación tendió a desacelerarse, aún se ubica por encima de la meta establecida por el BCCR de $3,0\% \pm 1$ p.p. La reciente desaceleración de la inflación responde a menores presiones derivadas de choques externos, a lo que se suman factores internos como los aumentos en la TPM, así como la reducción de los excesos de demanda agregada y la apreciación del colón durante el segundo semestre del año.

Resultados del BANHVI

En ese contexto los resultados obtenidos por el BANHVI en el periodo 2022 a partir del proceso de intermediación financiera se consideran satisfactorios y al 31 de diciembre de 2022 se tuvo un saldo de la Cartera de créditos vigentes del BANHVI de ₡170.717 millones, reflejando un crecimiento interanual del 9,05%, producto de la reactivación en la demanda de crédito de las Entidades Autorizadas. Un 57,2% del saldo total de la Cartera de crédito se concentra en Cooperativas, un 24,2% en Mutuales, un 18,0% en Bancos y el restante 0,6% está representado por la Fundación Costa Rica Canadá. Durante el periodo

2022 el BANHVI desembolsó nuevos créditos a las Entidades Autorizadas por ¢29.954 millones, lo que constituye la mayor suma de financiamiento otorgado históricamente e implicó un cumplimiento del 115,2% de la meta de colocación establecida para el año 2022 por ¢26.000 millones.

El rendimiento de la Cartera de crédito al cierre del periodo 2022 se ubicó en un 8,12%, con un aumento de 3,56 puntos porcentuales con respecto a diciembre de 2021; lo que se relaciona fundamentalmente con el comportamiento de las tasas de interés de mercado, en particular con el incremento que experimentó la Tasa Básica Pasiva (TBP) en el II semestre de 2022. Debe indicarse que, en los meses de julio a setiembre de 2022, la tasa de interés promedio de la Cartera de crédito mostró aumentos mensuales por encima de los 70 puntos base, mientras que en el último trimestre del año los incrementos no superaron los 35 puntos base.

En términos generales, a final de 2022 en sus resultados financieros, el BANHVI presentó un incremento relevante en sus niveles de operación, en relación con periodos anteriores --afectados particularmente por la pandemia-- logrando crecimientos en niveles de rentabilidad y flujos de efectivo que han permitido mantener la condición de cumplimiento, amplio, en los diferentes indicadores y métricas de valoración de las instituciones de supervisión y fiscalización.

Los Activos Totales se incrementaron de ¢173 mil millones a ¢188 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. Este aumento de un 8,9% anual, fue superior a la variación en el IPC nacional 2022 de un 7,9%, lo cual permite mantener la capacidad de generación de nuevos recursos para las operaciones de crédito de la Entidad.

Las utilidades del periodo se incrementaron en un 28%, pasando de los ¢5.159 millones a ¢6.611 millones, revirtiéndose el descenso mostrado en el periodo anterior y aumentando la disponibilidad de recursos para el financiamiento de la operación, aun cuando se

mantiene la disminución de ingresos asociados a la gestión del FOSUVI, en virtud de los recortes presupuestarios realizados desde el año 2020.

Entorno Tecnológico:

Como descripción general la situación del ambiente de Tecnologías de Información en el BANHVI se tiene que la pandemia y las restricciones en materia de movilidad han traído consigo una aceleración tanto en la aceptación de los servicios y productos vía los canales digitales, como en una necesidad por realizar sus actividades de manera remota, en la medida de lo posible. Aunque el Banco es una entidad de segundo piso, cada vez se hace más necesario digitalizar los servicios, así como ofrecer más canales virtuales y de autogestión. Lo anterior, como una respuesta al contexto actual en el que ha evolucionado la Banca Digital, y que propone puntos clave para el desarrollo de ésta en el futuro.

Por lo que, indiferentemente de la naturaleza de la organización, en general la banca a todos los niveles está bajo presión para reinventarse y acelerar su transformación digital, no solo para mejorar eficiencia y optimizar costos, sino para aumentar la experiencia de todos los segmentos de clientes. Por la naturaleza del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el BANHVI no escapa a esa realidad en los siguientes años; máxime si consideramos que el Banco se encuentra por debajo del promedio en funcionalidades para la experiencia del cliente, estando lejos de un servicio digitalizado mejor evaluado.

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; todos, en proceso a la fecha.

Por otra parte, es un reto de la organización automatizar sus procesos internos, el sistema de información gerencial y brindar a los beneficiarios finales, herramientas para la autogestión.

Las debilidades en materia de la plataforma tecnológica están claramente contenidas en el proyecto de modernización tecnológica (Optimus) que la institución mantiene en marcha y que fue aprobado por la Junta Directiva del BANHVI en la Administración anterior, que arrastra un proyecto institucional de más de una década y que fue retomado en la presente administración del Banco.

Al respecto, la actual Junta Directiva designó una comisión para estudiar el alcance y la gestión del Proyecto Optimus, informe que evidencia el rezago tecnológico que enfrenta el BANHVI, como un aspecto altamente preocupante, considerando que se administran fondos anuales cercanos a los 100.000 millones de colones provenientes del FODESAF y administrados por el Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), adicionalmente el FONAVI presenta un saldo de cartera de 170.000 millones de colones, que también es administrado con sistema tecnológicos inadecuados. Esta realidad hace que la modernización tecnológica del banco sea una tarea necesaria. Asimismo, la situación del FOSUVI, cuya importancia en la colocación de subsidios es innegable y que ha carecido de la capacidad de modernizar su gestión, utilizando para ello sistema de información que exponen al BANHVI a importantes riesgos en la administración de los recursos públicos.

Banco Central certificó al BANHVI como entidad financiera libre de efectivo



- **Reconocimiento forma parte del Programa L (Entidad Libre de Efectivo) del Banco Central de Costa Rica (BCCR).**



El Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) se convirtió, en el mes marzo de 2022 en una institución financiera certificada como Entidad Libre de Efectivo, reconocimiento dado por el Banco Central de Costa Rica (BCCR).

Dicha validación forma parte del Programa L (ELE, o Entidad Libre de Efectivo) del ente emisor, el cual se apoya en herramientas como las plataformas web, banca móvil y Sinpe Móvil para hacer que todos los trámites de pago y trasiego de fondos sean posibles sin el uso de

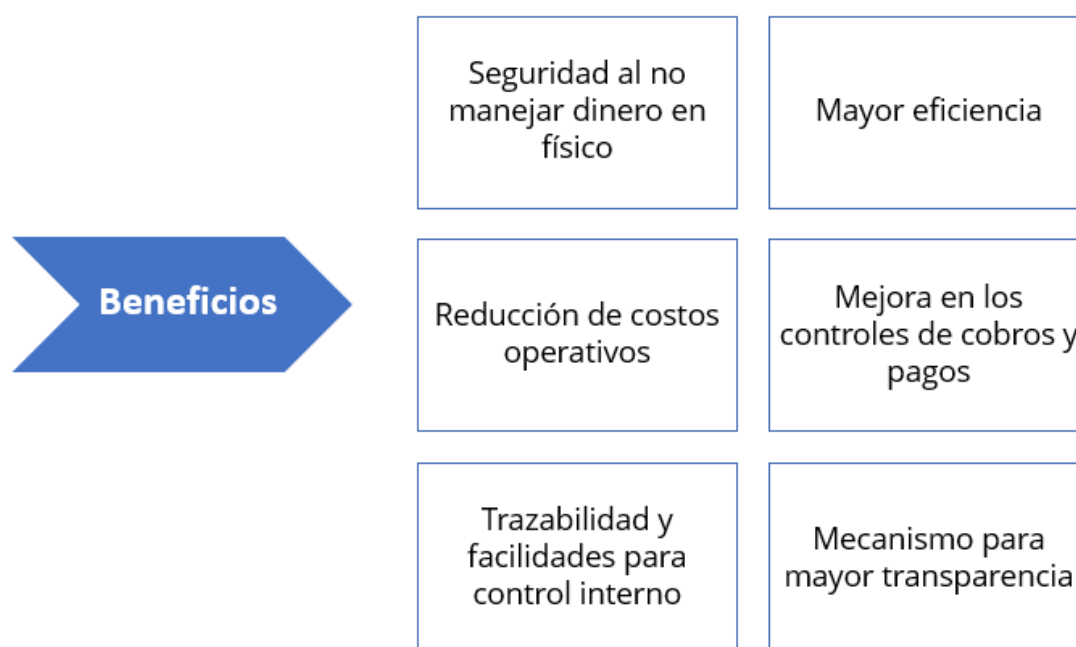
dinero en efectivo.

Para obtener la certificación, el BANHVI fue parte de un proceso de evaluación y verificación por parte del BCCR y demostró que realiza el 100% de todas sus transacciones por medios de pago electrónicos, sobrepasando así el requisito porcentual establecido en la iniciativa.

El Programa L forma parte de las acciones del Banco Central en cumplimiento de su objetivo de promover la eficiencia y seguridad del sistema de pagos costarricense. Desde hace varios años, el BCCR ha venido trabajando, en coordinación con el sector financiero nacional, en el desarrollo y modernización de los distintos servicios de cobro y pago ofrecidos por los

agentes económicos, con el fin de brindarles una mayor eficiencia y seguridad al momento de realizar sus transacciones comerciales y financieras.

“Esta certificación recibida del Banco Central, demuestra el interés del BANHVI de realizar todas sus transacciones y formas de pago de manera electrónica, dejando atrás el efectivo. Es aplicado desde la caja chica, hasta el pago de remuneraciones, giros a proveedores y desembolsos de bonos de vivienda, entre otros. Esto a su vez significa otros beneficios como seguridad al no manejar dinero en físico, reducción de costos operativos y mayor eficiencia, mejora en los controles de los cobros y pagos, simplificación de procesos, trazabilidad y facilidades para control interno, y también opera como un mecanismo para mayor transparencia”, comentó Dagoberto Hidalgo, Gerente General del BANHVI.



Durante el evento, realizado en el auditorio del BCCR, el jerarca reconoció el esfuerzo del Área de Tesorería del BANHVI para lograr esta certificación y el trabajo del Banco Central, de llevar poco a poco al país en este proceso, mediante el desarrollo del Sistema Nacional de Pagos Electrónicos.

Por su parte el presidente del Banco Central de Costa Rica Rodrigo Cubero mencionó que “desde el Banco Central nos llena de alegría y satisfacción que el BANHVI haya obtenido la certificación de entidad libre de efectivo. Alcanzar ese logro es muy significativo, pues implica digitalizar todos aquellos procesos internos en los que el factor común era el uso de dinero en efectivo. Ello,



a su vez, permite a las organizaciones reducir costos, imprimir una mayor calidad a sus servicios y estimular a sus clientes, proveedores y usuarios a ir reduciendo ellos mismos el uso de efectivo en sus transacciones”.

El Programa L nació para ofrecer a las organizaciones públicas y privadas una solución de pago con un menor costo, menores riesgos operativos, mayor control de los flujos financieros y un mayor valor agregado hacia sus clientes.

Disminuir el uso de efectivo

De acuerdo con estudios del BCCR el uso del efectivo le cuesta al país aproximadamente un 1% del Producto Interno Bruto, lo que significa un monto cercano a los EUA\$ 500 millones anuales (unos ¢325.000 millones anuales), que originan alrededor de 2.000 millones de transacciones de pago, lo cual es cubierto mayormente por las organizaciones, ya que la operativa con efectivo les exige una enorme infraestructura, física, logística, de seguridad y de personas.

Los esfuerzos realizados por el Banco Central de Costa Rica, en conjunto con el sector financiero nacional, entre ellos ahora el BANHVI, para proveer a los agentes económicos de facilidades de pago más eficientes y seguras, han resultado en un desplazamiento de las transacciones realizadas en efectivo hacia pagos electrónicos.

Gestión de 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 BANHVI 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 2022 el BANHVI 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.

También se culminó la elaboración del Plan Estratégico 2023-2026, 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, el cual finalizó en diciembre de 2022.

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

Para lograr estos resultados en 2022 se conservó y fortaleció el talento interno: se reforzaron áreas claves donde existían oportunidades de mejora, en particular un área clave como la Alta Gerencia, con la incorporación durante el año de nuevos responsables de las subgerencias de Operaciones, y Financiera. En total se cuenta con el concurso de 130 colaboradores (75 mujeres y 55 hombres).



**Recurso Humano del
BANHVI en 2022**

Mujeres: 75

Hombres: 55

Total: 130

También fue un año de cambio en el Órgano de Dirección, lo que ha permitido desde junio de 2018 contar con un equipo de trabajo donde permanecen los dos representantes del sector privado, y se cuenta con 5 nuevos miembros en representación de Poder Ejecutivo y de los partidos políticos presentes en la Asamblea Legislativa, según lo establece la Ley.

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

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.

Principales equipos de trabajo



Junta Directiva

ROY ALLAN JIMÉNEZ CÉSPEDES. 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, directora Administrativa

Tricia Hernández Brenes, directora Fondo Nacional de Vivienda

Martha Camacho Murillo, directora Fondo de Subsidios para la Vivienda

Unidades Asesoras

David López Pacheco, jefe de Secretaría de Junta Directiva

Ericka Masís Calderón, jefa de Asesoría Legal

Magaly Longhan Moya, jefa de Unidad de Planificación

Ronald Espinoza Ávila, jefe de Unidad de Comunicaciones

Vilma Loría Ruiz, jefa de Unidad de Riesgos

Rita Solano Granados, Oficial de Cumplimiento

Merlyn Jiménez Pérez, Oficial de Cumplimiento Normativo

Departamentos

Mariella Salas Rodríguez, jefa de Departamento Técnico

Alexis Solano Montero, jefe de Departamento de Análisis y Control

José Pablo Durán Rodríguez, jefe de Departamento Financiero Contable

Marco Tulio Méndez Contreras, jefe de Tecnología de Información

Plan Estratégico Institucional 2023-2026



La elaboración del Plan Estratégico BANHVI 2023-2026 que 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 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.

Además, se pretende con este plan estratégico, propiciar de manera efectiva la integración y desarrollo del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y su alineamiento con la Política Pública de Hábitat y Territorio, para llevar a cabo la misión y objetivos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Como parte de la visión global que persigue la organización, el plan estratégico reúne la definición de los ejes estratégicos delineados para llegar a los objetivos establecidos, así como las estrategias generales y específicas para su consecución.

En el marco de la visión estratégica, el Banco se plantea para el cuatrienio en curso los siguientes seis desafíos:

FORTALECER LA INSTITUCIONALIDAD

Optimizando la gobernanza en los procesos de gestión, decisión y seguimiento; asumiendo la transparencia, la austeridad y la rendición de cuentas como elementos esenciales.

MEDICION

Crear y consolidar una cultura de adecuada medición del impacto en el desarrollo económico y social.

MEJORA PERMANENTE

Aumentar las capacidades institucionales, la eficiencia y el ambiente de control por medio de la mejora permanente de los procesos y la innovación y adecuación tecnológica constantes.

IMPACTO E INCIDENCIA

Lograr mayor incidencia económica y social con nuestras acciones priorizando las áreas de acción del Banco en cuanto a financiamiento, para lograr una mayor eficacia en la formulación, la gestión y el impacto de los proyectos.

INTEGRACIÓN DEL SFNV

Propiciar de manera efectiva la integración y desarrollo del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con todo sus componentes e integrantes.

CAPACIDAD FINANCIERA

Consolidar y fortalecer su capacidad financiera y trasladar los beneficios a la mayor cantidad posible de familias que requieren una vivienda y mejorar sus condiciones de hábitat. Aprovechando situaciones coyunturales de los mercados para lograr fondos con mejores condiciones de costo y plazo.

La planificación estratégica tiene un papel relevante para alcanzar el cumplimiento de la visión, misión, objetivos y metas del BANHVI. Esta se realiza con una base de mediano plazo, en este caso para el periodo 2023-2026, el cual da seguimiento al plan precedente y se vincula a las necesidades cambiantes del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, a la dinámica competitiva del Sistema Financiero Nacional, la regulación y supervisión prudencial y a la actualización de los lineamientos estratégicos de la Junta Directiva de la Institución. A continuación, se describen las ideas rectoras o marco filosófico del nuevo Plan Estratégico 2023-2026.

Marco Filosófico



MISION

Somos el Ente Rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda que, por medio de una alianza pública – privada, contribuye significativamente a la atención del déficit habitacional para familias de ingresos bajos y medios, aportando al desarrollo económico y social del país, fomentando el hábitat y ambientes comunales sostenibles



VISION

Ser reconocida como la Entidad que más contribuye a la solución del problema habitacional del país, por medio de los esfuerzos articulados de los integrantes de la alianza público-privada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, ejerciendo el rol definido en su Ley de creación



PROPUESTA DE VALOR

Contribuimos a que las familias, de ingresos bajos y medios, tengan acceso prioritario al hábitat y el territorio, para la obtención de una solución de vivienda de calidad, por medio de una distribución equilibrada y eficiente de los recursos financieros escasos.

Plan Operativo Institucional

El Plan Operativo Institucional (POI) es el instrumento de gestión que contiene la programación de actividades del BANHVI, a ser ejecutadas en un período anual, orientadas a alcanzar los objetivos y metas de la organización, en concordancia con el Plan Estratégico. Para el año 2022 el POI se conformó por 96 indicadores, cuya ejecución al 31/12/2022 ofrece un resultado global del 93,38%, ubicándose en el parámetro de medición Excelente.



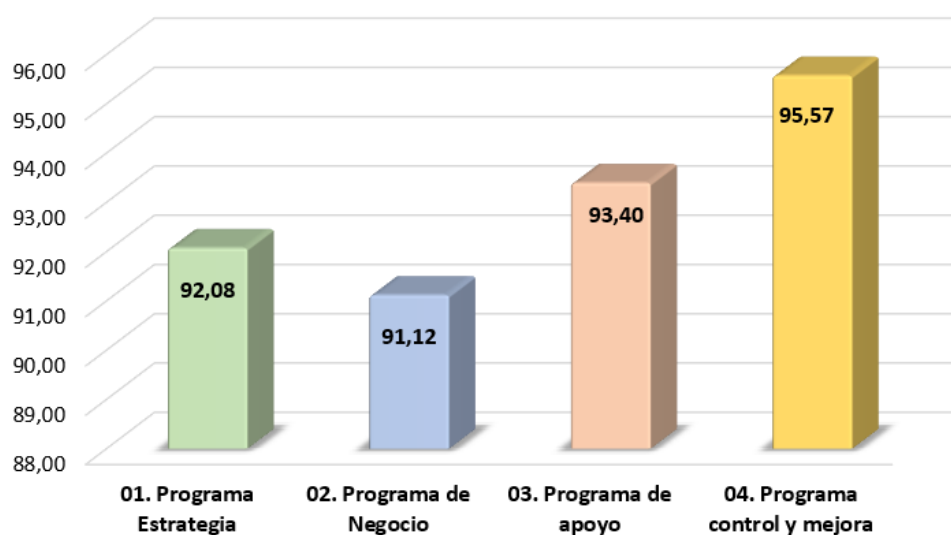
El (POI) 2022 se conformó de 96 indicadores, cuya ejecución al 31/12/2022 da un resultado global del **93,38%**, ubicándose en el parámetro de medición "Excelente".

En promedio los rangos de ejecución de los indicadores son los siguientes:

- 55 en un rango de cumplimiento del 100%
- 19 en un rango de cumplimiento del 90% -99%
- 13 en un rango de cumplimiento del 75% -89%
- 9 en un rango de cumplimiento menor a 74%

Los cuatro programas presupuestarios alcanzan una ejecución superior a 91%, obteniendo una calificación de excelente, tal y como se muestra más adelante en el siguiente grafico:

Porcentaje Ejecución del POI 2022 según Programa Presupuestario
Al 31/12/2022



Fuente: Unidad de Planificación Institucional

En el siguiente cuadro se muestra el comportamiento de la ejecución del POI de los últimos 5 periodos:

Comparación de Periodos

2018	2019	2020	2021	2022
86%	88%	89%	91%	93%

Fuente: Unidad de Planificación Institucional

Autoevaluación de la Gestión 2021



El Reglamento para Juzgar la Situación Económica Financiera de las Entidades Fiscalizadas, Acuerdo SUGEF 24-00, establece que la Administración de todas las entidades financieras deberá autoevaluarse, al menos una vez al año, sobre el desempeño de su gestión.

Los factores que deben considerarse para llevar a cabo este proceso corresponden a los establecidos en el artículo No. 16 del citado reglamento, los cuales son evaluados por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF) para determinar la calificación cualitativa de los entes supervisados; estos son:



En cumplimiento con lo establecido en las citadas normativas el Banco Hipotecario de la Vivienda llevó a cabo en el periodo, el proceso de Autoevaluación de la Gestión del 01 de agosto 2021 al 31 de julio 2022.

Los resultados generaron una Calificación Cualitativa del BANHVI de 1,10, por lo que se ubica en grado de riesgo normal, tal y como se resume en el siguiente cuadro:

Matriz de Calificación Global de la Gestión 2022

Factor Calificado	Puntaje Obtenido	Tipo de Nivel	Nivel de Puntaje	Ponderación del Factor	Calificación Final
Planificación	92,50%	Normal	1	15%	0,15
Políticas y Procedimientos	97,22%	Normal	1	15%	0,15
Administración de Personal	77,00%	Irreg. I	2	10%	0,2
Sistemas de Control	92,22%	Normal	1	35%	0,35
Sistemas de Información Gerencial	96,43%	Normal	1	25%	0,25
TOTAL				100%	1,1
CALIFICACIÓN CUALITATIVA FINAL				Normal	

Fuente Unidad de Planificación Institucional

Gestión de Riesgos



Durante el año 2022, las prioridades de la gestión de riesgos estuvieron determinadas por eventos concretos, entre los que resaltan las iniciativas de fusión de las instituciones del sector vivienda, los ataques de ciberseguridad del que fueron objeto varias instituciones públicas, el inicio del proyecto de modernización tecnológica del Banco y la definición de una nueva estrategia institucional.

Por tanto, en complemento a la gestión ordinaria de los riesgos relevantes del Banco que alcanzó una ejecución del 95%, se realizaron y completaron actividades relacionadas con:



- Definición de una estrategia de gestión de riesgos y alineamiento de la cultura de riesgos.
- Mejora al marco institucional para la gestión del riesgo de crédito y de legitimación de capitales.
- Alineamiento de la Declaración del Apetito de Riesgos a la estrategia institucional definida para el periodo 2023-2026.
- Formalización de los lineamientos para la gestión de riesgos en proyectos financiados con recursos del FOSUVI.



- Creación de esquemas para la generación de estadísticas para la medición de riesgos de reputación y riesgos asociados a los proyectos financiados con recursos del FOSUVI.
- Monitoreo a los riesgos de ciberseguridad y riesgos asociados al proyecto de modernización tecnológica.
- Profundización en la gestión de los riesgos de fraude y legal.

Tales esfuerzos institucionales permitieron obtener logros alineados con la visión estratégica de dar continuidad a los esfuerzos por avanzar en el fortalecimiento de la cultura de riesgos e integración estrecha de la gestión de riesgos en la toma de decisiones.

Los riesgos de tipo financiero se reportaron controlados. Las desviaciones determinadas y sus análisis evidenciaron las necesidades de ajuste de los límites de apetito a la realidad de operación institucional, lo cual que concretó en la propuesta de modificación de la Declaración del Apetito de Riesgos, la cual además se alineó a la estrategia institucional establecida para el periodo 2023-2026.

Por otra parte, en cuanto a la gestión de los riesgos operativos, además de la ejecución del proceso de Valoración y Administración del Riesgos Institucional (VARI) que permitió hacer una depuración de inventario disponible de riesgos operativos, alcanzando los 206 registros y 722 controles o acciones de mitigación documentados; se retomó el seguimiento de la exposición al riesgo legal y el riesgo de fraude, para lo cual se construyeron las estadísticas e instrumentos de medición.

En relación con los riesgos estratégicos y los de reputación, se consolidaron los esquemas de medición, entendiendo la relevancia de la gestión oportuna, lo que generó un mayor involucramiento en el seguimiento y análisis por parte de las instancias de decisión del Banco, ya que, de conformidad con los registros documentados, la exposición tiene mayormente origen en situaciones de tipo político.

Finalmente, las revisiones efectuadas por la auditorías interna y externa al proceso de gestión de riesgos concluyeron que el BAHVI mantiene un cumplimiento razonable de los aspectos relevantes esperados para el proceso y se dio cumplimiento a los planes para la corrección de debilidades, reportándose al cierre del periodo cinco acciones en ejecución con un avance promedio del 90%.

Prevención de Legitimación de Capitales y Cumplimiento Normativo



Para gestionar la prevención del riesgo de legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, el BANCVH dispone de políticas, procedimientos, reglamentos y otros lineamientos; los cuales se integran en el Manual de Cumplimiento a la Ley 7786. Este Manual es revisado anualmente de manera que se mantenga alineado con la normativa vigente y los procesos internos.

La actualización correspondiente al periodo 2022, fue aprobada en acuerdo de Junta Directiva N°3, de la Sesión 01-2023 del 09/01/2023, en este se ejecutaron ajustes básicamente a Procedimientos y al Reglamento del Sistema Integral de Prevención del Riesgo de Legitimación de Capitales.

Dentro de las actividades ejecutadas para la prevención de este riesgo en ese periodo se destacan:

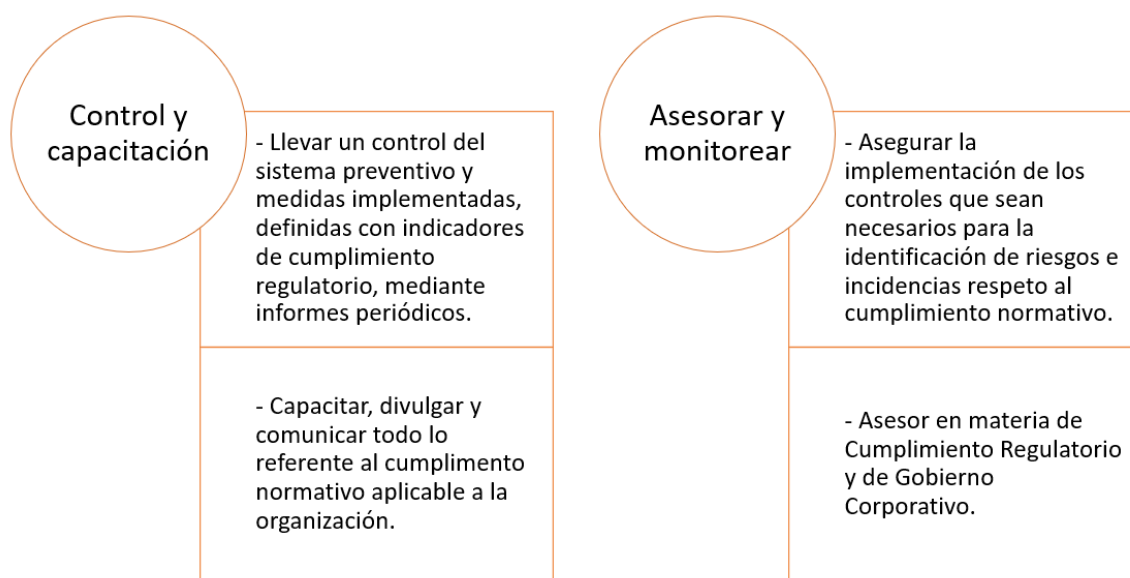
Aplicación de políticas	Medición de riesgos	Actividades de capacitación	Seguimiento y Auditoría
• Política conozca a su cliente, tanto a los inversionistas como a las Entidades Autorizadas que solicitan créditos. • Política conozca a su empleado, tendiente a procurar un alto nivel de integridad en los funcionarios del Banco, miembros de Junta Directiva y miembros externos de comités. Igualmente ejecución de lineamientos en esta materia, en el proceso de reclutamiento y selección de personal.	▪ Definición del perfil de riesgo de los clientes de conformidad con la Metodología para la Clasificación de Riesgo de los Clientes, definida para esos efectos. ▪ La medición de la exposición de este riesgo a nivel institucional, mediante la aplicación de la Metodología de evaluación del riesgo de legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo.	▪ En materia de prevención de la legitimación de capitales y financiamiento al terrorismo, el cual contempló actividades diferenciadas para los funcionarios del Banco, según la exposición al riesgo de sus funciones. ▪ Realización de pruebas anuales y en el proceso de inducción con el fin de medir los conocimientos adquiridos en las actividades realizadas.	▪ Al cumplimiento de las Disposiciones para aplicar la política conozca a su cliente en el manejo de los recursos del FOSUVI, las cuales son de acatamiento obligatorio por parte de las Entidades Autorizadas que gestionan esos recursos. ▪ Evaluación del cumplimiento de la Ley 7786 y su normativa relacionada, por parte de la Auditoría Externa cuya opinión es que el Banco cumple de forma razonable con el marco normativo aplicable.

Función de Cumplimiento Normativo

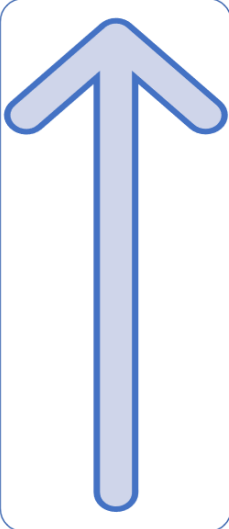
BANHVI, siendo una entidad que forma parte del Sistema Financiero Nacional Costarricense y que es supervisado por la Superintendencia General de Entidades Financieras, en cumplimiento de lo requerido por el Acuerdo SUGEF 16-16 Reglamento de Gobierno Corporativo, posee una unidad exclusiva para el monitoreo de la gestión al riesgo de cumplimiento normativo de esta entidad, denominada Unidad de Cumplimiento Normativo, función relevante para el buen desempeño del Banco en términos de control.

Su función principal es de asesoramiento al Órgano director y a la Administración, posee independencia de la Alta Administración reportando directamente a la Junta Directiva del Banco.

Algunos de sus principales responsabilidades son:



La Oficialía de Cumplimiento Normativo, es la responsable de monitorear la gestión del riesgo de Cumplimiento Normativo y Gobierno Corporativo, en cuanto a las obligaciones regulatorias externas aplicables e internas a través de políticas y procedimientos, que definen una buena gobernanza. Los beneficios de un sistema de gestión de cumplimiento son los siguientes:



Beneficios de un sistema de gestión de cumplimiento

- Riesgos de incumplimiento de normas e ilegalidad, propone controles y capacita a los directivos y los empleados para seguir orientaciones de cumplimiento.
- Detecta deficiencias presentes en los controles y los informa, para mejorar la ejecución de estos, evitando materializar el riesgo y sanciones.
- Facilita la detección de prácticas inadecuadas.
- Anticipa la materialidad de riesgo de incumplimiento, para evitar consecuencias sancionatorias, es por eso, que el BANHVI se ha comprometido en gestionar una adecuada administración al riesgo y adoptar sanas prácticas para desarrollar una mejora continua en la institución.

Labores del año 2022

Durante el periodo 2022, la Oficialía de Cumplimiento Normativo trabajó en el desarrollo de metodologías de evaluación, de la estructura y funcionamiento de Gobierno Corporativo, para garantizar una sana gobernanza en el BANHVI.

Aunado a eso, se han aplicado mediante herramientas, el análisis y valoración para la detección de posibles riesgos de incumplimiento regulatorio y control interno, para así desarrollar un sistema de mejora continua, mediante planes de acción y monitoreo para evitar la materialidad al riesgo de incumplimiento normativo.

A lo largo del año, mantuvo la función de informar al personal del BANHVI, mediante campañas de culturización por medios digitales, en coordinación con la Unidad de Comunicaciones, para fortalecer y fomentar una cultura de cumplimiento a los funcionarios, no solo en temas de sanas prácticas de gobernanza y cumplimiento regulatorio, sino también en robustecer un sistema de control interno.

Además, se ha incluido en el plan formal de inducción institucional, para personal de nuevo ingreso, con el fin de que conozcan cual es la función de Cumplimiento Normativo y

Gobierno Corporativo y a su vez, cuál es su papel dentro de estos procesos institucionales y en temas claves para la sana gobernabilidad, entorno jurídico y regulación externa aplicable al BANHVI.

Proporcionar informes periódicos a la Junta Directiva sobre los esfuerzos de la Administración en su labor a la gestión al riesgo de cumplimiento. La Oficialía de Cumplimiento Normativo, forma parte de la Comisión de Ética, Valores Institucionales y Anti-Corrupción (CEVAC) y como miembro de esa comisión asume la coordinación de esta.

El universo de los riesgos es un tema versátil, el BANHVI se adapta a esos cambios y con ello gestiona el riesgo mediante mecanismos que le garantizan proteger la integridad y el buen manejo de sus operaciones, enfocado a cumplir sus objetivos eficientemente en beneficio de todas las partes interesadas.

Proyectos de tecnología de Información



En el contexto de la Transformación Digital que trabaja el BANHVI, en 2022 se emprendió y dio continuidad a una serie de iniciativas estratégicas, que, entre otros alcances, incluye tres proyectos de Tecnologías de Información que buscan hacer más eficientes nuestros procesos internos, tanto financieros, como administrativos, de control y gestión para el otorgamiento del Bono Familiar de Vivienda. Los proyectos y sus respectivos avances han sido los siguientes:

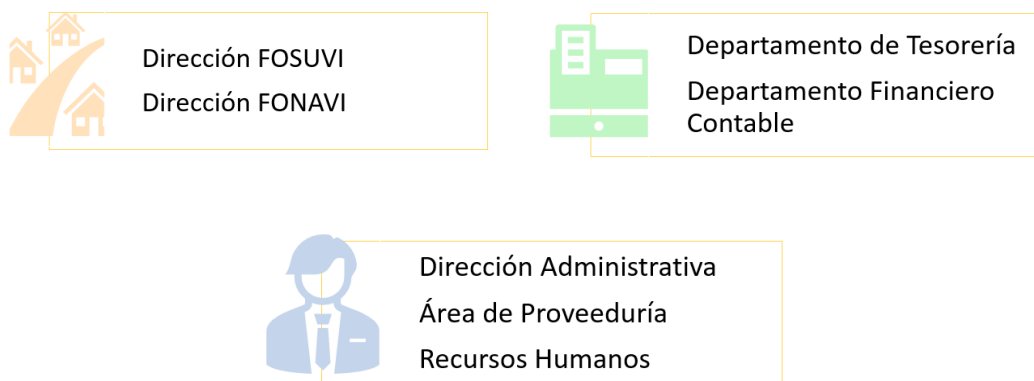
1- Proyecto OPTIMUS (Optimización de Procesos y Tecnologías de Información Modulares para los Usuarios de Servicios BANHVI)

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, quienes 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 Herramientas o Soluciones 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 y el mismo estableció en febrero del 2021, la incorporación de un

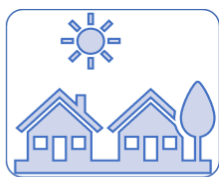
director externo, con la experiencia necesaria en este tipo de implementaciones y que guíe al Banco a la opción tecnológica que más beneficios le brinde a la ciudadanía costarricense en términos de agilidad, eficiencia y simplificación de trámites. De ahí se define que este esfuerzo se llevará a cabo con la implementación del proyecto denominado Optimización de Procesos y Tecnologías de Información Modulares para los Usuarios de Servicios del BANHVI (OPTIMUS), el cual incorpora las siguientes áreas funcionales del Banco:



El proyecto OPTIMUS inició su ejecución el 03/10/2022 y actualmente posee un porcentaje de avance del 46%.

Este proyecto le permitirá a la organización tener un avance importante en la implementación de tecnología, que para los efectos de actualización proyectada deberá ser de Clase Mundial que cumpla con los requerimientos actuales y futuros de la organización.

El proyecto está definido para llevarse a cabo en 3 etapas de 12 meses cada una, 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:



FOSUVI (Primera etapa)

Se están implementando las funcionalidades de los procesos asociados al análisis, formalización, aprobación y emisión del Bono Familiar de Vivienda que gestiona la Dirección del Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI), que conforme los requisitos definidos por Ley, le son aplicables a cada postulante de bono. Esta etapa inició su ejecución el 03/10/2022 y se espera que entre en producción el 02/10/ 2023.



FONAVI / FONDO DE GARANTÍAS (segunda etapa)

Se automatizarán los procesos del área del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) y Fondo de Garantías, incorporando procesos de captación de recursos a través de la Bolsa de Valores y ventanilla, procesos de administración de cartera de crédito, así como planeación y ejecución de presupuesto, procesos contables, procesos de administración de inversiones, entre otros.



RRHH / PROVEEDURIA / ACTIVOS (tercera etapa)

Se automatizarán procesos de Recursos Humanos, Proveeduría (compras e inventarios) y Administración de Activos Fijos, así como los procesos de planificación, ejecución de presupuesto y los procesos contables.

2- Proyecto de Implementación del Expediente Electrónico

Objetivo

- A través de una solución tecnológica el BANHVI junto con las entidades autorizadas del SFNV agilicen los procesos de trámite, análisis y aprobación, para el otorgamiento del Bono Familiar de Vivienda.

Beneficios

- Todos los documentos físicos y requisitos relacionados con el otorgamiento del subsidio, se validen y tramiten de manera electrónica y digitalizada; desde el momento en que son presentados por el postulante en una entidad autorizada, hasta el momento en que el solicitante recibe los recursos, así como el seguimiento posterior.

Acceso

- Como parte de los alcances del proyecto, está el hecho de que el BANHVI cuente con acceso electrónico a varias instituciones privadas y del Estado como la CCSS, la Dirección General de Migración y Extranjería, el Tribunal Supremo de Elecciones, las municipalidades, el CFIA, entre otras; con el fin de atender la integración y simplificación de trámites.

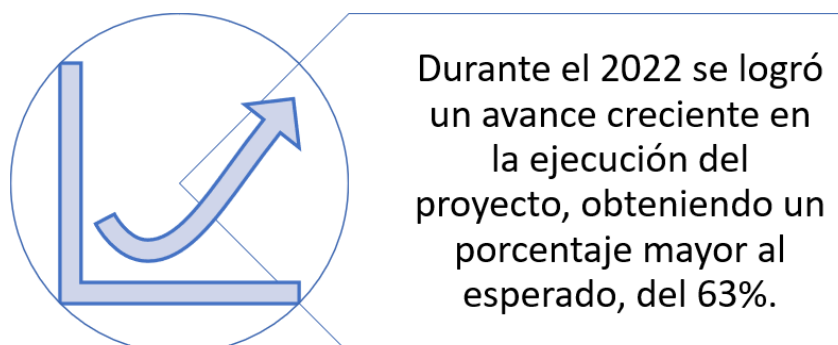
Avances en 2022

Acorde con los alcances funcionales definidos para este desarrollo, el proyecto se dividió en fases. Para el año 2019 se logró finalizar con la primera fase de este, misma que consistió en realizar un plan piloto de digitalización de documentos con una entidad autorizada, como parte del proceso de levantamiento automático de requisitos para la formalización y aprobación del subsidio de vivienda a cada solicitante. Con la experiencia cosechada de dicho plan, se buscó trasladar las ventajas de la digitalización de documentos y simplificación de trámites, al resto de entidades autorizadas activas.

Para el año 2022 se logró finalizar con la segunda fase del proyecto (incluyendo el proceso de garantía), cuyo objetivo principal se basó en que, a través de la misma plataforma tecnológica adquirida en el año 2019, se lograran simplificar los tiempos administrativos y de ejecución de cada una de las modalidades de Proyectos de Construcción Viviendas gestionados por el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI (conocidos como S-001, S-002, S-003, S-004 y S-005). Para esos efectos se logró realizar un nuevo plan piloto de digitalización de los requisitos de construcción con una entidad autorizada, como parte del proceso de levantamiento automático de documentos para la formalización y aprobación del Bono de Vivienda establecido para cada proyecto habitacional. Con la experiencia cosechada se inició la migración de la digitalización de documentos y simplificación de trámites, al resto de entidades Autorizadas del SFNV.

A partir de octubre del 2022, todas las entidades autorizadas por el BANHVI sólo tramitan proyectos, a través del Expediente Electrónico, y ya no están tramitando solicitudes de bono vía expediente físico.

3- 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 BANHVI, a partir del año 2020, se inició con la implementación de un proyecto que permitirá 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 y 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.

Con esto, la Institución se acerca de manera adecuada e inequívoca 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.

Continuidad de Servicios de Tecnologías de Información del BANHVI ante los efectos de la Pandemia del COVID-19 en el año 2022

Con el fin de garantizar la prestación de los servicios de Tecnologías de Información y Comunicaciones del BANHVI hacia la ciudadanía, se han actualizado y reforzado las

herramientas tecnológicas, para mitigar de manera efectiva las situaciones adversas que se mantuvieron a nivel mundial por la pandemia del COVID-19, aun en el año 2022. En el siguiente cuadro se muestra un detalle de estos trabajos.

Principales trabajos realizados en el periodo 2021-2022 ante el COVID-19

Estabilidad	Continuidad	Teletrabajo	Cyberseguridad	Comunicación
Estabilidad de la plataforma tecnológica de servicios que garantiza el cumplimiento de Metas Estratégicas y Operativas a nivel Institucional.	Aspectos técnicos relacionados con el Teletrabajo, mostraron su efectividad. Los servicios de comunicación remota, telefonía, videoconferencias, correo, operación de los Sistemas de Información han estado disponibles al menos en un 99.9% del tiempo.	Todos los funcionarios tienen la posibilidad técnica de realizar su trabajo remoto mediante la figura del teletrabajo, amparados en mecanismos de ciberseguridad actualizados y gestionados de manera adecuada	Se cuenta con enlaces encriptados y protectores anti-intrusos para las conexiones de los teletrabajadores a fin de que el acceso este protegido (conexión cifrada) e ininterrumpido	Se han habilitado herramientas y medios para el trabajo colaborativo remoto efectivo y eficiente, lo que ha mejorado la colaboración de recursos y comunicación entre colaboradores, Junta Directiva e instituciones externas.

Mantenimiento continuo de los esquemas de Ciberseguridad del BANHVI

El BANHVI tiene establecido como meta, el 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 2022 no fue la excepción. Este es conocido como el Plan de seguridad de la información (DTI-PL-DS5-001).

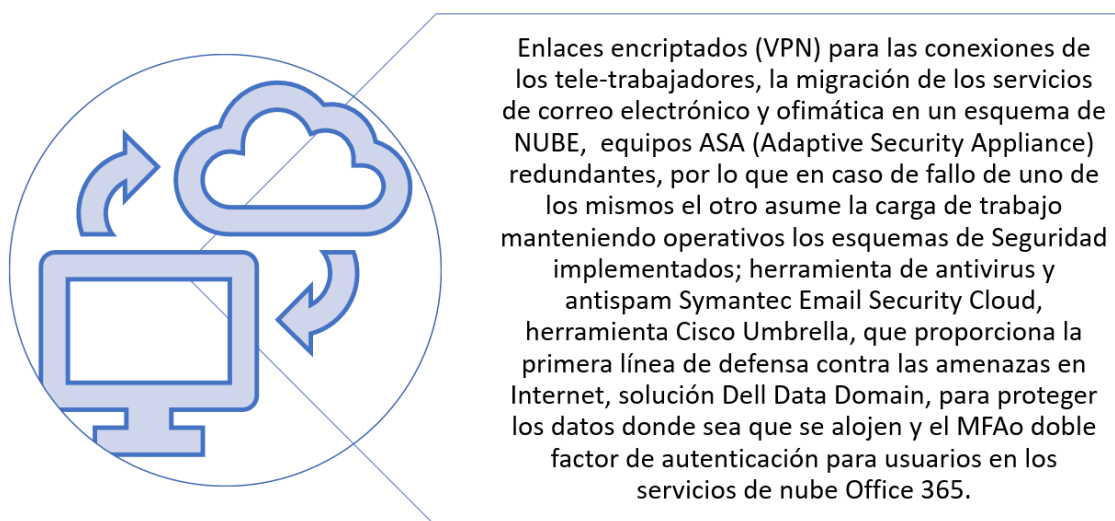
El Plan de seguridad de la información detalla las acciones a seguir para la implementación de los mecanismos de ciberseguridad que permitirán la protección de la información del BANHVI, el cual al ser una entidad de Derecho público de carácter no estatal; debe ajustarse al escrutinio de: la Contraloría 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

lo definido en 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”.

Como parte del Plan de Seguridad del Banco durante el 2022 el Departamento de TI enfocó en reforzar los siguientes elementos:

Herramientas técnicas de ciberseguridad.

El BANHVI cuenta con una serie de herramientas para garantizar la seguridad tecnológica de los funcionarios y entidades autorizadas, entre las cuales están:



Medidas para disminuir la posibilidad la infección por Ransomware.

Adicionalmente a los controles existentes, el BANHVI ha tomado acciones extraordinarias para minimizar la posibilidad de que se presente un evento o ataque de ransomware en la infraestructura tecnológica actual de la institución, como:



Creación de una Comisión Especial Institucional para la atención posible ataque ransomware; usuarios que trabajan remotamente cuentan software actualizado y antivirus; cambios frecuentes de contraseñas tanto de sistema operativo como de Base de Datos, actividades de capacitación y campañas de comunicación sobre ciberseguridad, monitoreo de las conexiones VPN (AnnyConnect) hacia el banco; análisis de vulnerabilidades y pruebas de penetración en la infraestructura del banco; implementación de Servicios Virtualizados en Hyper-V y pruebas de Ingeniería Social aplicada al personal del BANHVI.



Establecimiento de responsabilidades prácticas seguras de parte de los colaboradores como: utilizar el antivirus institucional para revisar cualquier dispositivo portátil de almacenamiento; usar los mecanismos de protección adecuados de la información que utiliza según la sensibilidad establecida por la Administración, uso correcto de las contraseñas y dar adecuado uso a los equipos de trabajo, entre otras.

Colocación de Bonos Familiares de Vivienda



El Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) 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 (FOSUVI) es la unidad ejecutora del Bono de Vivienda, que se encarga de administrar y canalizar los recursos indicados en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV); 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 FOSUVI es brindar el subsidio habitacional a las familias para que puedan obtener una vivienda de calidad, que les permita contar con una mejor calidad de vida de los miembros de cada familia.

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, que permite atender familias que viven en precarios o tugurios, o que se vean afectadas por situaciones de emergencia y extrema necesidad.



Detalle bonos ordinarios y Art. 59 Histórico

En el ejercicio económico 2022 se otorgaron 8.369 subsidios de vivienda tramitados bajo la modalidad de alguno de los programas de financiamiento aprobados con recursos del FOSUVI. La inversión total fue de ¢84.603,32 millones, inversión que permitió la construcción de 324.639 metros cuadrados (m²), financiados a través del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, con la consiguiente generación de unos 24.500 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 2022. Todos los montos se presentan en millones de colones.

Desarrollo de nuevos programas y normativa que facilite el acceso al subsidio

En el año 2022, además de la colocación de Bonos Familiares de Vivienda, el BANHVI ha venido trabajando en el fortalecimiento del marco normativo, 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.

Entre ellos se ha trabajado lo siguiente:

1- *Reglamento para la Identificación de población beneficiaria de los proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo no. 59 de la Ley del SFNV y creación del BANHVI. 7052.*

Reglamenta la selección de potenciales beneficiarios en proyectos de vivienda al amparo del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Mediante este reglamento se busca identificar y seleccionar la población objetivo de proyectos de vivienda financiados al amparo del artículo No. 59 de la LSFNV mediante el uso de un aplicativo digital, que en este es SINIRUBE, dado que es actualmente el aplicativo en donde se encuentra la mayor cantidad de datos verificables de los administrados.

Con base en parámetros, criterios, procedimientos y mecanismos de control, este aplicativo se utilizará con el fin de garantizar que la selección de las personas potenciales beneficiarias provenga de un proceso de escogencia sustentado y documentado técnicamente. Para ello las Entidades Autorizadas serán las encargadas de generar los listados de los potenciales beneficiarios de los proyectos tramitados bajo el amparo del artículo 59 y posteriormente presentarle el proyecto a la Junta Directiva del BANHVI para su debida aprobación.

Actualmente se cuenta con aprobación en principio de la Junta Directiva del BANHVI, y se está finalizando con el trámite de control de mejora regulatoria del MEIC y la consulta pública.

2- [Reglamento de Vivienda Comunitaria. Reglamento a la Ley 10214 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 Reglamento tiene por objetivo el desarrollo de la Ley 10214 Ley de Vivienda Comunitaria, regular y establecer las normas para la tramitación, operación y el financiamiento de los proyectos de vivienda bajo el programa de vivienda comunitaria y el trámite para el otorgamiento del subsidio para este programa en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), destinado a personas adultas mayores autovalentes y en condición de vulnerabilidad.

Los Proyectos de Vivienda Comunitaria, tienen como finalidad, el dotar al adulto mayor de 65 años, en condición de pobreza o indigencia, de un derecho de uso sobre una vivienda de un proyecto de interés social que será tramitado por una OBS, una municipalidad o una entidad de utilidad pública, a parte de este derecho de vivienda las entidades responsables de estos proyectos, podrán realizar otro tipo de servicios al adulto mayor para mejorar su calidad de vida, como servicios de salud, sociales entre otros, el BANHVI financiará lo concerniente a la construcción de las viviendas. Este reglamento se trabaja en coordinación con el CONAPAM.

Actualmente está terminado el borrador y presentado a la Junta Directiva del BANHVI y se presentará a la Junta Rectora del CONAPAM para la aprobación en conjunto.

3- Reglamento de la Variable social, el cual reglamenta la Ley No. 10.260. Adición de un inciso d) al artículo 177 de la Ley del SFNV Nº 7052, ley para la incorporación de la variable social dentro de los servicios que brinda el sistema financiero nacional para la vivienda

Es el marco normativo para definir los instrumentos de acompañamiento (variable social o acompañamiento socio- organizativo), financiados con fondos de FOSUVI, dirigidos a las personas, familias o comunidades beneficiarias del bono familiar de vivienda.

Los procesos de acompañamiento social e instrumentos generados para este fin por los entes competentes, tienen como objeto promover mediante metodologías participativas, el desarrollo de habilidades personales e interpersonales en la población beneficiaria, que faciliten condiciones de sana convivencia; el uso, disfrute y mantenimiento adecuado de la infraestructura y áreas comunes por parte, el desarrollo de comunidades organizadas, seguras, solidarias, inclusivas, amigables con el ambiente, articuladas con el entorno y el gobierno local, con el fin de fortalecer la sostenibilidad de la inversión pública en vivienda e infraestructura y procurar mejoras integrales en la calidad de vida de sus habitantes. Actualmente está en revisión por parte del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

4- Programa de financiamiento para territorios insulares:

El BANHVI continúa con su compromiso con las familias necesitadas en las zonas más alejadas que requieren del subsidio; en este caso en los territorios insulares según lo indicado en la Ley 9.779, que autoriza al BANHVI a emitir bonos de vivienda a los habitantes, en posesión, de estos territorios, para realizar remodelaciones, mejoramiento y reparaciones de las viviendas existentes.

Con base en esta normativa, y la reglamentación vigente, se prevé para el año 2023 el financiamiento para la reparación de viviendas en las islas de Chira y Venado, ubicadas en

el Golfo de Nicoya, en colaboración con las entidades Coopenae R.L. Grupo Mutua y Coocique R.L., que están trabajando en la optimización de los diseños para asegurar su durabilidad y confort, y con ello mejorar la calidad de vida de las familias

5- Construcción sostenible

Es una actividad que tiene el objetivo de restaurar y mantener la armonía entre el ambiente natural y el espacio construido, buscando crear asentamientos que reafirmen la dignidad humana y promuevan la equidad social y económica, lo cual implica, adoptar nuevas prácticas de diseño, de construcción y procesos de operación y mantenimiento con un enfoque ambiental, social y económico.

Este trabajo tiene como fin armonizar el uso de los recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), con los procesos de construcción de proyectos de vivienda de forma, que en estos se minimicen los impactos ambientales que se generan en todo el ciclo de vida de la construcción, abarcando factores como; un uso eficiente de la energía y el agua, utilización de materiales de construcción y recursos naturales no perjudiciales para el medio ambiente, entre otros.

Bonos por Estrato de Ingreso

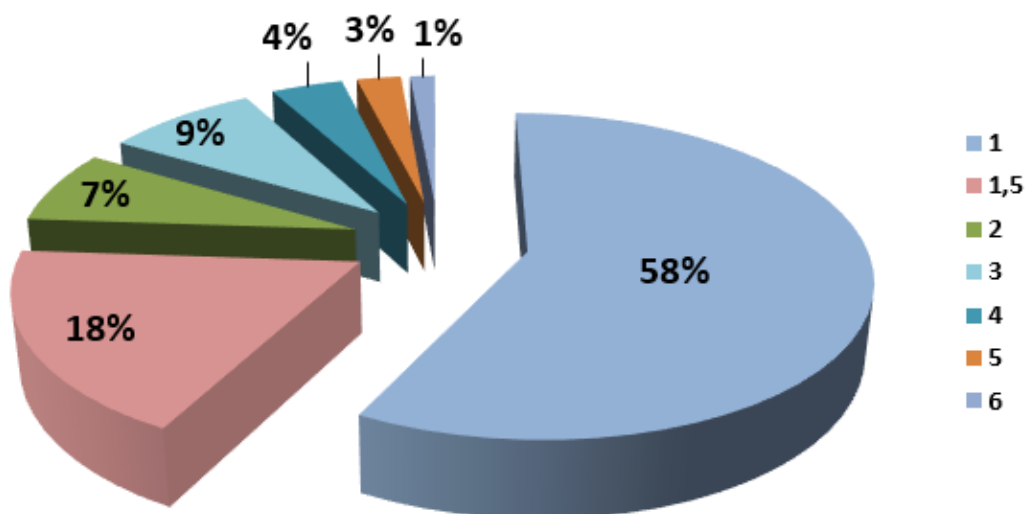


La determinación del monto de subsidio que le corresponde a cada familia se establece de acuerdo con el ingreso bruto del núcleo familiar para determinar el estrato de ingreso. A menor ingreso, mayor es el monto de bono que le corresponde a la familia y viceversa, a mayor ingreso es menor el monto del 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 2022 la mayor parte de los recursos colocados por medio del Bono Familiar de Vivienda se concentra en las familias de menores recursos, con el 83,5% 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 2022
Monto en colones

Estrato	Nº Casos	Monto
1	4861	54 156 713 925,94
1,5	1509	15 534 000 589,90
2	617	5 018 916 879,40
3	715	5 600 332 223,38
4	339	2 350 933 000,00
5	210	1 296 446 000,00
6	118	645 986 000,00
Total	8369	84 603 328 618,62



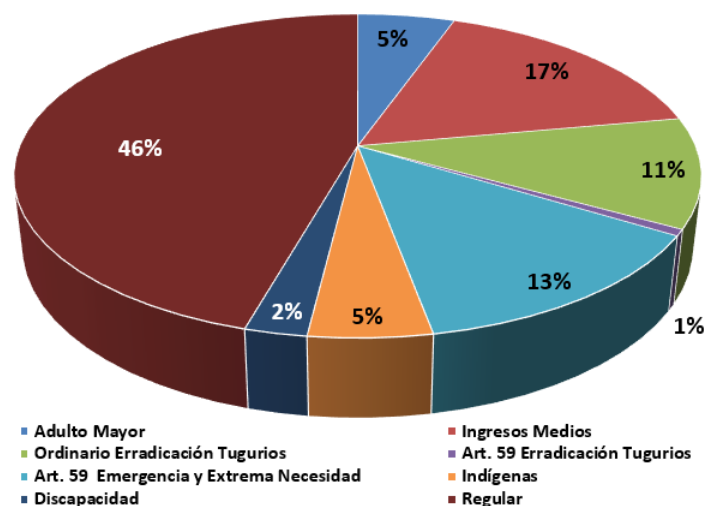
Fuente: Dirección FOSUVI

Bonos por Modalidad de Presupuesto

Desde la perspectiva de las diferentes modalidades en que se puede tramitar el Bono de Vivienda, en el siguiente cuadro se detallan los bonos pagados en el 2022 por la modalidad de presupuesto.

Bonos de vivienda por Modalidad de Presupuesto
Periodo 2022
Monto en millones de colones

Modalidad	Nº Casos	Monto
Adulto Mayor	456	5 515,52
Ingresos Medios	1395	10 249,41
Ordinario Erradicación Tugurios	918	7 430,37
Art. 59 Erradicación Tugurios	53	929,53
Art. 59 Emergencia y Extrema Necesidad	1117	21 873,48
Indígenas	409	5 312,01
Discapacidad	207	2 520,78
Regular	3814	30 772,23
Total	8 369	84 603,33



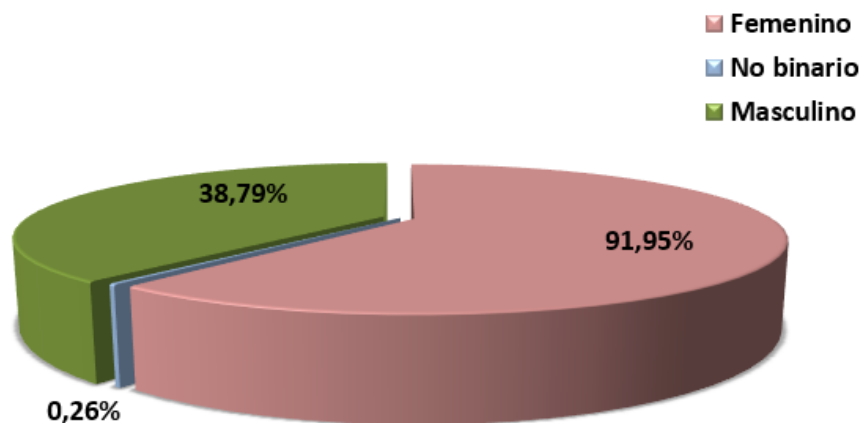
Bonos por género del jefe de Familia



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 61,0% en el 2022, con respecto al total de bonos anuales. En cuanto a los recursos asignados, en este año se destinaron el 63,2% del total invertido para atender los casos de mujeres jefas de hogar.

Bonos de vivienda según Género del jefe de Familia
Periodo 2022
Monto en colones

Género	Nº Casos	Monto
Femenino	5101	53 475 945 573,03
No binario	22	196 218 332,77
Masculino	3246	30 931 164 712,82
Total	8369	84 603 328 618,62



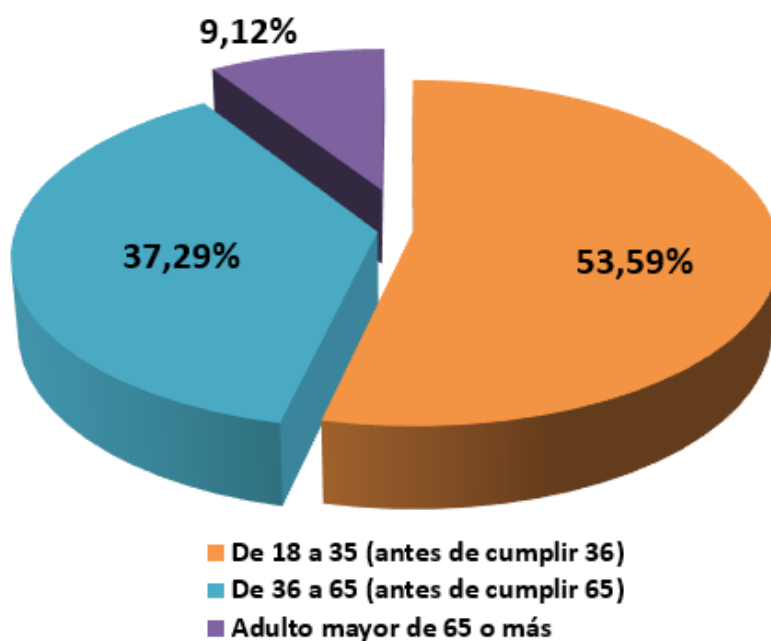
Fuente: Dirección FOSUVI

Bonos por edad del jefe de familia

En cuanto a los bonos otorgados según rango de edad, los datos muestran que un 53,59% de los bonos otorgados se dirigieron a personas jóvenes, es decir con edades de entre los 18 y 35 años. Asimismo, se destaca el porcentaje de bonos dirigidos a adultos mayores que asciende al 9,12% del total.

Bonos de vivienda según edad del jefe de familia
Periodo 2021
Monto en colones

Rango de Edad	Nº Casos	Monto
De 18 a 35 (antes de cumplir 36)	4485	43 956 139 465,91
De 36 a 65 (antes de cumplir 65)	3121	31 493 509 065,71
Adulto mayor de 65 o más	763	9 153 680 087,00
Total	8369	84 603 328 618,62



Fuente: Dirección FOSUVI

Bonos tramitados a parejas del mismo sexo

En relación con los bonos tramitados para parejas del mismo sexo, los datos revelan que durante el año se otorgaron un total de 16 bonos de vivienda a estos núcleos familiares por un monto de ¢113,26 millones. El total de casos fueron bonos tramitados bajo el programa ordinario.

Bonos por Propósito

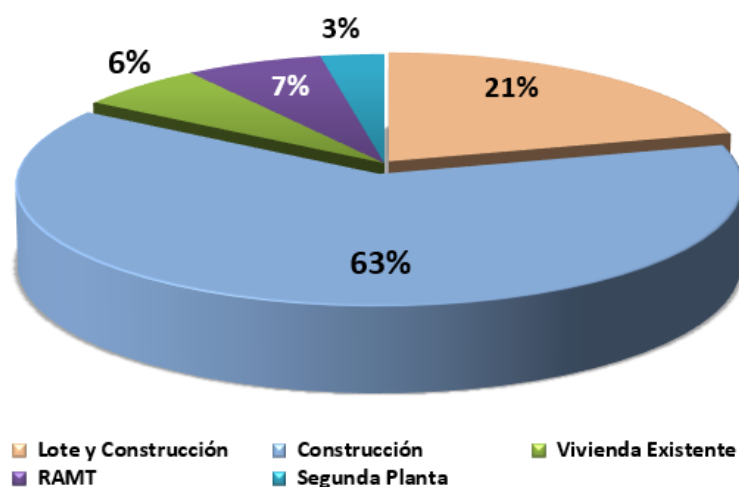


Las familias que tramitan bonos de vivienda se pueden postular en diferentes propósitos según la conformación y requerimientos de cada núcleo familiar, la mayor parte de los bonos pagados en el 2022 se tramitaron en el propósito de Construcción en Lote Propio (63,0%), lo cual evidencia que contar con 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 2022
Monto en millones de colones

Propósito	Nº Casos	Monto
Lote y Construcción	1761	23 019,05
Construcción	5272	47 303,01
Vivienda Existente	516	5 653,58
RAMT	560	4 356,58
Segunda Planta	260	4 271,11
Total	8369	84 603,33

Fuente: Dirección FOSUVI



Reactivación Económica

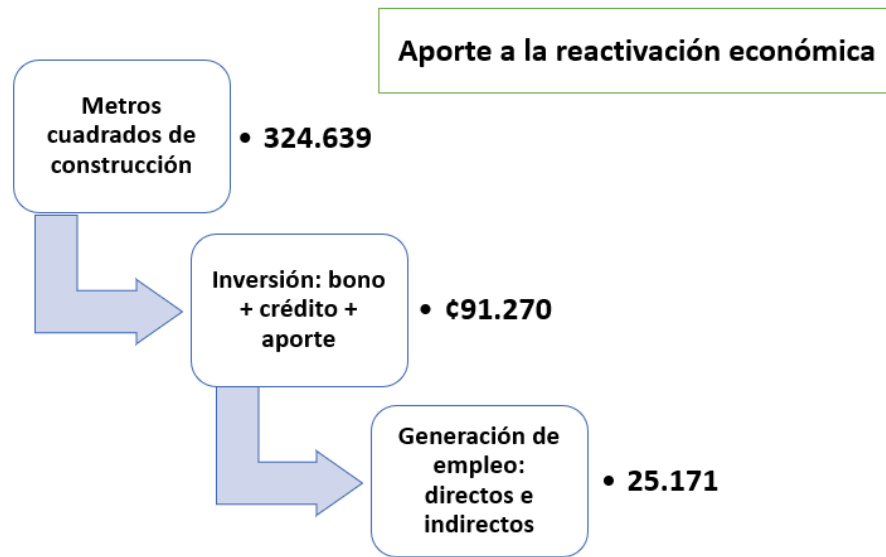
En el año 2022 se destaca el incremento en la cantidad de bonos tramitados en el propósito de Compra de Lote y Construcción, que pasó del 19,7% en el 2020 a 52,0% en el 2021 y a 63,0% del total de soluciones habitacionales pagadas en el 2022. Esta situación se debe al incremento en los bonos tramitados en el programa de bonos regulares ordinarios que representan el 74,1% del total de casos tramitados en el propósito de Compra de Lote y Construcción.

Es importante tomar en cuenta que las operaciones de Compra de Lote y Construcción, así como las de Construcción en Lote Propio, financiadas en forma total o parcial con recursos del Bono Familiar de Vivienda, representan, 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 la economía.

Durante el 2022 se impulsó, la construcción de un total de 324.639 metros cuadrados, con una inversión de recursos del Estado por ₡70.322 millones, créditos de las Entidades Autorizadas por ₡20.035,3 millones y aporte de las familias por ₡912,8 millones, para una inversión total de ₡91.270,1 millones, los cuales generan en forma paralela un incremento 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 2022
Montos en millones de colones

Propósito	Casos	M2 de Construcción	Monto de Inversión			
			Bono	Crédito	Aporte	Total
Construcción en Lote Propio	5.272	238.795	47.303	5.595,4	794,1	53.692,5
Compra de Lote y Construcción	1.761	85.844	23.019	14.439,9	118,7	37.577,6
Total	7.033	324.639	70.322	20.035,3	912,8	91.270,1



Fuente: Dirección FOSUVI



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 95,1% de los bonos pagados durante el 2022 se ubican en zonas rurales o mixtas y solamente el 4,9% se ubica en zonas urbanas.

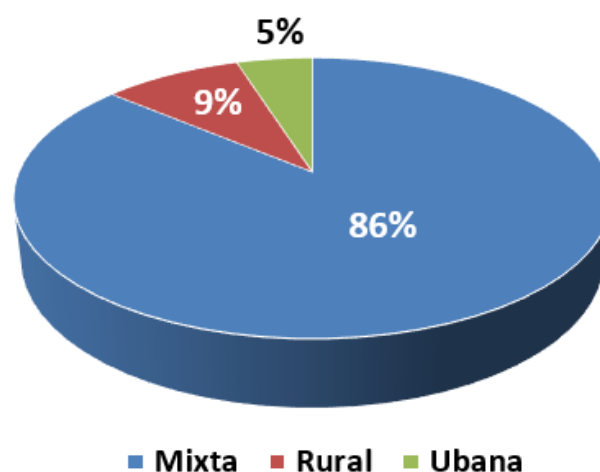
El valor de los terrenos provoca que las familias y los proyectos de vivienda tiendan a ubicarse en zonas donde el costo de los lotes permita construir una vivienda de interés social con el aporte del subsidio estatal y de los mismos beneficiarios, que complementan el bono con créditos y/o aportes, según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

Bonos de Vivienda por Zona Geográfica

Periodo 2022

Monto en millones de colones

Zona	Nº Casos	Monto
Mixta	7208	74 257,61
Rural	750	6 695,38
Urbana	411	3 650,34
Total	8 369	84 603,33



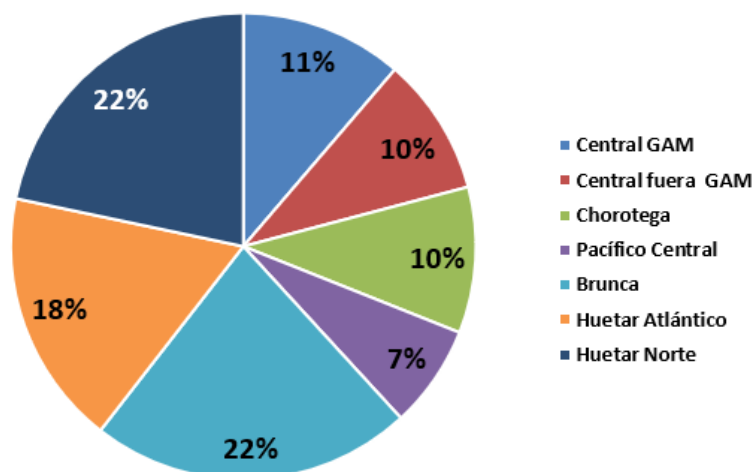
Fuente: Dirección FOSUVI

Bonos por Región

La distribución geográfica de los subsidios pagados durante el 2022, 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 Caribe y Huetar Norte se mantienen como importantes zonas de colocación de bonos, acumulando entre ellas el 61,0% del total de bonos entregados durante el año, con lo que la participación de estas tres zonas en conjunto se incrementó un 9,3 puntos porcentuales con respecto al año anterior.

Bonos de Vivienda por Región
Periodo 2022
Monto en millones de colones

Región Total	Nº Casos	Monto
Central GAM	946	9 620,07
Central fuera GAM	803	7 315,69
Chorotega	847	9 065,22
Pacífico Central	597	6 718,79
Brunca	1873	18 615,56
Huetar Atlántico	1486	14 307,14
Huetar Norte	1817	18 960,85
Total	8369	84 603,33



Fuente: Dirección FOSUVI

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 Pérez Zeledón - 671 bonos para una inversión de \$5.776,98-, seguido de Pococí - 657 bonos para una inversión de \$6.506,14 millones y San Carlos – 643 bonos de vivienda otorgados y una inversión de \$6.402,45 millones - y en el tercer puesto.

Por otra parte, los cantones con menor inversión en materia de bonos de vivienda en el periodo 2022 son Flores y San Pablo de la provincia de Heredia con 1 caso cada uno y Santa Ana y Montes de Oca de la provincia de San José con 2 casos cada uno.

El informe completo de esta distribución usted lo puede descargar siguiendo el botón de enlace que se muestra a continuación:



Ver bonos por cantón. Año 2022

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 4,6% del total de bonos formalizados en el año, mientras que en Alajuela, Puntarenas y Limón se tramitaron la mayor cantidad de bonos alcanzando 25,4%, 20,4% y 17,8% de los bonos tramitados respectivamente.

Bonos de vivienda por provincia

Periodo 2022

Monto en millones de colones

Provincia	Nº Casos	Monto
San José	1155	10 320,48
Alajuela	2124	22 926,89
Cartago	662	5 603,31
Heredia	386	3 802,51
Guanacaste	847	9 065,23
Puntarenas	1709	18 577,76
Limón	1486	14 307,15
Total	8 369	84 603,33



Fuente: Dirección FOSUVI

Trabajo desarrollado por las Entidades Autorizadas



Durante el 2022 las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda emitieron 9.275 bonos por ¢99.431 millones y se pagaron 8.369 casos por un monto de ¢84.603,3 millones.

Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo fue la Entidad Autorizada con mayor participación en la colocación de bonos de vivienda un 29% del total de operaciones formalizadas. El segundo puesto lo ocupa Grupo Mutual con un 22% de participación en la colocación de bonos de vivienda durante el periodo.

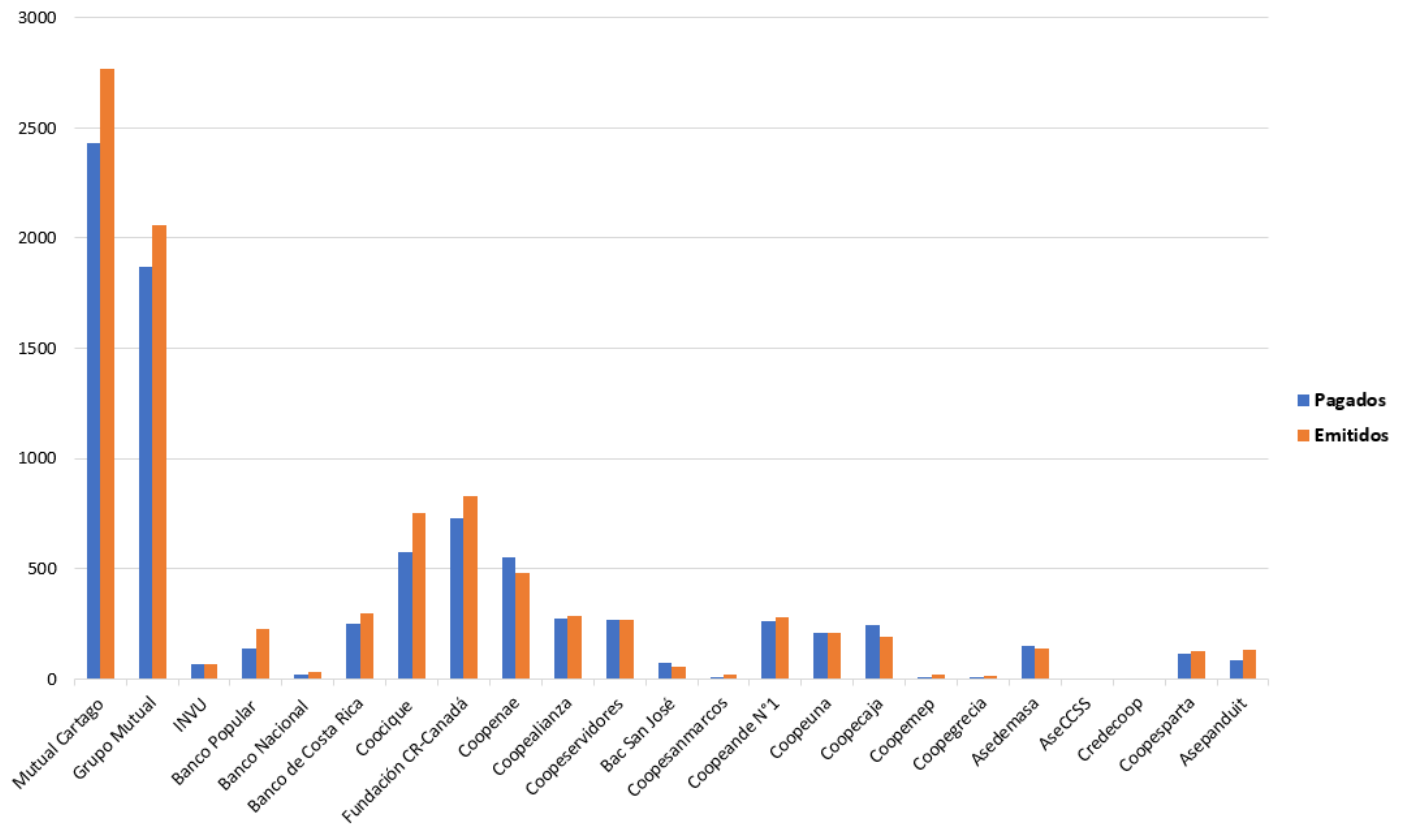
A continuación, se detalla la distribución de bonos emitidos y pagados por Entidad.

Bonos de vivienda emitidos y formalizados por las Entidades Autorizadas

Periodo 2022

Montos en millones de colones

Entidad Autorizada	Emitidos		Pagados	
	Casos	Monto	Casos	Monto
Mutual Cartago	2.767	28.296,3	2.430	20.781,6
Grupo Mutual	2.061	23.461,6	1.869	22.674,3
INVU	70	1.049,0	69	1.040,9
Banco Popular	227	3.397,7	141	1.509,1
Banco Nacional de Costa Rica	32	235,2	23	165,4
Banco de Costa Rica	300	2.560,1	250	2.053,0
Coocique R.L.	755	7.417,9	579	5.798,5
Fundación CR-Canadá	830	10.223,8	731	8.280,5
Coopenae R.L.	481	6.216,7	554	6.230,4
Coopealianza R.L.	288	2.728,1	274	2.687,3
Coopeservidores R.L.	267	2.473,1	270	2.443,9
Bac San José	57	540,5	75	675,2
Coopesanmarcos R.L.	20	163,8	7	58,7
Coopeande N°1	282	2.435,0	266	2.213,7
Coopeuna R.L.	212	1.991,7	209	1.783,6
Coopecaja R.L.	190	1.828,6	244	2.387,0
Coopemep R.L.	20	165,0	8	65,8
Coopegrecia R.L.	13	118,4	11	93,1
Asedemasa	142	1.759,5	149	1.776,0
AseCCSS	1	6,3	1	6,3
Credecoop R.L.	1	7,6	6	54,1
Coopesparta R.L.	127	1.256,7	118	1.131,0
Asepanduit	132	1.098,3	85	694,0
TOTALES	9.275	99.430,9	8.369	84.603,3



Fuente: Dirección FOSUVI

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 ¢102.857 millones.

Durante el año ingresaron ¢100.866 millones y se dieron egresos por ¢98.837 millones. Por lo tanto, como resultado al cierre del 2022, la cifra de los recursos comprometidos para bonos y proyectos es de ¢104.886 millones.

Los recursos comprometidos para bono individual y proyectos habitacionales en proceso de construcción, año 2022, por ¢104.886 millones corresponden a compromisos adquiridos por la institución según el siguiente detalle:

Detalle de recursos comprometidos para bono individual y proyectos habitacionales en proceso de construcción, año 2022

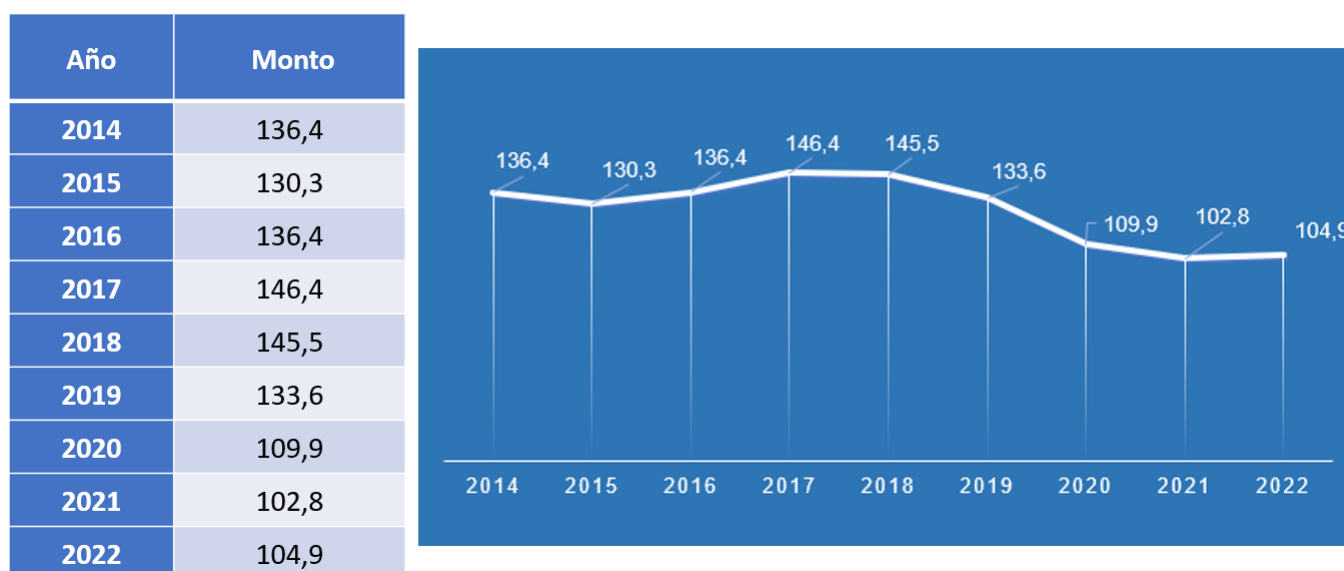
	Bono ordinario y bono colectivo ▪ Bonos Ordinarios por ¢19.424 millones. ▪ Proyectos Bono Colectivo por ¢18.314 millones
	Bono artículo 59 ▪ Proyectos de vivienda Artículo 59 por ¢44.899 millones. ▪ Casos individuales Art. 59 por ¢4.357 millones
	Otros recursos ▪ Recursos con destino específico por asignar: ¢4.999 millones. ▪ Recursos por distribuir por ¢5.101 millones (incluye otros ingresos 2022 y ordinarios de los compromisos de períodos anteriores, que fueron anulados).

A los montos anteriores, se debe agregar el saldo de la partida denominada BFV Pendiente de Pago por ¢866 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) y otras partidas por pagar por ¢478 millones, así como las respectivas comisiones de ley correspondientes a todas las partidas mencionadas anteriormente por un total de ¢2.857 millones para las Entidades Autorizadas y ¢4.069 millones para cubrir costo operativo del BANHVI.

Evolución de recursos comprometidos para Bono Familiar de Vivienda individual y proyectos habitacionales en proceso de construcción

Años 2014 – 2022

Montos en miles de millones de colones



Fuente: Dirección FOSUVI

Recortes presupuestarios en 2022



Tal como ocurrió en el año precedente, en el 2022 el Fondo de Subsidios para Vivienda (FOSUVI) volvió a experimentar un recorte presupuestario, esta vez de ₡21.476,3 millones.

Aunque el monto del recorte fue considerable, el BANHVI terminó el periodo con la formalización de 8.369 soluciones de vivienda con una inversión de ₡84.603,32 millones, lo que significó un aporte de 314.639 metros cuadrados nuevos de construcción, a la economía del país.

Eso sí, a raíz del recorte presupuestario decretado por el Ministerio de Hacienda, en el 2022, bajó la cantidad de nuevas aprobaciones de bono de vivienda (emisiones) pasando de 10 311 en el año 2021 a 9.275 en 2022.

Lo mismo ocurrió para las formalizaciones que pasaron de 11.428 a 8.369, una disminución del 26%, o bien 3 059 nuevas soluciones de vivienda que se dejaron de construir, en relación con el año precedente. Ver detalle en el siguiente cuadro:

Efecto de los recortes en la aprobación de bonos de vivienda

Periodo 2020 – 2022

Monto en millones de colones

Año	Emitidos		Formalizados	
	Número casos	Inversión	Número casos	Inversión
2020	12.412	117.693,03	12.873	120.713,88
2021	10.311	107.066,10	11.428	115.649,00
2022	9.275	99.430,9	8.369	84.603,3

Fuente Dirección Fosuvi

A partir del año 2020 se observa un descenso en la cantidad de bonos de vivienda formalizados, así como en los montos de inversión. Lo anterior producto de los recortes presupuestarios realizados por el Ministerio de Hacienda.

- En el año 2020 el recorte fue de ₡16.528,4 millones significando unas 1.600 viviendas menos.
- Para el 2021 el recorte ascendió a ₡20.833,1 millones por lo que se dejaron de financiar 2.020 viviendas.
- En el 2022 el recorte fue de ₡21.476,3 millones lo que significó 2.085 viviendas menos.
- Para el 2023 el recorte es de ₡11.560,9, por lo que se dejarán de financiar unas 1.110 viviendas.

El efecto acumulado es de 6.815 viviendas menos, 289.637 menos cuadrados sin construir y la pérdida de 26.067 empleos, como se observa en el siguiente cuadro:

Efectos acumulados del recorte presupuestario del FOSUVI
Años 2020 -2021-2022-2023
Montos en millones de colones

Efecto acumulado 2020-2023					
Año	Monto Recorte	Cantidad de viviendas	Cantidad Personas	M2	Empleos
2020	16.528,4	-6815	-27260	-289 637	-26 067
2021	20.833,1				
2022	21.476,3				
2023	11.560,9				
Total	70.398,7				

- El número de soluciones considera una solución promedio para el año 2021 de 10,33 millones.
- Para efectos del cálculo de los metros cuadrados de construcción se utiliza un M2 promedio de 42,5.
- El dato de empleos considera la cantidad de empleos por cada metro cuadrado de construcción de Viviendas de interés social
- Incluye Bono Colectivo.
- Se considera un promedio de 4 personas por vivienda.

Efectos de incremento en costo de materiales de construcción e IVA

Otros factores que influyeron en la disminución de la cantidad de subsidios otorgados en el 2022 corresponden, por un lado, al incremento de los precios de materiales de construcción y por otro a los efectos de la aplicación del Impuesto al Valor Agregado (IVA) en los servicios de construcción.

En el primer caso, 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 Familia 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.

Proyectos de Vivienda Aprobados



Durante el 2022 fueron aprobadas un total de 977 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 ¢21.910,8 millones para que familias en situación de extrema necesidad tengan la oportunidad de tener una casa propia con todos los servicios y mejorar de su calidad de vida.

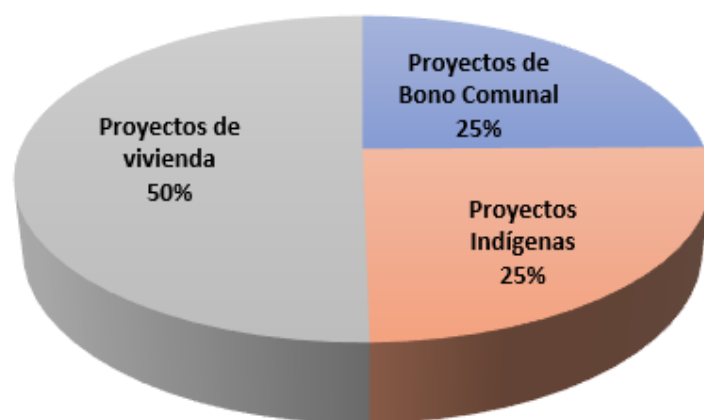
De los 18 proyectos habitacionales aprobados en el periodo, 9 se desarrollan en territorios indígenas del país con una inversión ₡7.256,3 millones para beneficiar a 450 familias que viven en diferentes territorios del país.

Bajo el programa de Bono Colectivo o Comunal, se aprobó el financiamiento para 6 proyectos que beneficiarán a una población de 41.550 personas de esas comunidades, para una inversión de ₡7.238,4 millones.

La distribución de la inversión realizada en proyectos de vivienda muestra que el 50% de los recursos fueron dirigidos al desarrollo de proyectos en urbanizaciones con servicios, el 25% a la construcción de viviendas en territorios indígenas del país y el 25% al desarrollo de obras de infraestructura en comunidades bajo el programa de bono comunal.

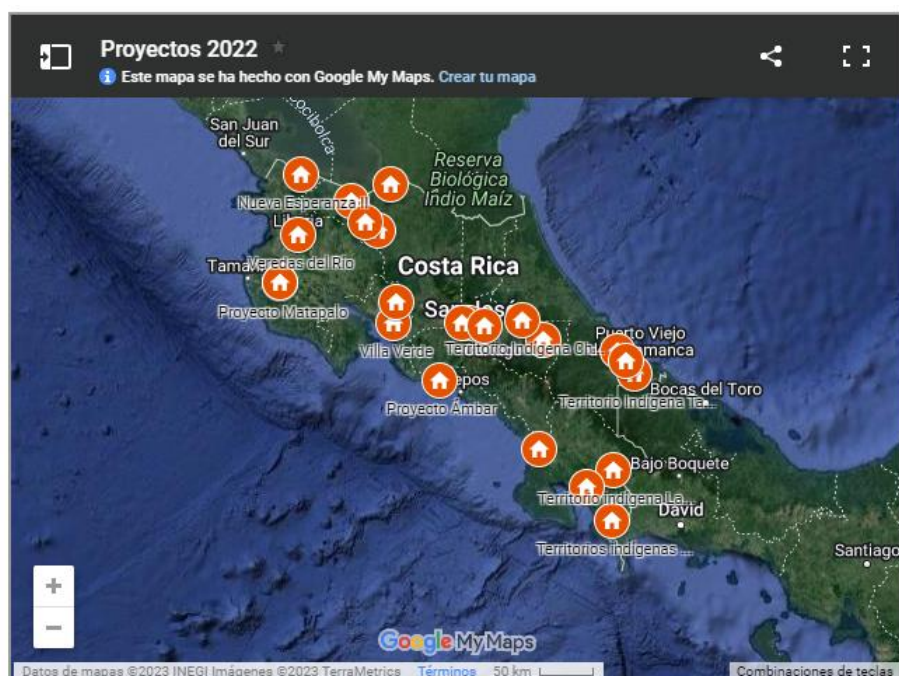
Distribución de la inversión en proyectos de vivienda, proyectos en Territorios Indígenas y de bono comunal aprobados
Periodo 2022
Monto en millones de colones

Tipo de Proyecto	Inversión
Proyectos de Bono Comunal	7 266,85
Proyectos Indígenas	7 256,30
Proyectos de vivienda	14 654,50
Total	29 177,65



Fuente: Dirección FOSUVI

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 2022
Inversión en millones de colones

Proyecto	Cantidad de viviendas	Inversión	Ubicación	Entidad Autorizada	Empresa
Villa Verde	70	1 762,50	Espíritu Santo, Esparza	COOPENAE R.L.	AJIP Ingeniería Limitada
Nueva Esperanza II	53	1 425,90	Santa Elena, La Cruz	Grupo Mutual	Compañía Inmobiliaria SyNSA
Chachagua	15	284,30	Peñas Blancas, San Ramón	COOPECAJA R.L.	COVITES S.A.
Ámbar	15	404,80	Parrita, Puntarenas	Grupo Mutual	IDECO S.A.
Matapalo	70	1 840,70	Cabo Velas, Santa Cruz	Banco Popular	Constructora Brenes y Morgan
Espaveles I	50	1 566,30	Santa Cruz, Guanacaste	Grupo Mutual	Compañía Inmobiliaria SyNSA
Espaveles II	53	1 606,80	Santa Cruz, Guanacaste	Grupo Mutual	Compañía Inmobiliaria SyNSA
Veredas del Río	140	3 991,00	Liberia, Guanacaste	Grupo Mutual	Las Arandas S.A.
El Silencio	61	1 772,20	San Rafael, Guatuso	COOPENAE R.L.	Constructora Davivienda S.A.
TOTALES	527	14 654,50			



Urbanización Espaveles I

Proyectos indígenas aprobados.

Año 2022

Inversión en millones de colones

Proyecto	Cantidad de viviendas	Inversión	Ubicación	Entidad Autorizada	Empresa
Territorio Indígena Ngöbe	49	782,80	San Vito, Coto Brus	Banco Popular	SOMABACU
Territorios indígenas Conte Burica, Guaymí, Kekoldi y Cabécar.	46	540,70	Golfito, Buenos Aires y Osa	COOPESERVIDORES R.L.	Constructora Davivienda S.A.
Territorios Indígenas Tayni y Bribri	40	495,60	Talamanca, Limón	Fundación C.R. - CANADA	DARQCO SRL
Territorios Indígenas Salitre, Conte Burica y Nairi Awarí	103	1 968,00	Buenos Aires, Golfito, Corredores, Turrialba y Siquirres	Fundación C.R. - CANADA	SOMABACU
Territorio Indígena Cabécar Chirripó	27	375,50	Chirripó, Turrialba	COOPEUNA R.L.	Constructora Brenes y Morgan
Territorio Indígena Taynín	58	1 076,40	Valle de La Estrella, Limón	COOPENAE R.L.	SOMABACU S.A
Territorio Indígena Chirripó Cabécar	69	1 184,00	Chirripó, Turrialba	Fundación C.R. - CANADA	AJIP Ingeniería Limitada
Territorios indígenas Cabécar Talamanca y Altos de San Antonio	48	663,40	Talamanca y Corredores	COOCIQUE R.L.	Constructora Davivienda S.A.
Territorio Indígena Bribri de Talamanca	10	169,90	Talamanca, Limón	Fundación C.R. - CANADA	SEPROE S.A.
TOTAL	450	7 256,30			



Viviendas en Territorio Indígena Ngöbe

Proyectos de bono comunal aprobados. Año 2022
Inversión en millones de colones

Proyecto	Personas beneficiadas	Inversión	Ubicación	Entidad Autorizada	Empresa
Parque León XIII Polideportivo y La Fabiola (Financiamiento)	2 732	552,20	Cinco Esquinas, Tibás	Grupo Mutual	Consorcio CONANSA-ECOTERRA
Parque Los Chiles (Financiamiento)	13 262	635,80	Los Chiles, Alajuela	COOCIQUE R.L.	América Ingeniería y Arquitectura S.A
Bono Colectivo La Carpio (No objeción)	20 000	4 334,40	La Uruca, San José	INVU	Naciones Unidas Servicios Proyectos UNOPS
Parque de Esparcimiento La Cima (Financiamiento)	2 000	389,55	La Unión, Concepción, Cartago	MUCAP	Molina Arce Construcción y Consultoría S.A.
Parque Los Malinchés (No objeción)	1 889	765,60	Upala, Alajuela	COOCIQUE R.L.	América Ingeniería y Arquitectura Constructora Luna & Rojas L&R S.A.
Parque Amarillo (Financiamiento)	1 667	589,30	Katira, Guatuso, Alajuela	COOCIQUE R.L.	América Ingeniería y Arquitectura S.A., y Gestión y Consultoría Integrada GCI S.A.
TOTAL	41 550	7 266,85			

Fuente: Dirección FOSUVI



Parque de Esparcimiento La Cima

Proyectos Entregados en el 2022

En el 2022 además de la aprobación de proyectos de vivienda y de bono comunal con los presupuestos disponibles para el periodo, el BANHVI entregó 18 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 este año.

Del total de proyectos entregados 9 correspondieron a proyectos habitacionales, 4 son proyectos del programa de bono comunal y 5 son proyectos desarrollados en Territorios Indígenas y Barras del Caribe.

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 entregar una casa propia a 920 familias y obras de infraestructura comunal, parques y espacios deportivos y recreativos a 4 comunidades del país.

A continuación, se presenta un resumen gráfico de esta tarea.

LOMAS DEL VALLE

48 viviendas en urbanización horizontal

Ubicación: Barrio Cristo Rey, San Isidro, Pérez Zeledón

Inversión: ₡ 992,20 millones



NUEVA ESPERANZA I

51 viviendas en urbanización horizontal

Ubicación: Santa Elena, La Cruz. Inversión: ¢ 1 179,20 millones



LAS PALMAS

191 viviendas en urbanización horizontal

Ubicación: La Fortuna, Bagaces. Inversión: ¢ 4 828,45 millones



PASEO ECOCULTURAL SAN ISIDRO

Boulevard adoquinado con plaza en semicírculo para actividades culturales y deportivas

Ubicación: San Isidro y El Tejar, El Guarco, Cartago. Inversión: ¢294,77 millones



MONTECRISTO II

132 viviendas en urbanización horizontal

Ubicación: Upala centro, Alajuela. Inversión: ₡ 2 980,00 millones



TERRITORIO INDÍGENA TALAMANCA BRIBRI

56 viviendas sobre pilotes y en madera, adaptadas a las condiciones climáticas del lugar

Ubicación: Talamanca, Limón. Inversión: ₡ 689,70 millones



LOS ALMENDROS

57 viviendas en urbanización horizontal

Ubicación: Parrita, Puntarenas. Inversión: ₡ 1.180,21 millones



BARRAS DEL CARIBE, II ETAPA

50 viviendas sobre pilotes y en madera, adaptadas a las condiciones climáticas del lugar

Ubicación: Barras del Colorado y San Francisco de Tortuguero. Inversión: ¢891,20 millones



PARQUE CORINA RODRÍGUEZ

Parques recreativos, culturales, sendas peatonales, áreas deportivas y obras comunales

Ubicación: San Felipe, Alajuelita. Inversión: ¢956,3 millones



TERRITORIO INDÍGENA SALITRE

27 viviendas sobre pilotes y en madera, adaptadas a las condiciones climáticas del lugar

Ubicación: Buenos Aires, Puntarenas. Inversión: ¢ 407,5 millones



EL GRAN SOL II

39 viviendas en urbanización horizontal

Ubicación: Macacona, Esparza, Puntarenas. Inversión: ¢ 1.025,32 millones



PARQUE LA LIBERTAD

Parques recreativos, culturales, sendas peatonales, áreas deportivas y obras comunales

Ubicación: Pavas, San José. Inversión: ¢519,6 millones



TERRITORIO INDÍGENA NGÖBE

49 viviendas sobre pilotes y en madera, adaptadas a las condiciones climáticas del lugar

Ubicación: San Vito, Coto Brus. Inversión: ¢ 735,1 millones



PARQUE RECREATIVO JORGE DEBRAVO

Anfiteatro, parque recreativo, sendas peatonales, áreas deportivas y obras comunales

Ubicación: Turrialba, Cartago. Inversión: ₡605,1 millones



CONDOMINIO TORRES DE LA MONTAÑA

160 apartamentos distribuidos en 10 torres de cuatro niveles

Ubicación: Los Guido, Desamparados. Inversión: ₡ 5.517,08 millones



LOTIFICACIÓN MIRAVALLES II

21 viviendas en urbanización horizontal

Ubicación: Upala, Alajuela. Inversión: ₡ 440,63 millones



TUJANKIR II

12 viviendas en urbanización horizontal

Ubicación: Katira, Guatuso, Alajuela. Inversión: ¢ 223,11 millones



TERRITORIO INDÍGENA NGÖBE

27 viviendas sobre pilotes y en madera, adaptadas a las condiciones climáticas del lugar

Ubicación: San Vito, Coto Brus- Inversión: ¢ 406,49 millones

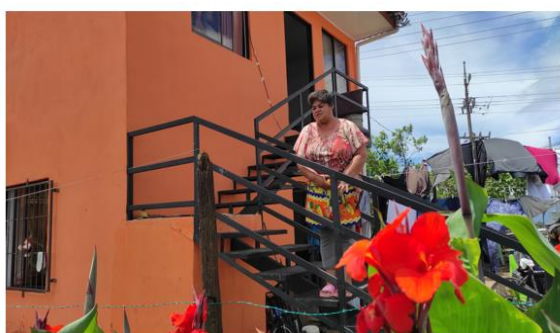


Casos Individuales Entregados en el 2022

En el año 2022 se construyeron viviendas en la modalidad de bono individual, donde las familias por lo general realizan algún aporte, ya sea mediante la obtención de un crédito, un aporte producto de ahorros o bien de un terreno donde construir la solución de vivienda. A continuación, se presentan de forma gráfica, algunos ejemplos de esta tarea.

VERA Y ÁNGELA ÁLVAREZ

En el mismo terreno construyeron dos viviendas independientes.



FERNANDO ELIZONDO BARRIOS

Casa de 59 metros cuadrados



JOSÉ MANUEL ALFARO JIMÉNEZ
Casa de 96.5 metros cuadrados



JOSEPH QUESADA VÍQUEZ
Casa de 50 metros cuadrados



JUAN ENIR ARAYA ARCE
Casa de 58 metros cuadrados



SADI JIMÉNEZ ARIAS
Casa de 64 metros cuadrados



ADRIANA ZAMORA VENEGAS
Vivienda financiada con el Programa de Ingresos Medios



DAYANA MELISSA GARITA
Vivienda financiada con el Bono / Crédito



BYRON FERNÁNDEZ VALVERDE Y SU FAMILIA



DEYBER ROJAS JIMÉNEZ



JOSÉ ANTONIO GUTIÉRREZ Y LIZZIE CASCANTE



KARLA SÁENZ

Construyó su casa en el patio de un familiar



Proyectos de Bono Comunal aprobados en el 2022



En el 2022 se aprobaron un total de 6 proyectos de programa de Bono Comunal para una inversión de ¢7.238,40 millones que beneficia a un total de 41.550 personas habitantes de estas 6 comunidades.

La importancia del Programa de Bono Comunal es que impacta directamente la vida de miles de personas que viven en comunidades con precarias condiciones sanitarias y ambientales lo que genera una condición de riesgo social para sus habitantes.

Por medio de este programa se logra proteger y mejorar la calidad de vida de las comunidades con población en riesgo social, exclusión y vulnerabilidad.

Con los recursos que se aprueban en la construyen o mejoran redes de agua potable, sistemas de agua pluvial, alcantarillado sanitario, redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público, obras viales, obras de protección ambiental como muros,

arborización y forestación, recuperación de áreas públicas, parques, centros culturales, zonas recreativas y obras para mejorar escuelas y centros de cuidado infantil.

A continuación, se presenta un resumen gráfico de esta tarea.

PARQUE DE ESPARCIMIENTO LA CIMA

Ubicación: Concepción, La Unión, Cartago

Inversión: ₡389,55 millones

Personas beneficiadas: 2.000



PARQUE LEÓN XIII POLIDEPORTIVO Y LA FABIOLA

Ubicación: Cinco Esquinas, Tibás

Inversión: ₡552,20 millones

Personas beneficiadas: 2732

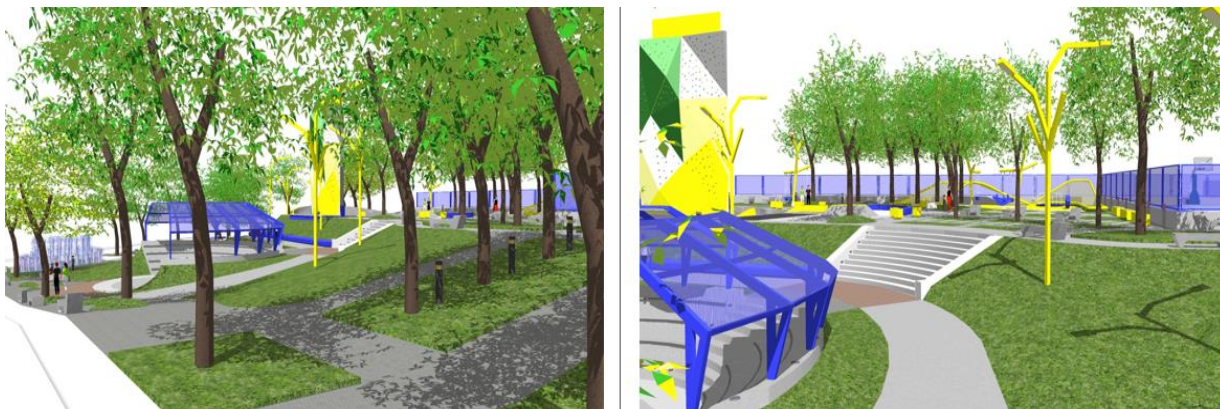


PARQUE AMARILLO

Ubicación: Katira, Guatuso, Alajuela

Inversión: ₡ 589,30 millones

Personas beneficiadas: 1.667



PARQUE LOS CHILES

Ubicación: Los Chiles, Alajuela

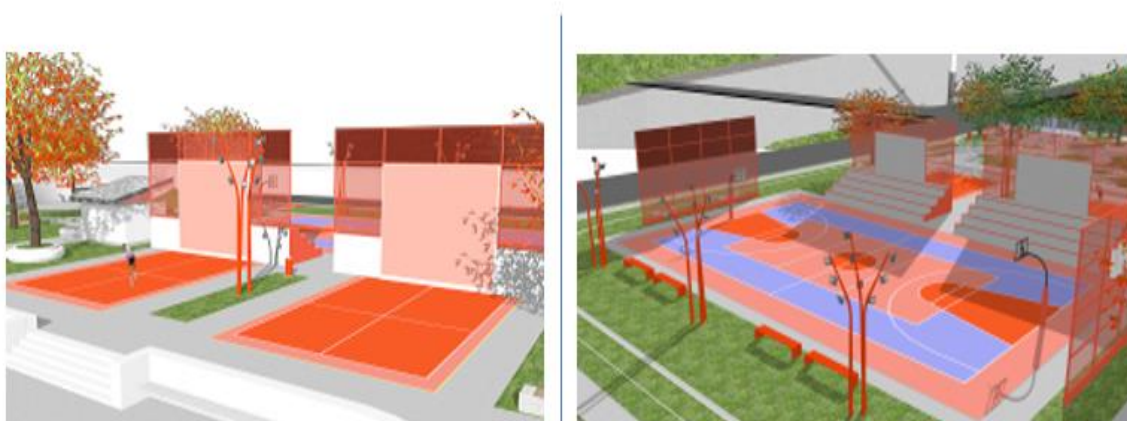
Inversión: ₡ 635,80 millones

Personas beneficiadas: 13.262



PARQUE LOS MALINCHES

Ubicación: Upala, Alajuela
Inversión: ₡ 765,60 millones
Personas beneficiadas: 1.889



LA CARPIO

Ubicación: La Uruca, San José
Inversión: ₡ 4334,40 millones
Personas beneficiadas: 20.000

Proyectos de vivienda en desarrollo en el 2022

En el año 2022 el BANHVI mantuvo actividades de supervisión y vigilancia sobre la marcha del proceso constructivo de 16 proyectos en desarrollo, cuya construcción arrancó en el 2022 o bien en periodos anteriores.

De estos 15 proyectos, 3 están constituidos por Torres en condominio, 1 se desarrolla en un Territorio Indígena y 4 corresponden al desarrollo de obras de bono comunal y los restantes 7 se desarrollan como urbanizaciones horizontales con vivienda unifamiliares.

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

CONDOMINIO LAS TROJAS

84 apartamentos en torres en condominio.

Ubicación: Sarchí Norte, Sarchí, Alajuela.

Avance: 98%.



BELLA VISTA

72 viviendas en urbanización horizontal.

Ubicación: Colorado, Turrialba, Cartago.

Avance: 95%



CONDOMINIO ALMENDARES II

54 apartamentos en torres en condominio.

Ubicación: Sagrada Familia, San José.

Avance: 98%.



LIMÓN 2000 (BONO COMUNAL)

Planta de tratamiento de aguas residuales.

Ubicación: Ciudadela Limón 2.000, Limón.

Avance: 94%.



JUANITO MORA II (BONO COMUNAL)

Centro de Cuido y Desarrollo Infantil (CECUDI) y obras comunales.

Ubicación: Barranca, Puntarenas.

Avance: 99%.



28 MILLAS

120 viviendas unifamiliares en urbanización horizontal.

Ubicación: Batán, Matina, Limón.

Avance: 29%.



PARQUE ESPARCIMIENTO LA CIMA

Parque para actividades recreativas y artísticas.

Ubicación: Concepción, La Unión, Cartago.

Avance: 99%.



TERRITORIO INDÍGENA NGÖBE CONTE BURICA

118 viviendas adaptadas a las costumbres a la cultura del Territorio.

Ubicación: Coto Brus, Puntarenas.

Avance: 60%.



CONDOMINIO VISTAS DE GUADALUPE

144 apartamentos en torres
en condominio.

Ubicación: Purral,
Goicoechea, San José.

Avance: 60%.



JOSÉ VILLALOBOS

71 viviendas unifamiliares en
urbanización horizontal.

Ubicación: Pital, San Carlos,
Alajuela.

Avance: 98%.



TIERRA PROMETIDA

Obras de infraestructura,
calles, aceras, rampas, red de
aguas pluviales, red de agua
potable.

Ubicación: San Isidro, Pérez
Zeledón, San José.

Avance: 20%.



PUERTO ESCONDIDO

80 viviendas unifamiliares en urbanización horizontal.

Ubicación: Puente de Piedra, Grecia, Alajuela.

Avance: 40%.



NUEVA ESPERANZA II

53 viviendas unifamiliares en urbanización horizontal.

Ubicación: Santa Elena, La Cruz, Guanacaste.

Avance: 40%.



AMAPOLAS

37 viviendas unifamiliares en urbanización horizontal.

Ubicación: Parrita, Puntarenas.

Avance: 25%.



CHACHAGUA

15 viviendas unifamiliares en urbanización horizontal.

Ubicación: Peñas Blancas, San Ramón, Alajuela.

Avance: 90%.



Gestión del Fondo Nacional para la 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 2022 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.

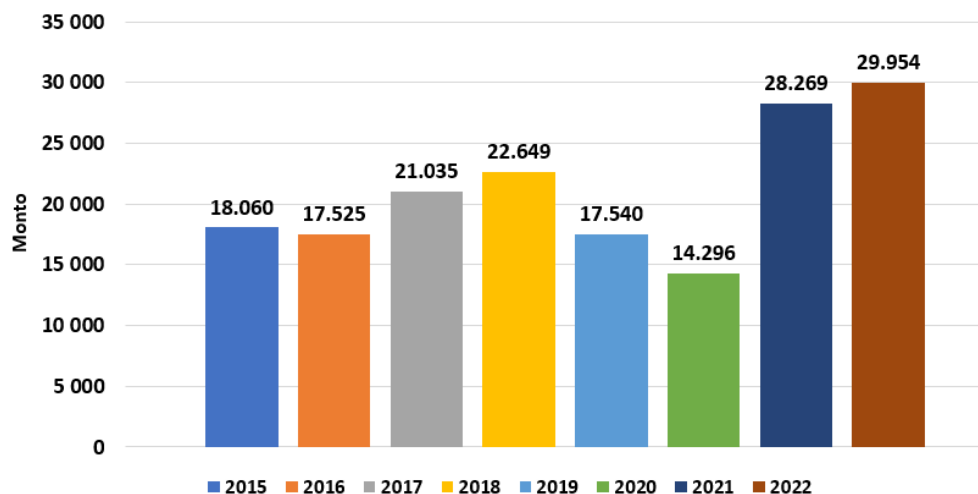
A continuación, se presentan los principales resultados en las áreas de crédito, captación y continuidad de la calificación de riesgo, administración de fideicomisos y Fondo de Garantías.

Crédito a las Entidades Autorizadas



Durante el periodo 2022 el monto total de los desembolsos de crédito ejecutados por el BANHVI a las Entidades Autorizadas alcanzó la suma de €29.954 millones; este monto corresponde a la mayor canalización de recursos ejecutada por este Banco históricamente para el fortalecimiento de los programas de crédito para vivienda que desarrollan las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Monto Anual de Desembolsos de Cartera de Crédito
2015 - 2022
- Montos en millones de colones -



Fuente: Dirección FONAVI

De acuerdo con lo anterior, al cierre del periodo 2022 se alcanzó un cumplimiento del 115,2% en la meta de colocación de nuevos créditos establecida para ese año en ₡26.000 millones. El detalle de los desembolsos de crédito ejecutados en el periodo 2022 a las Entidades Autorizadas se presenta a continuación:

Detalle de créditos desembolsados a las Entidades Autorizadas, 2022
Montos en millones de colones

Entidad Deudora	Monto desembolsado
BAC San José	7.800
Coocique R.L.	7.100
Coopealianza R.L.	8.400
Coopeande No.1 R	2.000
Coopecaja R.L.	1.654
MUCAP	3.000
TOTAL	29.954

Fuente: Dirección FONAVI

A partir de los créditos otorgados por el BANHVI en los programas regulares de financiamiento de largo plazo, las Entidades Autorizadas generaron 808 soluciones de vivienda en el periodo 2022; el monto promedio de los créditos otorgados por las Entidades Autorizadas alcanzó ₡27,2 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 2022. Montos en colones

Entidad Autorizada	N° de Casos	Monto Crédito BANHVI	Total recursos colocados	Monto Promedio del Crédito
Coopealianza R.L.*	7	1 125 000 000	26 200 000	3 742 857
Coopeservidores R.L.*	43	3 000 000 000	2 196 419 344	51 079 520
Coopecaja R.L.*	4	1 000 000 000	110 031 000	27 507 750
Coopeande N°1 R.L.*	71	3 000 000 000	2 553 050 000	35 958 451
Coopealianza R.L.	227	3 400 000 000	2 801 512 048	12 341 463
Coocique R.L.	56	2 100 000 000	919 469 332	16 419 095
Coopecaja R.L.	12	438 000 000	442 794 000	36 899 500
Coopecaja R.L.	9	215 500 000	216 665 000	24 073 889
Coocique R.L.	112	2 500 000 000	2 502 921 268	22 347 511
Coopecaja R.L.	14	1 000 000 000	629 716 700	44 979 764
Coopealianza R.L.	-	5 000 000 000	-	-
Mucap	149	3 000 000 000	3 003 861 017	20 160 141
BAC San José	93	7 800 000 000	6 392 730 466	68 739 037
Coopeande N°1 R.L.	-	2 000 000 000	-	-
Coocique R.L.	11	2 500 000 000	217 980 000	19 816 364
Total	808	38 078 500 000	22 013 350 174	27 244 245

(*) Saldos de préstamos otorgados en el 2021, se concluyó la colocación en el 2022.

Fuente: Dirección FONAVI

FONAVI 2022

808
SOLUCIONES DE VIVIENDA

₡27,2 MILLONES
MONTO PROMEDIO DE LOS
CRÉDITOS OTORGADOS POR
ENTIDADES AUTORIZADAS

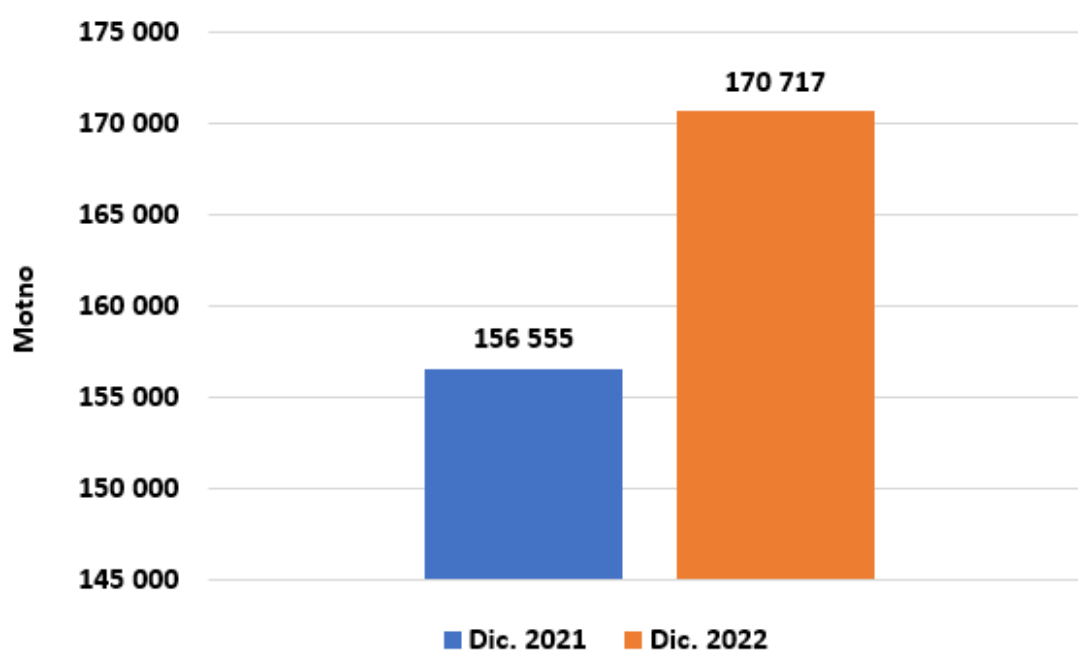


Vivienda de Adriana Zamora Venegas, Pérez Zeledón.

Saldo de la Cartera de Crédito

Al 31 de diciembre de 2022 el saldo de la Cartera de créditos vigentes del BANHVI alcanzó ₡170.717 millones, reflejando un crecimiento interanual del 9,05%, por encima de la meta de crecimiento propuesta en el Plan Estratégico Institucional de un 8%, producto de la reactivación en la demanda de crédito de las Entidades Autorizadas a partir del segundo semestre 2022.

Saldo de la Cartera de Crédito del BANHVI
Diciembre 2021 – Diciembre 2022
Montos expresados en millones de colones

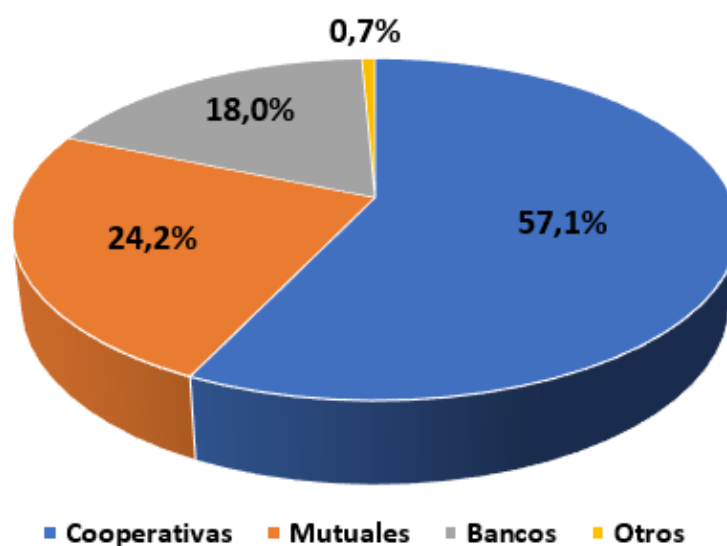


Fuente: Dirección FONAVI

La tasa de interés promedio de la cartera de crédito se ubicó en 8,12% a diciembre último, presentando un importante aumento de 356 puntos base respecto del valor registrado a diciembre 2021 (4,56%), lo que se relaciona fundamentalmente con el comportamiento de las tasas de interés de mercado, en particular con el incremento que experimentó la TBP en el II semestre de 2022.

En relación con la concentración por sector de la cartera de crédito del BANHVI, el mayor porcentaje se asocia al sector Cooperativo con una participación del 57,1%; un 24,2% corresponde sector Mutualista, seguido por un 18,0% relacionado al sector Bancario, según se presenta a continuación:

Distribución Porcentual de la Cartera de Crédito del BANHVI por Sector
A diciembre 2022



Fuente: Dirección FONAVI

Morosidad y Garantías de la Cartera de Crédito

Sobre la condición de la Cartera de Crédito, al cierre del periodo 2022 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 \$46.100 millones el saldo global de las obligaciones, con un porcentaje de cobertura del 127,0%.

Programa de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios



Con el objetivo de que más familias cumplan el sueño de tener casa propia, en junio de 2019 la Junta Directiva del BANHVI aprobó el Programa Integral de Financiamiento de Vivienda para Familias de Ingresos Medios (PIM).

Con este programa se brinda una respuesta a este importante segmento de población en su búsqueda por obtener créditos en condiciones de plazo y tasa de interés que se ajusten a ingresos y posibilidades y, contar a la vez con el bono de vivienda para cubrir el costo de la prima requerida en las operaciones, hecho que muchas veces impedía a las familias cumplir con esta condición, especialmente por los altos niveles de endeudamiento.

El Programa Integral de Financiamiento de Vivienda para Familias de Ingresos Medios propone la aplicación de instrumentos que fortalecen la capacidad adquisitiva de estos estratos de ingreso, en tanto promueve la oferta de casos individuales y proyectos de vivienda, de acuerdo con la expectativa del segmento.

A continuación, se presenta los resultados obtenidos en la ejecución este Programa al 31 de diciembre de 2022, así como un resumen de los resultados acumulados desde que arrancó el programa.



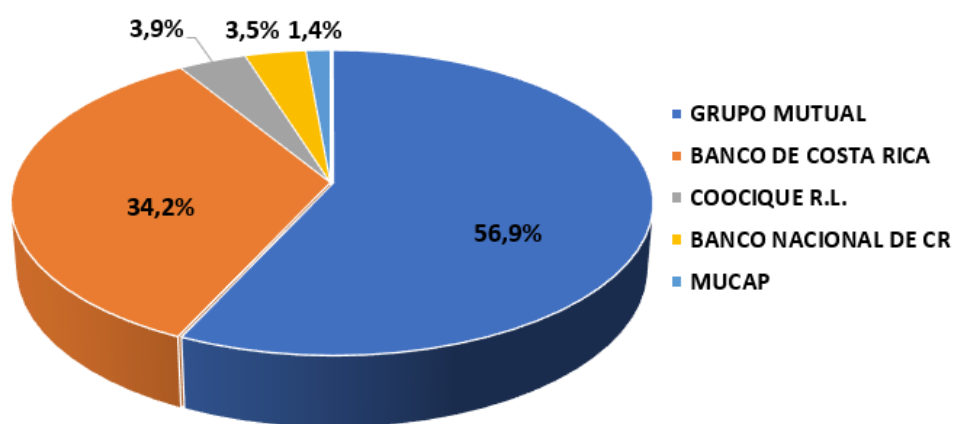
Resultados del 2022

En el 2022 las Entidades Autorizadas dieron continuidad al Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios, permitiendo la canalización de los recursos hacia la generación de soluciones de vivienda para las familias de ingresos medios con las condiciones de financiamiento más favorables del mercado.

Durante el periodo se reporta un total de 485 operaciones formalizadas al amparo del Programa, con un monto total de créditos otorgados por ₡10.270 millones y subsidios por ₡3.527 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
Montos en millones de colones
Año 2022

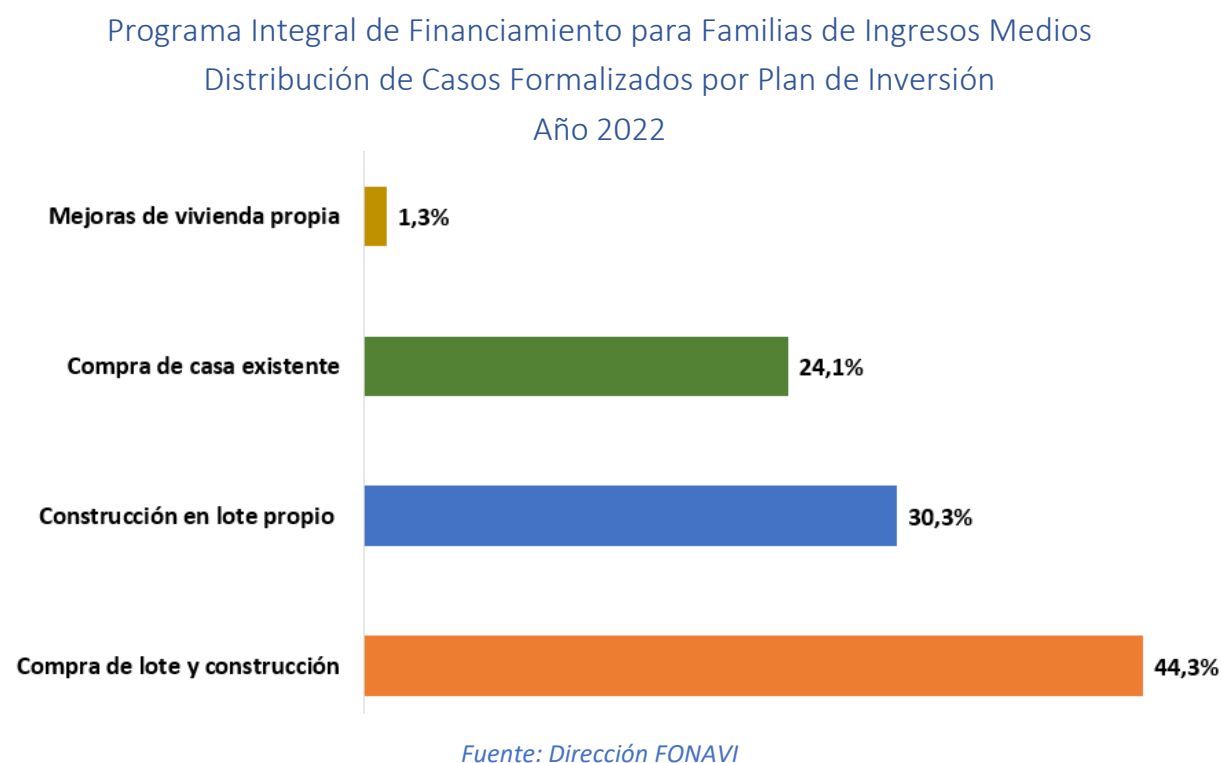
Entidad Deudora	N° de casos	Monto Créditos	Monto BFV	Crédito Promedio	BFV Promedio
MUCAP	7	189 998 213	52 134 000	27 142 602	7 447 714
GRUPO MUTUAL	276	4 422 175 000	2 071 073 000	16 022 373	7 503 888
BANCO DE COSTA RI	166	4 931 428 000	1 140 278 000	29 707 398	6 869 145
BANCO NACIONAL D	17	379 735 375	124 978 000	22 337 375	7 351 647
COOCIQUE R.L.	19	346 361 000	138 073 000	18 229 526	7 267 000
Total	485	10 269 697 588	3 526 536 000	21 174 634	7 271 208



Fuente: Dirección FONAVI

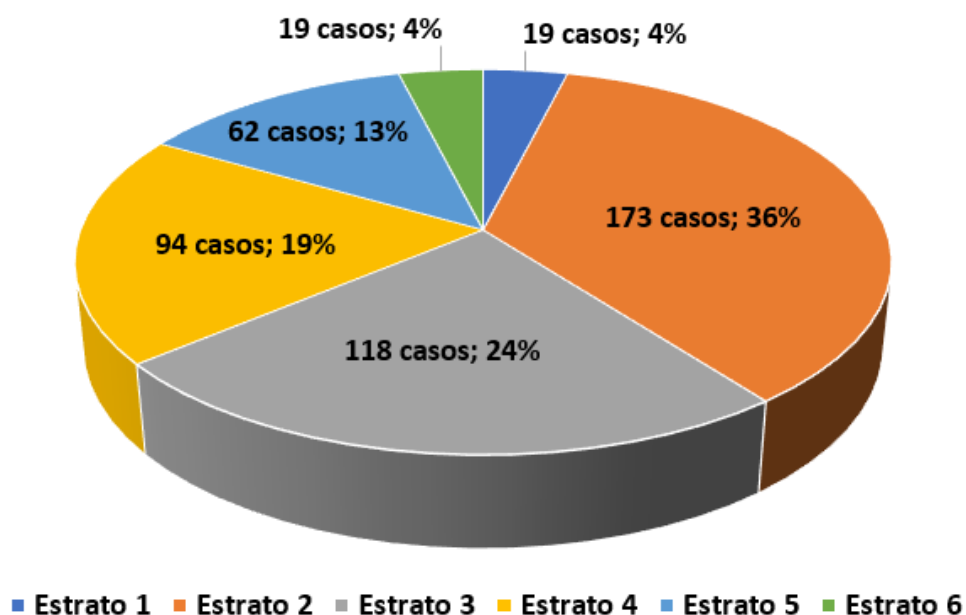
Ante el agotamiento de los recursos de financiamiento canalizados por el BANHVI para este Programa, en el periodo 2022 las Entidades continuaron formalizando operaciones utilizando para estos efectos recursos obtenidos de otras fuentes y subsidios del FOSUVI, en virtud de lo anterior, en este periodo la ejecución del Programa estuvo concentrada fundamentalmente en Grupo Mutual y el BCR, con participaciones del 56,9% y 34,2%, respectivamente.

Las operaciones formalizadas dentro del Programa durante el periodo 2022 estuvieron dirigidas principalmente al plan de inversión de compra de lote y construcción, seguido de las alternativas de construcción en lote propio y compra de casa existente, tal y como se presenta en el siguiente gráfico.



El Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios ha logrado beneficiar a familias desde el estrato 1 hasta el estrato 6, mostrando mayor concentración en los estratos del 2 hasta el 4, según se muestra a continuación:

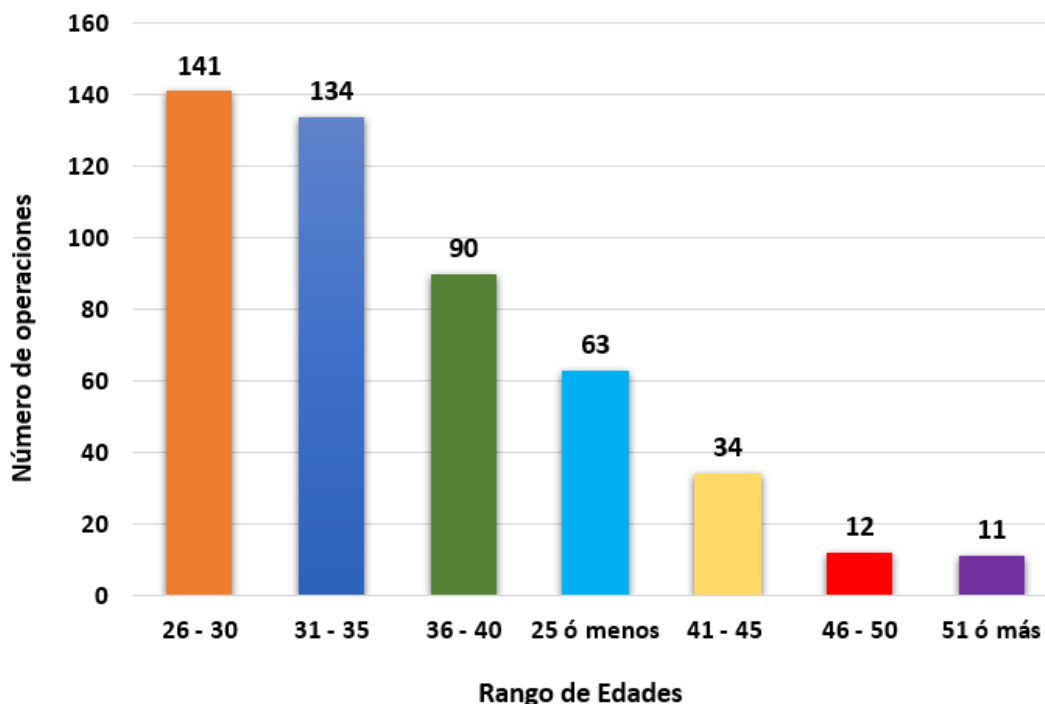
Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios
Distribución de Familias Beneficiadas según Estratos Salariales
Año 2022



Fuente: Dirección FONAVI

Los deudores de las operaciones formalizadas en el Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios para el periodo 2022 en cuanto a rango de edad, la mayor concentración de operaciones se presenta en los rangos de personas entre los 26 años y los 30 años y entre los 31 años y los 35 años. La población de deudores jóvenes, con edades comprendidas entre los 18 años y los 35 años registra una participación del 69,6% dentro del total de casos formalizados.

Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios
Número de Casos por Rango de Edad de los Deudores
Año 2022



Fuente: Dirección FONAVI

Resultado acumulado del PIM 2019-2022

A diciembre de 2022, el total acumulado de resultados del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios alcanzó la formalización de 4.170 operaciones, beneficiando a un total de 11.168 personas.

El monto de los créditos otorgados asciende a ¢110.472 millones, mientras que los recursos complementarios por concepto de bonos familiares de vivienda entregados como primas de las operaciones alcanzan ¢26.063 millones.

Esta ejecución representa un porcentaje de avance del 100% respecto del monto total establecido para el programa, en lo que corresponde al financiamiento con recursos del BANHVI por ¢40.000 millones.

Casos formalizados por Entidad, Monto promedio de créditos y de BFV
 Julio 2019- Diciembre de 2022
 Monto en millones de colones

Entidad Autorizada	N° de casos	Monto Créditos	Monto BFV	Crédito Promedio	BFV Promedio
Banco de Costa Rica	965	34.107,52	5.800,30	35.344,58	6.010,67
Banco Nacional de Costa Rica	77	1.817,58	495,73	23.604,90	6.438,08
Banco Popular	178	5.570,57	1.081,79	32.306,58	6.077,46
Coocique R.L.	87	1.782,85	565,88	20.492,53	6.504,34
Coopeservidores R.L.	5	158,01	29,16	31.601,40	5.833,20
Grupo Mutual	1.982	39.368,72	12.885,01	19.863,13	6.501,01
Mutual Cartago	876	27.486,88	5.205,08	31.377,72	5.941,88
TOTAL	4.170	110.472,13	26.062,96	26.492,12	6.205,11

Fuente: Dirección FONAVI

Captación de Recursos

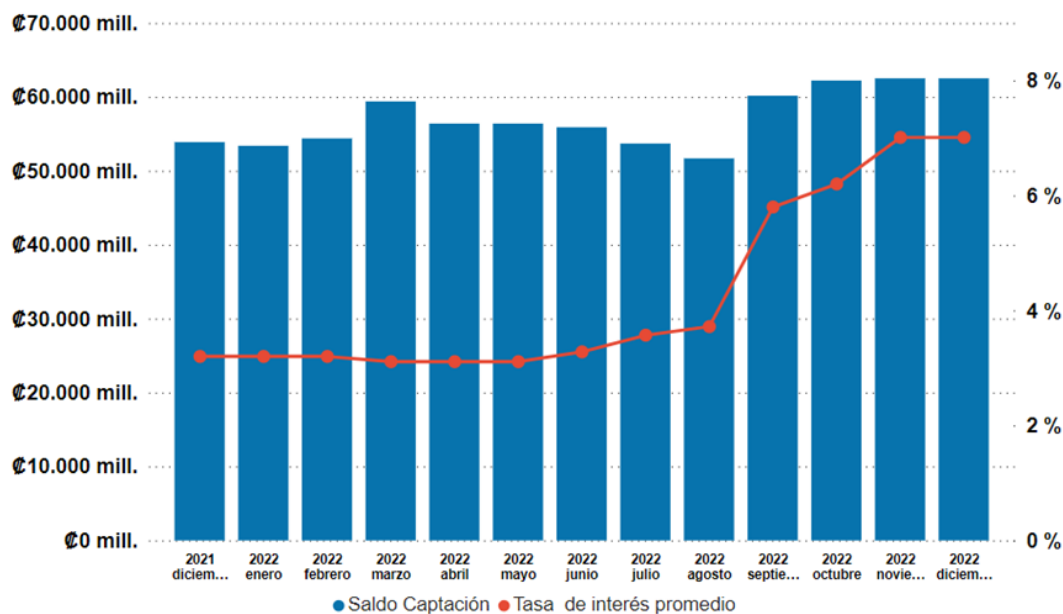


Al cierre de 2022 el saldo de la captación del BANHVI alcanzó la suma de €62.515 millones, para un aumento del 16,0% respecto del monto registrado a diciembre de 2021 (€53.890 millones).

Por su parte, la tasa de interés promedio de estas obligaciones se ubicó en diciembre de 2022 en 7,01%, esto es más de dos veces el valor observado en diciembre de 2021 (3,44%); este incremento se relaciona fundamentalmente con el aumento en las tasas de interés de mercado, impulsado por los importantes ajustes efectuados por el BCCR en la Tasa de Política Monetaria (TPM) durante el año 2022 con el objetivo de contener las presiones inflacionarias.

Saldos de Captación y Tasa de Interés Promedio

Diciembre 2021 - Diciembre 2022



Fuente: Dirección FONAVI

Continuidad de la Calificación de Riesgo del BANHVI

En el mes de setiembre 2022 en la Sesión Ordinaria N° 1092022 del 26 de setiembre del 2022, el Consejo Calificador de la empresa calificadora SCRiesgos ratificó la calificación otorgada al BANHVI, basada en información financiera no auditada a marzo y junio 2022, 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 BAHNVI 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	₡35.000	SCR 1 (CR)	SCR 1 (CR)

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

De conformidad con la normativa vigente, estas calificaciones tienen un periodo de vigencia de seis meses.

Administración del Fondo de Garantías



Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo de Garantías acumuló la suma de ₡47.887 millones, mostrando un incremento del 8,0% en relación con el monto registrado al cierre del año anterior - ₡44.319 millones -.

Del monto acumulado al 31 de diciembre último, el 59,0% proviene de los aportes efectuados por las Entidades, mientras que el 40,8% corresponde a intereses acumulados a partir de la inversión de los recursos.

Administración de Fideicomisos

La Dirección del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) a través del Departamento de Fideicomisos dirige y controla las actividades relacionadas con la gestión administrativa de

recuperación y liquidación de los activos fideicometidos, recibidos por el BANHVI en dación de pago, resultado del cierre y liquidación de entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Coovivienda R.L., Vivierendacoop, Mutual Guanacaste).

Al 31 de diciembre de 2022, el saldo de los activos totales pendientes de recuperación de los fideicomisos de MUCAP, y los trasladados a administración directa del BANHVI por el proceso de finiquito de los fideicomisos administrados por Grupo Mutual Alajuela La Vivienda de Ahorro y Préstamo, asciende a ₡1.803 millones, incluyendo cartera de crédito de largo y corto plazo, bienes adjudicados individuales y bienes en proyectos de vivienda. Los activos de referencia corresponden al siguiente detalle:

Activos Fideicometidos de MUCAP y recibidos de Grupo Mutual
Al 31 de diciembre, 2022
Saldos en millones de colones

Composición de Activos	Saldos
Cartera de Crédito Largo y Corto Plazo	909,13
Cartera de Bienes Adjudicados- Proyectos	716,83
Cartera de Bienes Adjudicados- Individuales	177,47
Total Cartera	1 803,43

Fuente: Dirección FONAVI

Nota: cartera de crédito incluye saldos de principal, intereses hasta y más de 180 días; cartera bienes incluye valor en libros

En el año 2022 el principal avance asociado a la recuperación de activos fideicometidos, corresponde a la colocación de 13 bienes adjudicados individuales (MUCAP) por un monto total de ₡16,87 millones y del último lote del proyecto El Portillo, ubicado en Turrúcares de Alajuela, por un monto total del ₡14,8 millones.

Por otro lado, se destaca el avance en los procesos asociados al desarrollo de los siguientes proyectos:

- Cobasur y Juan Pablo II (MUCAP Fiduciario): Se concluyeron todos los estudios técnicos y gestiones preliminares; ambos proyectos se encuentran en la etapa de aprobación de planos en APC y/o municipalidades con avance en esta etapa del 90% cada uno, según cronograma.
- El Portillo (BANHVI): En el mes de abril de 2022, se logró la colocación del último lote, de los 165 que conformaban el desarrollo del proyecto; para una recuperación final acumulada de €2.804 millones.
- Potrerillos (BANHVI): El 27-09-22 ingresó en BANHVI el expediente del proyecto remitido por Grupo Mutual para su revisión técnica y administrativa; al cierre del 2022 se contaba con un avance del 80% en el proceso de revisión.
- Villas Paraíso Dorado: El 18-07-22 el Concejo Municipal de la Municipalidad de Alajuela autorizó el diseño de sitio actualizado del proyecto.
- San Martín: El 01-09-22 el INVU concede el visado al nuevo diseño de sitio del proyecto.

Resultados Financieros



Estados Financieros Auditados 2022 y sus notas

El Banco Hipotecario de la Vivienda presentó incremento relevante en sus niveles de operación, al cierre del año 202, en relación con periodos anteriores, afectados particularmente por la pandemia, logrando crecimientos en niveles de rentabilidad y flujos de efectivo que han permitido mantener la condición de cumplimiento, amplio, en los diferentes indicadores y métricas de valoración de las instituciones de supervisión y fiscalización.

Aun cuando durante el primer semestre de 2022 se mantuvieron efectos relevantes en relación con el bajo nivel de tasas de interés a nivel nacional, el aumento acelerado de éstas durante la segunda parte del año, junto con el incremento en el volumen de colocaciones de cartera, impactó positivamente en la operación.

Los Activos Totales se incrementaron de ¢173 mil millones a ¢188 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.

Este aumento de un 8,9% anual, fue superior a la variación en el IPC nacional 2022 de un 7,9%, lo cual permite mantener la capacidad de generación de nuevos recursos para las operaciones de crédito de la Entidad.

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.



Las utilidades del periodo se incrementaron en un 28%, pasando de los ¢5.159 millones a ¢6.611 millones, revirtiéndose el descenso mostrado en el periodo anterior y aumentando la disponibilidad de recursos para el financiamiento de la operación, aun cuando se mantiene la disminución de ingresos asociados a la gestión del FOSUVI, en virtud de los recortes presupuestarios realizados desde el año 2020.

Para el año 2023, se mantiene una perspectiva de riesgos e incertidumbres propios del 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 2022 en relación con los Estados Financieros, el cumplimiento normativo de las instancias de fiscalización y supervisión, así como la condición estructural del Banco en relación con su proceso de intermediación financiera, plantean retos y oportunidades prioritarios 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.