Informe Ley 9398 para

Perfeccionar la Rendición de Cuentas

Año 2021

Banco Hipotecario de la Vivienda

Viviendas que construyen esperanzas

Mensaje de la Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos y Presidenta de la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda

Irene Campos Gómez

Las acciones desarrolladas por el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) a lo largo del año 2021 han sido exitosas, a pesar de la pandemia por el COVID-19 y los recortes en el presupuesto durante los dos últimos años.

Tanto la entrega de bonos de vivienda del programa del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI), como la formalización de operaciones del Programa de Ingresos Medios del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), superaron el cumplimiento de las metas propuestas a inicios de año.

Los 11.428 subsidios de vivienda entregados en el año 2021 representaron una inversión de ¢115.648 millones y del total de familias beneficiadas, 6.224 se ubican en el estrato de ingreso más bajo, por lo que estas soluciones habitacionales sumaron a la seguridad, bienestar y mejora de las condiciones de vida de muchas familias que vivían antes en condiciones precarias o hacinadas.

En cuanto al Programa Integral de Vivienda para Familias de Ingresos Medios, desde su inicio y hasta diciembre de 2021 llevaba contabilizados 3.685 operaciones, para una inversión de ¢122 738 millones entre el crédito y el subsidio.

Estos buenos resultados se deben al trabajo de los y las funcionarias del BANHVI y al esfuerzo articulado de los actores que conforman el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el Gobierno de la República y el sector privado.

Aunado, a ello se desarrolló junto al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y el Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos el programa bajo la modalidad de vivienda urbana, inclusiva y sostenible, que llamamos Vivienda Urbana Inclusiva y Sostenible (VUIS).

Este tipo de proyectos se llevan a cabo en terrenos en desuso o en edificaciones existentes, que requieran mejoras o con un bajo aprovechamiento, localizados en áreas urbanizadas con acceso a servicios e infraestructura urbana. Con ello, se busca el desarrollo y promoción de proyectos a baja escala, pero altamente replicables de vivienda de interés social y clase media con usos mixtos y una huella física pequeña. Ya entregamos el primer proyecto piloto en el 2021 a tres familias que anteriormente vivían en un asentamiento informal.

Por otra parte, las mejoras en infraestructura comunal, recuperación de áreas públicas y construcción de zonas para esparcimiento y expresión cultural son parte de los objetivos que pretende la construcción de los proyectos de mejoramiento barrial, que hemos desarrollado en esta administración.

Ya han sido entregados El Rodeo en San Marcos de Tarrazú; Riojalandia en Barranca de Puntarenas; Barrio Goly, en Matina, Limón y Guararí, en San Francisco de Heredia. En el 2021 fueron aprobados 4 proyectos de bono comunal, para una inversión de ¢4.604 millones, en beneficio de 57.402 personas.

Un nuevo plan estratégico marca el rumbo de la institución y queda pendiente ejecutar el plan de modernización, que permita ser más eficiente y eficaz al Banco en su tarea, cual es disminuir el déficit habitacional del país, con una visión integral de ordenamiento del territorio.

En este último año como Presidenta de la Junta Directiva del BANHVI, quiero agradecer al resto de directoras y directores que me han acompañado, donde hemos tenido que tomar decisiones importantes respecto a la mejora en el funcionamiento interno del banco, impulsando el desarrollo de acciones que permitan que esta institución se fortalezca, innove, se modernice; todo esto de la mano de la gerencia general, y sin dejar de poner atención a los proyectos de vivienda que se van construyendo.

Agradezco, además, a las funcionarias y los funcionarios de la institución, comprometidos con la visión y misión del BANHVI, que reconocen su importancia para el país, no solo porque con la inversión se da vivienda digna a miles de familias de escasos recursos y de ingresos medios, sino porque con la construcción de esas casas se reactiva la economía, generando cientos de empleos directos e indirectos.

Mensaje del Gerente General del Banco Hipotecario de la Vivienda

Dagoberto Hidalgo Cortés,

Durante más de 35 años, en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) hemos enfrentado importantes retos para contribuir, de manera significativa, con la solución del faltante y necesidad de vivienda de miles de familias costarricenses.

Es así, como en tres décadas y media, *más de 400 mil familias tienen hoy una vivienda digna*, gracias al esfuerzo y trabajo colaborativo de lo que, con el paso de los años se ha constituido en *una fuerte alianza público-privada*, de la cual han formado parte 51 entidades del SFNV, a lo largo de los años, así como cientos de empresas desarrolladoras y constructoras, la mayoría de ellas micro y pequeñas, sumado al apoyo permanente del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), el Fondo de Desarrollo Social y de Asignaciones Familiares (FODESAF) y el Gobierno de la República.

En el presente, es importante remarcar que tato el 2020 como el 2021 han sido probablemente, los más complejos de nuestra historia. La pandemia por el Covid-19 nos ha planteado a todos retos y dificultades sin precedentes

Por un lado, nuestra misión es lo que ha guiado la respuesta a la pandemia y a la crisis económica, anteponiendo el bienestar de nuestros colaboradores, nuestros clientes y muy especialmente los beneficiarios del Bono Familiar de Vivienda, quienes nos han dado un fuerte apoyo en todas las comunidades, lo que ha reforzado la confianza del país en el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI).

Por otro lado, nuestro modelo de trabajo y fortalezas nos permiten seguir haciendo frente, con éxito a los cambios y exigencias del país y del entorno.

Como en efecto de la difícil situación fiscal del país, en el BANHVI desde el 2020 hemos venido teniendo recortes a nuestro presupuesto para financiar vivienda de interés social. Sumando los recortes anuales experimentados por el BANHVI desde 2020 y el previsto para el 2022, tenemos un total de ¢ 56.337 millones menos en disponibilidad de recursos, lo que significa que habremos dejado de financiar unas 5.500 viviendas de interés social.

En este contexto, decidimos que no nos íbamos a rendir, sino al contrario, trabajar duro y profesionalmente, y con el concurso de nuestros colaboradores y aliados seguir adelante. Nuestros logros del año 2021 así lo muestran:

- **Bonos Familiares de Vivienda**: 11.428 subsidios con una inversión de ¢115.648 millones y un aporte de 461.930 metros cuadrados nuevos de construcción para reactivación de la economía y generación de empleo.
- **Cartera de Crédito**: ¢28.269 millones que se trasladaron en préstamos hipotecarios para clientes de primer piso. A la vez, mediante el Programa Integral de Financiamiento de Vivienda para Familias de Ingresos Medios, en el año 2021, la canalización de crédito alcanzó los ¢39.028 millones, como resultado de lo cual, se generaron 1.541 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 ¢5.158 millones, lo que garantiza su permanencia, a la vez que se mantienen las buenas calificaciones en los indicadores de los organismos de supervisión.

Mas allá de los números, estos resultados muestran dos de los aspectos clave del trabajo del Banco y del SFNV:

1. El foco en el cliente, ya que cada bono otorgado representa una familia costarricense de escasos recursos, a la cual la nueva vivienda le ha significado un cambio que trasciende la casa o la *mejora del entorno*, pues con este bien adicionalmente obtienen una *oportunidad de movilidad social y de mejora en su calidad de vida.*
2. El aporte del Banco a la *reactivación de la economía y la generación de empleo*, ya que por cada casa financiada con el bono se generan 3,4 empleos. Esto genera unos *30 mil empleos por año* y alienta la inversión privada en áreas como la inmobiliaria, venta de materiales de construcción, transportes y consultoría, entre otros.

Las otras dos palancas que nos han movido en el 2021 fueron la *visión estratégica y la mejora tecnológica*.

Hemos venido trabajando en la formulación del Plan Estratégico para el próximo cuatrienio con el que estamos robusteciendo nuestras fortalezas, pero a la vez, que nos sirva de guía para diversificar y adaptarnos a las exigencias de nuestros clientes y partes interesadas.

Nuestro foco en el cliente estará respaldado por una importante inversión en tecnología y así acelerar nuestra transformación, para poder aumentar el beneficio de nuestra población objetivo. Esto nos permitirá, en el medio plazo, ofrecer una mejor experiencia para el cliente, incrementar los ingresos y mejorar nuestra ratio de eficiencia.

Es en tiempos de adversidad cuando los valores y principios fundamentales se ponen a prueba. El esfuerzo realizado por nuestros equipos ha sido bueno y agradezco su mística y profesionalismo. Respondieron con determinación y creatividad, ayudando a nuestros clientes con soluciones y apoyando a los costarricenses más vulnerables. El 2021 nos ha puesto a todos a prueba y el BANHVI ha superó esta prueba.

Nos hemos mantenido fieles a nuestra misión de contribuir a la atención del déficit habitacional para familias de ingresos bajos y medios, aportando al desarrollo económico y social del país, fomentando ambientes comunales sostenibles, cumpliendo a la vez nuestros compromisos con todas aquellas personas y grupos sociales a los que nuestra actividad puede beneficiar.

Quiero concluir este mensaje mostrando mi apoyo y afecto a todas las familias del país que están sufriendo las consecuencias de la pandemia y una crisis sin precedentes en las últimas décadas, y expresando mi compromiso de atender las necesidades de techo digno de aquellas que nos lo soliciten.

La presente Memoria recoge, de manera escrita y gráfica el trabajo realizado durante el 2021 por el Banco y sus principales resultados. La lectura completa del informe permitirá al lector tener un criterio más amplio sobre la labor desempeñada.

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 claramente definidas, tanto por la Ley 7052 de Creación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y el Banco Hipotecario de la Vivienda, un 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 2021 el BANHVI mantuvo sus resultados estables a partir de un trabajo cuidadoso, bajo el sistema de gestión por procesos, así como el seguimiento preciso 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 desarrollaron trabajos para elaborar un nuevo Plan Estratégico Institucional cuatrienal (2022-2025), producto de los cuales ya se aprobó el Marco Estratégico que contiene las ideas rectoras (misión, visión, valores), lineamientos estratégicos y objetivos generales del documento final.

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

Para lograr estos resultados en 2021se conservó y fortaleció el talento interno: entre otros en un área clave como la Alta Gerencia, con la incorporación durante el año de un nuevo profesional a cargo de la Subgerencia de Operaciones, quien cumple con las exigencias de idoneidad tanto en preparación académica, experiencia como en las competencias requeridas de conocimiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Las prácticas de Gobierno Corporativo en el BANHVI fueron un elemento que contribuyó a incrementar la productividad y 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.

En el **Anexo 1** se puede apreciar el Informe Revelaciones de Gobierno Corporativo correspondiente al año 2021.

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

Integración de los principales equipos de trabajo

Junta Directiva

Irene Campos Gómez. Presidenta. Representante del Sector Público

Dania Chavarría Núñez. Vicepresidenta. Representante de partidos políticos

Marian Pérez Gutiérrez. Directora. Representante de partidos políticos

José Guillermo Alvarado Herrera. Director. Representante del Sector Privado

Eloísa Ulibarri Pernús. Directora. Representante del Sector Privado

Kenneth Pérez Venegas. Director. Representante del Sector Público

Jorge Carranza González. Director. Representante del Sector Público (Juventud)

Administración

Dirección Superior

Dagoberto Hidalgo Cortés, Gerente General

Johnny Barrantes Villarevia, Subgerente de Operaciones

Carlos Castro Miranda, Asistente de Gerencia General

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

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

Marcela Pérez Valerín, Jefa de Departamento de Fideicomisos

Marco Tulio Méndez Contreras, Jefe de Tecnología de Información

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

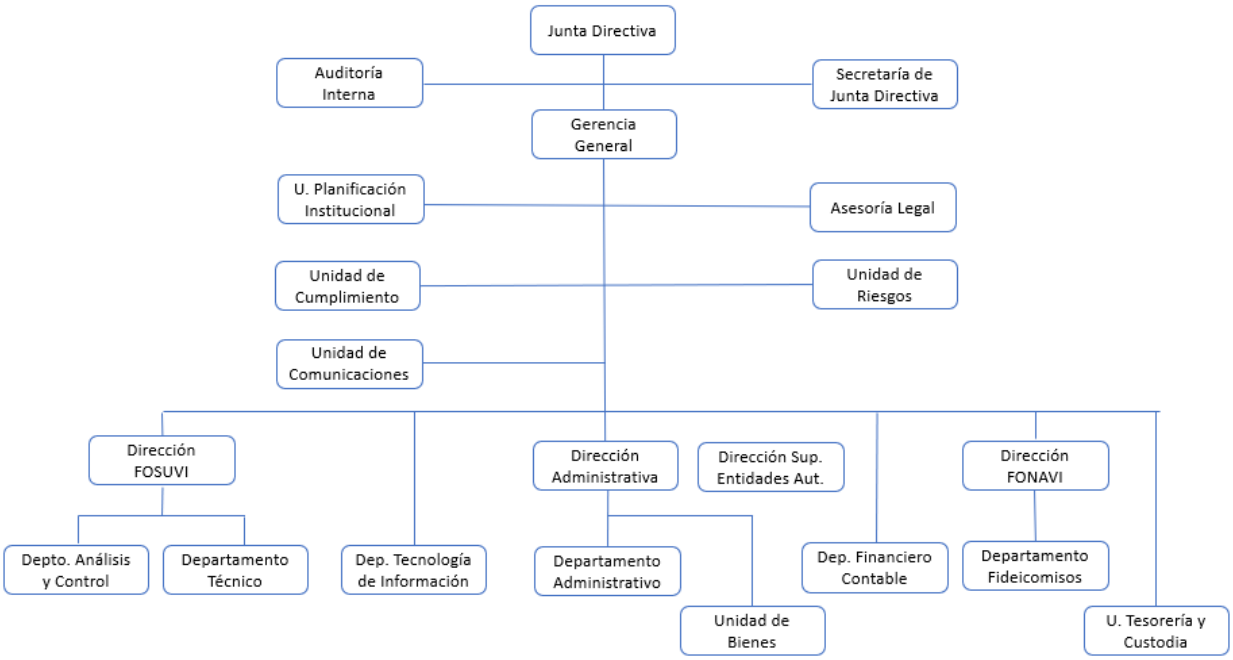
Ronald Espinoza Ávila, Jefe de Unidad de Comunicaciones

Vilma Loría Ruiz, Jefa de Unidad de Riesgos

Rita Solano Granados, Oficial de Cumplimiento

Merlyn Jiménez Pérez, Oficial de Cumplimiento Normativo

Organigrama Institucional



Descripción de cada Dependencia

ÁREA	DESCRIPCIÓN
Junta Directiva	Establece las políticas, estrategias, normas y reglamentos del Banco y del SFNV, aprueba los planes de trabajo y supervisa su ejecución. Aprueba los financiamientos con cargo al FONAVI y al FOSUVI, incluyendo créditos a entidades autorizadas, proyectos de vivienda y casos especiales.
Auditoría Interna	Encargada de fiscalización y control interno de todas las dependencias del Banco. Coadyuva en el cumplimiento de los objetivos y metas por medio de un enfoque sistemático para evaluar y mejorar la efectividad de los procesos de gestión, riesgos y control.
Secretaría de Junta Directiva	Prepara las sesiones de Junta Directiva. Realiza la transcripción, redacción y custodia de las actas. Responsable de comunicar los acuerdos adoptados por la Junta Directiva a todos los interesados.
Gerencia General	Responsable de la eficiente y correcta operación técnica, financiera y administrativa del Banco. Como administrador debe cumplir con los objetivos definidos en los lineamientos fijados por la Junta Directiva.
Asesoría Legal	Unidad asesora, encargada de velar por los aspectos de legalidad en todas las decisiones institucionales. Redacta los ajustes y/o modificaciones a la Ley del SFNV, sus reglamentos e instructivos, con el fin de garantizar el accionar de las políticas, programas, actividades y procedimientos institucionales.
Unidad de Planificación Institucional	Asesora en la toma de decisiones de las áreas administrativa, financiera, de planificación y de gestión de riesgos, con el fin de contribuir a la ejecución ordenada y eficaz de las acciones operativas y financieras del Banco y obtener el máximo rendimiento de los recursos.
Unidad de Cumplimiento	Responsable de vigilar el cumplimiento de los programas y procedimientos internos en materia de legitimación de capitales, así como la ejecución del programa de cumplimiento interno según las disposiciones de la Ley 8204. También es responsable de promover y vigilar que la entidad opere con integridad y en cumplimiento de leyes, reglamentos, con las políticas, códigos y otras disposiciones internas.

ÁREA	DESCRIPCIÓN
Unidad de Riesgos	Unidad técnica y asesora del Comité de Riesgos y la Gerencia General en materia de gestión integral de riesgos, incluye identificación, medición, control, monitoreo y niveles de exposición. Asiste en toma de decisiones.
Unidad de Comunicaciones	Unidad asesora en materia de comunicación. Responsable de promover óptimos procesos comunicativos entre la institución y sus públicos, con el fin de promover una buena reputación, imagen y servicio al cliente.
Dirección FOSUVI	Ejecuta los procedimientos y mecanismos para garantizar la oportuna inversión de los recursos de FOSUVI, en favor de las familias que reúnan los requisitos exigidos por Ley. Coordina la emisión y pago de los bonos de vivienda a través de las Entidades Autorizadas del SFNV.
Departamento de Análisis y Control	Verifica el cumplimiento de requisitos de los solicitantes del Bono. Coordina emisión y pago de los BFV a través de las Entidades Autorizadas, a las familias que cumplan los requisitos de postulación y mantiene un control de la ejecución de los recursos de FOSUVI.
Departamento Técnico	Unidad especializada en la fiscalización y control de los recursos FOSUVI, destinados a las familias y proyectos habitacionales. Verifica la calidad constructiva de las obras y aspectos técnicos y da seguimiento al avance de los proyectos aprobados por la Junta Directiva del Banco.
Departamento de Tecnologías de Información	Responsable del soporte técnico en el uso de tecnología, en hardware como en software, así como el mantenimiento del hardware instalado. Brinda mantenimiento permanente a los sistemas informáticos institucionales instalados y realiza estudios para determinar nuevas necesidades de sistemas y su automatización.

ÁREA	DESCRIPCIÓN
Dirección Administrativa	Encargada de proveer los servicios operativos y los recursos materiales y humanos requeridos para el desarrollo de las actividades del Banco.
Departamento Administrativo	Coordina el servicio al cliente interno, a través de tareas como administración y contratación del recurso humano, contratación administrativa, administración de bienes y servicios generales.
Unidad de Bienes	Unidad de apoyo para la ejecución de las labores tendientes a la identificación, administración, registro y disposición de bienes inmuebles, propiedad del BANHVI.
Dirección de Supervisión de Entidades Autorizadas	Responsable de reducir los riesgos en las entidades autorizadas mediante la evaluación y supervisión permanentes. Fiscaliza el uso adecuado de los recursos del FOSUVI en las entidades y ejecuta las actividades de supervisión auxiliar solicitadas por la SUGEF.
Departamento Financiero Contable	Genera la información financiera y contable necesaria para la toma de decisiones y alimenta los distintos módulos suministrados por la SUGEF. Encargado de la formulación del presupuesto anual y de proporcionar contenido presupuestario para la adquisición de bienes y servicios.
Dirección FONAVI	Administra mediante intermediación financiera, el Fondo Nacional para la Vivienda con el propósito de proveer y canalizar recursos al menor costo posible a las Entidades Autorizadas para el financiamiento habitacional. Formula e implementa políticas y directrices para promover una eficiente gestión y recuperación de los fideicomisos del Banco.
Departamento de Fideicomisos	Controla las actividades relacionadas con la gestión administrativa, recuperación, liquidación y venta de los activos fideicometidos, recibidos por el BANHVI en dación de pago, como resultado del cierre o liquidación de entidades autorizadas extintas.
Unidad de Tesorería y Custodia	Brinda asesoría técnica en opciones de inversión, maneja las cuentas corrientes y pago a proveedores, entidades autorizadas e inversionistas. Opera la cartera de inversiones transitorias y ofrece el servicio de custodia de valores y/o documentos que representan y respaldan las operaciones de préstamos y desembolsos realizadas con las entidades autorizadas.

Aspectos salariales

Durante el 2021 se contrataron un total de 7 funcionarios. En total se contó durante el año con 140 funcionarios.

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

BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA
ESCALA SALARIAL 2021

Nº PUESTOS	Cantidad Clases	CATE-GORIA	NOMBRE DEL PUESTO	SALARIO BASE
1	1	1	AUXILIAR DE OFICINA 1	281 696,11
4	2	2	AUXILIAR DE OFICINA 2	356 342,85
3	3	3	AUXILIAR DE OFICINA 3	396 393,86
1	4	4	ASISTENTE 1	457 800,65
1	5		SECRETARIA EJECUTIVA 1	
7	6	5	ASISTENTE 2	555 971,31
13	7		SECRETARIA EJECUTIVA 2	
4	8	6	ASISTENTE 3	581 016,49
1	9		SECRETARIA DE GERENCIA	
5	10	7	OFICIAL 1	655 038,58
15	11	8	OFICIAL 2	882 552,65
7	12	9	OFICIAL 3	961 015,05
23	13	10	OFICIAL 4	
1	14	10	PROFESIONAL EN ELECTRÓNICA	1 039 262,13
8	15	11	ANALISTA DE SISTEMAS	1 272 062,38
1	16		OFICIAL DE RIESGOS	
2	17		OFICIAL DE CUMPLIMIENTO	
1	18		JEFE SECRETARIA JUNTA DIRECTIVA	
1	19		MEDICO DE EMPRESA	
19	20		OFICIAL 5 (Ingeniero o arquitecto)	
6	21	12	JEFE DEPARTAMENTO	1 496 879,52
4	22	13	DIRECTOR GENERAL	1 717 967,52
1	23		ASESOR LEGAL	
1	24		JEFE DEPARTAMENTO T.I.	
2	25		ASESOR DE GERENCIA	
1	26		ASISTENTE DE GERENCIA	
1	27	14	AUDITOR	2 206 920,63
1	28	15	SUBGERENTE FINANCIERO	3 510 000,00
1	29	15	SUBGERENTE DE OPERACIONES	
1	30	16	GERENTE GENERAL	5 400 000,00
137			**TOTAL, PUESTOS**	
2		11	**Servicios Especiales T.I.**	1 272 063,38
1		11	**Servicios Especiales Depto. Técnico**	
140				

Viajes de jerarcas o directores de departamentos

Durante el 2021 no se realizaron viajes de jerarcas o directores institucionales fuera del país.

Contrataciones efectuadas

En el **Anexo 2** de este Informe se encuentra el detalle las contrataciones realizadas durante el 2021.

Procesos o demandas judiciales

En el **Anexo 3** de este Informe se encuentra el detalle los procesos o demandas judiciales que se atendieron durante el 2021.

Metas trazadas para el 2021 y sus resultados

Plan Estratégico Institucional 2016-2021

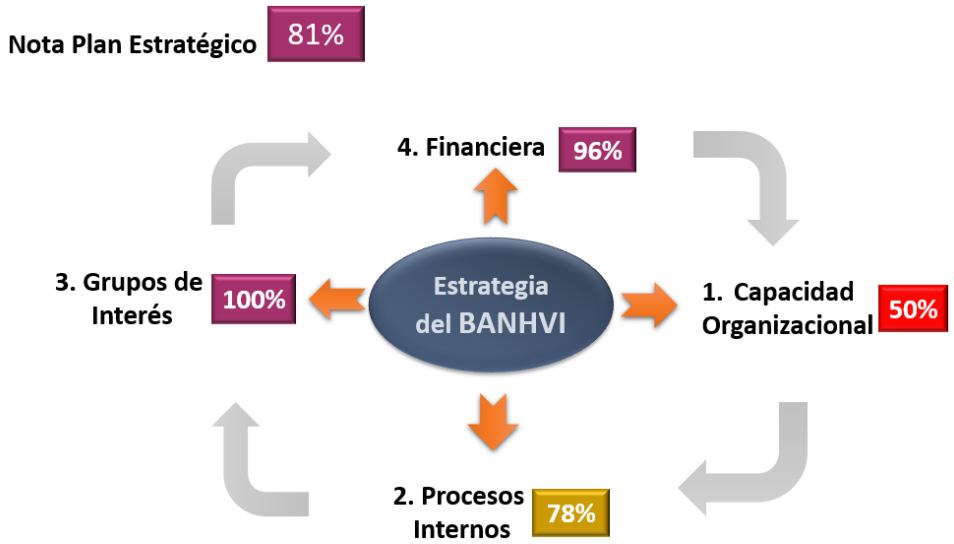
La planificación estratégica tiene un papel relevante para alcanzar el cumplimiento de la visión, misión, objetivos y metas del BANHVI. Esta se realiza con una base de mediano plazo, en este caso para el periodo 2016-2021, el cual da seguimiento al plan precedente y se vincula a las necesidades cambiantes 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.

Informe de Ejecución del PEI al 31/12/2021

Por medio de la vinculación que existe entre las metas del Plan Operativo Institucional (POI) 2021 y los indicadores estratégicos del PEI 2019-2021 y de acuerdo con la ejecución de metas del POI resultante a diciembre 2021, se obtiene el cumplimiento de los objetivos estratégicos al 31 de diciembre 2021.

Los resultados generales de los cuatro ejes estratégicos, al final del periodo, generaron un cumplimiento del 81%, compuesto por la calificación obtenida en cada una de sus perspectivas; tal y como se muestra en la siguiente imagen:

Calificación del Plan Estratégico 2019-2021



Fuente: Unidad de Planificación Institucional

Del gráfico anterior, se puede ver que la Perspectiva Grupos de Interés obtiene una calificación del 100%, y la perspectiva Financiera (96%) ubicándose ambas en el parámetro de medición "Excelente", Procesos Internos (78%) en "Aceptable" y Capacidad Organizacional (50%) en el rango de "Necesidad de Mejora".

Proceso Planeamiento Estratégico 2022-2025

En el ámbito de la planificación estratégica, a finales del mes de diciembre 2021 la Junta Directiva aprobó la versión consolidada del Marco Estratégico Institucional que formará parte del Plan Estratégico Institucional (PEI) para el periodo 2022-2025.

En el marco de la visión estratégica, el BANHVI se plantea para el siguiente cuatrienio seis grandes desafíos y seis Ejes Estratégicos institucionales, que representan las líneas o rutas básicas de desarrollo de los planes de trabajo para alcanzar el propósito fundamental y ordenan el desarrollo en grandes líneas de actuación. Estas se presentan en las siguientes, imágenes.

Desafíos Institucionales 2022-2025

1. 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.

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

3. 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.

4. 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.

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

6. 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.

Ejes Estratégicos 2022-2025

I. Estabilidad y solvencia financiera

II. Digitalización y modernización tecnológica

III. Capital humano y desarrollo organizacional

IV. Eficiencia y fortalecimiento institucional

V. Calidad en la inversión de los recursos

VI. Cumplimiento, ambiente de control y cultura de riesgos

Plan Operativo Institucional 2021

El Plan Operativo Institucional del BANHVI (POI) 2021 se conformó de 94 indicadores, cuya ejecución al 31/12/2021 da un resultado global del 90.69%, ubicándose en el parámetro de medición" Excelente".

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

- 23 en un rango de cumplimiento del 100%
- 23 en un rango de cumplimiento del 92% al 99%
- 40 en un rango de cumplimiento del 75% al 88%
- 8 en un rango de cumplimiento del 61% al 72%

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

Comparación de periodos

Cumplimiento				
2017	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
77%	86%	88%	89%	91%

Fuente: Unidad de Planificación Institucional

El **Anexo 4.1 y 4.2** contienen el Informe de Cumplimiento del Plan Operativo Institucional 2021 y la Ejecución de Programas y Subprogramas.

Plan Nacional de Desarrollo

En el marco del proceso de rendición de cuentas sobre los resultados de las metas del BANHVI incluidas en el Plan Nacional de Desarrollo y en congruencia con lo notificado mediante oficio GG-OF-0057-2022 del 14/01/2022 a la Rectoría del Sector Ordenamiento Territorial y Vivienda la conclusión del proceso de rendición de cuentas con corte al 31 de diciembre 2021 correspondiente a la ejecución de las metas con los siguientes indicadores:

• 12020101 "Número de soluciones de vivienda otorgados a la población de escasos recursos económicos (estratos 1 y 2)".

• 12030101 "Número de soluciones de vivienda generadas para la población de clase media"

Los resultados de dichas metas y los logros resultantes al 31/12/2021 se presentan en el **Anexo 5** de este informe. No se registran al cierre de dicho periodo limitaciones ni obstáculos.

Autoevaluación de la Gestión Institucional

El Reglamento para Juzgar la Situación Económica Financiera de las Entidades Fiscalizadas, Acuerdo SUGEF 24-00, en su artículo No. 18 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:

- Planificación
- Políticas y Procedimientos
- Administración de Personal
- Sistemas de Control
- Sistema de Información Gerencial
- Tecnología de Información (*)

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 2019 al 31 de julio 2021.

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 2021

Factor Calificado	Puntaje Obtenido	Tipo de Nivel	Nivel de Puntaje	Ponderación del Factor	Calificación Final
Planificación	87,50%	**Normal**	1	15%	0,15
Políticas y Procedimientos	90,00%	**Normal**	1	15%	0,15
Administración de Personal	77,00%	**Irreg. I**	2	10%	0,2
Sistemas de Control	93,06%	**Normal**	1	35%	0,35
Sistemas de Información Gerencial	92,86%	**Normal**	1	25%	0,25
TOTAL				**100%**	**1,1**
CALIFICACIÓN CUALITATIVA FINAL				**NORMAL**	

Fuente Unidad de Planificación Institucional

(*) Respecto a la autoevaluación del elemento de Tecnología de información (TI) consistió en una valoración cualitativa de los riesgos identificados en los procesos del marco de su gestión y no para determinar una calificación cuantitativa en torno al factor de TI, con la finalidad de lograr una

comprensión más general sobre el estado de las Tecnologías de Información en cada institución regulada por la Superintendencia General de Entidades Financieras. Los resultados determinaron que, para cada uno de los 32 procesos contemplados, se tiene que 5 procesos registran una evaluación “Fuerte”, 14 procesos presentan una evaluación “Aceptable”, 10 procesos tienen una evaluación “Mejorable”, mientras que 3 procesos reportan una evaluación “Débil”.

Para la evaluación de este periodo, a diferencia de años anteriores, los procesos fueron evaluados por los propios involucrados en el proceso, de manera que hubo participación de diversas dependencias de la organización, que acorde con la naturaleza de sus funciones, atienden los procesos institucionales incluidos en el Marco de Gobierno y Gestión de TI.

Tecnología de Información

En el contexto de la Transformación Digital de la organización, el BANHVI dio continuidad en 2021 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 avances han sido los siguientes:

1- Optimización de Procesos y Tecnologías de Información Medulares para los Usuarios de Servicios (OPTIMUS)

Como parte de la mejora de los procesos internos de la Institución relacionados con la gestión del Bono Familiar de Vivienda y las gestiones de; intermediación financiera, presupuestaria, financiero contable y de procesos internos de control de la organización; se ha emprendido un esfuerzo 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.

Herramienta o solución de clase mundial es aquella que cuenta con múltiples módulos integrados y probados a través de una gran cantidad instalaciones alrededor del mundo (al menos en 100 países), que sigue las mejores prácticas de la industria y que cuenta con centros de soporte certificados alrededor del mundo. Una de las empresas más reconocidas a nivel mundial que se encargan de investigar, analizar y clasificar soluciones de clase mundial es la compañía Gartner.

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 Medulares para los Usuarios de Servicios del BANHVI (OPTIMUS), el cual incorpora las siguientes áreas funcionales del Banco:

- Dirección FOSUVI
- Dirección FONAVI
- Departamento de Tesorería
- Departamento Financiero Contable
- Dirección administrativa.
- Proveeduría
- Recursos Humanos
- Subprocesos de apoyo, asociados a las áreas referidas.

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. De manera general las etapas a desarrollar son las siguientes:

Etapa 1: se implementarán 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.

Etapa 2: se automatizarán los procesos del área del Fondo Nacional para la Vivienda (FONAVI) y Fondo de Garantías, incorporando procesos de captación de dinero a través de la Bolsa 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 alcances definidos.

Etapa 3: se automatizarán procesos del área de Recursos Humanos, Proveeduría (compras e inventarios) y Administración de Activos Fijos, así como los procesos de planificación y ejecución de presupuesto y de los procesos contables.

Mediante estudio de mercado se identificaron los elementos que permitirán entender las soluciones del entorno con las que se atenderán las necesidades de automatización y generación de información asociadas con el proyecto de transformación de la plataforma tecnológica del Banco, identificando de manera estratégica, fuentes de beneficio, costo e implicaciones en términos de recursos requeridos y riesgos asociados.

A inicios del año 2022, se publicó el cartel de licitación para la contratación del Proyecto OPTIMUS y se espera que, para inicios de abril del 2022, haya sido seleccionado la empresa implementadora, de manera que se inicie con la ejecución del Proyecto.

2- Proyecto de Implementación del Expediente Electrónico

El objetivo de este proyecto consiste en que a través de una solución tecnológica el BANHVI, junto con las entidades autorizadas del SFNV, agilice los procesos de trámite, análisis y aprobación, necesarios para el otorgamiento del Bono Familiar de Vivienda.

A través de esta implementación se busca que 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 el subsidio, así como el seguimiento posterior respectivo.

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 costarricense como la Caja Costarricense del Seguro Social, la Dirección General de Migración y Extranjería, el Tribunal Supremo de Elecciones, las municipalidades, el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, entre otras; con el fin de atender la integración y simplificación de trámites, de los sistemas de información de las instituciones públicas del país.

Acorde con los alcances funcionales definidos para este desarrollo, el proyecto se dividió en fases:

Fase 1: concluyó en 2019 y 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. Con la experiencia cosechada de dicho plan, se busca trasladar las ventajas de la digitalización de documentos y simplificación de trámites, al resto de entidades autorizadas del país.

Fase 2: finalizó en 2021 y tuvo el objetivo de que, a través de la misma plataforma tecnológica adquirida en el año 2019, se lograran simplificar los tiempos administrativos y de ejecución de cada uno de los proyectos de construcción viviendas gestionados por el Departamento Técnico de la Dirección FOSUVI (modalidades S-001, S-002, S-003, S-004 y S-005). Para esos efectos se logró realizar un 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 subsidio de vivienda establecido para cada proyecto habitacional. Con la experiencia cosechada en dicho Plan, se iniciará la migración de la digitalización de documentos y simplificación de trámites, al resto de entidades autorizadas del país.

3- Implementación Proyecto 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 de la Contraloría General de la República (CGR) que le aplican al Banco, a partir del año 2020, se inició con la implementación de un proyecto que le permitirá al BANHVI, 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® (Control Objectives for Information and related Technology, por sus siglas en inglés) y busca mejorar íntegramente la calidad y agilidad de los servicios prestados por el Banco, a toda la ciudadanía costarricense.

El proyecto tiene un horizonte de implementación de 4 años que se establecieron a partir del mes de febrero del 2020 hasta febrero del 2024. Durante el 2021 se logró un avance importante en la ejecución del Proyecto. Con esto, la Institución se acerca de manera adecuada a cumplir con las normativas establecidas por la SUGEF, 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 la pandemia del Covid-19

Con el fin de garantizar la prestación de los servicios de Tecnologías de Información y Comunicaciones del BANHVI hacia la ciudadanía costarricense, que permita desde todo punto de vista, mejorar la calidad de vida de los ciudadanos; la institución se ha mantenido actualizando y reforzando sus herramientas tecnológicas, para mitigar de manera efectiva las situaciones adversas provocadas a nivel mundial por la pandemia del Covid-19. Dentro de los principales esfuerzos realizados por el BANHVI en el periodo 2020-2021, se pueden citar:

- Estabilidad de la plataforma tecnológica de servicios que garantiza el cumplimiento de Metas Estratégicas y Operativas a nivel Institucional.
- Lo aspectos técnicos configurados y relacionados con el teletrabajo, mostraron su efectividad, de manera que los servicios de comunicación remota, telefonía, videoconferencias, correo electrónico, operación de los sistemas de información y otros servicios colaborativos; han estado disponibles en un 99.9% del tiempo.
- Actualmente y conforme la modalidad de trabajo establecido por la el BANHVI, todos los colaboradores tienen la posibilidad técnica de realizar su trabajo remoto mediante la figura del teletrabajo, amparados en mecanismos de Cyberseguridad 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 el trabajo en equipo y la comunicación entre funcionarios, Junta Directiva e instituciones externas.

Colocación de Bonos Familiares de Vivienda 2021

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 sus principales funciones el trámite y la canalización de los recursos del Subsidio 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 Familiar de Vivienda, la cual se encarga de administrar y canalizar los recursos que le corresponden de acuerdo con lo establecido en la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (LSFNV); recursos que se asignan anualmente para hacer frente al 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 entregar soluciones habitacionales de calidad, que permitan dotar de un techo digno a las familias beneficiadas, de tal manera que esto les permita tener las condiciones necesarias para una mejor calidad de vida de los miembros de cada familia.

El trámite del subsidio de vivienda inicia con la elaboración de un expediente, donde se documenta la conformación y condiciones socioeconómicas de la familia, así como las características de la solución habitacional a la cual, dicha condición le permite optar a cada núcleo familiar en particular.

En el ejercicio económico 2021 se otorgaron 11.428 subsidios de vivienda tramitados bajo la modalidad de alguno de los programas de financiamiento aprobados con recursos del FOSUVI.

La inversión de esta colocación de bonos de vivienda fue de ¢115.648,98 millones, la cual significó la reactivación de la economía en muchas comunidades del país y la generación de aproximadamente 38.800 puestos de trabajo en el campo de la construcción y actividades conexas.

Hay que destacar que, gracias a la existencia de un sistema de inversión en vivienda social robusto, se logra dar resguardo y protección a familias vulnerables en medio de la crisis generada por la pandemia, entendiendo que una casa propia es clave para la salud, protección y seguridad.

A continuación, se presenta un breve análisis de las principales acciones y estadísticas correspondientes a los bonos formalizados y pagados durante el año 2021. Todos los montos se presentan en millones de colones.

Bonos por Estrato de Ingreso

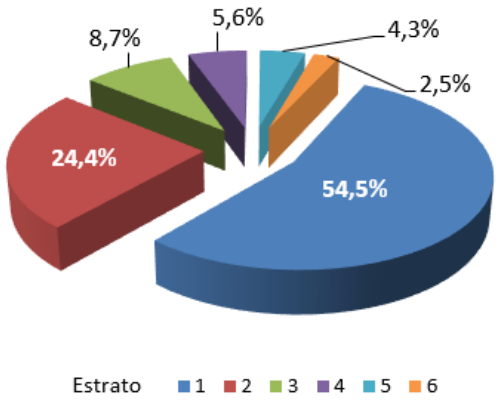
La determinación del monto de subsidio que le corresponde a cada familia se establece de acuerdo con el ingreso bruto del núcleo familiar para determinar el Estrato de Ingreso. A menor ingreso, mayor es el monto de bono que le corresponde a la familia y viceversa, a mayor ingreso, es menor el monto del 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.

De conformidad con lo planteado anteriormente, en el año 2021 la mayor parte de los recursos colocados por medio del Bono Familiar de Vivienda se concentra en las familias de menores recursos, con el 79% 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 2021

Estrato	Nº Casos	Monto
Estrato 1	6 224	70 966,72
Estrato 2	2 794	29 834,99
Estrato 3	995	6 845,15
Estrato 4	639	3 936,28
Estrato 5	492	2 695,93
Estrato 6	284	1 369,91
Totales	**11 428**	**115 648,98**



Fuente: Dirección FOSUVI

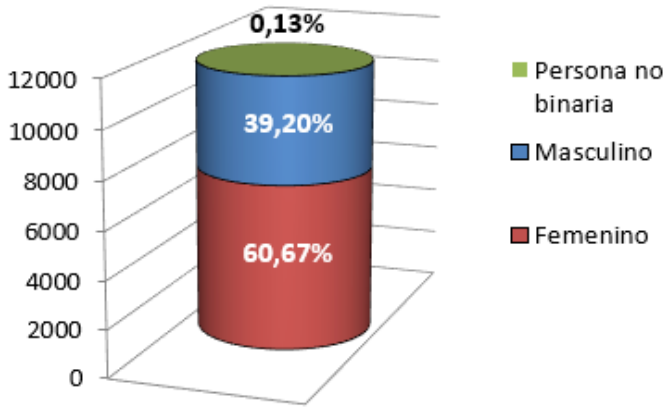
Bonos de Vivienda por género, edad del jefe de familia y parejas del mismo sexo

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 60,7% en el 2021, con respecto al total de bonos anuales. En cuanto a los recursos asignados, en este año se destinaron el 64,0% del total invertido para atender los casos de mujeres jefas de hogar.

Bonos de vivienda según Género del jefe de Familia
Periodo 2021

Género	Nº Casos	Monto
Masculino	4 480	41 531,49
Femenino	6 933	73 963,28
Persona no binaria	15	154,21
Totales	**11 428**	**115 648,98**

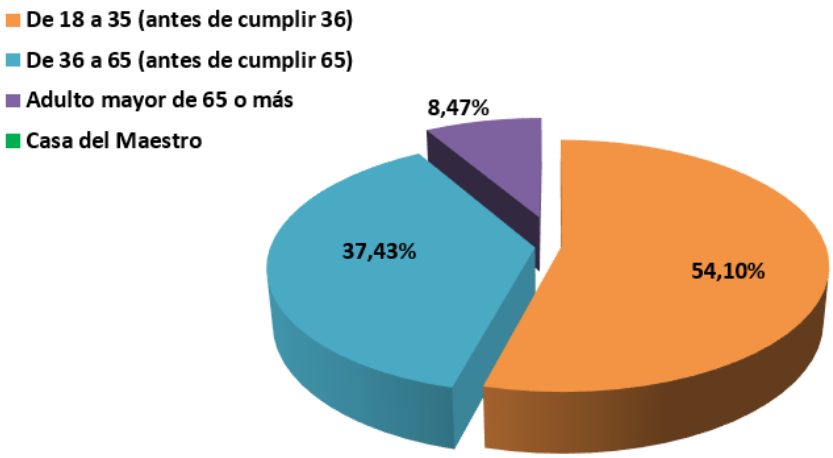
Fuente: Dirección FOSUVI



En cuanto a los bonos otorgados según rango de edad, los datos muestran que un 54,10% 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 8,47% del total.

Bonos de vivienda según edad del jefe de familia
Periodo 2021

Rango de Edad	Nº Casos	Monto
De 18 a 35 (antes de cumplir 36)	6 183	41 531,49
De 36 a 65 (antes de cumplir 65)	4 277	73 963,28
Adulto mayor de 65 o más	698	154,21
Totales	**11 158**	**115 648,98**



Fuente: Dirección FOSUVI

En relación con los bonos tramitados para parejas del mismo sexo, los datos revelan que durante el año se otorgaron un total de 18 bonos de vivienda a estos núcleos familiares por un monto de ₡140,70 millones. Del total de casos, 15 fueron bonos del programa ordinario y 3 casos se postularon bajo el programa de extrema necesidad.

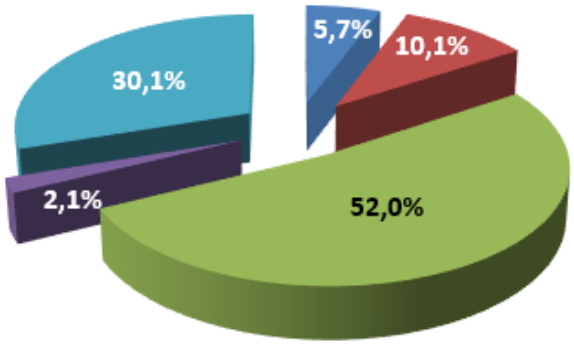
Bonos de Vivienda pagados por Propósito y Modalidad de Presupuesto

Las familias que tramitan bonos de vivienda se pueden postular en diferentes propósitos según las conformación y requerimientos de cada núcleo familiar, la mayor parte de los bonos pagados en el 2021 se tramitaron en el propósito de Construcción en Lote Propio (52.0%), como un reflejo directo de que contar con un terreno apto para construir, representa una ventaja para las familias, dado que solamente con 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 2021

Propósito	Nº Casos	Monto
RAMT	656	4 618,39
Vivienda Existente	1 151	13 017,96
Construcción en Lote	5 940	47 511,57
Segunda Planta	239	2 441,37
Lote y Construcción	3 442	48 059,69
Totales	**11 428**	**115 648,98**



Fuente: Dirección FOSUVI

En el año 2021 se destaca el incremento en la cantidad de bonos tramitados con el propósito de Compra de Lote y Construcción, que pasó del 19.7% en el 2020 a 30.1% del total de soluciones habitacionales pagadas en el 2021.

Esta situación se debe, principalmente, al incremento en los bonos tramitados en el programa de Extrema Necesidad y en el Programa Ingresos Medios (PIM), que representan el 52,5% y el 39,7% respectivamente 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 y 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 para familias de escasos recursos, un elemento que beneficia la economía regional y nacional, al convertirse en un efecto multiplicador ya que durante el 2021 se impulsó, por esos conceptos, la construcción de un total de 461.930 metros cuadrados, con una inversión de recursos del Estado por ¢95.571,4 millones, créditos de las Entidades Autorizadas por ¢38.735,6 millones y aporte de las familias por ¢896,8 millones, para una inversión total de ¢135.203,8 millones.

El aporte de estos recursos en la economía genera, de forma paralela, un incremento en las fuentes directas de trabajo en la industria de la construcción y en negocios ligados en forma indirecta al comercio de la construcción y al comercio en general que se encuentran alrededor de las edificaciones que se realizan.

Con respecto al 2020, durante el 2021 se dio una disminución de -4,4% en la cantidad de metros construidos y de -3,9% en los aportes familiares; no obstante, se produjo un leve incremento de 1,1% en el monto invertido por concepto del subsidio de vivienda y de 36,3% en créditos otorgados por las Entidades Autorizadas, principalmente por el efecto de los casos PIM señalados anteriormente.

Metros cuadrados de construcción e inversión en los propósitos
Construcción en lote propio y Compra de lote y construcción
Periodo 2021

Propósito	Casos	M2 de Construcción	Monto de Inversión			
			Bono	Crédito	Aporte	Total
Construcción en Lote Propio	5 940	282 903	47 511,6	9 495,4	701,4	57 708,3
Compra de Lote y Construcción	3 442	179 027	48 059,8	29 240,2	195,4	77 495,5
Total	**9 382**	**461 930**	**95 571,4**	**38 735,6**	**896,8**	**135 203,8**

Fuente: Dirección FOSUVI

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 2021 por la modalidad de presupuesto:

Bonos de vivienda por Modalidad de Presupuesto
Periodo 2021

Modalidad	Nº Casos	Monto	Porcentaje
Adulto Mayor	586	6 262,75	5,1%
Ingresos Medios	2 613	16 523,83	22,9%
Ordinario Erradicación Tugurios	1 017	7 416,22	8,9%
Art. 59 Erradicación Tugurios	78	1 503,17	0,7%
Art. 59 Emergencia y Extrema	2 263	45 751,54	19,8%
Indígenas	341	3 901,30	3,0%
Persona con discapacidad	301	3 258,43	2,6%
Regular	4 229	31 031,74	37,0%
Totales	**11 428**	**115 648,98**	**100,0%**

Fuente: Dirección FOSUVI

Bonos por Zona Geográfica y Región

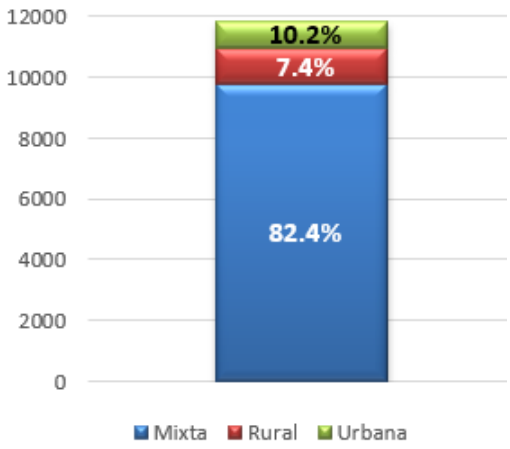
El alto costo de los terrenos en todo el territorio nacional, pero con mayor énfasis en las áreas urbanas, provoca la concentración de la distribución geográfica de las soluciones habitacionales tramitadas en las zonas rurales o mixtas. El 89.8% de los bonos formalizados en el 2021 se ubican en zonas rurales o mixtas y el 10.2% en zonas urbanas.

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

Bonos de Vivienda por Zona Geográfica
Periodo 2021

Zona	Nº Casos	Monto
Zona Mixta	9 422	92 708,64
Zona Rural	841	7 005,95
Zona Urbana	1 165	15 934,39
Totales	**11 428**	**115 648,98**

Fuente: Dirección FOSUVI

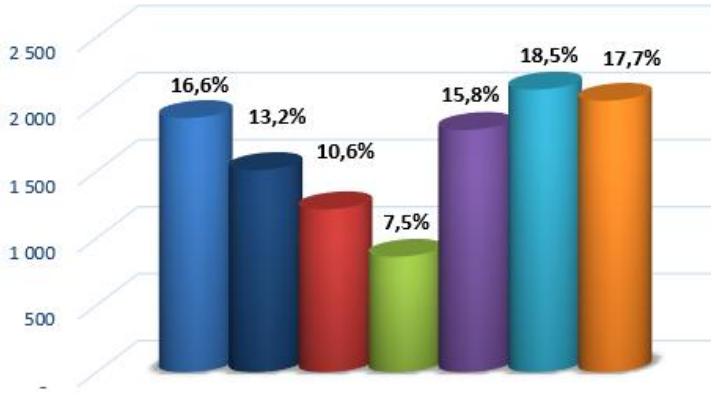


La distribución geográfica de los subsidios pagados durante el 2021, de acuerdo con las regiones geográficas establecidas por MIDEPLAN muestra que, excluyendo la zona Central por obvias razones de concentración de la población, las regiones Brunca, Huetar Caribe y Huetar Norte se mantienen como importantes zonas de colocación de bonos, acumulando entre ellas el 52.0% del total de bonos entregados durante el año; no obstante, la participación de estas tres zonas en conjunto disminuyó un -2.4 puntos porcentuales con respecto al año anterior.

Bonos de Vivienda por Región

Periodo 2021

Región	Nº Casos	Monto
Central GAM	1 897	21 457,23
Central fuera del GAM	1 509	14 229,63
Chorotega	1 216	15 171,26
Pacífico Central	862	9 684,55
Brunca	1 808	16 072,60
Huetar Caribe	2 110	19 892,50
Huetar Norte	2 026	19 141,20
Totales	**11 428**	**115 648,98**



Fuente: Dirección FOSUVI

Bonos de Vivienda por Provincia y Cantón

En la distribución de los bonos tramitados por provincia se da una colocación más desconcentrada de los casos tramitados en el 2021, manteniéndose Heredia como la provincia de más baja tramitación de casos con un 4,7% del total de bonos formalizados en el año, mientras que en Alajuela, Limón y Puntarenas se tramitaron la mayor cantidad de bonos alcanzando 23,5%, 18,5% y 16,2% respectivamente de los bonos otorgados.

Bonos de vivienda por provincia

Periodo 2021

Provincia	Nº Casos	Monto	Porcentaje
San José	1 771	20 048,38	15,5%
Alajuela	2 680	23 499,38	23,5%
Cartago	1 267	13 500,54	11,1%
Heredia	536	5 241,53	4,7%
Guanacaste	1 216	15 171,26	10,6%
Puntarenas	1 848	18 295,39	16,2%
Limón	2 110	19 892,50	18,5%
Totales	**11 428**	**115 648,98**	**100,0%**

Fuente: Dirección FOSUVI

En relación con la distribución de bonos otorgados por cantón, los datos reflejan una mayor cantidad de subsidios otorgados en los cantones de Pococí - 822 bonos para una inversión de ₡7 234,10 -, seguido de San Carlos - 797 bonos para una inversión de ₡7 402,13 millones y Pérez Zeledón – 712 bonos de vivienda otorgados y una inversión de ₡6 524,47 millones- y en el tercer puesto.

Por otra parte, los cantones con menor inversión en materia de bonos de vivienda en el periodo 2021 son Santa Ana con 6 casos, Flores con 3 casos y Belén con 1 único caso.

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

Ver Bonos por Cantón

Trabajo desarrollado por las Entidades Autorizadas

El Bono Familiar de Vivienda se tramita por medio de las Entidades Autorizadas, las cuales durante el 2021 emitieron 10.311 bonos por ¢107.066 millones y se pagaron 11.428 casos por un monto de ¢115.649 millones.

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

Bonos de vivienda emitidos y formalizados por las Entidades Autorizadas Periodo 2021

ENTIDAD AUTORIZADA	EMITIDOS 2021		FORMALIZADOS 2021	
	Casos	Monto	Casos	Monto
MUTUAL CARTAGO	2 677	¢21 568,2	3 554	¢29 611,3
GRUPO MUTUAL	2 857	¢38 598,9	3 131	¢40 075,6
INVU	113	¢1 702,8	95	¢1 481,3
B.P.D.C.	175	¢1 139,3	236	¢2 043,9
B. N. C. R.	38	¢239,0	48	¢303,6
B.C.R	455	¢3 104,7	513	¢3 344,1
COOCIQUE R.L.	592	¢4 925,8	519	¢4 448,6
FUND.C.R.CANADA	897	¢11 211,7	969	¢12 353,5
COOPENAE	636	¢7 316,0	560	¢5 849,1
COOPEALIANZA R.L.	408	¢5 159,8	499	¢5 765,6
COOPESERVIDORES	262	¢2 273,1	221	¢1 778,8
BAC SAN JOSE	68	¢568,7	76	¢615,9
COOPESANMARCOS	34	¢269,5	31	¢243,0
COOPEANDE No. 1	256	¢2 054,5	159	¢1 239,1
COOPEUNA R.L.	260	¢2 069,0	295	¢2 341,0
COOPECAJA R.L.	160	¢1 515,7	144	¢1 202,4
COOPEMEP R.L.	13	¢99,2	3	¢22,8
ASEDEMASA S.A	143	¢1 144,3	118	¢936,5
ASECCSS	3	¢18,2	3	¢18,2
ASEMINA	8	¢48,8	12	¢74,8
CREDECOOP R.L.	15	¢130,2	13	¢112,3
COOPESPARTA R.L.	156	¢1 268,5	154	¢1 236,6
ASEPANDUIT	85	¢640,2	75	¢551,2
TOTAL	**10 311**	**¢107 066,1**	**11 428**	**¢115 649,0**

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 ¢109.936 millones.

Durante el año ingresaron ¢101.055 millones y se dieron egresos por ¢¢108.130 millones. Por lo tanto, como resultado al cierre del 2021, la cifra de los recursos comprometidos para bonos y proyectos es de ¢102.861 millones.

Es importante destacar que durante el 2021 se logró disminuir este rubro de "recursos asignados y comprometidos" en 6,4% con respecto al año anterior.

Los recursos comprometidos para bono individual y proyectos habitacionales en proceso de construcción, año 2021, por ¢102.857 millones corresponden a compromisos adquiridos por la institución según el siguiente detalle:

- Bonos Ordinarios por ¢17.739 millones
- Proyectos de vivienda Artículo 59 por ¢43.751 millones
- Casos individuales Art. 59 por ¢5.380 millones
- Proyectos Bono Colectivo por ¢20.391 millones
- Recursos con destino específico pendiente de asignar por ¢4.780 millones
- Recursos por distribuir por ¢3.170 millones, que incluyen otros ingresos del 2021, así como bonos ordinarios de los compromisos de períodos anteriores que fueron anulados por diferentes motivos en el 2021.

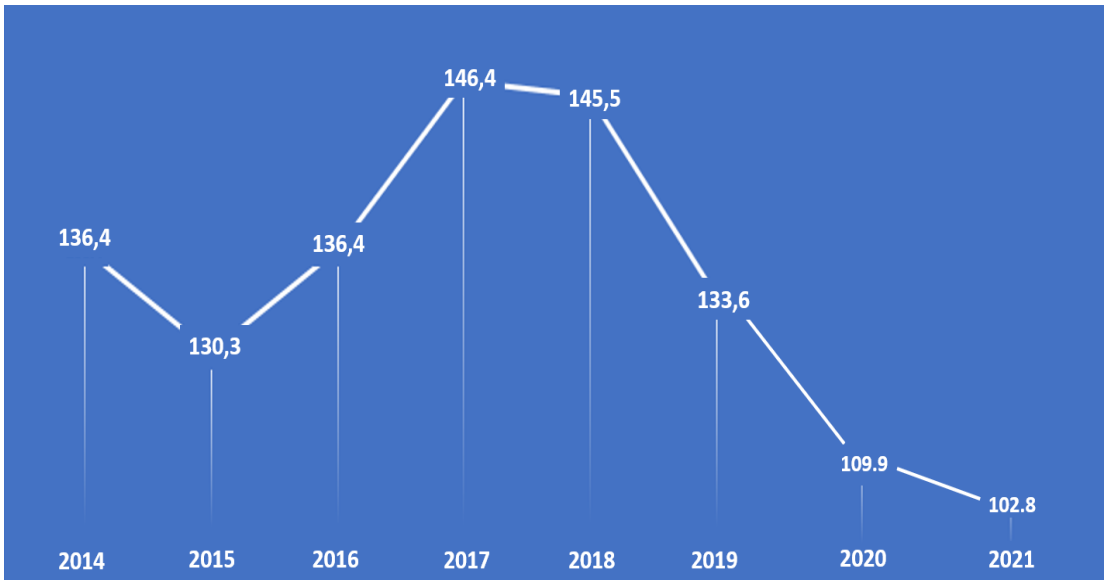
A los montos anteriores, se debe agregar el saldo de la partida denominada BFV Pendiente de Pago por ¢766 millones (recursos devueltos temporalmente por las entidades debido a la suspensión de los desembolsos y que deben ser reintegrados una vez corregida la situación que dio origen al reintegro temporal) y otras partidas por pagar por ¢478 millones, así como las respectiva comisiones de ley correspondientes a todas las partidas, mencionadas anteriormente, por un total de ¢2.592 millones para las Entidades Autorizadas y ¢3.809 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 – 2021

En miles de millones de colones

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



Fuente: Dirección FOSUVI

Recortes presupuestarios en 2021

Tal como ocurrió en el año precedente, en el 2021 el Fondo de Subsidios para Vivienda (FOSUVI) volvió a experimentar un fuerte recorte, esta vez de ₡20.833 millones; es decir un 17% del monto total que por Ley se le debió transferir, para el financiamiento de vivienda de interés social.

Pese a ello, el BANHVI arrancó el año 2021 con la meta de colocar ₡96.450 millones con los cuales se estimaba otorgar aproximadamente 9.500 subsidios.

Aunque el monto del recorte fue considerable, dicha meta se mantuvo firme a lo largo del año y se superó al final del periodo ya que se formalizaron 11.428 soluciones de vivienda con una inversión de ¢115.648 millones, lo que significó un aporte de 461.930 metros cuadrados nuevos de construcción, a la economía del país. Esto fue posible, gracias a que se utilizaron recursos, que ya venían comprometidos, de periodos anteriores, para dar contenido económico a viviendas o proyectos que estaban en ejecución.

No obstante, a raíz del recorte presupuestario decretado por el Ministerio de Hacienda, en el 2021, bajó la cantidad de nuevas aprobaciones de bono de vivienda (emisiones) pasando de 12.412 en el año 2020 a 10.311 en 2021, una disminución del 17%, o bien 2.101 nuevos subsidios que se dejaron de emitir, en relación con el año precedente.

Sumando los recortes anuales experimentados por el BANHVI desde 2020, que fueron del orden de ¢16.528 millones (un 13%) más las disminuciones presupuestarias del 2021 por ₡20.833 millones (17%); tenemos un total de ¢37.361 millones menos en disponibilidad de recursos.

Esta situación llevó a que en junio de 2021 la Junta Directiva del Banco se viera obligada a tomar la decisión de solicitar a las entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, que no recibieran nuevas solicitudes de Bono Familiar de Vivienda, hasta nuevo aviso.

Estos recortes, en términos de vivienda significan que, en dos años, se dejaron de construir 3.700 viviendas para familias de escasos recursos, y la economía del país resintió la falta de 155.00 metros cuadros nuevos de construcción, a la vez que se dejaron de generar 12.400 empleos entre directos e indirectos.

El informe 'Contribución económica del sector construcción e impacto del exceso de trámites', publicado por la Cámara Costarricense de Construcción (CCC), estima que cada metro cuadrado de construcción aporta 0,08 empleos directos e indirectos.

Paralelamente en el año 2021, las autoridades institucionales acometieron la tarea de realizar múltiples gestiones de cabildeo ante la Asamblea Legislativa y el Poder Ejecutivo, a fin de evitar nuevos recortes desproporcionados para el presupuesto del Fondo de Subsidios para Vivienda del año 2022. Estos esfuerzos estuvieron acompañados por las entidades del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), y actores del sector privado de construcción.

Finalmente, en noviembre de 2021 se aprobó el Presupuesto Ordinario de la República para el 2022, en el cual se logró --a través de una moción presentada y apoyada por una mayoría de diputados de

la Asamblea Legislativa-- la restitución de ₡15.500 millones para destinarlos a vivienda de interés social. Pese a ello se mantiene un recorte de ₡18.976 millones al FOSUVI. El recorte inicial que pretendía aplicar por el Ministerio de Hacienda para el 2022, era de ₡34.476 millones.

Bono de vivienda número 400 mil de la historia

Ana Giselle Madrigal es una docente de la ciudad de Limón, que con su trabajo atiende las necesidades de su madre, una adulta mayor de 67 años; su hermana de 20 años con Síndrome de Down y convive en la misma casa con otra hermana madre de 4 niños, a quienes también ayuda, además de atender sus propias necesidades personales.

Ella -quien labora desde el 2007 en el Centro Regional Polivalente del INA en Limón- es la cabeza de este numeroso núcleo familiar que recibió en setiembre de 2021, el bono de vivienda, número 400.000 desde la creación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV).

Esta cifra, aparte del significado simbólico, implica que de los 1.600.000 hogares de Costa Rica (INEC 2019), una de cuatro familias costarricenses vive en una casa que ha sido financiada con el subsidio del BANHVI.

Doña Guiselle y su familia recibieron un bono para Reparación, Ampliación, Mejoras y Terminación (RAMT), una modalidad que busca restituir la vida útil de las casas, y que colabora con la disminución del déficit habitacional cualitativo del país.

El bono lo tramitó a través de la Asociación Solidarista de Empleados del Instituto Nacional de Aprendizaje (ASEMINA), entidad autorizada del SFNV y el plan de inversión consistió en construir

nuevos dormitorios en la vivienda, para dar más comodidad a la familia y evitar el hacinamiento. La vivienda está ubicada en el Barrio Pueblo Nuevo, de Limón Centro.

Nuestro modelo de trabajo y fortalezas nos permite seguir haciendo frente, con éxito a los cambios y exigencias del país. Acceda aquí a las estadísticas de 35 años:

Ver cifras históricas de bonos otorgados

35 años de historia

La entrega del bono 400.000 de la historia se dio en el mismo año del aniversario número 35 de creación del SFNV y del BANHVI.

Con la promulgación la Ley 7052, el 13 de noviembre de 1986, se dio vida a un sistema, que con el paso de los años se ha constituido en una fuerte alianza público-privada de la cual han formado parte 51 entidades del SFNV, a lo largo de los años, así como cientos de empresas desarrolladoras y constructoras, la mayoría de ellas micro y pequeñas, sumado al apoyo permanente del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), el Fondo de Desarrollo Social y de Asignaciones Familiares (FODESAF) y el Gobierno de la República.

Gracias al trabajo colaborativo de esa alianza, el 25% de los hogares de Costa Rica goza hoy de techo digno y propio, tanto familias de sectores vulnerables, como de clase media, y se han generado miles de puestos de trabajo y día con día se trabaja en la reactivación de la economía del país.

El informe ‘Contribución económica del sector construcción e impacto del exceso de trámites’, publicado por la Cámara Costarricense de Construcción (CCC), estima que cada metro cuadrado de construcción aporta 0,08 empleos directos e indirectos.

Proyectos de Vivienda y de Bono Comunal Aprobados

Durante el 2021 fueron aprobadas un total de 1.077 soluciones habitacionales en 21 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 ¢25.821,84 millones. Estas familias que vivían en situación de extrema necesidad hoy gozan de casa propia en casas y urbanizaciones con todos los servicios.

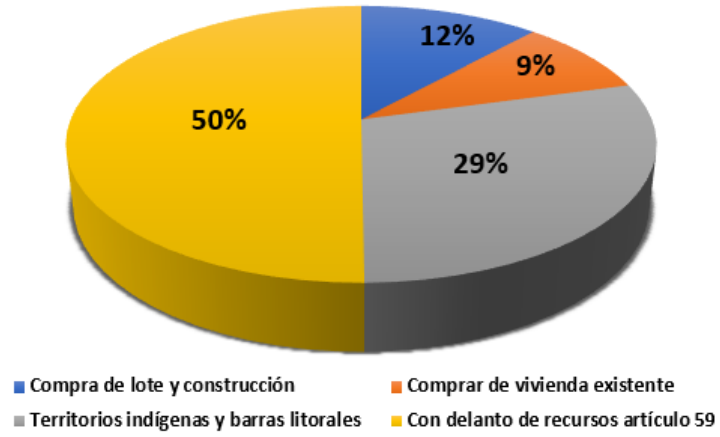
Además, bajo el programa de Bono Colectivo o Comunal, se aprobó el financiamiento para 4 proyectos que beneficiarán a una población de 57.402 personas de esas comunidades, para una inversión de ¢4.604,16 millones.

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

Proyectos Aprobados por Modalidad según número de familias beneficiadas Periodo 2021

Modalidad del proyecto	Número de familias
Compra de lote y construcción	126
Compra de vivienda existente	97
Territorios indígenas y barras litorales	314
Con adelanto de recursos art 59	540
Total de soluciones	1.077

Fuente: Dirección FOSUVI



Desglose de Proyectos Aprobados por Modalidad

Periodo 2021

Modalidad adelanto

Proyectos	Entidad	Familias	Inversión	Ubicación	Empresa
Almendares II	MUCAP	54	2.054,73	Hatillo, San José	Sogotica S.A.
28 Millas	MUCAP	120	3.190,42	Matina, Limón	AJIP Ingeniería
Vistas de Guadalupe	Grupo Mutual	144	5.077,01	Goicoechea, San José	Las Arandas
Puerto Escondido	Grupo Mutual	80	2.240,28	Grecia, Alajuela	Fusión Inmobiliaria
Aurora de Luz	Fundación Costa Rica Canadá	142	3.907,68	Carrillo, Guanacaste	Davivienda S.A.

Inicio de obras Almendares II

Compra de lote y construcción

Proyectos	Entidad	Familias	Inversión	Ubicación	Empresa
Lotificación El Jade	Coopecaja	6	97,91	Guatuso, Alajuela	Covites S.A.
Tujankir II	Coocique	12	210,95	Guatuso, Alajuela	Roque y Rivera S.A.
Las Amapolas	Asedemasa	37	799,99	Parrita, Puntarenas	Rosas Pocosol S.A. / VIN S.A.
José Villalobos	Coocique	71	1.353, 21	San Carlos, Alajuela	Zona Norte YEKA S.A.

Compra de vivienda existente

Proyectos	Entidad	Familias	Inversión	Ubicación	Empresa
Malinche VI	Grupo Mutual	11	349,80	Santa Cruz, Guanacaste	Synsa S.A.
San José Upala	Coopenae	3	52,95	San José, Upala	Vargas Amaya S.A.
Sueño de Reyes	Grupo Mutual	32	706, 19	San Carlos, Alajuela	Monte Beraca S.A.
Nueva Esperanza	Grupo Mutual	51	1.173,37	La Cruz, Guanacaste	Synsa S.A.

Proyecto Sueño de Reyes

Vivienda indígena y barras litorales

Proyectos	Entidad	Familias	Inversión	Ubicación	Empresa
Bribri Salitre	Coopenae	27	407,54	Buenos Aires, Puntarenas	Somabacu S.A.
Ngöbe La Casona V	Coopenae	27	406,49	Coto Brus, Puntarenas	Somabacu S.A.
Talamanca Cabecar	Coocique	23	252,47	Talamanca, Limón	Davivienda S.A.
Ngöbe, Conte Burica II	Fundación Costa Rica Canadá	92	1.402,07	Golfito, Puntarenas	Somabacu S.A.
Ngöbe, Conte Burica III	Coopenae	32	494,01	Corredores, Puntarenas	Somabacu S.A.
Territorio Boruca	Coocique	6	63,87	Buenos Aires, Puntarenas	Davivienda S.A.
Talamanca Bribri	Fundación Costa Rica Canadá	57	689,70	Talamanca, Limón	Darqco S.A.
Barras de Tortuguero y Parismina	Fundación Costa Rica Canadá	50	891,20	Pococí y Siquirres, Limón	Somabacu S.A.

Barras del Caribe

Bono Comunal

Proyectos	Entidad	Familias	Inversión	Ubicación	Empresa
La Carpio	–	19.036	2.357, 35	La Uruca, San José	–
Parque Lineal Pacacua (perfil)	Grupo Mutual	16.088	854, 62	Mora, San José	–
Acosta Activa	INVU	9.016	758,01	San Ignacio, Acosta	Gonzalo Delgado S.A. / Ronald M. Zurcher Arquitectos
Parque Los Chiles	Coocique	13.262	634, 18	Los Chiles, Alajuela	América Ingeniería y Arquitectura

Render de Acosta Activa

Fuente: Dirección FOSUVI

Proyectos Entregados en el 2021

En el 2021 junto de los proyectos de vivienda aprobados con los presupuestos disponibles para el periodo, el BANHVI entregó XX proyectos a beneficiarios de proyectos habitacionales, cuyo financiamiento procede de periodos anteriores, pero que la fase constructiva y entrega final a los beneficiarios se dio en este año.

Esta acción se realizado mediante un trabajo colaborativo con el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, las entidades autorizadas involucradas, así como las empresas responsables del desarrollo de las obras.

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

Vivienda Urbana Inclusiva y Sostenible

3 apartamentos en un único edificio, para 3 grupos familias independientes.
Ubicación: Pavas, San José.
Inversión: ¢81,5 millones.

Barras de Tortuguero y Parismina

72 viviendas sobre pilotes y en madera, adaptadas a las condiciones climáticas del lugar.
Ubicación: Tortuguero, Pococí y Parismina, Siquirres. Limón.
Inversión: ¢1.048,9 millones.

Sueño de Reyes

32 viviendas en urbanización horizontal.

Ubicación: La Fortuna, San Carlos, Alajuela.

Inversión: ¢706,2 millones.

Guararí Bono Comunal

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

Ubicación: San Francisco, Heredia.

Inversión: ¢1.180,7 millones.

Poás Identidad y Progreso Bono Comunal

Parque comunal para actividades recreativas y artísticas.

Ubicación: Poás de Aserrí, San José.

Inversión: ¢314,2 millones.

Condominio Fénix

98 viviendas en condominio.

Ubicación: Concepción, La Unión, Cartago.

Inversión: ¢2.652 millones.

Valladolid

71 viviendas en urbanización horizontal.

Ubicación: Parrita, Puntarenas.

Inversión: ¢1.702,7 millones.

Don Sergio II

95 viviendas en madera, tanto en edificios bifamiliares como unifamiliares.

Ubicación: Horquetas, Sarapiquí, Heredia.

Inversión: ¢2.390,9 millones.

Las Palmas

Se entregaron las primeras 94 viviendas, de un total de 191.

Ubicación: La Fortuna, Bagaces, Guanacaste.

Inversión: ¢4.828,4 millones.

Las Rosas de Pocosol II

30 viviendas en urbanización horizontal.

Ubicación: Pocosol, San Carlos, Alajuela.

Inversión: ¢727.9 millones.

Santa Luisa II

211 viviendas en urbanización horizontal.

Ubicación: Liberia, Guanacaste.

Inversión: ¢5.396,6 millones.

Corrales Negros

18 viviendas en urbanización horizontal.

Ubicación: Santa Cecilia, La Cruz, Guanacaste.

Inversión: ¢324,3 millones.

El Colono

25 viviendas en urbanización horizontal.

Ubicación: Jiménez, Pococí, Limón.

Inversión: ¢612,2 millones

Costa Verde

54 viviendas en urbanización horizontal.

Ubicación: Parrita, Puntarenas.

Inversión: ¢1.584,5 millones.

Los Jobos

14 viviendas en lotificación horizontal.

Ubicación: Veintisiete de Abril, Santa Cruz, Guanacaste.

Inversión: ¢233,95 millones.

Indígena Cabécar de Talamanca

36 viviendas en madera adaptadas a la cultura del territorio.

Ubicación: Talamanca Limón.

Inversión: ¢510.9 millones.

Indígena Ngöbe La Casona, etapa IV

23 viviendas en madera adaptadas a la cultura del territorio.

Ubicación: Coto Brus, Puntarenas.

Inversión: ¢306,6 millones.

Indígena Cabécar Taynί

34 viviendas en madera adaptadas a la cultura del territorio.

Ubicación: Valle La Estrella, Limón.

Inversión: ¢450,2 millones

Indígena Cabécar, Bajo Chirripó

39 viviendas en madera adaptadas a la cultura del territorio.

Ubicación: Matina, Limón.

Inversión: ¢522,3 millones.

Indígena Bribri Salitre, etapa II

51 viviendas en madera adaptadas a la cultura del territorio.

Ubicación: Buenos Aires, Puntarenas.

Inversión: ¢680 millones.

El Portillo

165 viviendas en urbanización horizontal.

Ubicación: Turrúcares, Alajuela.

Inversión: ¢4.754,3 millones.

Astúa Pirie

36 viviendas en urbanización horizontal.

Ubicación: Cariari, Pococí, Limón.

Inversión: ¢741,2 millones.

San José de Upala

32 viviendas en lotificación horizontal.

Ubicación: Upala, Alajuela.

Inversión: ¢576,6 millones.

MALINCHE, ETAPA VI

11 viviendas en urbanización horizontal.
Ubicación: Santa Cruz, Guanacaste.
Inversión: ¢349.8 millones.

HOJANCHA

78 viviendas en urbanización horizontal.
Ubicación: Hojancha, Guanacaste.
Inversión: ¢1.593 millones.

Proyectos de vivienda en desarrollo en el 2021

En el año 2021 el BANHVI mantuvo actividades de supervisión y vigilancia sobre la marcha del proceso constructivo de diversos proyectos, que arrancaron en este periodo o bien que aún se encuentran en desarrollo.

Se trata tanto de obras en proyectos, tanto de bono comunal como habitacionales, entre los cuales están:

Las Trojas

84 apartamentos en torres en condominio.
Ubicación: Sarchí Norte, Sarchí, Alajuela.
Avance: 82%.

Bella Vista

72 viviendas en urbanización horizontal.
Ubicación: Colorado, Turrialba, Cartago.
Avance: 90%

Condominio Almendares II

54 apartamentos en torres en condominio.
Ubicación: Sagrada Familia, San José.
Avance: 5%.

Los Almendros

57 viviendas en urbanización horizontal.
Ubicación: Parrita, Puntarenas.
Avance: 70%

Parque La Libertad (Bono Comunal)

Parque para actividades recreativas y artísticas.
Ubicación: Pavas, San José.
Avance: 80%

Parque Ecocultural San Isidro (Bono Comunal)

Parque para actividades recreativas y artísticas.
Ubicación: San Isidro, El Guarco, Cartago.
Avance: 22%.

Limón 2000 (Bono Comunal)

Planta de tratamiento de aguas residuales.
Ubicación: Ciudadela Limón 2.000, Limón.
Avance: 80%.

Juanito Mora (Bono Comunal)

Centro de Cuido y Desarrollo Infantil (CECUDI) y obras comunales.
Ubicación: Barranca, Puntarenas.
Avance: 95%.

Torres de la Montaña

160 apartamentos en torres en condominio.
Ubicación: Los Guido, Desamparados, San José.
Avance: 94%.

Las Palmas

191 viviendas en urbanización horizontal.
Ubicación: La Fortuna, Bagaces, Guanacaste.
Avance: Se entregaron 94 viviendas, las 97 restantes tienen un avance del 90%.

Montecristo II

132 viviendas en urbanización horizontal.
Ubicación: Upala, Alajuela.
Avance: 100%, pendiente recepción institucional de obras.

El Gran Sol

39 viviendas en urbanización horizontal.
Ubicación: Macacona, Esparza, Puntarenas.
Avance: 100%, pendiente recepción institucional de obras.

Gestión del Fondo Nacional para Vivienda

El objetivo principal del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) consiste en la obtención de recursos mediante la emisión de valores y su canalización hacia las Entidades Autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) a fin de fortalecer los programas de crédito para vivienda que desarrollan estas Entidades; en este sentido, durante el periodo 2021 la gestión del FONAVI estuvo orientada fundamentalmente a las actividades relacionadas con la captación de recursos y su colocación mediante financiamiento a las Entidades Autorizadas.

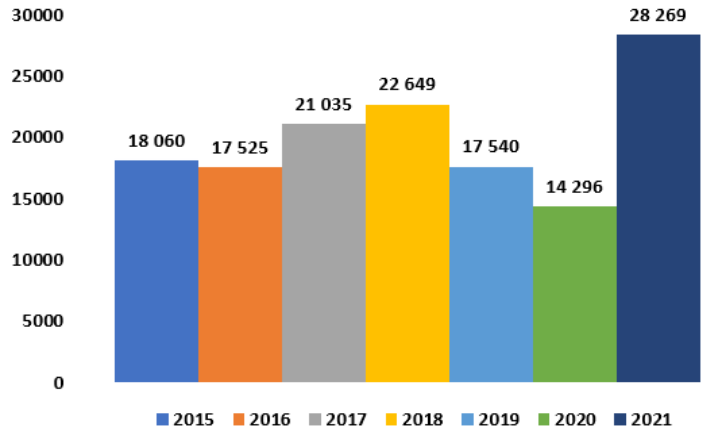
Durante el periodo 2021 el BANHVI no asumió ningún crédito, siendo que la totalidad del fondeo requerido fue obtenido mediante la captación de recursos en el mercado financiero.

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

Cartera de Crédito

Durante el periodo 2021 el monto total de los desembolsos ejecutados por el BANHVI a las Entidades Autorizadas alcanzó la suma de ¢28 269 millones, lo que constituye la mayor suma desembolsada históricamente, llegando a duplicar el monto de los desembolsos realizados en el periodo 2020, afectado de manera significativa por la situación de pandemia.

Monto Anual de Desembolsos de Cartera de Crédito 2015 - 2021
- Montos en millones de colones –



Fuente: Dirección FONAVI

De acuerdo con lo anterior, al cierre del periodo 2021 se alcanzó un cumplimiento del 113.1% en la meta de colocación de nuevos créditos establecida para ese año por ¢25,000 millones. El detalle de

los desembolsos de crédito ejecutados en el periodo 2021 a las Entidades Autorizadas se presenta a continuación:

Detalle de créditos desembolsados a las Entidades Autorizadas, 2021
Montos en millones de colones

Entidad Deudora	*Monto desembolsado*
Banco Popular	2 214
Coocique R.L.	2 000
Coopealianza R.L.	1 125
Coopeande No.1 RL	6 000
Coopecaja R.L.	4 000
Coopeservidores R.L.	5 300
Grupo Mutual	3 750
MUCAP	3 850
TOTAL	**28 239**

Fuente: Dirección FONAVI

Resultados del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios en el 2021

Entre los programas de financiamiento desarrollados por el BANHVI durante el periodo 2021 destaca la continuidad del 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.

En el año 2021 la canalización de recursos de crédito para vivienda a través de este Programa alcanzó los ¢39.029 millones, además de ¢9.597 millones de subsidios de vivienda. Como resultado de lo anterior, se generó un total de 1.541 soluciones de vivienda en el periodo analizado, según el detalle que se presenta a continuación:

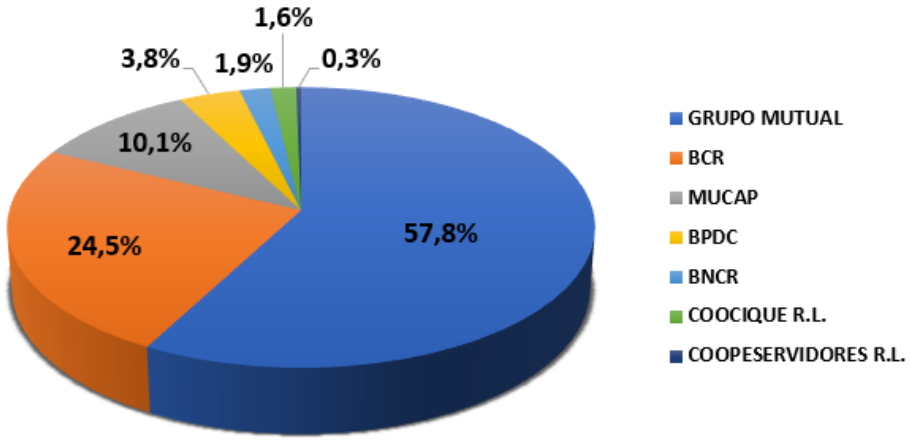
Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios
Casos formalizados por Entidad, Monto Promedio del Crédito y BFV
Montos en millones de colones
Año 2021

Entidad Deudora	*N° de casos*	*Monto Créditos*	*Monto BFV*	*Crédito Promedio*	*BFV Promedio*
MUCAP	155	4 278 286 000	935 446 000	27 601 845	6 035 135
GRUPO MUTUAL	891	17 925 084 840	5 722 572 000	20 117 940	6 422 640
BANCO DE COSTA RICA	377	13 605 428 000	2 219 266 000	36 088 668	5 886 647
BANCO POPULAR	59	1 835 234 000	351 832 000	31 105 661	5 963 254
BANCO NACIONAL DE CR	25	524 388 000	157 937 000	20 975 520	6 317 480
COOQUE R.L.	30	738 318 644	186 825 000	24 610 621	6 227 500
COOPESERVIDORES R.L.	4	121 907 000	23 224 000	30 476 750	5 806 000
Total	**1 541**	**39 028 646 484**	**9 597 102 000**	**25 326 831**	**6 227 840**

Fuente: Dirección FONAVI

De los 1.541 casos formalizados durante el periodo 2021, el 67,9% fue tramitado por el sector mutualista, mientras que el sector de bancos públicos concentra el 30,2% y el sector cooperativo el 1,9%.

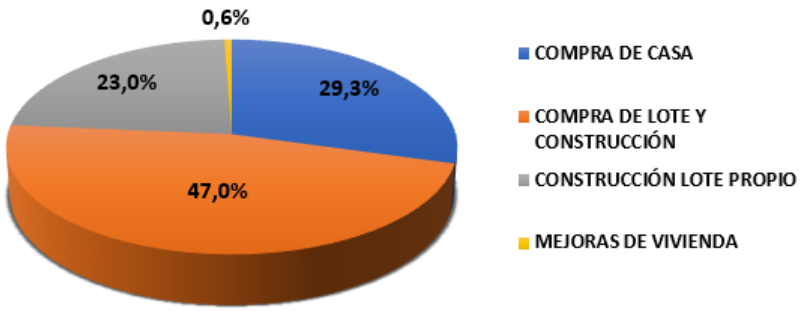
Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios
Distribución de Casos Formalizados por Entidad
Año 2021



Fuente: Dirección FONAVI

Las operaciones formalizadas dentro del Programa durante el periodo 2021 estuvieron dirigidas principalmente al plan de inversión de Compra de lote y construcción, seguido de la alternativa de Compra de casa y Construcción en lote propio, tal y como se presenta en el siguiente gráfico.

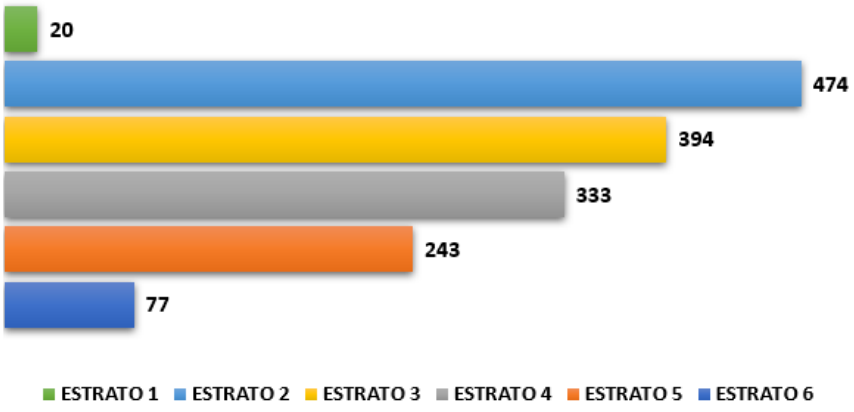
Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios
Distribución de Casos Formalizados por Plan de Inversión
Año 2021



Fuente: Dirección FONAVI

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 5, según se muestra a continuación:

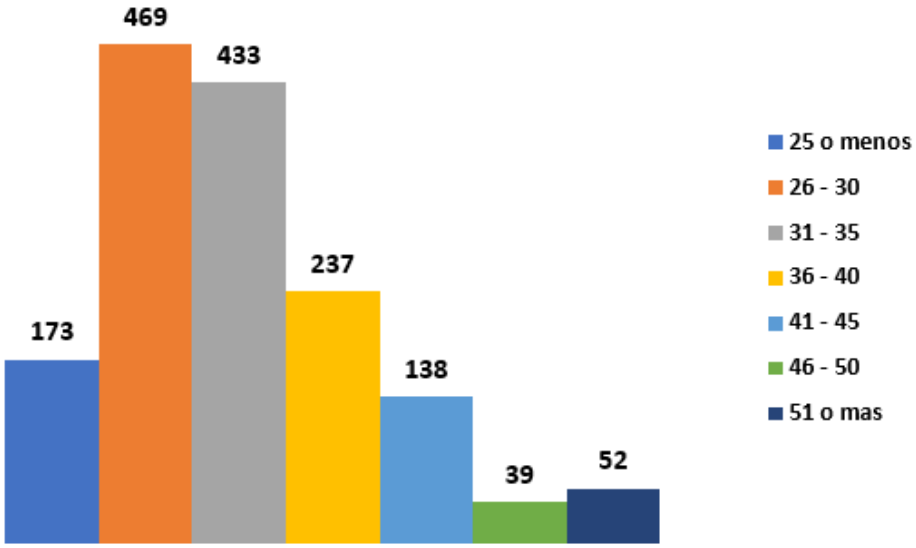
Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios
Distribución de Familias Beneficiadas según estratos salariales
Año 2021



Fuente: Dirección FONAVI

Por otra parte, los deudores de las operaciones formalizadas en el Programa durante el periodo 2021 tienen edades comprendidas entre los 20 años y los 64 años, según la distribución por rangos que se presenta en el siguiente gráfico.

Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios
Número de Casos por Rango de Edad de los Deudores
Año 2021



Fuente: Dirección FONAVI

Según se observa, 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 69,8% dentro del total de casos formalizados.

Adicionalmente, a partir de los créditos otorgados por el BANHVI en los programas regulares de financiamiento de largo plazo, las Entidades Autorizadas generaron 717 soluciones de vivienda en el periodo 2021; el monto promedio de los créditos otorgados se ubicó entre los ¢13,8 millones y los ¢64,5 millones, según se detalla a continuación:

Soluciones de Vivienda Generadas con Programas Regulares del FONAVI y Monto Promedio del Crédito Otorgado, según Entidades Autorizada, Año 2021

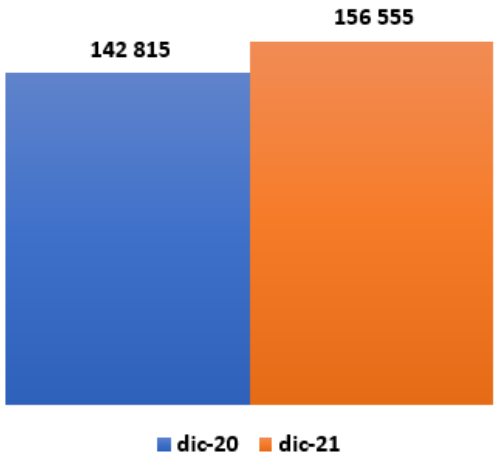
Entidad Deudora	*N° de Casos*	*Monto Crédito BANHVI*	*Total Recursos Colocados*	*Monto Promedio del Crédito*
Coopecaja R.L. (*)	7	1 000 000 000	184 596 495	26 370 928
Coopealianza R.L. (*)	5	500 000 000	69 280 000	13 856 000
Coocique R.L.(*)	29	675 000 000	459 336 245	15 839 181
Coopeservidores R.L.(*)	20	1 299 000 000	672 465 000	33 623 250
Coopecaja R.L.	30	1 000 000 000	1 019 427 280	33 980 909
Coopecaja R.L.	28	1 000 000 000	1 306 278 729	46 652 812
Coopealianza R.L.	29	1 125 000 000	1 102 809 148	38 027 902
Coopeande N° 1 R.L.	92	3 000 000 000	3 000 460 000	32 613 696
Coocique R.L.	87	1 201 921 600	1 619 709 427	18 617 350
Mucap	20	1 264 839 102	1 290 520 000	64 526 000
Coopeservidores R.L.	56	2 300 000 000	2 301 655 480	41 100 991
Coopecaja R.L.	31	1 000 000 000	1 115 354 792	35 979 187
Coopeservidores R.L.	19	3 000 000 000	944 377 320	49 704 069
Grupo Mutual	226	3 750 000 000	3 750 961 979	16 597 177
Coopecaja R.L.	26	1 000 000 000	897 645 000	34 524 808
Coopeande N° 1 R.L.	12	3 000 000 000	436 310 000	36 359 167
TOTAL	**717**	**26 115 760 702**	**20 171 186 895**	**28 132 757**

Fuente: Dirección FONAVI

Saldo de la Cartera de Crédito

Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de la Cartera de créditos vigentes del BANHVI alcanzó ¢156.555 millones, reflejando un crecimiento interanual del 9,6%, 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 trimestre 2021.

Saldo de la Cartera de Crédito del BANHVI
Diciembre 2020 – Diciembre 2021
Montos expresados en millones de colones

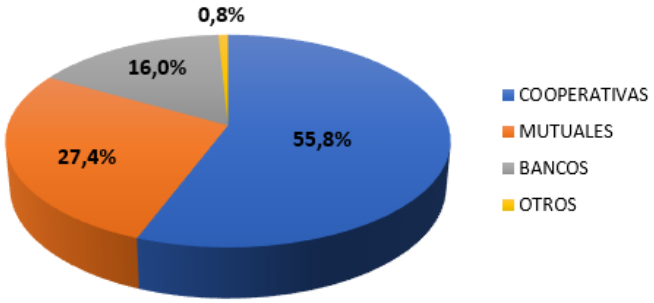


Fuente: Dirección FONAVI

La tasa de interés promedio de la Cartera de crédito se ubicó en 4,56% a diciembre último, con una disminución de 66 puntos base respecto del valor registrado a diciembre 2020 (5,22%), lo que ha generado una reducción significativa en los ingresos mensuales por intereses de la Cartera de crédito.

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 55,8%; un 27,4% corresponde sector Mutualista, seguido por un 16,0% relacionado al sector Bancario, según se presenta a continuación:

Distribución Porcentual de la Cartera de Crédito del BANHVI por Sector
A diciembre 2021



Fuente: Dirección FONAVI

Morosidad y Garantías de la Cartera de Crédito

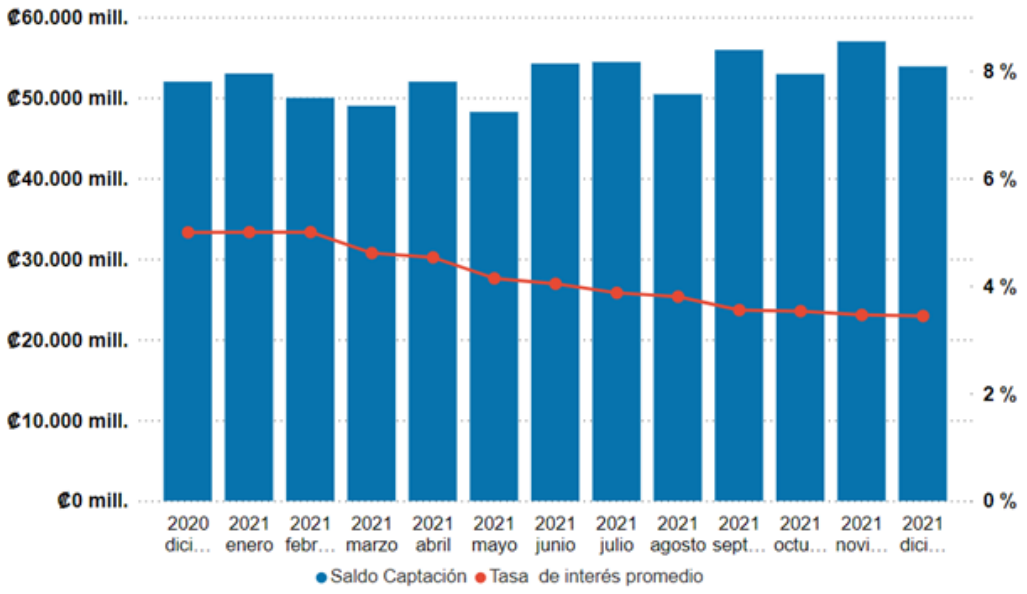
Sobre la condición de la Cartera de Crédito al cierre del periodo 2021, la morosidad se mantiene en 0%, esta condición prevalece desde junio 2006. Adicionalmente, las operaciones cuentan con garantías que superan en ¢43.103 millones el saldo global de las obligaciones, con un porcentaje de cobertura del 127,5%.

Captación de Recursos

Al cierre de 2021 el saldo de la captación del BANHVI alcanzó la suma de ¢53.890 millones, para un aumento de ¢890 millones respecto del monto registrado a diciembre de 2020 (1,68%).

Por su parte, la tasa de interés promedio de estas obligaciones se ubicó en diciembre de 2021 en 3,44%, esto es 156 puntos base por debajo del valor observado en diciembre de 2020 (5,00%), esta disminución se relaciona fundamentalmente con la reducción en las tasas de interés de mercado y las negociaciones realizadas por el Banco, procurando condiciones de costo más favorables.

Saldos de Captación y Tasa de Interés Promedio
Diciembre 2020 - Diciembre 2021



Fuente: Dirección FONAVI

Continuidad de la Calificación de Riesgo del BANHVI

En el mes de setiembre 2021 en la Sesión Ordinaria Nº 1252021 del 24 de setiembre del 2021, el Consejo Calificador de la empresa calificadora SCRiesgos ratificó la calificación otorgada al BANHVI, basada en información financiera no auditada a marzo y junio 2021, según el siguiente detalle:

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

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

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

Programa	Monto en millones de colones	Calificación	
		Anterior	Actual*
Programa C de Bono Estandizados en ¢	¢40 000	scr AA+ (CR)	scr AA+ (CR)
Programa D de Bono Estandizados en ¢	¢50 000	scr AA+ (CR)	scr AA+ (CR)
Programa de Emisiones de Papel Comercial ¢ 2016	¢35 000	SCR 1 (CR)	SCR 1 (CR)
Programa de Emisiones de Papel Comercial $ 2016	$40	SCR 2 (CR)	SCR 2 (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.

Fondo de Garantías y Fideicomisos

Administración del Fondo de Garantías

Al 31 de diciembre de 2021, el Fondo de Garantías acumuló la suma de ¢44.319 millones, mostrando un incremento del 9,4% en relación con el monto registrado al cierre del año anterior -¢40.511 millones-.

Del monto acumulado al 31 de diciembre último, el 59,1% proviene de los aportes efectuados por las Entidades, mientras que el 40,7% 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., Viviendacoop, Mutual Guanacaste).

Al 31 de diciembre de 2021, el saldo de los activos totales pendientes de recuperación de los fideicomisos de MUCAP, y los trasladados a administración directa del BANHVI por proceso de finiquito de los fideicomisos administrados por Grupo Mutual Alajuela La Vivienda de Ahorro y Préstamo, asciende a ¢2.782 millones, incluyendo cartera de crédito de largo y corto plazo, bienes adjudicados individuales y bienes en proyectos de vivienda, según el detalle que se indica a continuación:

Activos Fideicometidos de MUCAP y recibidos de Grupo Mutual
En millones de colones

Composición de Activos	***Dic. 2021***
Cartera de Crédito Largo y Corto Plazo	373,99
Cartera de Bienes Adjudicados - Proyectos	4.335,21
Cartera de Bienes Adjudicados - Individuales	466,97
TOTAL DE CARTERA	**2.782,17**

Fuente: Dirección FONAVI

Nota: La Cartera de crédito incluye saldos de principal, intereses hasta y más de 180 días; la cartera bienes corresponde al valor en libros.

En el año 2021 el principal avance asociado a la recuperación de activos fideicometidos, corresponde a la colocación de 24 lotes del proyecto El Portillo, ubicado en Turrúcares de Alajuela, por un monto total del ¢413.27 millones, y 9 lotes del Proyecto El Edén por un monto total de ¢18,14 millones; además de la colocación de 9 bienes adjudicados individuales por un monto total de ¢40,40 millones; para una recuperación total de ¢471,81 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): Presentan porcentajes de avance del 68% y 49%, respectivamente; para ambos proyectos se concluyeron los estudios preliminares y se avanzó en el trámite de los planos constructivos.*

- *El Portillo (BANHVI): En el mes de abril de 2021 se logró la construcción del 100% de las viviendas, y una colocación total de 164 bienes de los 165 bienes del proyecto (¢2,790 millones).*

Resultados del Programa Integral de Financiamiento para Familia de Ingresos Medios. Junio 2019 - diciembre 2021

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.

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 pagar la prima exigida en las operaciones, hecho que muchas veces impedía a las familias cumplir con este requisito, 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 2021, incluyendo aspectos relacionados con las Entidades Autorizadas participantes, el avance en la formalización de operaciones, las características de estas operaciones y el perfil de los beneficiarios.

A diciembre de 2021 se alcanzó la formalización de 3.685 operaciones del Programa Integral de Financiamiento para Familias de Ingresos Medios, beneficiando a un total de 9.862 personas; el monto de los créditos otorgados asciende a ¢100.202 millones, mientras que los recursos complementarios por concepto de bonos familiares de vivienda entregados alcanzan los ¢22.536 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.

En los siguientes apartados se presentan los resultados obtenidos por entidades participantes, características de las operaciones formalizadas, perfil de los beneficiarios y estado de morosidad de las operaciones formalizadas.

Entidades Autorizadas participantes en el Programa

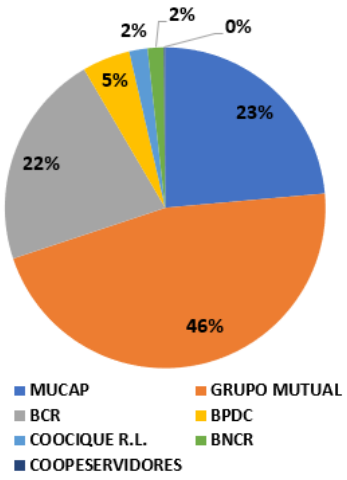
Al cierre de diciembre de 2021, las Entidades Autorizadas que participaron en este periodo del Programa son las siguientes:

- Mutual Cartago de Ahorro y Préstamo (MUCAP)
- Grupo Mutual Alajuela La Vivienda (Grupo Mutual)
- Banco Popular y de Desarrollo Comunal (BPDC)
- Banco de Costa Rica (BCR)
- Banco Nacional de Costa Rica (BNCR)
- Coocique R.L.
- Coopeservidores R.L.

Las Entidades que han formalizado más operaciones de crédito dentro del Programa son Grupo Mutual, MUCAP y el Banco de Costa Rica, con participaciones del 46,3%, 23,6% y 21,7% del total de casos, respectivamente.

Casos formalizados por Entidad, Monto promedio de créditos y de BFV

Entidad Autorizada	*N° de casos*	*Monto Créditos*	*Monto BFV*	*Crédito Promedio*	*BFV Promedio*
MUCAP	869	27 296 884 099,09	5 152 951 000	31 411 834,41	5 929 747,99
GRUPO MUTUAL	1 706	34 946 548 030,42	10 813 940 000	20 484 949,74	6 338 769,05
BCR	799	29 176 090 498,00	4 660 022 000	36 515 757,82	5 832 317,90
BPDC	178	5 750 571 000,00	1 081 788 000	32 306 578,65	6 077 460,67
COOCIQUE R.L.	68	1 436 489 000,00	427 805 000	21 124 838,24	6 291 250,00
BNCR	60	1 437 842 086,51	370 754 000	23 964 034,78	6 179 233,33
COOPESERVIDORES	5	158 007 000,00	29 166 000	31 601 400,00	5 833 200,00
Total	**3685**	**100 202 431 714,02**	**22 536 426 000**	**27 191 676,04**	**6 115 719,40**



Fuente: Dirección FONAVI

El financiamiento de las operaciones del Programa involucra recursos de créditos otorgados por el FONAVI y subsidios del FOSUVI en todas las Entidades, con excepción del BCR y el BNCR, en los que únicamente se han utilizado recursos del FOSUVI dado que disponen de fondos de menor costo a los ofrecidos por el BANHVI para el otorgamiento del crédito a las familias beneficiarias.

Por otra parte, ante el agotamiento de los recursos de financiamiento canalizados por el BANHVI para este Programa, algunas de las entidades han formalizado operaciones utilizando para estos efectos recursos obtenidos de otras fuentes, según el detalle que se presenta a continuación:

Monto de créditos formalizados por Entidad Autorizada según composición de fuentes de recursos

Entidad Autorizada	*Monto Créditos*	*Financiamiento FONAVI*	*Financiamiento solo de EA*
BCR	₡29 176 090 498	₡0	₡29 176 090 498
BNCR	₡1 437 842 087	₡0	₡1 437 842 087
BPDC	₡5 750 571 000	₡4 240 735 900	₡1 509 835 100
COOCIQUE R.L.	₡1 436 489 000	₡1 123 078 400	₡313 410 600
COOPESERVIDORES R.L.	₡158 007 000	₡0	₡158 007 000
GRUPO MUTUAL	₡34 946 548 030	₡15 219 024 233	₡19 727 523 797
MUCAP	₡27 296 884 099	₡19 313 596 933	₡7 983 287 166
TOTAL	**₡100 202 431 714**	**₡39 896 435 466**	**₡60 305 996 248**

Fuente: Dirección FONAVI

En función de lo anterior, la ejecución total del Programa alcanza un 175,8% respecto del monto originalmente previsto para los periodos de 2019 a 2021; sin considerar las operaciones de crédito formalizadas exclusivamente con recursos obtenidos de otras fuentes por parte de las Entidades, la ejecución alcanza un 99,7%.

Porcentajes de Avance en Ejecución

Montos en colones

	Monto Total de Créditos
Ejecución Programada	57 000 000 000
Ejecución Total	100 202 431 714
% Ejecución Total	**175,8%**
Ejecución FONAVI	39 896 435 466
% Ejecución Recursos FONAVI	**99,7%**

Fuente: Dirección FONAVI

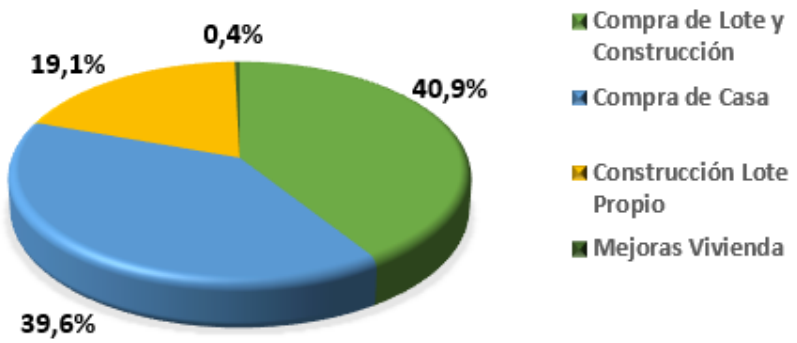
El monto promedio de los créditos otorgados se ubica entre ¢20,5 millones y ¢36,5 millones en las distintas Entidades, mientras que en el caso del subsidio los valores promedio alcanzan entre los ¢5,8 millones y ¢6,3 millones.

Características de las operaciones formalizadas en el Programa

Plan de inversión

El plan de inversión de las operaciones formalizadas dentro del Programa hasta diciembre de 2021 se concentra principalmente en la Compra de lote y construcción, seguido de la alternativa de Compra de Vivienda.

Plan de inversión de las operaciones formalizadas



Fuente: Dirección FONAVI

Valor de la solución

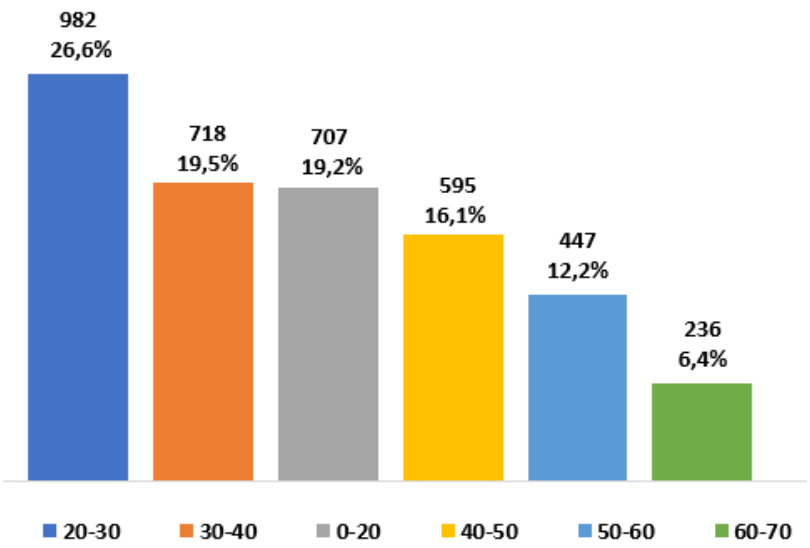
En relación con el valor de las soluciones de vivienda que se han financiado, se determinó un valor mínimo de ¢7,6 millones y un valor máximo de ¢65,8 millones; por su parte el valor promedio de la solución se ubicó en ¢34,4 millones.

La mayoría de las viviendas financiadas presenta valores entre los ¢20 millones y los ¢40 millones, con un 46,1% de los casos ubicados en ese rango; por su parte, sólo el 6,4% de las soluciones de vivienda presentan valores superiores a los ¢60 millones.

En lo que se refiere al valor de la solución promedio financiada, se presenta valores que difieren entre las entidades participantes; en este sentido, entidades como BCR y MUCAP financian soluciones de vivienda de un valor mayor a los ¢40 millones, mientras que en Coocique R.L. y Grupo Mutual, el valor promedio de la vivienda se ubica por debajo de los ¢30 millones.

Distribución de casos según el valor de la solución de vivienda

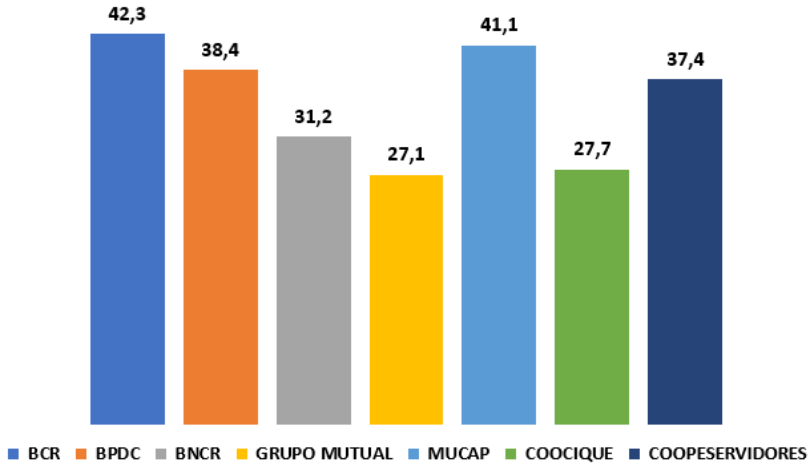
Rangos expresados en millones de colones



Fuente: Dirección FONAVI

Valor promedio de las soluciones de vivienda por Entidad

Monto en millones de colones



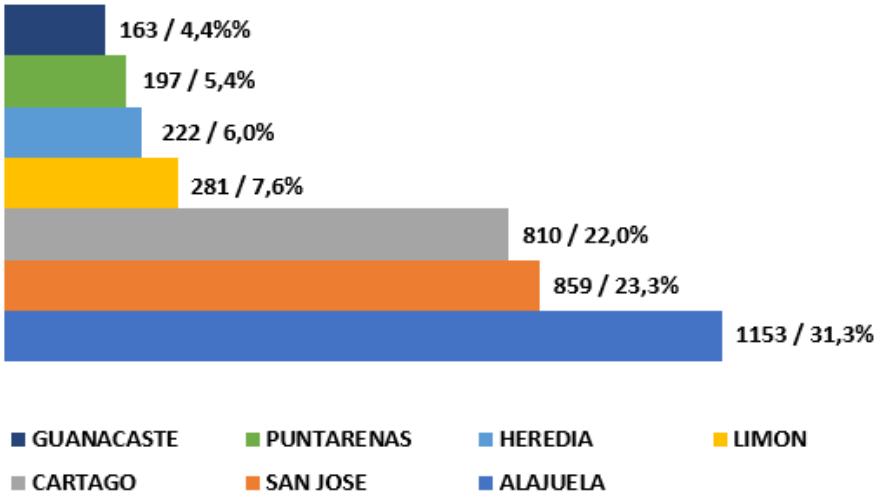
Fuente: Dirección FONAVI

Ubicación de las operaciones formalizadas

La distribución de los casos formalizados por provincia mantiene una concentración significativa en las provincias de Alajuela, San José y Cartago, con un número de casos entre 810 y 1.153, que en forma conjunta representan el 76,6% del total.

En el resto de las provincias del país, el número de operaciones formalizadas es muy inferior, alcanzando como máximo un 7,6% del total, lo que equivale a 281 casos, para en la provincia de Limón.

Distribución de casos formalizados por provincia



Fuente: Dirección FONAVI

El análisis de la información desagregada por cantón señala que se han formalizado operaciones en 81 de los 82 cantones del país al amparo de este Programa; el único cantón que no cuenta con casos formalizados es Belén. En el Cuadro 5 se detalla la información de 15 cantones en los que se más reportan casos y que acumulan el 64,2% del total de operaciones formalizadas. Destacan los cantones de Cartago, Alajuela y San Carlos, con 374, 274 y 236 casos formalizados, respectivamente.

Información de los 15 cantones con mayor número de casos formalizados

CANTON	Nº DE CASOS							TOTAL
	BANCO DE COSTA RICA	BCO POPULAR	MUCAP	GRUPO MUTUAL	COOCIQUE	BNCR	COOPESERVIDORES	
Cartago	98	31	216	22	4	2	1	374
Alajuela	68	16	41	139	6	4	0	274
San Carlos	17	4	14	171	25	4	1	236
Pérez Zeledón	6	1	36	161	0	1	0	205
Grecia	52	2	4	138	5	3	0	204
Pococí	3	2	42	127	0	0	0	174
El Guarco	57	5	57	7	0	0	0	126
San Ramón	12	4	2	105	1	2	0	126
Desamparados	51	20	26	26	1	1	0	125
Goicoechea	48	2	20	30	0	1	0	101
Paraíso	11	3	72	13	1	0	0	100
San José	37	9	9	37	1	3	0	96
Naranjo	5	0	0	77	0	0	0	82
La Unión	18	1	32	18	2	0	0	71
Alajuelita	34	1	9	25	0	1	0	70

Fuente: Dirección FONAVI

En el siguiente enlace puede encontrar la distribución de las operaciones formalizadas por cantón:

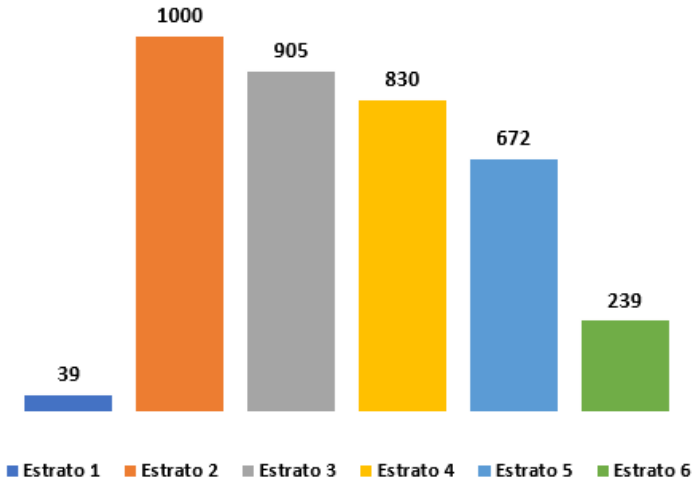
Ver distribución de casos formalizados por cantón

Perfil de los beneficiarios del Programa

Estrato salarial

El Programa para Familias de Ingresos Medios logró beneficiar a familias desde el estrato 1 hasta el estrato 6, aunque las mayores concentraciones corresponden a los estratos del 2 al 5.

Distribución de familias beneficiadas según estratos de ingreso



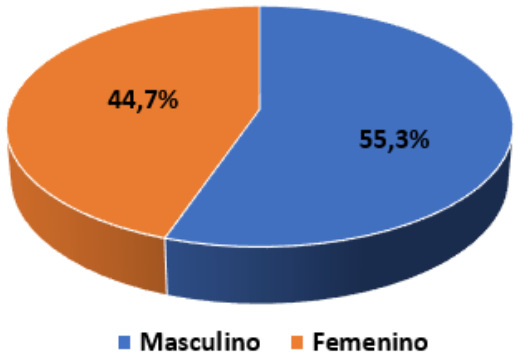
Fuente: Dirección FONAVI

Género y estado civil del deudor

A diciembre de 2021 existe una mayor proporción de operaciones formalizadas en el Programa cuyo deudor es de género masculino, para una participación del 55,3%.

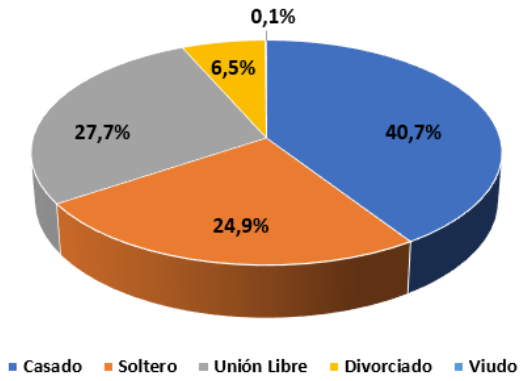
En cuanto al estado civil del deudor, la mayor concentración se refiere al estado Casado con un 40,7%, seguido por los deudores en Unión Libre y Solteros con participaciones del 27,7% y 24,9%.

Distribución de casos formalizados
según el género del deudor



Fuente: Dirección FONAVI

Distribución de casos formalizados según el estado civil del deudor

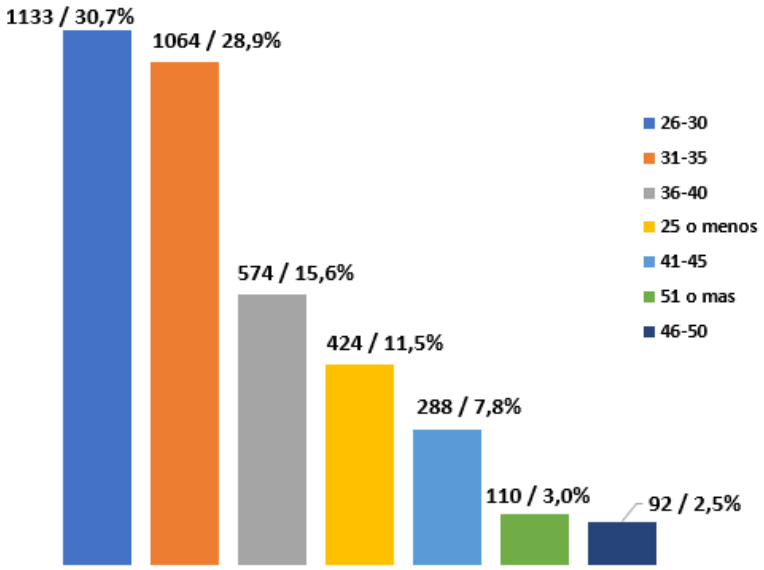


Fuente: Dirección FONAVI

Rangos de edad

Los deudores presentan edades comprendidas entre los 19 años y los 71 años, sin embargo, la mayor concentración se da 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 19 años y los 35 años registra una participación del 71,1% dentro del total de casos formalizados.

Número de casos formalizados según rangos de edad del deudor

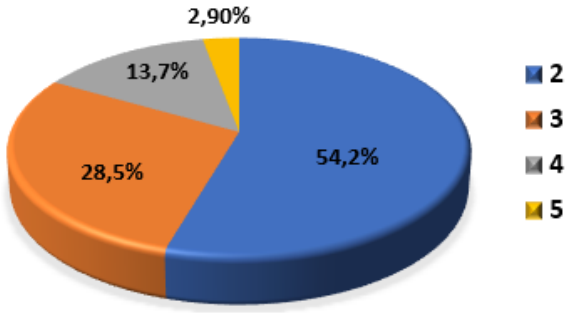


Fuente: Dirección FONAVI

Número de personas en los núcleos familiares

Al cierre de diciembre de 2021 la cantidad total de personas que han sido beneficiadas a través del Programa asciende a 9.862. Los núcleos familiares favorecidos cuentan con entre 2 y 7 miembros; no obstante, predominan los núcleos familiares pequeños de 2 a 3 personas, que corresponden al 82,7% del total de casos formalizados.

Distribución de casos formalizados según número de miembros del núcleo familiar

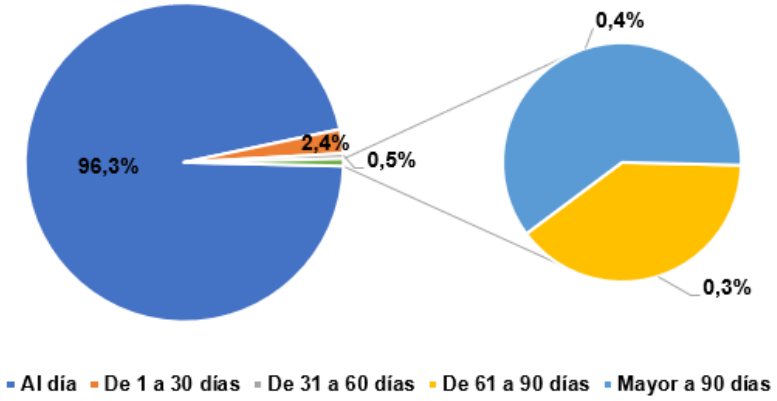


Fuente: Dirección FONAVI

Morosidad de las operaciones formalizadas hasta el 30 de setiembre 2021

Para el análisis de morosidad, se excluye las operaciones formalizadas después del 30 de setiembre del 2021. El 96,3% de los montos formalizados en este Programa se encuentra al día; por su parte, un 2,4% presenta un atraso entre 1 día y 30 días, un 0,5% entre 31 días y 60 días y un 0,3% entre 61 días y 90 días, mientras que el monto formalizado con atraso mayor a 90 días representa sólo un 0,4% del monto total del Programa.

Estado de atraso en operaciones formalizadas hasta el 30 de setiembre 2021



Fuente: Dirección FONAVI

En el **Anexo 6** de este informe se encuentran los Estados Financieros Auditados 2021.

En el **Anexo 7** se puede consultar el Informe de Liquidación Presupuestaria 2021, en el cual es posible verificar el estado de los recursos financieros, humanos y materiales utilizados por el BANHVI en el año 2021.

Retos, objetivos e inversiones para el 2022

Con recursos del Fondo Nacional para Vivienda.

Los programas de colocación de crédito con recursos del FONAVI para el año 2022 son los siguientes:

Programa de Crédito de Largo Plazo en colones

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

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

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

Moneda: colones.

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

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

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

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

Plazo del financiamiento: Máximo de 15 años.

___

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

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

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

Forma de pago: Cuotas mensuales niveladas por mes vencido.

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

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

Monto global del programa: ¢30,000 millones.

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

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

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

Programa Integral de Financiamiento de Vivienda para Familias de Ingresos Medios

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

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

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

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

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

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

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

Moneda: colones

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

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

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

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

Plazo del financiamiento: Máximo de 15 años.

Forma de pago: Cuotas mensuales niveladas por mes vencido.

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

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

Monto global del programa: ¢10.000 millones.

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

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

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

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

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

___

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

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

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

el equivalente al plazo promedio restante de las operaciones que mantienen vigentes las Entidades Autorizadas.

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

Programa de Crédito de Corto Plazo en colones

Para este programa se proponen las siguientes condiciones:

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

Moneda: colones.

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

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

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

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

Plazo del financiamiento: Máximo de 5 años.

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

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

Monto global del programa: ¢5,000 millones.

___

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

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

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

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

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

Programa de Crédito de Largo Plazo en dólares

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

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

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

Moneda: dólares

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

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

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

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

Plazo del financiamiento: Máximo de 10 años.

___

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

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

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

Forma de pago: Cuotas mensuales niveladas por mes vencido.

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

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

Monto global del programa: $10 millones.

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

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

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

Con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda

El Banco Hipotecario de la Vivienda tiene como expectativa, a través del Fondo de Subsidios para la Vivienda (FOSUVI) colocar en el 2022 entre 7.000 y 9.000 subsidios habitacionales. Lo anterior va a depender del presupuesto que se le otorgue al BANHVI para ese año, por parte del Fondo de Asignaciones Familiares (Fodesaf) y el Ministerio de Hacienda.

El presupuesto global para que se otorgue para el año 2022 se distribuirá de la siguiente forma:

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

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

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

Se estima que para el 2021 las mujeres jefas de hogar sea un segmento de población de atención prioritaria, con aproximadamente entre un 55% y un 60% de los subsidios otorgados.

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