



Estados Financieros

al 30 de setiembre 2025 y 2024

Departamento Administrativo Financiero

INTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
Estado de Situación Financiera o Balance General
Del 01 de Enero de 2025 al 30 de Setiembre de 2025

- En miles de colones -

Cuenta	Descripción	Nota	Año 2025	Año 2024
1.	ACTIVO			
1.1.	Activo Corriente			
1.1.1.	Efectivo y equivalentes de efectivo	03	21 123 111,00	13 124 929,82
1.1.1.01.	Efectivo		21 123 111,00	13 124 929,82
1.1.1.02.	Equivalentes de efectivo		0,00	0,00
1.1.2.	Inversiones a corto plazo	04	84 441 721,64	94 877 965,84
1.1.2.01.	Títulos y valores a valor razonable a corto plazo		0,00	0,00
1.1.2.02.	Títulos y valores a costo amortizado a corto plazo		84 441 721,64	94 877 965,84
1.1.2.03.	Instrumentos Derivados a corto plazo		0,00	0,00
1.1.2.98.	Otras inversiones a corto plazo		0,00	0,00
1.1.2.99.	Previsiones para deterioro de inversiones a corto plazo *		0,00	0,00
1.1.3.	Cuentas a cobrar a corto plazo	05	6 444 733,48	5 040 083,58
1.1.3.01.	Impuestos a cobrar a corto plazo		0,00	0,00
1.1.3.02.	Contribuciones sociales a cobrar a corto plazo		0,00	0,00
1.1.3.03.	Ventas a cobrar a corto plazo		0,00	0,00
1.1.3.04.	Servicios y derechos a cobrar a corto plazo		373 553,93	27 132,12
1.1.3.05.	Ingresos de la propiedad a cobrar a corto plazo		0,00	0,00
1.1.3.06.	Transferencias a cobrar a corto plazo		0,00	0,00
1.1.3.07.	Préstamos a corto plazo		890 729,95	726 297,37
1.1.3.08.	Documentos a cobrar a corto plazo		410,84	410,84
1.1.3.09.	Anticipos a corto plazo		10 769,53	5 982,87
1.1.3.10.	Deudores por avales ejecutados a corto plazo		0,00	0,00
1.1.3.11.	Planillas salariales		0,00	0,00
1.1.3.12.	Beneficios Sociales		0,00	0,00
1.1.3.13.	Cuentas por Cobrar Cajas Unicas		0,00	0,00
1.1.3.50.	Registro transitorio de transaccion de activo fijo		0,00	0,00
1.1.3.97.	Cuentas a cobrar en gestión judicial		6 769 728,87	7 717 739,71
1.1.3.98.	Otras cuentas a cobrar a corto plazo		2 982 467,41	2 092 224,71
1.1.3.99.	Previsiones para deterioro de cuentas a cobrar a corto plazo *		-4 582 927,05	-5 529 704,04
1.1.4.	Inventarios	06	0,00	0,00
1.1.4.01.	Materiales y suministros para consumo y prestación de servicios		0,00	0,00
1.1.4.02.	Bienes para la venta		0,00	0,00
1.1.4.03.	Materias primas y bienes en producción		0,00	0,00
1.1.4.04.	Bienes a Transferir sin contraprestación - Donaciones		0,00	0,00
1.1.4.99.	Previsiones para deterioro y pérdidas de inventario *		0,00	0,00
1.1.9.	Otros activos a corto plazo	07	3 153 626,10	2 210 634,62
1.1.9.01.	Gastos a devengar a corto plazo		58 688,42	61 662,90
1.1.9.02.	Cuentas transitorias		0,00	0,00
1.1.9.99.	Activos a corto plazo sujetos a depuración contable		3 094 937,68	2 148 971,72
Total del Activo Corriente			115 163 192,22	115 253 613,86
1.2.	Activo No Corriente			
1.2.2.	Inversiones a largo plazo	08	117 589 977,27	98 546 445,91
1.2.2.01.	Títulos y valores a valor razonable a largo plazo		0,00	0,00
1.2.2.02.	Títulos y valores a costo amortizado a largo plazo		117 589 977,27	98 546 445,91
1.2.2.03.	Instrumentos Derivados a largo plazo		0,00	0,00
1.2.2.98.	Otras inversiones a largo plazo		0,00	0,00
1.2.2.99.	Previsiones para deterioro de inversiones a largo plazo *		0,00	0,00
1.2.3.	Cuentas a cobrar a largo plazo	09	97 234 000,11	88 717 086,23
1.2.3.03.	Ventas a cobrar a largo plazo		96 301,17	98 306,38
1.2.3.07.	Préstamos a largo plazo		97 137 698,94	88 618 779,85
1.2.3.08.	Documentos a cobrar a largo plazo		0,00	0,00
1.2.3.09.	Anticipos a largo plazo		0,00	0,00
1.2.3.10.	Deudores por avales ejecutados a largo plazo		0,00	0,00
1.2.3.98.	Otras cuentas a cobrar a largo plazo		0,00	0,00
1.2.3.99.	Previsiones para deterioro de cuentas a cobrar a largo plazo *		0,00	0,00
1.2.5.	Bienes no concesionados	10	54 099 310,21	14 186 071,42
1.2.5.01.	Propiedades, planta y equipos explotados		2 925 728,31	3 522 869,45
1.2.5.02.	Propiedades de inversión		51 173 581,90	10 663 201,97
1.2.5.03.	Activos biológicos no concesionados		0,00	0,00
1.2.5.04.	Bienes de infraestructura y de beneficio y uso público en servicio		0,00	0,00
1.2.5.05.	Bienes históricos y culturales		0,00	0,00
1.2.5.06.	Recursos naturales en explotación		0,00	0,00
1.2.5.07.	Recursos naturales en conservación		0,00	0,00

INTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
Estado de Situación Financiera o Balance General
Del 01 de Enero de 2025 al 30 de Setiembre de 2025

- En miles de colones -

Cuenta	Descripción	Nota	Año 2025	Año 2024
1.2.5.08.	Bienes intangibles no concesionados		0,00	0,00
1.2.5.99.	Bienes no concesionados en proceso de producción		0,00	0,00
1.2.6.	Bienes concesionados	11	0,00	619 972,01
1.2.6.01.	Propiedades, planta y equipos concesionados		0,00	619 972,01
1.2.6.03.	Activos biológicos concesionados		0,00	0,00
1.2.6.04.	Bienes de infraestructura y de beneficio y uso público concesionados		0,00	0,00
1.2.6.06.	Recursos naturales concesionados		0,00	0,00
1.2.6.08.	Bienes intangibles concesionados		0,00	0,00
1.2.6.99.	Bienes concesionados en proceso de producción		0,00	0,00
1.2.7.	Inversiones patrimoniales - Método de participación	12	0,00	0,00
1.2.7.01.	Inversiones patrimoniales en el sector privado interno		0,00	0,00
1.2.7.02.	Inversiones patrimoniales en el sector público interno		0,00	0,00
1.2.7.03.	Inversiones patrimoniales en el sector externo		0,00	0,00
1.2.7.04.	Inversiones patrimoniales en fideicomisos		0,00	0,00
1.2.9.	Otros activos a largo plazo	13	0,00	0,00
1.2.9.01.	Gastos a devengar a largo plazo		0,00	0,00
1.2.9.03.	Objetos de valor		0,00	0,00
1.2.9.99.	Activos a largo plazo sujetos a depuración contable		0,00	0,00
	Total del Activo no Corriente		268 923 287,59	202 069 575,57
	TOTAL DEL ACTIVO		384 086 479,81	317 323 189,43

2.	PASIVO			
2.1.	Pasivo Corriente			
2.1.1.	Deudas a corto plazo	14	9 573 780,32	7 440 159,78
2.1.1.01.	Deudas comerciales a corto plazo		3 195 209,37	3 361 157,28
2.1.1.02.	Deudas sociales y fiscales a corto plazo		1 560 565,28	1 349 722,52
2.1.1.03.	Transferencias a pagar a corto plazo		4 330 078,59	2 729 279,98
2.1.1.04.	Documentos a pagar a corto plazo		0,00	0,00
2.1.1.05.	Inversiones patrimoniales a pagar a corto plazo		0,00	0,00
2.1.1.06.	Deudas por avales ejecutados a corto plazo		0,00	0,00
2.1.1.07.	Deudas por anticipos a corto plazo		0,00	0,00
2.1.1.08.	Deudas por Planillas salariales		0,00	0,00
2.1.1.13.	Deudas por Creditos Fiscales a favor de terceros c/p		0,00	0,00
2.1.1.99.	Otras deudas a corto plazo		487 927,08	0,00
2.1.2.	Endeudamiento público a corto plazo	15	0,00	0,00
2.1.2.01.	Títulos y valores de la deuda pública a pagar a corto plazo		0,00	0,00
2.1.2.02.	Préstamos a pagar a corto plazo		0,00	0,00
2.1.2.03.	Deudas asumidas a corto plazo		0,00	0,00
2.1.2.04.	Endeudamiento de Tesorería a corto plazo		0,00	0,00
2.1.2.05.	Endeudamiento público a valor razonable		0,00	0,00
2.1.3.	Fondos de terceros y en garantía	16	78 972 475,08	73 249 002,43
2.1.3.01.	Fondos de terceros en la Caja Única		2 824 047,26	1 896 971,15
2.1.3.02.	Recaudación por cuenta de terceros		953 557,89	707 892,33
2.1.3.03.	Depósitos en garantía		167 687,59	118 915,75
2.1.3.90.	Cuentas Asociadas (Deudores) CP		0,00	0,00
2.1.3.99.	Otros fondos de terceros		75 027 182,34	70 525 223,20
2.1.4.	Provisiones y reservas técnicas a corto plazo	17	95 830,91	104 066,03
2.1.4.01.	Provisiones a corto plazo		95 830,91	104 066,03
2.1.4.02.	Reservas técnicas a corto plazo		0,00	0,00
2.1.9.	Otros pasivos a corto plazo	18	2 936 540,42	2 604 583,50
2.1.9.01.	Ingresos a devengar a corto plazo		86 882,94	0,00
2.1.9.02.	Instrumentos Derivados a pagar a corto plazo		0,00	0,00
2.1.9.99.	Pasivos a corto plazo sujetos a depuración contable		2 849 657,48	2 604 583,50
	Total del Pasivo Corriente		91 578 626,73	83 397 811,74

2.2.	Pasivo No Corriente			
2.2.1.	Deudas a largo plazo	19	0,00	0,00
2.2.1.01.	Deudas comerciales a largo plazo		0,00	0,00
2.2.1.02.	Deudas sociales y fiscales a largo plazo		0,00	0,00
2.2.1.04.	Documentos a pagar a largo plazo		0,00	0,00
2.2.1.05.	Inversiones patrimoniales a pagar a largo plazo		0,00	0,00
2.2.1.06.	Deudas por avales ejecutados a largo plazo		0,00	0,00
2.2.1.07.	Deudas por anticipos a largo plazo		0,00	0,00
2.2.1.99.	Otras deudas a largo plazo		0,00	0,00
2.2.2.	Endeudamiento público a largo plazo	20	264 000,45	563 677,70
2.2.2.01.	Títulos y valores de la deuda pública a pagar a largo plazo		0,00	0,00
2.2.2.02.	Préstamos a pagar a largo plazo		264 000,45	563 677,70
2.2.2.03.	Deudas asumidas a largo plazo		0,00	0,00

INTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
Estado de Situación Financiera o Balance General
Del 01 de Enero de 2025 al 30 de Setiembre de 2025

- En miles de colones -

Cuenta	Descripción	Nota	Año 2025	Año 2024
2.2.3.	Fondos de terceros y en garantía	21	0,00	0,00
2.2.3.01.	Fondos de terceros en la Caja Única		0,00	0,00
2.2.3.99.	Otros fondos de terceros		0,00	0,00
2.2.4.	Provisiones y reservas técnicas a largo plazo	22	0,00	0,00
2.2.4.01.	Provisiones a largo plazo		0,00	0,00
2.2.4.02.	Reservas técnicas a largo plazo		0,00	0,00
2.2.9.	Otros pasivos a largo plazo	23	0,00	0,00
2.2.9.01.	Ingresos a devengar a largo plazo		0,00	0,00
2.2.9.02.	Instrumentos Derivados a pagar a largo plazo		0,00	0,00
2.2.9.99.	Pasivos a largo plazo sujetos a depuración contable		0,00	0,00
	Total del Pasivo no Corriente		264 000,45	563 677,70
	TOTAL DEL PASIVO		91 842 627,18	83 961 489,44

3.	PATRIMONIO			
3.1.	Patrimonio público			
3.1.1.	Capital	24	5 818 300,16	5 818 300,16
3.1.1.01.	Capital inicial		5 818 300,16	5 818 300,16
3.1.1.02.	Incorporaciones al capital		0,00	0,00
3.1.2.	Transferencias de capital	25	290 113,97	290 113,97
3.1.2.01.	Donaciones de capital		290 113,97	290 113,97
3.1.2.99.	Otras transferencias de capital		0,00	0,00
3.1.3.	Reservas	26	2 518 244,32	2 289 197,71
3.1.3.01.	Revaluación de bienes		2 518 244,32	2 289 197,71
3.1.3.99.	Otras reservas		0,00	0,00
3.1.4.	Variaciones no asignables a reservas	27	0,00	0,00
3.1.4.01.	Diferencias de conversión de moneda extranjera		0,00	0,00
3.1.4.02.	Diferencias de valor razonable de activos financieros destinados a la venta		0,00	0,00
3.1.4.03.	Diferencias de valor razonable de instrumentos financieros designados como cobertura		0,00	0,00
3.1.4.99.	Otras variaciones no asignables a reservas		0,00	0,00
3.1.5.	Resultados acumulados	28	283 617 194,18	224 964 088,15
3.1.5.01.	Resultados acumulados de ejercicios anteriores		269 578 870,88	212 574 318,53
3.1.5.02.	Resultado del ejercicio		14 038 323,30	12 389 769,62
3.2.	Intereses minoritarios			
3.2.1.	Intereses minoritarios - Participaciones en el patrimonio de entidades controladas	29	0,00	0,00
3.2.1.01.	Intereses minoritarios - Participaciones en el patrimonio de entidades del sector gobierno general		0,00	0,00
3.2.1.02.	Intereses minoritarios - Participaciones en el patrimonio de empresas públicas e instituciones públicas financieras		0,00	0,00
3.2.2.	Intereses minoritarios - Evolución	30	0,00	0,00
3.2.2.01.	Intereses minoritarios - Evolución por reservas		0,00	0,00
3.2.2.02.	Intereses minoritarios - Evolución por variaciones no asignables a reservas		0,00	0,00
3.2.2.03.	Intereses minoritarios - Evolución por resultados acumulados		0,00	0,00
3.2.2.99.	Intereses minoritarios - Evolución por otros componentes del patrimonio		0,00	0,00
	TOTAL DEL PATRIMONIO		292 243 852,63	233 361 699,99
	TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		384 086 479,81	317 323 189,43

Licda. Shirley Chavarria Valverde
 Unidad Finanzas-Contabilidad Carnet #15067

Elaborado por:

Lic. Bryans Centeno Hernández
 Departamento Administrativo Financiero

Revisado por:

Lic.Cristian Solano Sánchez
 Gerente General a.i.

Aprobado por:

Céd. 4000042134
 INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y
 URBANISMO
 Atención: Uso Interno
 Registro Profesional: 10027
 Consultor: CHAVARRIA VALVERDE
 SHIRLEY
 Estado de Situación Financiera
 2025-10-22 10:31:26 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: WSZYFvRS
<https://timbres.contador.co.cr>

INTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Estado de Rendimiento Financiero

Del 01 de Enero de 2025 al 30 de Setiembre de 2025

- En miles de colones -

Cuenta	Descripción	Nota	Año 2025	Año 2024
	INGRESOS			
4.1.	Impuestos			
4.1.1.	Impuestos sobre los ingresos, las utilidades y las ganancias de capital	31	0,00	0,00
4.1.1.01.	Impuestos sobre los ingresos y utilidades de personas físicas		0,00	0,00
4.1.1.02.	Impuestos sobre los ingresos y utilidades de personas jurídicas		0,00	0,00
4.1.1.03.	Impuestos sobre dividendos e intereses de títulos valores		0,00	0,00
4.1.1.99.	Otros impuestos sobre los ingresos, las utilidades y las ganancias de capital		0,00	0,00
4.1.2.	Impuestos sobre la propiedad	32	0,00	0,00
4.1.2.01.	Impuesto sobre la propiedad de bienes inmuebles		0,00	0,00
4.1.2.02.	Impuesto sobre la propiedad de vehículos, aeronaves y embarcaciones		0,00	0,00
4.1.2.03.	Impuesto sobre el patrimonio		0,00	0,00
4.1.2.04.	Impuesto sobre los traspasos de bienes inmuebles		0,00	0,00
4.1.2.05.	Impuesto a los traspasos de vehículos, aeronaves y embarcaciones		0,00	0,00
4.1.2.99.	Otros impuestos a la propiedad		0,00	0,00
4.1.3.	Impuestos sobre bienes y servicios	33	0,00	0,00
4.1.3.01.	Impuestos generales y selectivos sobre ventas y consumo		0,00	0,00
4.1.3.02.	Impuestos específicos sobre la producción y consumo de bienes y servicios		0,00	0,00
4.1.3.99.	Otros impuestos sobre bienes y servicios		0,00	0,00
4.1.4.	Impuestos sobre el comercio exterior y transacciones internacionales	34	0,00	0,00
4.1.4.01.	Impuestos a las importaciones		0,00	0,00
4.1.4.02.	Impuestos a las exportaciones		0,00	0,00
4.1.4.99.	Otros impuestos sobre el comercio exterior y transacciones internacionales		0,00	0,00
4.1.9.	Otros impuestos	35	0,00	0,00
4.1.9.99.	Otros impuestos sin discriminar		0,00	0,00
4.2.	Contribuciones sociales			
4.2.1.	Contribuciones a la seguridad social	36	0,00	0,00
4.2.1.01.	Contribuciones al seguro de pensiones		0,00	0,00
4.2.1.02.	Contribuciones a regímenes especiales de pensiones		0,00	0,00
4.2.1.03.	Contribuciones al seguro de salud		0,00	0,00
4.2.9.	Contribuciones sociales diversas	37	0,00	0,00
4.2.9.99.	Otras contribuciones sociales		0,00	0,00
4.3.	Multas, sanciones, remates y confiscaciones de origen no tributario			
4.3.1.	Multas y sanciones administrativas	38	4 590,00	22 719,01
4.3.1.01.	Multas de tránsito		0,00	0,00
4.3.1.02.	Multas por atraso en el pago de bienes y servicios		0,00	0,00
4.3.1.03.	Sanciones administrativas		0,00	0,00
4.3.1.99.	Otras multas		4 590,00	22 719,01
4.3.2.	Remates y confiscaciones de origen no tributario	39	0,00	0,00
4.3.2.99.	Otros remates y confiscaciones de origen no tributario		0,00	0,00
4.3.3.	Intereses moratorios	40	0,00	0,00
4.3.3.01.	Otros remates y confiscaciones de origen no tributario		0,00	0,00
4.3.3.02.	Intereses moratorios por atraso en el pago de multas de tránsito		0,00	0,00
4.4.	Ingresos y resultados positivos por ventas			
4.4.1.	Ventas de bienes y servicios	41	2 326 832,42	1 872 855,38
4.4.1.01.	Ventas de bienes		0,00	0,00
4.4.1.02.	Ventas de servicios		2 326 832,42	1 872 855,38
4.4.2.	Derechos administrativos	42	0,00	0,00
4.4.2.01.	Derechos administrativos a los servicios de transporte		0,00	0,00
4.4.2.99.	Otros derechos administrativos		0,00	0,00
4.4.3.	Comisiones por préstamos	43	0,00	0,00
4.4.3.01.	Comisiones por préstamos al sector privado interno		0,00	0,00
4.4.3.02.	Comisiones por préstamos al sector público interno		0,00	0,00
4.4.3.03.	Comisiones por préstamos al sector externo		0,00	0,00
4.4.4.	Resultados positivos por ventas de inversiones	44	0,00	0,00
4.4.4.01.	Resultados positivos por ventas de inversiones patrimoniales - Método de participación		0,00	0,00
4.4.4.98.	Resultados positivos por ventas de otras inversiones		0,00	0,00
4.4.5.	Ingresos de la propiedad	45	10 447,08	12 104,60
4.4.5.01.	Resultados positivos por ventas de construcciones terminadas		0,00	0,00
4.4.5.02.	Resultados positivos por ventas de propiedades, planta y equipo		7 736,25	11 524,60
4.4.5.03.	Resultados positivos por ventas de activos biológicos		0,00	0,00
4.4.5.04.	Resultados positivos por ventas de bienes intangibles		0,00	0,00
4.4.5.05.	Resultados positivos por ventas por arrendamientos financieros		2 710,83	580,00
4.4.5.06.	Resultados positivos por intercambio de propiedades, planta y equipo		0,00	0,00
4.4.5.07.	Resultados positivos por intercambio de bienes intangibles		0,00	0,00

INTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Estado de Rendimiento Financiero

Del 01 de Enero de 2025 al 30 de Setiembre de 2025

- En miles de colones -

Cuenta	Descripción	Nota	Año 2025	Año 2024
4.4.5.08.	Resultados positivos por intercambio de inventario		0,00	0,00
4.4.5.09.	Resultados positivos por la entrega de activos como medio de pago de impuestos		0,00	0,00
4.4.5.10.	Resultados positivos por intercambio de infra		0,00	0,00
4.4.6.	Resultados positivos por la recuperación de dinero mal agreditado de períodos anteriores	46	0,00	0,00
4.4.6.01.	Resultados positivos por la recuperación de sumas de períodos anteriores		0,00	0,00
4.5.	Ingresos de la propiedad			
4.5.1.	Rentas de inversiones y de colocación de efectivo	47	11 681 086,87	11 859 038,98
4.5.1.01.	Intereses por equivalentes de efectivo		0,00	0,00
4.5.1.02.	Intereses por títulos y valores a costo amortizado		11 681 086,87	11 859 038,98
4.5.1.98.	Resultados positivos de otras inversiones		0,00	0,00
4.5.2.	Alquileres y derechos sobre bienes	48	1 740,88	2 792,10
4.5.2.01.	Alquileres		1 740,88	1 692,00
4.5.2.02.	Ingresos por concesiones		0,00	1 100,10
4.5.2.03.	Derechos sobre bienes intangibles		0,00	0,00
4.5.9.	Otros ingresos de la propiedad	49	5 749 383,31	5 342 961,99
4.5.9.03.	Intereses por ventas		0,00	0,00
4.5.9.07.	Intereses por préstamos		5 749 383,31	5 342 961,99
4.5.9.08.	Intereses por documentos a cobrar		0,00	0,00
4.5.9.10.	Intereses por deudores por avales ejecutados		0,00	0,00
4.5.9.97.	Intereses por cuentas a cobrar en gestión judicial		0,00	0,00
4.5.9.99.	Intereses por otras cuentas a cobrar		0,00	0,00
4.6.	Transferencias			
4.6.1.	Transferencias corrientes	50	0,00	0,00
4.6.1.01.	Transferencias corrientes del sector privado interno		0,00	0,00
4.6.1.02.	Transferencias corrientes del sector público interno		0,00	0,00
4.6.1.03.	Transferencias corrientes del sector externo		0,00	0,00
4.6.2.	Transferencias de capital	51	0,00	0,00
4.6.2.01.	Transferencias de capital del sector privado interno		0,00	0,00
4.6.2.02.	Transferencias de capital del sector público interno		0,00	0,00
4.6.2.03.	Transferencias de capital del sector externo		0,00	0,00
4.9.	Otros ingresos			
4.9.1.	Resultados positivos por tenencia y por exposición a la inflación	52	0,00	0,00
4.9.1.01.	Diferencias de cambio positivas por activos		0,00	0,00
4.9.1.02.	Diferencias de cambio positivas por pasivos		0,00	0,00
4.9.1.03.	Resultados positivos por tenencia de activos no derivados		0,00	0,00
4.9.1.04.	Resultados positivos por tenencia de pasivos no derivados		0,00	0,00
4.9.1.05.	Resultados positivos por tenencia de instrumentos financieros derivados		0,00	0,00
4.9.1.06.	Resultado positivo por exposición a la inflación		0,00	0,00
4.9.2.	Reversión de consumo de bienes	53	0,00	0,00
4.9.2.01.	Reversión de consumo de bienes no concesionados		0,00	0,00
4.9.2.02.	Reversión de consumo de bienes concesionados		0,00	0,00
4.9.3.	Reversión de pérdidas por deterioro y desvalorización de bienes	54	0,00	0,00
4.9.3.01.	Reversión de deterioro y desvalorización de bienes no concesionados		0,00	0,00
4.9.3.02.	Reversión de deterioro y desvalorización de bienes concesionados		0,00	0,00
4.9.3.03.	Reversión de deterioro y desvalorización de inventarios por materiales y suministros para consumo y prestación de servicios		0,00	0,00
4.9.3.04.	Reversión de deterioro y desvalorización de inventarios por bienes para la venta		0,00	0,00
4.9.3.05.	Reversión de deterioro y desvalorización de inventarios por materias primas y bienes en producción		0,00	0,00
4.9.4.	Recuperación de previsiones	55	0,00	0,00
4.9.4.01.	Recuperación de previsiones para deterioro de inversiones		0,00	0,00
4.9.4.02.	Recuperación de previsiones para deterioro de cuentas a cobrar		0,00	0,00
4.9.4.03.	Recuperación de previsiones para deterioro y pérdidas de inventarios		0,00	0,00
4.9.5.	Recuperación de provisiones y reservas técnicas	56	927 060,93	330 346,56
4.9.5.01.	Recuperación de provisiones para litigios y demandas		0,00	0,00
4.9.5.02.	Recuperación de provisiones para reestructuración		0,00	0,00
4.9.5.03.	Recuperación de provisiones para beneficios a los empleados		63 164,22	0,00
4.9.5.99.	Recuperación de otras provisiones y reservas técnicas		863 896,71	330 346,56
4.9.6.	Resultados positivos de inversiones patrimoniales y participación de los intereses minoritarios	57	0,00	0,00
4.9.6.01.	Resultados positivos de inversiones patrimoniales		0,00	0,00
4.9.6.02.	Participación de los intereses minoritarios en el resultado neto negativo		0,00	0,00
4.9.9.	Otros ingresos y resultados positivos	58	150,43	529,36
4.9.9.99.	Ingresos y resultados positivos varios		150,43	529,36

INTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Estado de Rendimiento Financiero

Del 01 de Enero de 2025 al 30 de Setiembre de 2025

- En miles de colones -

Cuenta	Descripción	Nota	Año 2025	Año 2024
	TOTAL DE INGRESOS		20 701 291,92	19 443 347,98
5.	GASTOS			
5.1.	Gastos de funcionamiento			
5.1.1.	Gastos en personal	59	2 577 631,05	2 476 737,78
5.1.1.01.	Remuneraciones Básicas		1 425 291,38	1 291 306,66
5.1.1.02.	Remuneraciones eventuales		26 173,51	26 635,84
5.1.1.03.	Incentivos salariales		545 250,46	579 305,39
5.1.1.04.	Contribuciones patronales al desarrollo y la seguridad social		313 162,75	295 129,55
5.1.1.05.	Contribuciones patronales a fondos de pensiones y a otros fondos de capitalización		259 447,62	245 136,31
5.1.1.06.	Asistencia social y beneficios al personal		8 305,33	39 224,03
5.1.1.07.	Contribuciones estatales a la seguridad social		0,00	0,00
5.1.1.99.	Otros gastos en personal		0,00	0,00
5.1.2.	Servicios	60	1 648 955,90	1 558 665,57
5.1.2.01.	Alquileres y derechos sobre bienes		76 394,42	63 827,67
5.1.2.02.	Servicios básicos		49 203,13	43 831,62
5.1.2.03.	Servicios comerciales y financieros		1 059 961,37	1 070 819,32
5.1.2.04.	Servicios de gestión y apoyo		368 824,35	313 118,16
5.1.2.05.	Gastos de viaje y transporte		17 201,17	13 039,09
5.1.2.06.	Seguros, reaseguros y otras obligaciones		22 779,33	19 135,01
5.1.2.07.	Capacitación y protocolo		9 054,24	12 121,94
5.1.2.08.	Mantenimiento y reparaciones		45 537,89	22 772,76
5.1.2.99.	Otros servicios		0,00	0,00
5.1.3.	Materiales y suministros consumidos	61	25 890,10	10 716,33
5.1.3.01.	Productos químicos y conexos		7 405,39	5 044,29
5.1.3.02.	Alimentos y productos agropecuarios		5,05	498,40
5.1.3.03.	Materiales y productos de uso en la construcción y mantenimiento		6 359,41	1 128,23
5.1.3.04.	Herramientas, repuestos y accesorios		516,67	0,00
5.1.3.99.	Útiles, materiales y suministros diversos		11 603,58	4 045,41
5.1.4.	Consumo de bienes distintos de inventarios	62	74 184,48	4 562,02
5.1.4.01.	Consumo de bienes no concesionados		74 184,48	4 562,02
5.1.4.02.	Consumo de bienes concesionados		0,00	0,00
5.1.5.	Pérdidas por deterioro y desvalorización de bienes	63	33 498,35	0,00
5.1.5.01.	Deterioro y desvalorización de bienes no concesionados		33 498,35	0,00
5.1.5.02.	Deterioro y desvalorización de bienes concesionados		0,00	0,00
5.1.6.	Deterioro y pérdidas de inventarios	64	0,00	0,00
5.1.6.01.	Deterioro y pérdidas de inventarios por materiales y suministros para consumo y prestación de servicios		0,00	0,00
5.1.6.02.	Deterioro y pérdidas de inventarios por bienes para la venta		0,00	0,00
5.1.6.03.	Deterioro y pérdidas de inventarios por materias primas y bienes en producción		0,00	0,00
5.1.7.	Deterioro de inversiones y cuentas a cobrar	65	277 270,15	656 506,28
5.1.7.01.	Deterioro de inversiones		0,00	0,00
5.1.7.02.	Deterioro de cuentas a cobrar		277 270,15	656 506,28
5.1.8.	Cargos por provisiones y reservas técnicas	66	262 991,05	66 856,20
5.1.8.01.	Cargos por litigios y demandas		146 361,04	66 856,20
5.1.8.02.	Cargos por reestructuración		0,00	0,00
5.1.8.03.	Cargos por beneficios a los empleados		116 630,01	0,00
5.1.8.99.	Cargos por otras provisiones y reservas técnicas		0,00	0,00
5.2.	Gastos financieros			
5.2.1.	Intereses sobre endeudamiento público	67	0,00	0,00
5.2.1.01.	Intereses sobre títulos y valores de la deuda pública		0,00	0,00
5.2.1.02.	Intereses sobre préstamos		0,00	0,00
5.2.1.03.	Intereses sobre deudas asumidas		0,00	0,00
5.2.1.04.	Intereses sobre endeudamiento de Tesorería		0,00	0,00
5.2.9.	Otros gastos financieros	68	71 557,99	444 618,00
5.2.9.01.	Intereses por deudas comerciales		0,00	0,00
5.2.9.02.	Intereses por deudas sociales y fiscales		0,00	0,00
5.2.9.04.	Intereses por documentos a pagar		0,00	0,00
5.2.9.06.	Intereses sobre deudas por avales ejecutados		0,00	0,00
5.2.9.99.	Otros gastos financieros varios		71 557,99	444 618,00
5.3.	Gastos y resultados negativos por ventas			
5.3.1.	Costo de ventas de bienes y servicios	69	0,00	0,00
5.3.1.01.	Costo de ventas de bienes		0,00	0,00
5.3.1.02.	Costo de ventas de servicios		0,00	0,00
5.3.2.	Resultados negativos por ventas de inversiones	70	0,00	0,00

INTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Estado de Rendimiento Financiero

Del 01 de Enero de 2025 al 30 de Setiembre de 2025

- En miles de colones -

Cuenta	Descripción	Nota	Año 2025	Año 2024
5.3.2.02.	Resultados negativos por ventas de inversiones patrimoniales - Método de participación		0,00	0,00
5.3.2.99.	Resultados negativos por ventas de otras inversiones		0,00	0,00
5.3.3.	Resultados negativos por ventas e intercambio de bienes	71	0,00	0,00
5.3.3.01.	Resultados negativos por ventas de construcciones terminadas		0,00	0,00
5.3.3.02.	Resultados negativos por ventas de propiedades, planta y equipo		0,00	0,00
5.3.3.03.	Resultados negativos por ventas de activos biológicos		0,00	0,00
5.3.3.04.	Resultados negativos por ventas de bienes intangibles		0,00	0,00
5.3.3.05.	Resultados negativos por ventas por arrendamientos financieros		0,00	0,00
5.3.3.06.	Resultados negativos por intercambio de propiedades, planta y equipo		0,00	0,00
5.3.3.07.	Resultados negativos por intercambio de bienes intangibles		0,00	0,00
5.3.3.08.	Resultados negativos por intercambio de bienes Patrimonio Histórico Cultural		0,00	0,00
5.3.3.10.	Resultados negativo por intercambio de Infra		0,00	0,00
5.4.	Transferencias			
5.4.1.	Transferencias corrientes	72	60 418,77	329 316,56
5.4.1.01.	Transferencias corrientes al sector privado interno		28 118,77	296 916,56
5.4.1.02.	Transferencias corrientes al sector público interno		32 300,00	32 400,00
5.4.1.03.	Transferencias corrientes al sector externo		0,00	0,00
5.4.2.	Transferencias de capital	73	18 832,11	0,00
5.4.2.01.	Transferencias de capital al sector privado interno		0,00	0,00
5.4.2.02.	Transferencias de capital al sector público interno		18 832,11	0,00
5.4.2.03.	Transferencias de capital al sector externo		0,00	0,00
5.9.	Otros gastos			
5.9.1.	Resultados negativos por tenencia y por exposición a la inflación	74	0,00	0,00
5.9.1.01.	Diferencias de cambio negativas por activos		0,00	0,00
5.9.1.02.	Diferencias de cambio negativas por pasivos		0,00	0,00
5.9.1.03.	Resultados negativos por tenencia de activos no derivados		0,00	0,00
5.9.1.04.	Resultados negativos por tenencia de pasivos no derivados		0,00	0,00
5.9.1.05.	Resultados negativos por tenencia de instrumentos financieros derivados		0,00	0,00
5.9.1.06.	Resultado negativo por exposición a la inflación		0,00	0,00
5.9.2.	Resultados negativos de inversiones patrimoniales y participación de los intereses minoritarios	75	0,00	0,00
5.9.2.01.	Resultados negativos de inversiones patrimoniales		0,00	0,00
5.9.2.02.	Participación de los intereses minoritarios en el resultado neto positivo		0,00	0,00
5.9.9.	Otros gastos y resultados negativos	76	1 611 738,66	1 505 599,62
5.9.9.02.	Impuestos, multas y recargos moratorios		1 609 168,16	1 505 599,62
5.9.9.03.	Devoluciones de impuestos		0,00	0,00
5.9.9.99.	Gastos y resultados negativos varios		2 570,50	0,00
TOTAL DE GASTOS			6 662 968,61	7 053 578,36
AHORRO y/o DESAHORRO DEL PERÍODO			14 038 323,30	12 389 769,62

Licda. Shirley Chavarría Valverde

Unidad Finanzas-Contabilidad Carnet #15067

Elaborado por:

Lic. Bryans Centeno Hernández

Departamento Administrativo Financiero

Revisado por:

Lic. Cristian Solano Sánchez

Gerente General a.i.

Aprobado por:

Céd. 4000042134
INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
Atención: Uso Interno
Registro Profesional: 15067
Contador: CHAVARRÍA VALVERDE
SHIRLEY
Estado de Resultados Integral
2025-10-22 10:31:27-0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: WSZYFVRS
<https://timbres.contador.co.cr>

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Del 01 de enero 2025 al 30 de Setiembre de 2025

En miles de colones

Descripción		Nota N°	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN				
Cobros		77	115 983 959,77	56 980 790,08
Cobros por impuestos			0,00	0,00
Cobros por contribuciones sociales			0,00	0,00
Cobros por multas, sanciones, remates y confiscaciones de origen no tributario			70 677,30	7 315,68
Cobros por ventas de inventarios, servicios y derechos administrativos			457 503,33	605 232,27
Cobros por ingresos de la propiedad			0,00	0,00
Cobros por transferencias			17 123 490,14	16 352 932,01
Cobros por concesiones			0,00	0,00
Otros cobros por actividades de operación			98 332 289,00	40 015 310,12
Pagos		78	179 745 056,37	146 409 357,06
Pagos por beneficios al personal			170 480,86	129 630,28
Pagos por servicios y adquisiciones de inventarios (incluye anticipos)			0,00	0,00
Pagos por prestaciones de la seguridad social			2 596 799,85	2 245 047,48
Pagos por otras transferencias			66 991 517,91	49 995 552,36
Otros pagos por actividades de operación			109 986 257,75	94 039 126,94
Flujos netos de efectivo por actividades de operación			-63 761 096,60	-89 428 566,98
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
Cobros		79	93 438 359,94	111 805 911,15
Cobros por ventas de bienes distintos de inventarios			0,00	0,00
Cobros por ventas y reembolso de inversiones patrimoniales			0,00	0,00
Cobros por ventas y reembolso de inversiones en otros instrumentos financieros			0,00	0,00
Cobros por reembolsos de préstamos			12 634 294,24	11 620 129,24
Otros cobros por actividades de inversión			80 804 065,70	100 185 781,91
Pagos		80	25 341 071,56	25 228 002,29
Pagos por adquisición de bienes distintos de inventarios			0,00	0,00
Pagos por adquisición de inversiones patrimoniales			0,00	0,00
Pagos por adquisición de inversiones en otros instrumentos financieros			0,00	0,00
Pagos por préstamos otorgados			25 341 071,56	25 228 002,29
Otros pagos por actividades de inversión			0,00	0,00
Flujos netos de efectivo por actividades de inversión			68 097 288,38	86 577 908,86
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN				
Cobros		81	6 153 361,04	5 695 606,76
Cobros por incrementos de capital y transferencias de capital			0,00	0,00
Cobros por endeudamiento público			0,00	0,00
Otros cobros por actividades de financiación			6 153 361,04	5 695 606,76
Pagos		82	198 029,69	0,00
Pagos por disminuciones del patrimonio que no afectan resultados			0,00	0,00
Pagos por amortizaciones de endeudamiento público			0,00	0,00
Otros pagos por actividades de financiación			198 029,69	0,00
Flujos netos de efectivo por actividades de financiación			5 955 331,35	5 695 606,76
Incremento/Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo por flujos de actividades			10 291 523,13	2 844 948,64
Incremento/Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo por diferencias de cambio no Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio			-725 664,25	4 578 041,86
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio		83	21 123 110,98	13 124 929,81

Licda. Cindy García Rodríguez
Unidad Finanzas-Tesorería
Elaborado por:

Licda. Shirley Chavarría Valverde
Unidad Finanzas-Contabilidad Carnet #15067
Elaborado por:

Lic. Bryans Centeno Hernández
Departamento Administrativo Financiero
Revisado por:

Lic.Cristian Solano Sánchez
Gerente General a.i.
Aprobado por:

Céd. 4000042134
INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y
URBANISMO
Avanza. Une Infrae
Depósito Profesional: 10007
Contratar: CHAVARRÍA VALVERDE
SHIRLEY
Estado de Pagos de Derechos
2020-10-22 10:21:28 0000



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: WSZYFVR
<https://timbres.confiador.co.cr>

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Del 01 de Enero de 2025 al 30 de Setiembre de 2025

En miles de colones

Cuenta	Concepto	Capital	Transferencias de capital	Reservas	Variaciones no asignables a reservas	Resultados acumulados	Intereses Minoritarios Part. Patrimonio	Intereses Minoritarios Evolución	Total Patrimonio
		311	312	313	314	315	321	322	
	Saldos al 31/12/2024	5 818 300,16	290 113,97	2 289 197,71	0,00	268 599 826,88	0,00	0,00	276 997 438,72
Variaciones del ejercicio									
3.1.1.01.	Capital inicial								0,00
3.1.1.02.	Incorporaciones al capital								0,00
3.1.2.01.	Donaciones de capital								0,00
3.1.2.99.	Otras transferencias de capital								0,00
3.1.3.01.	Revaluación de bienes			229 046,61					229 046,61
3.1.3.99.	Otras reservas								0,00
3.1.4.01.	Diferencias de conversión de moneda extranjera								0,00
3.1.4.02.	Diferencias de valor razonable de activos financieros destinados a la venta								0,00
3.1.4.03.	Diferencias de valor razonable de instrumentos financieros designados como cobertura								0,00
3.1.4.99.	Otras variaciones no asignables a reservas								0,00
3.1.5.01.	Resultados acumulados de ejercicios anteriores					979 044,00			979 044,00
3.1.5.02.	Resultado del ejercicio					14 038 323,30			14 038 323,30
3.2.1.01.	Intereses minoritarios - Participaciones en el patrimonio de entidades del sector gobierno general								0,00
3.2.1.02.	Intereses minoritarios - Participaciones en el patrimonio de empresas públicas e instituciones públicas financieras								0,00
3.2.2.01.	Intereses minoritarios - Evolución por reservas								0,00
3.2.2.02.	Intereses minoritarios - Evolución por variaciones no asignables a reservas								0,00
3.2.2.03.	Intereses minoritarios - Evolución por resultados acumulados								0,00
3.2.2.99.	Intereses minoritarios - Evolución por otros componentes del patrimonio								0,00
Total de variaciones del ejercicio		0,00	0,00	229 046,61	0,00	15 017 367,30	0,00	0,00	15 246 413,91
Saldos del período		5 818 300,16	290 113,97	2 518 244,32	0,00	283 617 194,18	0,00	0,00	292 243 852,63

(*) De uso exclusivo en Estados Contables consolidados

Licda. Shirley Chavarria Valverde
 Unidad Finanzas-Contabilidad Carnet #15067

Elaborado por:

Lic. Bryans Centeno Hernández
 Departamento Administrativo Financiero

Revisado por:

Lic.Cristian Solano Sánchez
 Gerente General a.i.

Aprobado por:

Céd. 4000042134
 INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
 Atención: Uso interno
 Registro Profesional: 1067
 Contador: CHAVARRIA VALVERDE
 SHIRLEY
 Estado de Cambios en el Patrimonio
 2025-19-22 19:31:27-0600



TIMBRE 300.00 COLONES

VERIFICACIÓN: WSZYFvRS
<https://timbres.contador.co.cr>





Instituto de Vivienda y Urbanismo

Cédula Jurídica 4-000-042134

COD. 22194

**NOTAS CONTABLES ESTADOS
FINANCIEROS**

SETIEMBRE, 2025

TABLA DE CONTENIDO

PERIODO CONTABLE 2024.....	6
NOTAS CONTABLES PARTIDAS A ESTADOS FINANCIEROS	14
NOTAS ESTADO DE SITUACION FINANCIERA.....	15
1.1. ACTIVO.....	15
1.1 ACTIVO CORRIENTE.....	15
NOTA N° 3	15
NOTA N° 4	17
NOTA N° 5	20
NOTA N° 6	23
NOTA N° 7	24
1.2 ACTIVO NO CORRIENTE	25
NOTA N° 8	25
NOTA N° 9	29
NOTA N° 10	29
NOTA N° 11	35
NOTA N° 12	39
NOTA N° 13	39
2. PASIVO	41
2.1 PASIVO CORRIENTE.....	41
NOTA N° 14	41
NOTA N° 15	42
NOTA N° 16	43
NOTA N° 17	45
NOTA N° 18	47
2.2 PASIVO NO CORRIENTE.....	48
NOTA N° 19	48
NOTA N° 20	48
NOTA N° 21	49
NOTA N° 22	49
NOTA N° 23	50
3. PATRIMONIO	52

3.1 PATRIMONIO PUBLICO	52
NOTA N° 24	52
NOTA N° 25	54
NOTA N° 26	54
NOTA N° 27	55
NOTA N° 28	55
NOTA N° 29	57
NOTA N° 30	57
NOTAS EXPLICATIVAS AL ESTADO DE RENDIMIENTO FINANCIERO.....	58
4. INGRESOS.....	58
4.1 IMPUESTOS	58
NOTA N° 31	58
NOTA N° 32	58
NOTA N° 33	59
NOTA N° 34	59
NOTA N° 35	60
4.2 CONTRIBUCIONES SOCIALES.....	60
NOTA N°36	60
NOTA N° 37	61
4.3 MULTAS, SANCIONES, REMATES Y CONFISCACIONES DE ORIGEN NO TRIBUTARIO	61
NOTA N° 38	61
NOTA N° 39	62
NOTA N° 40	62
4.4 INGRESOS Y RESULTADOS POSITIVOS POR VENTAS	63
NOTA N° 41	63
NOTA N° 42	63
NOTA N° 43	64
NOTA N° 44	64
NOTA N° 45	65
NOTA N° 46	66
4.5 INGRESOS DE LA PROPIEDAD.....	66
NOTA N° 47	66
NOTA N° 48	67
NOTA N° 49	68
4.6 TRANSFERENCIAS.....	69

NOTA N° 50	69
NOTA N° 51	70
Transferencias de capital	70
4.9 OTROS INGRESOS.....	71
NOTA N° 52	71
NOTA N° 53	71
NOTA N° 54	72
NOTA N° 55	72
NOTA N° 56	73
NOTA N° 57	74
NOTA N° 58	74
5. GASTOS	75
5.1 GASTOS DE FUNCIONAMIENTO	75
NOTA N° 59	75
NOTA N° 60	77
NOTA N° 61	79
NOTA N° 62	80
NOTA N° 63	81
NOTA N° 64	82
NOTA N° 65	82
NOTA N° 66	83
5.2 GASTOS FINANCIEROS	85
NOTA N° 67	85
NOTA N° 68	85
5.3 GASTOS Y RESULTADOS NEGATIVOS POR VENTAS.....	86
NOTA N° 69	86
NOTA N° 70	86
NOTA N° 71	87
5.4 TRANSFERENCIAS.....	87
NOTA N° 72	87
NOTA N° 73	88
5.9 OTROS GASTOS.....	89
NOTA N° 74	89
NOTA N° 75	90
NOTA N° 76	90

NOTAS ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO	92
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.....	92
NOTA N°77	92
NOTA N°78	92
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	93
NOTA N°79	93
NOTA N°80	94
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	94
NOTA N°81	94
NOTA N°82	95
NOTA N°83	95
NOTAS DEL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO.....	97
NOTA N°84	97
NOTAS AL INFORME COMPARATIVO DE EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA CON DEVENGADO DE CONTABILIDAD.....	99
NOTA N°85	99
NOTAS AL INFORME DEUDA PÚBLICA	103
NOTA N°86	103
NOTAS INFORME ESTADO DE SITUACION Y EVOLUCION DE BIENES NO CONCEPCIONADOS Y CONCEPCIONADOS	104
NOTA N°87	104
NOTAS INFORME ESTADO POR SEGMENTOS	105
NOTAS CONTABLES PARTICULARES	106
Entrega de Información	106

Periodo Contable 2024

 Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo	INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO	21194
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PERIODO CONTABLE SETIEMBRE 2025		
Representante Legal Lic. Cristian Solano Sánchez	Jerarca	Contador Licda. Shirley Chavarria Valverde
4-000-042134		
Cédula Jurídica		Acuerdo de Junta Directiva

Descripción de la Entidad

Entidad:

- Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, en siglas I.N.V.U.

El INVU se encuentra localizado en la avenida nueve, entre calles tres bis y cinco en Barrio Amón, San José, Costa Rica. Para la entrega de documentos y solicitud de información referente a los Estados Financieros del INVU; dirigirse al Proceso de Contabilidad General, Edificio Orowe, segundo piso, teléfono directo 4037-6300; apartado postal 2534-1000 San José, Costa Rica.

Ley de Creación:

- La Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica decreta el 24 de agosto de 1954, la Ley N°1788; denominada "Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo" y se publica en el diario oficial La Gaceta N°194 del 28 de agosto de 1954.

Esta ley establece en su Capítulo I, "Creación"; los aspectos generales del Instituto, los cuales se detallan a continuación:

Artículo 1: Créase como Institución Autónoma del Estado, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, para cumplir los fines que se señalan en la presente ley.

Artículo 2: El Instituto tendrá personería jurídica y patrimonio propio; ejercerá su gestión administrativa y técnica con absoluta independencia, guiándose exclusivamente por las decisiones de su Junta Directiva, que actuará conforme a su criterio, dentro de la Constitución, leyes y reglamentos pertinentes y los principios de la técnica. La Junta Directiva será responsable de su gestión en forma total e ineludible.

Artículo 3: El domicilio legal del Instituto estará en la ciudad de San José. Podrá establecer sucursales o agencias en otras localidades de la República, por acuerdo de su Junta Directiva.

Fines de creación de la Entidad:

El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) fue creado por Ley No. 1788 del 24 de agosto de 1954, con carácter de institución autónoma o descentralizada del Estado, con independencia administrativa y patrimonio propio, lo cual le permite una adecuada flexibilidad administrativa para facilitar la atención de las funciones estatales específicas, establecidas en la Ley. Según la clasificación instituciones del Sector Público está catalogada como una Institución Pública Financiera no bancaria.

En el año de su creación, el INVU recibe del Departamento de la Habitación de la Caja Costarricense del Seguro Social, un total de 823 viviendas en proyectos. En 1955 se crea dentro del INVU, el Sistema de Ahorro y Préstamo, que ofrece una serie de ventajas para las familias con capacidad de ahorro, único en el mercado de la vivienda de interés muy bajo.

El INVU ha orientado su atención hacia la obtención del bienestar económico y social, procurando a las familias costarricenses una mejor habitación y los elementos conexos correspondientes. Así mismo, le compete planear el desarrollo y el crecimiento de las ciudades y de otros centros menores con el fin de promover el mejor uso de la tierra.

La Ley Orgánica No. 1788, concede a la Institución una gran gama de atribuciones y finalidades. Específicamente el inciso c) del artículo 4 establece la obligación del INVU de proporcionar a las familias costarricenses que carezcan de alojamiento adecuado, una vivienda que reúna los requisitos indispensables, dando énfasis a los grupos familiares de más bajos recursos, que no pueden obtenerla en las condiciones normales prevalecientes en el mercado.

En un inicio, para el cumplimiento de sus objetivos, se le otorgaron los recursos necesarios y con características adecuadas, de esta manera, se destinó el 3% del Presupuesto Nacional, que constituían recursos eminentemente blandos, crecientes y que representaba para el INVU un ingreso que percibía con un alto grado de seguridad. Como puede deducirse, por la magnitud de estos recursos y por las favorables características y condiciones que eran transferidos al INVU, le permitía cumplir en forma eficaz los fines para los cuales fue creado.

En abril de 1965, fueron eliminados los recursos financieros procedentes del Presupuesto de la República, que como se dijo anteriormente constituyan el elemento ideal para otorgar las facilidades a las familias que establece la Ley Orgánica del INVU, tanto por su monto como por las condiciones financieras. A partir de ese momento, la Institución entró en una gran etapa de incertidumbre, que se refleja en todos los ámbitos de acción institucional.

De esta manera, la planificación institucional de producción de soluciones de vivienda que podría tener sustento en la capacidad física del INVU para ejecutar y promover proyectos, se vio seriamente afectada, al no contar con los recursos financieros adecuados y seguros para ejecutar planes y programas concretos sustentados en la ejecución de proyectos específicos debidamente financiados.

El plan operativo institucional que se cristaliza en el correspondiente presupuesto, puede sufrir modificaciones derivadas de la incertidumbre en la captación de los ingresos. El presupuesto con que la Institución inicia sus labores cada año, el cual debería ser una base sólida y fundamental para concretar las acciones que se ejecutarán en el mismo período, se convierte en un limitado medio que

obliga a restringir el inicio de importantes y necesarios proyectos de vivienda y otras acciones, por ejemplo, en materia de desarrollo urbano.

El Sector Vivienda y Asentamientos Humanos, se estableció mediante el decreto No. 10458 del 27 de agosto de 1979, con el No. 14171P del 29 de diciembre de 1982 y el No. 14314 P del 22 de marzo de 1983, se modificó la constitución de ese Sector y Decreto No. 30843-MP-MIDEPLAN-MIVAH, promulgado el 29 de octubre del 2002, y publicado en La Gaceta No.241, de fecha 13 de diciembre del 2002.

El 14 de junio del 2005, por medio de la reforma del inciso k) del artículo 5º de la Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, N° 1788, de 24 de agosto de 1954, se indica el texto siguiente:

"Artículo 5º. [...]

k) Establecer sistemas de ahorro o de préstamos que se destinen, exclusivamente, a financiar las siguientes operaciones relacionadas con la casa de habitación de las personas que se suscriban a dichos sistemas:

- 1.- Compra de terreno y construcción o construcción en terreno propio.
- 2.- Compra, ampliación o reparación de vivienda.
- 3.- Cancelación de gravámenes hipotecarios que pesen sobre casa propia.
- 4.- Compra del terreno por el dueño de la vivienda, cuando esta haya sido construida en propiedad ajena.

De los rendimientos netos anuales (excedentes) que dichos sistemas generen, se asignará un porcentaje hasta de un quince por ciento (15%) al Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), para contribuir al desarrollo de los programas de vivienda y urbanismo que ejecute. Con el fin de garantizar la sostenibilidad de los sistemas, el resto de dichos rendimientos deberá reinvertirse. El porcentaje señalado se determinará mediante un estudio actuarial, que deberá garantizar el equilibrio actuarial de los sistemas y las ventajas comparativas de los productos; dichos cálculos deberán ser certificados por un contador público autorizado.

Se autoriza a la Junta Directiva del INVU para que invierta los ingresos de los sistemas de ahorro y préstamo que desarrolle, sin más restricción que la colocación en títulos del Sector Público de la mayor rentabilidad posible. Dentro del contexto de la restricción señalada, la Junta Directiva del Instituto deberá velar por que las inversiones de la Institución se realicen en títulos de la mayor seguridad y rentabilidad que ofrezca el mercado.

[...]

Actualmente se rige por el Decreto No. 33151-MP emitido por el Presidente de la República y el Ministro de la Presidencia y publicado en La Gaceta No. 95 del 18 de mayo 2006, mediante el cual se comunica la integración del Poder Ejecutivo y de los distintos sectores, asignándosele al Sector social y de lucha contra la pobreza, la rectoría de diversas instituciones centralizadas y descentralizadas, algunas son: INVU, INS, BANHVI y Bancos Comerciales estatales en cuanto destinen fondos para préstamos de vivienda, Banco Popular y de Desarrollo Comunal, CCSS en cuanto construye viviendas, la Junta de Protección Social de San José, FODESAF, IDA, IMAS, PANI, CONAI, Junta de Pensiones, entre otras.

Dentro del Sector, el INVU juega un papel importante ya que fue estructurado como un triángulo estratégico, formado por el Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) y el INVU. El Ministerio como ente rector dicta las directrices y políticas en materia de vivienda; el BANHVI como organismo financiero canaliza los recursos y dicta políticas financieras y el INVU es el ejecutor de los programas de vivienda.

El marco legal que rige al Instituto en las actividades y operaciones que desarrolla se encuentra:

- a. Ley Orgánica del INVU.
- b. Ley de Planificación Urbana.
- c. Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- d. Ley General de Administración Pública.
- e. Ley de Administración Financiera y Presupuestos Públicos.
- f. Ley y Reglamento de Contratación Administrativa.
- g. Ley de Control Interno.
- h. Ley de Protección al Ciudadano del exceso de requisitos y trámites.
- i. Ley de Creación de la Secretaría Técnica de la Autoridad Presupuestaria.
- j. Ley Orgánica de la Contraloría General de la República.

Confección de Estados Financieros basados en el cambio de catálogo contable normado por la Contabilidad Nacional según Manual Funcional de cuentas contable versión –4 para el sector Público Costarricense.

El Plan de Cuentas Contable contempla la totalidad de los flujos económico-financieros que pueden ser susceptibles de acaecer en el Gobierno General, resultando su estructura apta a los fines de obtener información sobre la situación económico-financiera de todo el Sector Público Costarricense en su conjunto.

Permite la identificación en forma precisa de componentes significativos de los estados financieros según el nivel de la institución pública de que se trate.

Permite la identificación en forma precisa de las partidas de créditos y deudas pagar intergubernamentales.

Permite la apertura a octavo nivel de mayores niveles de desagregación, siendo a tales efectos indispensable a los fines de consolidación, con la catalogación de las partidas de créditos y deudas, y resultados por transacciones intergubernamentales.

Objetivos de la Entidad:

- Programa No. 1: Administración y apoyo

Ajustar el modelo organizacional del INVU y consolidar su implementación, conjuntamente con la modernización de la logística, equipo, sistemas y recursos humano acordes para que el funcionamiento institucional sea más ágil, eficiente y eficaz en beneficio de las familias costarricenses.

- Programa No. 2: Urbanismo.

Gestionar un adecuado ordenamiento territorial, propiciando el crecimiento y desarrollo urbano de los territorios costarricenses con criterios de sostenibilidad ambiental y responsabilidad social para incrementar el bienestar de los ciudadanos.

- Programa No. 3: Programas Habitacionales

Impulsar la planificación, administración y ejecución de proyectos habitacionales para mejorar la calidad de vida de la población meta que incluye familias de escasos recursos y la clase media.

- Programa No. 4: Gestión de Programas de Financiamiento.

Proveer y administrar eficiente y eficazmente los medios y recursos para que los segmentos de población que atiende la institución, tengan acceso a los sistemas y a los programas de vivienda desarrollados y con ello mejorar la calidad de vida del grupo meta.

Domicilio y forma legal de la entidad, y jurisdicción en que opera:

Avenida nueve, entre calles tres bis y cinco en Barrio Amón, San José, Costa Rica. Para la entrega de documentos y solicitud de información referente a los Estados Financieros del INVU; dirigirse al Proceso de Contabilidad General, Edificio Orowe, segundo piso, teléfono directo 4037-6300; apartado postal 2534-1000 San José, Costa Rica. Jurisdicción: territorio de Costa Rica

Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad, y principales actividades:

Como Institución Autónoma del Estado, se le confiere las siguientes atribuciones esenciales:

- a) Preparar planes reguladores para todos los conglomerados urbanos de la nación para ser aplicados a través de Corporaciones Municipales.
- b) Formular planes generales para la construcción e higienización de viviendas o unidades vecinales.
- c) Construir viviendas higiénicas de tipo individual o colectivo al alcance de familias de escasos recursos económicos.
- d) Eliminar gradualmente las construcciones y viviendas insalubres peligrosas de las áreas urbanas, mediante planes adecuados de reconstrucción o de readaptación.
- e) Fomentar la construcción, higienización, reparación o ampliación de viviendas y estimular la ejecución de obras de urbanización y saneamiento urbano por parte de las personas o entidades públicas o privadas, siempre que se ajusten a las normas técnicas que dicte el Instituto.
- f) Ejecutar dentro de sus programas de construcción de viviendas, las obras de urbanización y saneamiento urbano, y construir los centros para los servicios comunales necesarios.
- g) Promover la coordinación de las actividades relativas a vivienda y urbanismo de todas las dependencias del Estado y de sus instituciones y Corporaciones Autónomas que se ocupen de estos asuntos.
- h) Arrendar, vender, permutar, gravar, administrar las viviendas, centros de servicios comunales que adquiere o construye, así como los demás bienes de su propiedad.
- i) Conceder préstamos en efectivo o en materiales, con garantía hipotecaria para la construcción, reconstrucción, aplicación e higienización de urbanizaciones, barrios o viviendas urbanas o rurales, dentro de las normas que aseguren su positivo beneficio a la comunidad.
- j) Establecer un sistema de financiación de viviendas con garantía de pólizas del Instituto Nacional de Seguros, Sociedad de Seguros de Vida del Magisterio Nacional o de la Caja Costarricense del Seguro Social, que garanticen la cancelación total de la hipoteca en caso de fallecimiento del beneficiario.

- k) Establecer sistemas de Ahorro y Préstamo que se destinarán exclusivamente a financiar las siguientes operaciones relacionadas con la casa de habitación de las personas que se suscriban a dichos sistemas:
 - 1. Compra de terrenos y construcción en terreno propio.
 - 2. Compra, ampliación o reparación de la vivienda.
 - 3. Cancelación de gravámenes que pesen sobre la casa propia y
 - 4. Compra de terreno por el dueño de la vivienda, cuando ésta hubiere sido construida en propiedad ajena.
- l) Ceder, descontar o dar en garantía los títulos que procedan a los créditos otorgados.
- m) Emitir bonos y obtener empréstitos o créditos para llevar a cabo los fines de su Ley Orgánica, previo dictamen, que deberá acatarse y ser solicitado al Banco Central, de acuerdo con la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica.
- n) Celebrar todos los contratos y realizar todos los actos administrativos, civiles industriales o comerciales que sean convenientes o necesarios para mejor
- o) Cumplimiento de sus fines, de acuerdo con lo que las leyes permiten a entidades civiles o mercantiles, sin reserva ni limitación alguna.
- p) Los Estados Financieros y la exactitud de los registros contables son responsabilidad de la Administración Activa, siendo en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley Orgánica del INVU, las directrices del Banco Hipotecario de la Vivienda y normativa vigente aplicable, que se emite el refrendo auditor, sobre la verificación de que los saldos de las cuentas que integran los estados financieros fueron extraídos de los registros contables, así como de la verificación de las respectivas sumas.

Al 30 de setiembre de 2025 la cantidad de funcionarios es de 173.

La página web es <https://www.invu.go.cr>

NOTAS CONTABLES PARTIDAS A ESTADOS FINANCIEROS

Política Contable	Concepto	Norma (NICSP)	Referencia
6 54.	Notas	NICSP N° 1, Párrafo 127.	Normativa técnica y disposiciones adicionales

Deben contener información adicional en los estados principales y complementarios. Éstas proporcionan descripciones narrativas o desagregaciones de partidas reveladas en dichos estados y contienen información sobre las que no cumplen las condiciones para ser reconocidas en los estados.

La estructura de las notas deberá:

- a) presentar información acerca de las bases para la preparación de los EEFF y sobre las políticas contables específicas utilizadas
- b) revelar la información requerida por las NICSP que no se presenta en los estados principales y complementarios de los EEFF; y
- c) suministrar la información adicional que, no presentándose en los estados principales y complementarios de los EEFF, sea relevante para la comprensión de alguno de ellos.

Indicación 1: Para determinar la variación relativa (en porcentaje) de un periodo respecto a otro, se debe aplicar la siguiente formula: (Periodo actual-Periodo anterior = Diferencia), (Diferencia/Periodo Anterior=Variación Decimal * 100) = Variación Porcentual.

Indicación 2: La Entidad debe revelar toda aquella información que considere pertinente y justifique los registros en los Estados Financieros. Considerando la variación porcentual la entidad debe ser concisa al justificar dicha diferencia.

NOTAS ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

1.1. ACTIVO

1.1 ACTIVO CORRIENTE

NOTA N° 3

Efectivo y Equivalente De Efectivo

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.1.1.	Efectivo y equivalentes de efectivo	03	21 123 111,00	13 124 929,82	60,94%

Detalle cuentas corrientes en el sector privado interno

Cuenta	Descripción
1.1.1.01.02.01.2.	Cuentas corrientes en el sector privado interno

Entidad	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
			%

Detalle cuentas corrientes en el sector público interno

Cuenta	Descripción
1.1.1.01.02.02.2.	Cuentas corrientes en el sector público interno

Entidad	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
			%
21101	679 416,38	-9 184,73	7497%
21103	12 281 196,66	4 524 349,59	171%
31104	2 081,03	167 337,42	-99%

Detalle de Caja Única

Cuenta	Descripción
1.1.1.01.02.02.3.	Caja Única

Entidad
Ministerio de Hacienda

Revelación:

La cuenta Efectivo y equivalentes de efectivo, representa el 5,50% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 7 998 181,18 que corresponde a un Aumento del 60,94% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

Las composiciones a detalle de las cuentas de efectivo se muestran a continuación:

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
1.1.1.01.01.02.0	Efectivo en caja en el país	0,00	74 264,19	-74 264,19	-100,00%
1.1.1.01.02.02.1	Cajas de ahorro en el sector público interno	0,00	24 967,57	-24 967,57	-100,00%
1.1.1.01.02.02.2	Cuentas corrientes en el sector público interno	12 962 694,06	4 682 502,28	8 280 191,78	176,83%
1.1.1.01.02.02.3	Caja Única	8 155 916,93	8 343 195,77	-187 278,84	-2,24%
1.1.1.01.03.01.2	Cajas chicas en el país	4 500,00	0,00	4 500,00	0,00%
	Total	21 123 110,99	13 124 929,81	7 998 181,18	60,94%

Se ha realizado una importante intervención en las cuentas contables de efectivo, lo que permitió el incremento del saldo, producto del registro de partidas de bancos pendientes, principalmente depósitos. También en diciembre 2024, se reclasificaron partidas de considerable antigüedad a otras cuentas de balance para su revisión e imputación futura correspondiente por un monto neto de ¢1.092.147.06 miles de colones. Al 30 de setiembre ese dato disminuyó a ¢958.176.54 miles de colones.

También se registraron los depósitos de intereses ganados sobre las inversiones del Sistema de Ahorro y Préstamo durante el periodo de octubre 2024 a setiembre 2025 corresponden a un total de ¢15.013.690.6 miles de colones.

Adicionalmente se revela que la fecha el INVU solamente posee Cuentas Corrientes en moneda colones, no posee cuentas en denominaciones de dólares ni en ningún otro tipo de divisas, ni tampoco cuentas corrientes en el sector privado o en el extranjero.

Con respecto a la disminución de Caja Única en 187.278,4, miles de colones, corresponde principalmente a la salida de recursos destinados a un proyecto de vivienda, el cual finalizó en diciembre 2024.

NOTA N° 4

Inversiones a Corto Plazo

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.1.2.	Inversiones a corto plazo	04	84 441 721,64	94 877 965,84	-11,00%

Revelación:

La cuenta Inversiones a corto plazo, representa el 21,99% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -10 436 244,20 que corresponde a un Disminución del -11,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro): principalmente por el vencimiento de inversiones a corto plazo que fueron reinvertidas a largo plazo, mostrándose el efecto inverso neto en la cuenta 1.2.2.

A continuación, se muestra el detalle de la cuenta 1.1.2.:

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
1.1.2.02.02.01.1.	Títulos y valores a costo amortizado del Gobierno Central c/p - Capital	12 131 500,00	3 650 000,00	8 481 500,00	232,37%
1.1.2.02.02.01.3.	Títulos y valores a costo amortizado del Gobierno Central c/p - Intereses devengados	101 306,59	134 124,14	-32 817,55	-24,47%
1.1.2.02.02.01.4.	Títulos y valores a costo amortizado del Gobierno Central c/p - Primas y gastos de adquisición a devengar	319 628,11	63 657,06	255 971,05	402,11%
1.1.2.02.02.06.1.	Títulos y valores a costo amortizado de Instituciones Públicas Financieras c/p - Capital	70 463 984,98	89 592 587,37	-19 128 602,39	-21,35%
1.1.2.02.02.06.3.	Títulos y valores a costo amortizado de Instituciones Públicas Financieras c/p - Intereses devengados	1 425 301,96	1 437 597,27	-12 295,31	-0,86%
	Total	84 441 721,64	94 877 965,84	-10 436 244,20	-11,00%

Detalle por entidad

Entidad	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
				%
1.1.2.02.02.06.1.	21101	55 000 000,00	58 000 000,00	-3 000 000,00
1.1.2.02.02.06.1.	21103	10 000 000,00	27 000 000,00	-17 000 000,00
1.1.2.02.02.06.1.	11206	5 266 248,66	4 451 146,67	815 101,99
1.1.2.02.02.06.1.	31127	197 736,33	141 440,70	56 295,63
	Total	70 463 984,99	89 592 587,37	-19 128 602,38
				-21,35%

La composición de los movimientos acumulados las de cuentas de contables de inversiones a corto plazo se muestra a continuación:

1.1.2. INVERSIONES A CORTO PLAZO	Monto en miles	Monto en miles
SALDO PERIODO ANTERIOR (setiembre 2024)		94,877,965.84
INCREMENTOS		120,626,933.74
Nuevas Inversiones	43,041,263.68	
Reclasificaciones de Largo Plazo a Corto Plazo	77,585,670.06	
DISMINUCIONES		-126,899,863.48
Vencimiento de inversiones	-126,899,863.48	
AJUSTES		-198,199.01
Amortización primas	-198,199.01	
Otros Ajustes	0.00	
INTERESES (neto)		-3,965,115.46
Estimación intereses	15,864,143.74	
Vencimiento cupones intereses	-17,421,474.93	
Retención 15% sobre inversiones	-2,407,784.27	
EFFECTO NETO		-10,436,244.20
SALDO PERIODO ACTUAL (setiembre 2025)		84,441,721.64

El efecto neto de la variación total de las inversiones (corto y largo plazo) se ve reflejado en los saldos consolidados de:

TOTAL INVERSIONES (Corto + Largo Plazo)

	Entidad	Período actual	Período anterior	Variación por entidad	Diferencia %
Corto Plazo	1.1.2.	84 441 721,64	94 877 965,84	-10 436 244,20	-11,00%
Largo Plazo	1.2.2.	117 589 977,27	98 546 445,91	19 043 531,36	19,32%
	Total	202 031 698,91	193 424 411,75	8 607 287,16	4,45%

	Entidad	Período actual	Período anterior	Variación por entidad	Diferencia %
Corto Plazo	11206	5 266 248,66	4 451 146,67		
Largo Plazo	11206	0,00	0,00	815 101,99	18,31%
Corto Plazo	21101	55 000 000,00	58 000 000,00		
Largo Plazo	21101	47 025 500,00	72 025 500,00	-28 000 000,00	-21,53%
Corto Plazo	21103	10 000 000,00	27 000 000,00		
Largo Plazo	21103	67 000 000,00	10 000 000,00	40 000 000,00	108,11%
Corto Plazo	22241	12 131 500,00	3 650 000,00		
Largo Plazo	22241	3 445 000,00	15 576 500,00	-3 650 000,00	-18,98%
Corto Plazo	31127	197 736,33	141 440,70		
Largo Plazo	31127	0,00	0,00	56 295,63	39,80%
	Total Valor Facial Principal	200 065 984,99	190 844 587,37	9 221 397,62	4,83%
Corto Plazo	22241	319 628,11	63 657,06		
Largo Plazo	99999	119 477,27	944 445,91	-568 997,59	-56,44%
	Total Valor Primas	439 105,38	1 008 102,97	-568 997,59	-56,44%
	Total Principal + Primas	200 505 090,37	191 852 690,34	8 652 400,03	4,51%
	Intereses por cobrar	1 526 608,54	1 571 721,41	-45 112,87	-2,87%
	Total General	202 031 698,91	193 424 411,75	8 607 287,16	4,45%

Adicionalmente en las cuentas de intereses las tasas de las inversiones vigentes se encuentran entre 0,40% y 12,20% de interés.

NOTA N° 5

Cuentas a Cobrar Corto Plazo

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.1.3.	Cuentas a cobrar a corto plazo	05	6 444 733,48	5 040 083,57	27,87%

Detalle cuentas Transferencias del sector público interno a cobrar c/p

Cuenta	Descripción
1.1.3.06.02.	Transferencias del sector público interno a cobrar c/p

CODIGO INSTITUCIONAL	NOMBRE ENTIDAD	MONTO

Indicar el Método Utilizando:

Método de estimación por incobrable

Indicar los procedimientos utilizados para la determinación de los valores razonables para cada clase de activo financiero:

El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo registra la estimación para incobrables, según la metodología de la directriz CN-001-2007. Método N°2 “Análisis de las cuentas por cobrar con base en la antigüedad de saldos” de la Contabilidad Nacional, publicado en la Gaceta N°93 del 16 de mayo del 2007.

Considerando lo dispuesto en el acuerdo de Junta Directiva, sesión 5781, artículo 2, inciso 2, punto “c” de 02/12/2009 y utilizando de referencia para la clasificación de la morosidad, el acuerdo SUGEFA-1-95, “Normas generales para la clasificación y calificación de los deudores de la cartera de crédito, según el riesgo y para la constitución de las estimaciones correspondientes”, capítulo II “clasificación del deudor”, punto 4, clasificación del deudor bajo criterio 3 y capítulo III “Porcentajes de estimación”,

punto 1, criterio de cartera 3, se utilice la siguiente información como parámetro para el análisis de antigüedad de saldos:

Clasificación del Riesgo	Días de atraso Morosidad	Porcentaje de Estimación
A → Riesgo Normal	0 a 30 días	0.5%
B1 → Riesgo Circunstancial	31 a 60 días	1.0%
B2 → Riesgo Medio	61 a 90 días	5.0%
C → Alto Riesgo	91 a 120 días	10.0%
D → Pérdida Esperada Significativa	121 a 180 días	30.0%
E → Dudosa Recuperación	más de 180 días	50.0%

Revelación:

La cuenta Cuentas a cobrar a corto plazo, representa el 1,68% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 1 404 649,90 que corresponde a un Aumento del 27,87% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

Detalle de las cuentas por cobrar

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
1.1.3.04.	Servicios y derechos a cobrar a corto plazo	373 553,93	27 132,12	346 421,81	1276,80%
1.1.3.07.	Préstamos a corto plazo	890 729,95	726 297,37	164 432,58	22,64%
1.1.3.08.	Documentos a cobrar a corto plazo	410,84	410,84	0,00	0,00%
1.1.3.09.	Anticipos a corto plazo	10 769,53	5 982,87	4 786,66	80,01%
1.1.3.97.	Cuentas a cobrar en gestión judicial	6 769 728,87	7 717 739,71	-948 010,84	-12,28%
1.1.3.98.	Otras cuentas a cobrar a corto plazo	2 982 467,41	2 092 224,71	890 242,70	42,55%
1.1.3.99.	Previsiones para deterioro de cuentas a cobrar a corto plazo *	-4 582 927,05	-5 529 704,04	946 776,99	-17,12%
	Total	6 444 733,48	5 040 083,58	1 404 649,90	27,87%

Las variaciones de valor más importante corresponden a:

Las cuentas 1.1.3.04 la componen los saldos de pólizas de seguros por cobrar asociadas a la cartera de crédito, producto de la revisión y recomendación realizada por los asesores contratados por el INVU, se procedió con el ajuste correspondiente para alcanzar el saldo del auxiliar de pólizas que genera el sistema de información. Para el presente mes de setiembre 2025 con respecto al periodo anterior genera la variación de 342.142.42 miles de colones

En cuanto a la contabilización a corto plazo de la Cartera de Crédito se desglosa de la siguiente forma:

- La cuenta 1.1.3.07 corresponde a los saldos de los intereses sobre la cartera de crédito, con un incremento de 164.432,58 miles de colones.
- La cuenta 1.1.3.97. refleja el importe de la cartera en Cobro Judicial a la fecha de corte. La Unidad de Finanzas, mensualmente prepara un informe de cartera que incluye el estado de la gestión cobratoria judicial a la Dirección Administrativa Financiera, el cual a su vez es presentado a la Junta Directiva para su revisión y toma de decisiones. Este rubro muestra una disminución de 850.345,41 miles de colones
- En la cuenta 1.1.3.99. se registran la estimación por cobrar de la Cartera de Crédito: Principal e Intereses, la cual muestra una disminución de 946.776,09 miles de colones. Para la institución, la gestión de cobro Judicial es fundamental para recaudar aquellos saldos, que por su antigüedad y agotada la vía administrativa, debe el Área de Cobros tramitar estas operaciones en esta última instancia. Es importante y necesario aclarar que en este año en particular el Área ha seguido ofreciendo diversas posibilidades para alcanzar arreglos de pago que convengan a ambas partes.

Se realizaron diversas gestiones enfocadas en fortalecer manuales, políticas y sobre todo una gestión de contratación de abogados externos que esté de acuerdo y alineado con los objetivos de la Institución. Para tal efecto, el cartel para esta licitación se diseñó bajo estándares de alta exigencia y aplicando la experiencia adquirida en la contratación anterior, en busca de tener profesionales, con mayor experiencia y permitir que el INVU tenga todas las herramientas de control, incluyendo informes sobre la operativa de la gestión y que esta pueda medirse oportuna y correctamente

En este caso puede verse que la variación corresponde a una disminución de la estimación de las cuentas por cobrar en el presente periodo; mientras que, en el periodo anterior al mismo mes de marzo, la estimación poseía una tendencia a aumentar.

Cuenta	Nombre	Período actual	Período anterior	Variación
1.1.3.99.	Previsiones para deterioro de cuentas a cobrar a corto plazo *	-4 582 927,05	-5 529 704,04	946 776,99

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
UNIDAD DE FINANZAS-CONTABILIDAD
CÁLCULO DE ESTIMACIÓN DE CARTERA DE PRÉSTAMOS-INTERESES
AL 30 DE SETIEMBRE DEL 2025

MOROSIDAD	TOTAL CARTERA CORTO Y LARGO PLAZO	% ESTIMACIÓN	CÁLCULO ESTIMACIÓN
Sin Vencer	73 642 723 056,30	0,00%	0,00
Vencido de 1-30	16 076 848 576,55	0,50%	80 384 242,88
Vencido de 31-60	4 592 465 789,27	1,00%	45 924 657,89
Vencido de 61-90	1 360 269 280,95	5,00%	68 013 464,05
Vencido de 91 a-180	726 544 795,21	30,00%	217 963 438,56
Mas de 180 dias	8 341 282 493,86	50,00%	4 170 641 246,93
TOTAL	104 740 133 992,14		4 582 927 050,32
% estimación sobre cartera			4,38%

Adicionalmente en la cuenta 1.1.3.98 se presentan las siguientes variaciones:

- Las cuentas por cobrar por impuesto de valor agregado soportado presentan un aumento de aproximadamente ¢753.706,27 miles.
- Las cuentas por cobrar a funcionarios muestran un incremento de ¢85.296.01 miles.

NOTA N° 6

Inventarios

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.1.4.	Inventarios	06	-	-	0,00%

Método de Valuación de Inventario

Indique si su institución está utilizando Primeras en entrar, Primeras en salir (PEPS), sino es así, indique cual método se utiliza y la razón que aún no utilizan el PEPS.

El método para utilizar es el PEPS, el cual se encuentra normado según la NICSP-12 sin embargo, al 30 de setiembre 2025 la cuenta de inventario no muestra saldo.

Cual sistema de inventario utiliza su institución Periódico o Permanente:

Revelación:

La cuenta Inventarios, representa el 0,00% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro): A la fecha de presentación no se poseen partidas contables en las cuentas de inventarios.

NOTA N° 7

Otros activos a corto plazo

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.1.9.	Otros activos a corto plazo	07	3 153 626,10	2 210 634,62	42,66%

Revelación:

La cuenta Otros activos a corto plazo, representa el 0,82% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 942 991,48 que corresponde a un Aumento del 42,66% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

En este grupo se contempla el saldo de las cuentas denominadas Intermodulares que, según catálogo de cuentas contables interno, se clasifican en el código 184, su origen radica en la forma de operar del sistema de información, pues se trata de cuenta de enlace o cuentas puente entre los diferentes módulos del sistema y se deben ir ajustando de forma automática con la aplicación de las transacciones en los módulos correspondientes, la cual está en proceso de revisión.

A continuación, se muestra la composición interna de la cuenta 1.1.9

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
119	OTROS ACTIVOS A CORTO PLAZO	676 701,45	540 401,27	136 300,18	25,22%
184	CUENTAS INTERMODULARES	2 476 924,66	1 670 233,35	806 691,30	48,30%
	Total	3 153 626,10	2 210 634,62	942 991,48	42,66%

La variación de la cuenta 119 corresponde principalmente a la reclasificación de partidas de considerable antigüedad en cuentas de efectivo para su revisión e imputación futura por un monto neto de ¢473.199,9 miles y a la reversión de partidas de anticipos a corto plazo sujetos a depuración por ¢364.862,8, ambos registros fueron realizados en diciembre 2024.

Detalle cuentas Transferencias del sector público interno a cobrar c/p

Cuenta	Descripción
1.1.9.01.	Gastos a devengar a corto plazo

Cuenta	Detalle	Monto
1.1.9.01.01.01.0. Primas y gastos de seguros a devengar c/p	Primas de seguros	11.990,38
1.1.9.01.01.02.0. Alquileres y derechos sobre bienes a devengar c/p	Uso licencias software	40.213,37
1.1.9.01.01.03.0. Reparaciones y mejoras sobre inmuebles de terceros arrendados c/p		0
1.1.9.01.01.99.0. Otros servicios a devengar c/p		0

1.2 ACTIVO NO CORRIENTE

NOTA N° 8

Inversiones a largo plazo

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
			%		
1.2.2.	Inversiones a largo plazo	08	117 589 977,27	98 546 445,91	19,32%

Revelación:

La cuenta Inversiones a largo plazo, representa el 30,62% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 19 043 531,37 que corresponde a un Aumento del 19,32% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

normalmente las disminuciones son producto de la reclasificación de las inversiones de largo a corto plazo, las cuales son trasladadas a corto plazo cuando su vencimiento llega a ser menor a un año, mientras que los aumentos corresponden a nuevas inversiones o renovaciones mayores a un año; por lo que la variación real de las inversiones puede detallarse a nivel global de forma conjunta el corto y el largo plazo.

La composición a detalle del grupo de cuentas de contables se muestra a continuación.

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
1.2.2.02.02.01.1.	Títulos y valores a costo amortizado del Gobierno Central I/p - Capital	117 470 500,00	97 602 000,00	19 868 500,00	20,36%
1.2.2.02.02.01.4.	Títulos y valores a costo amortizado del Gobierno Central I/p - Primas y gastos de adquisición a devengar	119 477,27	944 445,91	-824 968,64	-87,35%
Total		117 589 977,27	98 546 445,91	19 043 531,36	19,32%

Se muestra la distribución por entidad:

Entidad	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
				%
1.2.2.02.02.01.1.	21103	67 000 000,00	10 000 000,00	57 000 000,00
1.2.2.02.02.01.1.	21101	47 025 500,00	72 025 500,00	-25 000 000,00
1.2.2.02.02.01.1.	22241	3 445 000,00	15 576 500,00	-12 131 500,00
Total		117 470 500,00	97 602 000,00	19 868 500,00
				20,36%

La composición de los movimientos de cuentas de contables durante el periodo del 30 de setiembre 2024 al 30 de setiembre 2025 se muestra a continuación en miles de colones:

1.2.2. INVERSIONES A LARGO PLAZO		Monto en miles
SALDO PERIODO ANTERIOR (setiembre 2024)		98,546,445.91
INCREMENTOS		97,000,000.00
Nuevas Inversiones		<u>97,000,000.00</u>
DISMINUCIONES		-77,585,670.06
Reclasificaciones de Largo Plazo a Corto Plazo		-77,585,670.06
Vencimiento de inversiones		<u>0.00</u>
AJUSTES		-370,798.57
Amortización primas		-370,798.57
Otros ajustes		<u>0.00</u>
EFFECTO NETO		19,043,531.37
SALDO PERIODO ACTUAL (setiembre 2025)		117,589,977.27

El efecto neto de la variación neta del total de las inversiones (corto y largo plazo) se ve reflejado en los saldos consolidados de:

TOTAL INVERSIONES (Corto + Largo Plazo)				
	Entidad	Período actual	Período anterior	Variación por entidad
Corto Plazo	1.1.2.	84 441 721,64	94 877 965,84	-10 436 244,20
Largo Plazo	1.2.2.	117 589 977,27	98 546 445,91	19 043 531,36
	Total	202 031 698,91	193 424 411,75	8 607 287,16
	Entidad	Período actual	Período anterior	Variación por entidad
Corto Plazo	11206	5 266 248,66	4 451 146,67	815 101,99
Largo Plazo	11206	0,00	0,00	18,31%
Corto Plazo	21101	55 000 000,00	58 000 000,00	-28 000 000,00
Largo Plazo	21101	47 025 500,00	72 025 500,00	-21,53%
Corto Plazo	21103	10 000 000,00	27 000 000,00	40 000 000,00
Largo Plazo	21103	67 000 000,00	10 000 000,00	108,11%
Corto Plazo	22241	12 131 500,00	3 650 000,00	-3 650 000,00
Largo Plazo	22241	3 445 000,00	15 576 500,00	-18,98%
Corto Plazo	31127	197 736,33	141 440,70	56 295,63
Largo Plazo	31127	0,00	0,00	39,80%
Total Valor Facial Principal		200 065 984,99	190 844 587,37	9 221 397,62
Corto Plazo	22241	319 628,11	63 657,06	-568 997,59
Largo Plazo	99999	119 477,27	944 445,91	-56,44%
Total Valor Primas		439 105,38	1 008 102,97	-568 997,59
Total Principal + Primas		200 505 090,37	191 852 690,34	8 652 400,03
<i>Intereses por cobrar</i>		1 526 608,54	1 571 721,41	-45 112,87
Total General		202 031 698,91	193 424 411,75	8 607 287,16
4,45%				

A continuación, se muestra la composición interna de los recursos invertidos:

INVERSIONES A NOMBRE DE INVU

30-sept-25

En miles de colones

Entidad	SISTEMA DE AHORRO Y PRESTAMO	FONDOS DE:			TOTAL
		MENOS: <i>Primas y Comisiones iniciales</i>	MENOS: <i>Intereses Acum. Pagados</i>	INVU (Reforma 8448 a la ley N°1788)	
BNCR	77,000,000.00			5,266,248.66	82,298.07
BCR	102,025,500.00			31,817.29	102,191.42
BP BOLSA	18,247,623.54	-2,470,416.75	-200,706.79	165,919.04	15,576.50
Total colones	197,273,123.54	-2,470,416.75	-200,706.79	5,266,248.66	197,736.33
					200,065.98
					200,065.98

NOTA N° 9

Cuentas a cobrar a largo plazo

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.2.3.	Cuentas a cobrar a largo plazo	09	97 234 000,11	88 717 086,23	9,60%

Revelación:

La cuenta Cuentas a cobrar a largo plazo, representa el 25,32% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 8 516 913,88 que corresponde a un Aumento del 9,60% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

Al aumento de las colocaciones de préstamos para el periodo 2025 con respecto al periodo 2024. La composición a detalle del grupo de cuentas de contables se muestra a continuación:

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
1.2.3.03.	Ventas a cobrar a largo plazo	96 301,17	98 306,38	-2 005,21	-2,04%
1.2.3.07.	Préstamos a largo plazo	97 137 698,94	88 618 779,85	8 518 919,09	9,61%
	Total	97 234 000,11	88 717 086,23	8 516 913,88	9,60%

NOTA N° 10

Bienes no concesionados

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.2.5.	Bienes no concesionados	10	54 099 310,21	14 186 071,41	281,36%

Revelación:

La cuenta Bienes no concesionados, representa el 14,09% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 39 913 238,79 que corresponde a un Aumento del 281,36% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

Al mes de presentación con respecto al del año anterior las variaciones corresponden principalmente al ajuste realizado en diciembre 2024 en la cuenta 125.02 de Propiedades de Inversión, el cual se realizó para conciliar la contabilidad con el auxiliar control de las propiedades que suministra la unidad primaria en oficio DPH-UFIBI-0007-2025 del 13 de enero 2025 en el cual detalla la composición por provincia de los Terrenos que actualmente la Unidad posee en sus bases de datos, adicionalmente corregido con el oficio DPH-UFIBI-0036-2025. Este ajuste se realizó con base en un informe efectuado por asesores que se encargaron de realizar una revisión de la documentación que respalda la información de los movimientos del auxiliar y que fueron aprobados según DAF-UF-005-2025.).

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
1.2.5.01.	Propiedades, planta y equipos explotados	2 925 728,31	3 522 869,45	-597 141,14	-16,95%
1.2.5.02.	Propiedades de inversión	51 173 581,90	10 663 201,97	40 510 379,93	379,91%
	Total	54 099 310,21	14 186 071,42	39 913 238,79	281,36%

Detalle:

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.2.5.01.	Propiedades, planta y equipos explotados	10	2 925 728,31	3 522 869,45	-16,95%

1. ACTIVOS EN POSESION DE TERCEROS Y NO CONCESIONADOS

Activo	Placa / Identificación	Convenio	Plazo	Valor En Libros	Nombre Beneficiario

Explique el Proceso de Revaluación: Método de Costo:

Revelación:

La cuenta Propiedades, planta y equipos explotados, representa el 0,76% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -597 141,14 que corresponde a un Disminución del -16,95% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

Al mes de presentación con respecto al del año anterior se procedió con la reversión de saldos y carga de registros de los bienes muebles propiedad de la institución, con base en un levantamiento de inventario y utilizando el costo atribuido para aquellos bienes que se desconocía el costo original.
Asimismo, se procedió con la carga de depreciación por el período actual. Lo anterior con base en oficio -DAF-0015-2025 del 31 de enero 2025. Dicha carga presenta un efecto neto de ₡515.115.08.

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.2.5.02.	Propiedades de inversión	10	51 173 581,90	10 663 201,97	379,91%

Base Contable

Marque con 1, si cumple

Propiedades están debidamente registrados en Registro Nacional	1
Propiedades cuentan con planos inscritos	-
Se tiene control con el uso de las Propiedades	1
Se tiene Propiedades ocupados ilegalmente.	1

Información completada con base en oficio de la unidad primaria DPH-UFIBI-0419-2025

Revelación:

La cuenta Propiedades de inversión, representa el 13,32% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 40 510 379,93 que corresponde a un Aumento del 379,91% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro): Los ajustes que se efectuaron para conciliar la contabilidad con el auxiliar control de las propiedades que suministra la unidad primaria en oficio DPH-UFIBI-0117-2025 del 07 de febrero 2025 en el cual detalla

la composición por provincia de los Terrenos que actualmente la Unidad posee en sus bases de datos, adicionalmente corregido con el oficio DPH-UFIBI-0036-2025. Este ajuste se realizó con base en un informe efectuado por asesores que se encargaron de realizar una revisión de la documentación que respalda la información de los movimientos del auxiliar y que fueron aprobados según DAF-UF-005-2025. Se detallan documentos en Anexos

El saldo contable de la cuenta 1.2.5.02 para el presente periodo se encuentra conciliado con el dato de la unidad primaria suministrado por medio de DPH-UFIBI-0419-2025 del 03 de octubre del 2025:

**Tabla 1. Cuadro resumen con el detalle de saldos por provincia
Setiembre 2025**

PROVINCIA	CANTIDAD	MONTO COLONES
ALAJUELA	193	3 091 198 928,93
CARTAGO	608	3 456 089 851,85
GUANACASTE	256	2 638 553 048,60
HEREDIA	222	3 073 765 571,38
LIMON	2152	4 706 273 114,12
PUNTARENAS	2012	3 914 699 005,92
SAN JOSE	2843	30 293 002 379,87
Total general	8286	51 173 581 900,67

**Tabla 2. Cuadro resumen con el detalle por clasificación
Setiembre 2025**

CLASIFICACIÓN	CANTIDAD	MONTO EN COLONES
ADJUDICACION	2660	58 129 702,55
AREA PUBLICA Y COMUNAL	119	4 381 116,17
BIENES RECUPERADOS	155	2 200 122 638,82
POR CERRAR	13	1 199 065,66
POR INVESTIGAR	513	1 953 361 306,32
RESERVA	582	35 140 081 822,41
TITULACION POR DECRETO Y CONVENIO	1890	101 764 818,99
TITULACION POR VENTA	2354	11 714 541 429,75
Total general	8286	51 173 581 900,67

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.2.5.03.	Activos biológicos no concesionados	10	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Activos biológicos no concesionados, representa el 0,00% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.2.5.04.	Bienes de infraestructura y de beneficio y uso público en servicio	10	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Bienes de infraestructura y de beneficio y uso público en servicio, representa el 0,00% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.2.5.05.	Bienes históricos y culturales	10	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Bienes históricos y culturales, representa el 0,00% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.2.5.06.	Recursos naturales en explotación	10	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Recursos naturales en explotación, representa el 0,00% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.2.5.07.	Recursos naturales en conservación	10	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Recursos naturales en conservación, representa el 0,00% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.2.5.08.	Bienes intangibles no concesionados	10	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Bienes intangibles no concesionados, representa el 0,00% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.2.5.99.	Bienes no concesionados en proceso de producción	10	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Bienes no concesionados en proceso de producción, representa el 0,00% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 11**Bienes concesionados**

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.2.6.	Bienes concesionados	11	-	619 972,01	-100,00%

Revelación:

La cuenta Bienes concesionados, representa el 0,00% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -619 972,01 que corresponde a un Disminución del -100,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

Se realizaron reclasificaciones según se muestra en detalle de variaciones de la cuenta 1.2.6.01.

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.2.6.01.	Propiedades, planta y equipos concesionados	11	-	619 972,01	-100,00%

Revelación:

La cuenta Propiedades, planta y equipos concesionados, representa el 0,00% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -619 972,01 que corresponde a un Disminución del -100,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro): A continuación, se muestran los asientos sobre la depuración de 1.2.6. Bienes concesionados

FECHA	Cuenta Contable	Nombre cuenta contable	DEBE	HABER
31-dic-24	1.2.5.02.01.01.6.	Terrenos para construcción de Edif Valores Origen	38 557 878,54	
	1.2.5.02.02.05.1.	Locales Valores de origen		2 232,25
	1.2.6.01.02.03.1.	Viviendas Valores de origen		619 972,01
	3.1.5.01.02.01.1.	Ajuste por corrección de errores realizados retroactivamente		37 935 674,28
			38 557 878,54	
				38 557 878,54

Depuración de saldos de cuentas de terrenos 1.2.5 y 1.2.6 al 31 de diciembre 2024, autorizada con oficio 2025-02-06 DAF-UF-005-2025, con base en los saldos de auxiliar, oficios y documentación de respaldo brindados por la unidad primaria (UFIBI)

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.2.6.03.	Activos biológicos concesionados	11	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Activos biológicos concesionados, representa el 0,00% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.2.6.04.	Bienes de infraestructura y de beneficio y uso público concesionados	11	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Bienes de infraestructura y de beneficio y uso público concesionados, representa el 0,00% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.2.6.06.	Recursos naturales concesionados	11	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Recursos naturales concesionados, representa el 0,00% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.2.6.08.	Bienes intangibles concesionados	11	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Bienes intangibles concesionados, representa el 0,00% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.2.6.99.	Bienes concesionados	11	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Bienes concesionados en proceso de producción, representa el 0,00% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro): A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 12

Inversiones patrimoniales - Método de participación

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.2.7.	Inversiones patrimoniales - Método de participación	12	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Inversiones patrimoniales - Método de participación, representa el 0,00% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 13

Otros activos a largo plazo

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.2.9.	Otros activos a largo plazo	13	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Otros activos a largo plazo, representa el 0,00% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

Detalle cuenta:

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.2.9.01.	Gastos a devengar a largo plazo	13	-	-	0,00%

Indicar el detalle de cómo está compuesta la cuenta:

Revelación:

La cuenta Gastos a devengar a largo plazo, representa el 0,00% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

2. PASIVO

2.1 PASIVO CORRIENTE

NOTA N° 14

Deudas a corto plazo

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
2.1.1.	Deudas a corto plazo	14	9 573 780,33	7 440 159,78	28,68%

Revelación:

La cuenta Deudas a corto plazo, representa el 10,42% del total del Pasivo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 2 133 620,55 que corresponde a un Aumento del 28,68% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

La composición a detalle del grupo de cuentas de contables se muestra a continuación:

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
2.1.1.01.	Deudas comerciales a corto plazo	3 195 209,37	3 361 157,28	-165 947,91	-4,94%
2.1.1.02.	Deudas sociales y fiscales a corto plazo	1 560 565,28	1 349 722,52	210 842,76	15,62%
2.1.1.03.	Transferencias a pagar a corto plazo	4 330 078,59	2 729 279,98	1 600 798,61	58,65%
2.1.1.99.	Otras deudas a corto plazo	487 927,08	0,00	487 927,08	0,00%
	Total	9 573 780,32	7 440 159,78	2 133 620,54	28,68%

La disminución de la cuenta 2.1.1.01. corresponde principalmente a la cuenta de pago a proveedores y pólizas de seguros por pagar correspondiente a los créditos otorgados.

El incremento de la cuenta 2.1.1.02 corresponde principalmente a que en el mes de diciembre 2024, se inició con el registro del pasivo de vacaciones por pagar a funcionarios.

La variación de la cuenta 2.1.1.03 se origina primordialmente en que, de acuerdo con las políticas internas, los depósitos de las cuentas de bancos que no ha sido posible identificar se registran a una cuenta de pasivo, mientras se determina su origen y se aplican a la cuenta correspondiente, lo anterior

en una sana práctica para no afectar la cuenta contable de bancos al omitir realizar registros por el motivo antes indicado. De allí nace la principal variación en el rubro 2.1.1.03.

La variación de la cuenta 2.1.1.99. muestra un, debido principalmente a la reclasificación parcial que se realizó de la cuenta por pagar 2.1.3.99. a la 2.1.1.99 en el mes de marzo 2025 por ¢399.576,4 miles, además de que en diciembre 2024 se reconoció el registro de cuentas por pagar por litigios por pagar, el cual a setiembre 2025 muestra un saldo de ¢16.642,3 miles.

Detalle:

Cuenta	Descripción
2.1.1.03.02.	Transferencias al sector público interno a pagar c/p

CODIGO INSTITUCIONAL	NOMBRE ENTIDAD	MONTO

Revelación:

La cuenta Transferencias a pagar a corto plazo, representa el 0 % del total de Pasivo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0,00 que corresponde a un(a) Aumento del 0 % de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

No se muestra movimiento de esta cuenta en el período.

NOTA N° 15

Endeudamiento público a corto plazo

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
2.1.2.	Endeudamiento público a corto plazo	15	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Endeudamiento público a corto plazo, representa el 0,00% del total del Pasivo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 16**Fondos de terceros y en garantía**

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia	
					%	
2.1.3.	Fondos de terceros y en garantía	16	78 972 475,08	73 249 002,42	7,81%	

Fondos de terceos y en garantía

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia	
					%	
2.1.3.01.	Fondos de terceros en la Caja Única	2 824 047,26	1 896 971,15	927 076,11	48,87%	
2.1.3.02.	Recaudación por cuenta de terceros	953 557,89	707 892,33	245 665,56	34,70%	
2.1.3.03.	Depósitos en garantía	167 687,59	118 915,75	48 771,84	41,01%	
2.1.3.99.	Otros fondos de terceros	75 027 182,34	70 525 223,20	4 501 959,14	6,38%	
	Total	78 972 475,08	73 249 002,43	5 723 472,65	7,81%	

Revelación:

La variación en cuenta 2.1.3.01 corresponde principalmente a ¢355.044,0 de recursos de terceros pagados anticipadamente para aplicar a cuotas de préstamos que mantienen con la institución y al aporte para Recursos para Plan Regulador Desarrollo Urbano-Brunca del Ministerio de Vivienda por ¢541.666.

De acuerdo con la información brindada por la unidad primaria, Unidad Administración Canales de Servicio, las variaciones de la cuenta 2.1.3.99. de la cartera de ahorros se deben a diversas gestiones que los suscriptores del Sistema de Ahorro y Préstamo realiza en función de sus necesidades tales como: adquisición de planes de ahorro, uso del plan en el crédito, renuncia del plan de ahorro

Cabe señalar que, en setiembre del año 2024, se trató la renuncia de contratos suscritos a nombre de la Junta Administradora del Fondo de Ahorro y Préstamo de la UCR y Obras del Espíritu Santo según el siguiente detalle:

Cliente	Cantidad Contratos	Monto Suscrito	Ahorro		Ingreso
			Miles de millones		
Junta Adm. Fdo. AyP Universidad C.R	595	5 068,00	1 267,07	202,72	
Asociación Obras del Espíritu Santo	5191	1 347,75	335,14	26,94	
Totales	5786	€ 6 415,75	€ 1 602,21	€ 229,66	

Detalle

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia	
					%	
2.1.3.03.	Depósitos en garantía	16	167 687,59	118 915,75	41,01%	

Revelación:

La cuenta Depósitos en garantía, representa el 0,18% del total del Pasivo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 48 771,84 que corresponde a un Aumento del 41,01% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

Las garantías sobre las contrataciones realizadas por el INVU durante el periodo. La composición a detalle del grupo de cuentas de contables se muestra a continuación:

2.1.3.03. Depósitos en garantía

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia	
					%	
2.1.3.03.01.02.	Depósitos en garantía de empresas privadas	134 687,59	107 665,75	27 021,84	25,10%	
2.1.3.03.01.99.	Depósitos en garantía de otras unidades del sector privado interno	33 000,00	11 250,00	21 750,00	193,33%	
	Total	167 687,59	118 915,75	48 771,84	41,01%	

NOTA N° 17

Provisiones y reservas técnicas a corto plazo

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
2.1.4.	Provisiones y reservas técnicas a corto plazo	17	95 830,91	104 066,03	-7,91%

Detalle cuenta:

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
2.1.4.01.	Provisiones a corto plazo	17	95 830,91	104 066,03	-7,91%

Indicar el detalle de cómo está compuesta la cuenta:

—

2.1.4.01. Provisiones a corto plazo

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
2.1.4.01.01.99.0.	Provisiones para otros litigios y demandas c/p	41 473,96	39 138,54	2 335,42	5,97%
2.1.4.01.99.99.0.	Otras provisiones varias c/p	54 355,95	64 927,49	-10 571,54	-16,28%
	Total	95 830,91	104 066,03	-8 235,12	-7,91%

Revelación:

La cuenta Provisiones y reservas técnicas a corto plazo, representa el 0,10% del total del Pasivo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -8 235,12 que corresponde a un Disminución del -7,91% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

En el presente año, el saldo registrado de provisión de Cesantía de personal con posibilidades de retiro al 30 de setiembre del 2025 es suministrado por la Unidad de Talento Humano en oficio DAF-UTH-531-2025 del 06 de octubre de 2025, se indica en el mismo, que la información de planillas y otros datos relacionados son incluidos en Excel anexado en donde la suma de dicha provisión asciende a ¢54.355,95 miles de colones. La disminución corresponde al pago realizado por concepto de jubilación de un exfuncionario.

Detalle Mes Anterior (al 30 septiembre 2025)

Edad	Genero	Fecha Ingreso	Años de Servicio	Salario Bruto	Cesantia	Mayor Probabilidad Jubilacion
62,65	F	14/11/1983	42,13	639 033,00	3 408 176,00	3 408 176,00
64,59	M	01/10/2015	10,25	421 455,00	2 416 342,00	2 416 342,00
68,98	M	10/04/1980	45,73	2 707 267,00	14 438 757,33	14 438 757,33
62,22	M	25/02/2008	17,85	413 080,00	2 203 093,33	2 203 093,33
63,18	M	24/01/1989	36,94	1 781 501,50	9 501 341,33	9 501 341,33
65,47	F	16/11/2016	9,13	1 195 251,50	7 012 142,13	7 012 142,13
62,06	M	09/02/1981	44,89	1 290 341,00	6 881 818,67	6 881 818,67
63,51	F	07/08/2003	22,40	1 592 676,50	8 494 274,67	8 494 274,67
					54 355 945,47	54 355 945,47

Referente a “Provisiones para otros litigios y demandas c/p” se registran según Oficio de la Unidad de Asesoría Legal PE-AL-318-2025 con fecha 03 de octubre del 2025, donde se revelan la información de la NICSP-19 de Pasivo Contingente, se indica que los casos que se provisionan corresponden a “aquellos que se encuentran en proceso de ‘Resolución Provisional 2’ con un nivel de obligación de más del 50% de probabilidad”, dicho saldo al 30 de setiembre del 2025 asciende a 41,474.96 miles de colones. Cuadro incluido en el oficio montos en colones:

PROVISION	INVU	SAP
COMERCIAL	₡0,00	₡0,00
LABORAL	₡1 000,00	₡0,00
Daños a Terceros	₡0,00	₡0,00
OTROS	₡41 473 960,00	₡0,00
TOTALES POR AGENCIA	₡41 474 960,00	₡0,00
PROVISION TOTAL	₡41 474 960,00	

NOTA N° 18

Otros pasivos a corto plazo

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
2.1.9.	Otros pasivos a corto plazo	18	2 936 540,42	2 604 583,50	12,75%

Detalle cuenta:

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
2.1.9.01.	Ingresos a devengar a corto plazo	18	86 882,94	-	0,00%

Indicar el detalle de cómo está compuesta la cuenta:

Otros pasivos a corto plazo

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
2.1.9.01.02.01.0	Condiciones por activos transferidos del sector privado interno	86 882,94	0,00	86 882,94	0,00%
2.1.9.99.01.99.0	Otras deudas a corto plazo sujetas a depuración	415 044,22	177 025,46	238 018,76	134,45%
2.1.9.99.03.01.0	Fondos de terceros en la Caja Única sujetos a depuración	864 151,39	873 520,95	-9 369,56	-1,07%
2.1.9.99.03.02.0	Recaudación por cuenta de terceros sujeta a depuración	589 049,35	459 795,13	129 254,22	28,11%
2.1.9.99.03.03.0	Depósitos en garantía sujetos a depuración	0,00	6 119,75	-6 119,75	-100,00%
2.1.9.99.03.99.0	Otros fondos de terceros sujetos a depuración	981 412,52	1 088 122,20	-106 709,68	-9,81%
	Total	2 936 540,42	2 604 583,49	331 956,93	12,75%

Revelación:

La cuenta Otros pasivos a corto plazo, representa el 3,20% del total del Pasivo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 331 956,92 que corresponde a un Aumento del 12,75% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

219.99.01.99.0 registros de planillas de patronos para pagar entre agencias internas de INVU.

219.9903.02.0 montos pendientes de revisión producto de la aplicación de planillas de patronos y determinar si corresponde la devolución a clientes.

2.2 PASIVO NO CORRIENTE

NOTA N° 19

Deudas a largo plazo

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
2.2.1.	Deudas a largo plazo	19	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Deudas a largo plazo, representa el 0,00% del total del Pasivo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):
A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 20

Endeudamiento público a largo plazo

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
2.2.2.	Endeudamiento público a largo plazo	20	264 000,45	563 677,70	-53,16%

Revelación:

La cuenta Endeudamiento público a largo plazo, representa el 0,29% del total del Pasivo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -299 677,24 que corresponde a un Disminución del -53,16% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro): Los saldos acumulados al mes de presentación con respecto de los del año anterior disminuyeron debido al ajuste en saldo de la deuda, ya que la cuenta contable venia contemplando el rubro de capital y de intereses calculadas en periodos anteriores. Sin embargo, la certificación de deuda no contempla dicho

monto de intereses, por tanto, según DAF-0014-2025 se procede a realizar la reversión de dicho monto de intereses en el mes de diciembre-2024.

FECHA	Cuenta Contable	Nombre cuenta contable	DEBE	HABER
31-dic-24	2.2.2.02.03.02.	Préstamos de organismos financieros internacionales a pagar	299 677 243,92	
	3.1.5.01.02.01.1.	Ajuste por corrección de errores realizados retroactivamente		299 677 243,92
			299 677 243,92	299 677 243,92

De acuerdo con Oficio DAF-0014-2025 del 30-01-2025 se procede con la reversión de importe de intereses sobre deuda denominada "AID"

NOTA N° 21

Fondos de terceros y en garantía

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
2.2.3.	Fondos de terceros y en garantía	21	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Fondos de terceros y en garantía, representa el 0,00% del total del Pasivo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 22

Provisiones y reservas técnicas a largo plazo

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
2.2.4.	Provisiones y reservas técnicas a largo plazo	22	-	-	0,00%

Detalle cuenta:

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
2.2.4.01.	Provisiones a largo plazo	22	-	-	0,00%

Indicar el detalle de cómo está compuesta la cuenta:

Revelación:

La cuenta Provisiones y reservas técnicas a largo plazo, representa el 0,00% del total del Pasivo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 23

Otros pasivos a largo plazo

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
2.2.9.	Otros pasivos a largo plazo	23	-	-	0,00%

Detalle cuenta:

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
2.2.9.01.	Ingresos a devengar a largo plazo	23	-	-	0,00%

Indicar el detalle de cómo está compuesta la cuenta:

Revelación:

La cuenta Otros pasivos a largo plazo, representa el 0,00% del total del Pasivo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

3. PATRIMONIO

3.1 PATRIMONIO PUBLICO

NOTA N° 24

Capital

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
3.1.1.	Capital	24	5 818 300,16	5 818 300,16	0,00%

Detalle de Cuenta

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
3.1.1.01.	Capital inicial	24	5 818 300,16	5 818 300,16	0,00%

Cuadro de análisis de composición Capital Inicial

Fecha	Entidad que aporta	Sector	Monto	Documento	Tipo de aporte
24/08/1954	Caja Costarricense del Seguro Social	Público	71,000.00	Ley 1788	Capital Líquido
24/08/1954	Gobierno de la República	Público	4,000.00	Ley 1788	Capital Líquido
TOTAL			75,000.00		

Indique claramente la metodología utilizada para cada importe registrado en la cuenta de Capital, indicando el Capital Inicial, las Transferencias de Capital, con aumentos y disminuciones. La justificación para cada uno de los aportes debe revelar su fundamento jurídico.

La Ley Orgánica N°1788 del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, en su artículo 6º indica

- El capital del instituto será de setenta y cinco millones de colones, y se constituirá con:

- a) El capital líquido del Departamento de la Habitación de la Caja Costarricense de Seguro Social;
- b) Cuatro millones de colones que deberá aportar el Gobierno de la República durante el ejercicio fiscal de 1954;
- c) La subvención que por una suma no menor de ₡8.000.000,00, incluirá el Gobierno Central anualmente en el Presupuesto General Ordinario de la República. (Así reformado por el artículo 7 de la ley No. 3502 de 22 de abril de 1965).

d) Por las donaciones que le hagan el Estado, las Municipalidades o cualesquiera personas físicas o jurídicas, públicas o privadas. El Estado o sus Instituciones, inclusive las Municipalidades, no necesitarán autorización de la Asamblea Legislativa para hacer tales donaciones

Fecha	Tipo de aporte	Fundamento Jurídico

Revelación:

La cuenta Capital inicial, representa el 1,99% del total del Capital, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):
A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
3.1.1.02.	Incorporaciones al capital	24	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Incorporaciones al capital, representa el 0,00% del total del Capital, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):
A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 25

Transferencias de capital

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
3.1.2.	Transferencias de capital	25	290 113,97	290 113,97	0,00%

Revelación:

La cuenta Transferencias de capital, representa el 0,10% del total del Capital, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 26

Reservas

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
3.1.3.	Reservas	26	2 518 244,32	2 289 197,71	10,01%

Revelación:

La cuenta Reservas, representa el 0,86% del total del Capital, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 229 046,61 que corresponde a un Aumento del 10,01% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

La variación corresponde a la actualización del valor de propiedades de inversión, según oficio de la unidad primaria DPH-UFIBI-419-2025 del 03 de octubre 2025.

NOTA N° 27

Variaciones no asignables a reservas

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
3.1.4.	Variaciones no asignables a reservas	27	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Variaciones no asignables a reservas, representa el 0,00% del total del Capital, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 28

Resultados acumulados

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
3.1.5.	Resultados acumulados	28	283 617 194,17	224 964 088,15	26,07%

Detalle cuenta:

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
3.1.5.01.	Resultados acumulados de ejercicios anteriores	28	269 578 870,88	212 574 318,53	26,82%

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
3.1.5.02.	Resultado del ejercicio	28	14 038 323,29	12 389 769,62	13,31%

Revelación:

La cuenta Resultados acumulados, representa el 97,05% del total del Capital, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 58 653 106,02 que corresponde a un Aumento del 26,07% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

Con respecto a la variación de la cuenta 3.1.5.01.01 corresponde a la capitalización de la Utilidad del periodo 2023 de 16,748,583,41 miles de colones.

Con respecto a la cuenta 3.1.5.01.02 “Ajustes de resultados de ejercicios anteriores” al mes de presentación con respecto de los del año anterior, el ajuste de mayor importancia material corresponde al realizado en las cuentas de Propiedades de Inversión, por los Terrenos que se encuentran a nombre de la institución con base en el Auxiliar de la Unidad Primaria y al informe elaborado por asesores externos de la revisión de los respaldos de dichas inclusiones en el auxiliar que no se habían contabilizado, lo cual se reconoció en la cuenta 315.01.02, por el monto de 37,935.674,28 miles de colones. Se detallan documentos en Anexos.

FECHA	Cuenta Contable	Nombre cuenta contable	DEBE	HABER
31-dic-24	1.2.5.02.01.01.6.	Terrenos para construcción de Edif Valores Origen	38 557 878,54	
	1.2.5.02.02.05.1.	Locales Valores de origen		2 232,25
	1.2.6.01.02.03.1.	Viviendas Valores de origen		619 972,01
	3.1.5.01.02.01.1.	Ajuste por corrección de errores realizados retroactivamente		37 935 674,28
			38 557 878,54	38 557 878,54
Depuración de saldos de cuentas de terrenos 1.2.5 y 1.2.6 al 31 de diciembre 2024, autorizada con oficio 2025-02-06 DAF-UF-005-2025, con base en los saldos de auxiliar, oficios y documentación de respaldo brindados por la unidad primaria (UFIBI)				

En cuanto a la cuenta 3.1.5.02 corresponde al resultado del periodo actual 2025 el cual se debe a incrementos del ingreso acumulado del presente año con respecto al acumulado del año anterior y mientras que los gastos muestran una reducción con respecto al año anterior.

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia %
4.	INGRESOS	20 701 291,92	19 443 347,98	1 257 943,94	6,47%
5.	GASTOS	6 662 968,62	7 053 578,36	-390 609,74	-5,54%
3.1.5.02.	RESULTADO	14 038 323,30	12 389 769,62	1 648 553,68	13,31%
3.1.5.01.01.	Resultados de ejercicios anteriores	229 607 293,31	213 290 185,70	16 317 107,61	7,65%
3.1.5.01.02.	Ajuste de resultados de ejercicios anteriores	39 971 577,57	-715 867,17	40 687 444,74	-5683,66%
3.1.5.01.	Total 3.1.5.01.	269 578 870,88	212 574 318,53	57 004 552,35	26,82%
3.1.5.	Total Resultados Acumulados	283 617 194,18	224 964 088,15	58 653 106,03	26,07%

NOTA N° 29

Intereses minoritarios - Participaciones en el patrimonio de entidades controladas

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
3.2.1.	Intereses minoritarios - Participaciones en el patrimonio de entidades controladas	29	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Intereses minoritarios - Participaciones en el patrimonio de entidades controladas, representa el 0,00% del total del Capital, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 30

Intereses minoritarios – Evolución

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
3.2.2.	Intereses minoritarios - Evolución	30	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Intereses minoritarios - Evolución, representa el 0,00% del total del Capital, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTAS EXPLICATIVAS AL ESTADO DE RENDIMIENTO FINANCIERO

4. INGRESOS

4.1 IMPUESTOS

NOTA N° 31

Impuestos sobre los ingresos, las utilidades y las ganancias de capital

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.1.1.	Impuestos sobre los ingresos, las utilidades y las ganancias de capital	31	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Impuestos sobre los ingresos, las utilidades y las ganancias de capital, representa el 0,00% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 32

Impuestos sobre la propiedad

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.1.2.	Impuestos sobre la propiedad	32	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Impuestos sobre la propiedad, representa el 0,00% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 33

Impuestos sobre bienes y servicios

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.1.3.	Impuestos sobre bienes y servicios	33	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Impuestos sobre bienes y servicios, representa el 0,00% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 34

Impuestos sobre el comercio exterior y transacciones internacionales

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.1.4.	Impuestos sobre el comercio exterior y transacciones internacionales	34	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Impuestos sobre el comercio exterior y transacciones internacionales, representa el 0,00% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 35

Otros impuestos

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.1.9.	Otros impuestos	35	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Otros impuestos, representa el 0,00% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

4.2 CONTRIBUCIONES SOCIALES

NOTA N°36

Contribuciones a la seguridad social

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.2.1.	Contribuciones a la seguridad social	36	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Contribuciones a la seguridad social, representa el 0,00% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 37

Contribuciones sociales diversas

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.2.9.	Contribuciones sociales diversas	37	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Contribuciones sociales diversas, representa el 0,00% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

4.3 MULTAS, SANCIONES, REMATES Y CONFISCACIONES DE ORIGEN NO TRIBUTARIO

NOTA N° 38

Multas y sanciones administrativas

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.3.1.	Multas y sanciones administrativas	38	4 590,00	22 719,01	-79,80%

Revelación:

La cuenta Multas y sanciones administrativas, representa el 0,02% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -18 129,01 que corresponde a un Disminución del -79,80% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

Los importes detallados corresponden a multas aplicadas en el pago a proveedores por incumplimiento de contrato. En el presente período estas multas se han reducido con respecto al año anterior..

NOTA N° 39

Remates y confiscaciones de origen no tributario

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.3.2.	Remates y confiscaciones de origen no tributario	39	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Remates y confiscaciones de origen no tributario, representa el 0,00% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 40

Remates y confiscaciones de origen no tributario

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.3.3.	Intereses Moratorios	40	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Intereses Moratorios, representa el 0,00% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro): A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

4.4 INGRESOS Y RESULTADOS POSITIVOS POR VENTAS

NOTA N° 41

Ventas de bienes y servicios

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.4.1.	Ventas de bienes y servicios	41	2 326 832,42	1 872 855,38	24,24%

Revelación:

La cuenta Ventas de bienes y servicios, representa el 11,24% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 453 977,05 que corresponde a un Aumento del 24,24% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
4.4.1.02.03.	Servicios financieros y de seguros	1 617 142,78	1 096 533,87	520 608,91	47,48%
4.4.1.02.99.	Otras ventas de servicios	709 689,64	776 321,51	-66 631,87	-8,58%
	Total	2 326 832,42	1 872 855,38	453 977,04	24,24%

En la cuenta 441.02.03 se muestra el aumento por concepto de la recaudación de los servicios prestados: principalmente comisiones por trámites de planes de ahorros.

En la cuenta 441.02.99 se muestra una disminución principalmente en el pago de comisiones por parte de servicios recaudados por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos.

NOTA N° 42

Derechos administrativos

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.4.2.	Derechos administrativos	42	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Derechos administrativos, representa el 0,00% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 43

Comisiones por préstamos

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.4.3.	Comisiones por préstamos	43	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Comisiones por préstamos, representa el 0,00% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 44

Resultados positivos por ventas de inversiones

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.4.4.	Resultados positivos por ventas de inversiones	44	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Resultados positivos por ventas de inversiones, representa el 0,00% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 45

Resultados positivos por ventas e intercambios de bienes

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia	
					%	
4.4.5.	Resultados positivos por ventas e intercambio de bienes	45	10 447,08	12 104,60		-13,69%

Revelación:

La cuenta Resultados positivos por ventas e intercambio de bienes, representa el 0,05% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -1 657,52 que corresponde a un Disminución del -13,69% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia	
					%	
4.4.5.02.01.	Resultados positivos por ventas de tierras y terreno	7 736,25	11 524,60	-3 788,35		-32,87%
4.4.5.05.01.	Resultados positivos por ventas por arrendamiento	2 710,83	580,00	2 130,83		367,38%
	Total	10 447,08	12 104,60	-1 657,52		-13,69%

NOTA N° 46

Resultados positivos por la recuperación de dinero mal acreditado de periodos anteriores

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.4.6.	Resultados positivos por la recuperación de dinero mal acreditado de periodos anteriores	46	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Resultados positivos por la recuperación de dinero mal acreditado de periodos anteriores, representa el 0,00% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

4.5 INGRESOS DE LA PROPIEDAD

NOTA N° 47

Rentas de inversiones y de colocación de efectivo

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.5.1.	Rentas de inversiones y de colocación de efectivo	47	11 681 086,87	11 859 038,98	-1,50%

Revelación:

La cuenta Rentas de inversiones y de colocación de efectivo, representa el 56,43% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -177 952,10 que corresponde a un Disminución del -1,50% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

Registro del rendimiento sobre las inversiones de la institución especialmente en las inversiones del Sistema de Ahorro y Préstamo. La variación de las nuevas inversiones a partir de setiembre 2024 a la fecha, a las tasas de las inversiones vigentes se encuentran entre 0.40% y 12.20%

En particular en el mes de junio 2025 venció una inversión de 17,000,000 miles de colones a una tasa del 8.54%, que permanecieron en la cuenta de efectivo, hasta el mes de agosto 2025, mes en que la Junta Directiva de INVU volvió a sesionar (debido a la falta de un miembro) y aprobó la inversión de este dinero, como lo establece el artículo N°6 del Reglamento de Inversiones de la Institución, lo que provocó la diminución del ingreso.

A continuación se muestra el efecto neto del ingreso de los rendimientos sobre inversiones, menos la deducción por el impuesto.

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
4.5.1.02.02.06.0	Intereses por títulos y valores de Instituciones Públicas Financieras	11 681 086,87	11 859 038,98	-177 952,11	-1,50%
5.1.2.03.06.00.0	Comisiones y gastos por servicios financieros y comerciales	720 953,92	800 037,90	-79 083,98	-9,89%
	Total	12 402 040,79	12 659 076,88	-257 036,09	-2,03%

NOTA N° 48

Alquileres y derechos sobre bienes

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.5.2.	Alquileres y derechos sobre bienes	48	1 740,88	2 792,10	-37,65%

Detalle cuenta:

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
4.5.2.01.02.	Alquileres de edificios	1 740,88	1 692,00	48,88	2,89%
4.5.2.02.04.	Ingresos por concesiones de bienes de infraestruct	0,00	1 100,10	-1 100,10	-100,00%
	Total	1 740,88	2 792,10	-1 051,22	-37,65%

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.5.2.01.	Alquileres	48	1 740,88	1 692,00	2,89%

Indicar el detalle de cómo está compuesta la cuenta:

Corresponde a un contrato de alquiler a la empresa corredora de seguros que se encuentra ubicada dentro de las instalaciones de la institución, para realizar trámite de seguros sobre los préstamos otorgados por la institución.

Revelación:

La cuenta Alquileres y derechos sobre bienes, representa el 0,01% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -1 051,22 que corresponde a un Disminución del -37,65% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

Corresponde al contrato de alquiler de un pequeño espacio del edificio a una empresa corredora de seguros por un monto aproximado a los 200 miles de colones mensual, que en este mes de setiembre 2025 se han recibido registrado 9 pagos.

NOTA N° 49

Otros ingresos de la propiedad

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.5.9.	Otros ingresos de la propiedad	49	5 749 383,31	5 342 961,99	7,61%

Revelación:

La cuenta Otros ingresos de la propiedad, representa el 27,77% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 406 421,32 que corresponde a un Aumento del 7,61% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):
las políticas de la Institución sobre la morosidad y la recuperación del capital y los intereses de los préstamos por cobrar.

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
4.5.9.07.01.01.	Intereses por préstamos a empresas privadas	5 636 805,04	5 262 245,12	374 559,92	7,12%
4.5.9.07.01.99.	Intereses por préstamos a otras unidades del sector	112 578,27	80 716,87	31 861,40	39,47%
	Total	5 749 383,31	5 342 961,99	406 421,32	7,61%

4.6 TRANSFERENCIAS

NOTA N° 50

Transferencias corrientes

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.6.1.	Transferencias corrientes	50	-	-	0,00%

Detalle:

Cuenta	Descripción
4.6.1.02.	Transferencias corrientes del sector público interno

CODIGO INSTITUCIONAL	NOMBRE ENTIDAD	MONTO

Revelación:

La cuenta Transferencias corrientes, representa el 0,00% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 51

Transferencias de capital

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.6.2.	Transferencias de capital	51	-	-	0,00%

Detalle:

Cuenta	Descripción
4.6.2.02.	Transferencias de capital del sector público interno

CODIGO INSTITUCIONAL	NOMBRE ENTIDAD	MONTO

Revelación:

La cuenta Transferencias de capital, representa el 0,00% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

4.9 OTROS INGRESOS

NOTA N° 52

Resultados positivos por tenencia y por exposición a la inflación

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.9.1.	Resultados positivos por tenencia y por exposición a la inflación	52	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Resultados positivos por tenencia y por exposición a la inflación, representa el 0,00% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 53

Reversión de consumo de bienes

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.9.2.	Reversión de consumo de bienes	53	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Reversión de consumo de bienes, representa el 0,00% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 54

Reversión de pérdidas por deterioro y desvalorización de bienes

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.9.3.	Reversión de pérdidas por deterioro y desvalorización de bienes	54	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Reversión de pérdidas por deterioro y desvalorización de bienes, representa el 0,00% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 55

Recuperación de previsiones

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.9.4.	Recuperación de previsiones	55	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Recuperación de previsiones, representa el 0,00% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 56

Recuperación de provisiones y reservas técnicas

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual		Periodo Anterior	Diferencia
4.9.5.	Recuperación de provisiones y reservas técnicas	56	927 060,93		330 346,56	180,63%

Revelación:

La cuenta Recuperación de provisiones y reservas técnicas, representa el 4,48% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 596 714,36 que corresponde a un Aumento del 180,63% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

Nota 56

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
4.9.5.03.01.	Recuperación de provisiones para ausencias remuneradas	63 164,22	0,00	63 164,22	0,00%
4.9.5.99.01.	Recuperación de otras provisiones	863 896,70	330 346,56	533 550,14	161,51%
	Total	927 060,92	330 346,56	596 714,36	180,63%

La variación en la 4.9.5.03.01 cuenta de recuperación en la provisión de vacaciones, la cual se registra con base en la información remitida por la Unidad de Talento Humano, en algunos centros de costo existen disminuciones en el cálculo de vacaciones por pagar, una ingreso por ¢63.164 miles de colones que en el periodo anterior de setiembre 2024 no se había reconocido este tipo de recuperación en la provisión.

La variación en la cuenta 4.9.5.99.01 cuenta de recuperación en la previsión de la cartera de crédito, la cual se fluctúa de acuerdo con la morosidad, por lo que en algunos meses se registra una recuperación o ingreso. Para el presente periodo al corte del 30 de setiembre 2025 esta recuperación alcanza los ¢863.896,70 miles de colones con una variación a la alza con respecto a la fecha de corte del año anterior de ¢533.550,14 miles de colones. Lo cual indica una recuperación superior en el presente periodo de las estimaciones.

NOTA N° 57

Resultados positivos de inversiones patrimoniales y participación de los intereses minoritarios

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.9.6.	Resultados positivos de inversiones patrimoniales y participación de los intereses minoritarios	57	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Resultados positivos de inversiones patrimoniales y participación de los intereses minoritarios, representa el 0,00% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 58

Otros ingresos y resultados positivos

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.9.9.	Otros ingresos y resultados positivos	58	150,43	529,37	-71,58%

Revelación:

La cuenta Otros ingresos y resultados positivos, representa el 0,00% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -0 378,93 que corresponde a un Disminución del -71,58% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia	
					%	
4.9.9.99.02.00.0.	Descuentos y comisiones obtenidas	0,00	204,75	-204,75	-100,00%	
4.9.9.99.99.00.0.	Otros resultados positivos	150,43	324,61	-174,18	-53,66%	
	Total	150,43	529,36	-378,93	-71,58%	

5. GASTOS

5.1 GASTOS DE FUNCIONAMIENTO

NOTA N° 59

Gastos en personal

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia	
					%	
5.1.1.	Gastos en personal	59	2 577 631,05	2 476 737,79	4,07%	

Revelación:

La cuenta Gastos en personal, representa el 38,69% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 100 893,27 que corresponde a un Aumento del 4,07% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia	
					%	
5.1.1.01.	Remuneraciones Básicas	1 425 291,38	1 291 306,66	133 984,72	10,38%	
5.1.1.02.	Remuneraciones eventuales	26 173,51	26 635,84	-462,33	-1,74%	
5.1.1.03.	Incentivos salariales	545 250,46	579 305,39	-34 054,93	-5,88%	
5.1.1.04.	Contribuciones patronales al desarrollo y la seguridad social	313 162,75	295 129,55	18 033,20	6,11%	
5.1.1.05.	Contribuciones patronales a fondos de pensiones y a otros fondos	259 447,62	245 136,31	14 311,31	5,84%	
5.1.1.06.	Asistencia social y beneficios al personal	8 305,33	39 224,03	-30 918,70	-78,83%	
	Total	2 577 631,05	2 476 737,78	100 893,27	4,07%	

De acuerdo con el oficio DAF-UTH-46-2025 de la Unidad de Talento Humano, la variación en las cuentas de planilla se justifica de la siguiente forma:

Con respecto a la cuenta de Remuneraciones, (5.1.1.01) el incremento observado entre los periodos mencionados obedece principalmente a la implementación de la Ley N.º 10.159, Ley Marco de Empleo Público, la cual establece el nuevo esquema de salario global.

Este esquema, vigente en Costa Rica desde el 10 de marzo de 2023, sustituye el sistema anterior de salario compuesto (base, pluses y recargos) por un monto único. Su aplicación es inmediata para nuevas contrataciones y contempla un proceso de transición para el personal existente, lo que ha generado aumentos paulatinos en la planilla institucional.

Aplicación del salario global

1. **Nuevas contrataciones:**
 - Toda persona que inicie labores en una institución pública bajo relación estatutaria, pública o mixta, así como en puestos de alta jerarquía o reingresos sin continuidad laboral, debe recibir salario global.
 -
2. **Transición para contrataciones previas: 3.**
 - Cambio automático al salario global si el nuevo puesto tiene una nomenclatura distinta y el salario global es superior al compuesto.
 - Mantenimiento del salario compuesto si este resulta superior al salario global del nuevo puesto.
 - Igualación por incrementos: Si el salario compuesto alcanza al global por aumentos anuales o por costo de vida, se realiza el cambio de esquema.
 - Reajustes salariales: Se aplica el salario global si este alcanza al salario compuesto bruto nominal.
3. **Transitorio Único:**
 - Las personas con nuevos nombramientos o movimientos entre el 10 de marzo de 2023 y la entrada en vigencia de la reforma pueden solicitar la revisión de la correcta aplicación del artículo 36.
 -

Reglamento a la Ley Marco de Empleo Público (Decreto N.º 43952-PLAN)

Los artículos 37 y 38 establecen excepciones a la aplicación del salario global, entre ellas:

- Reincorporaciones al mismo puesto con nombramiento titular.
- Reingresos con continuidad laboral sin cambio de puesto.
- Movimientos de personal sin cambio de clasificación.
- Casos en que el salario compuesto sea menor o mayor al salario global correspondiente.
-

Impacto presupuestario

La implementación del salario global y la reforma al artículo 36 implican un análisis individualizado de cada salario, priorizando siempre el esquema que beneficie al funcionario. Además, deben considerarse los efectos en rubros como:

- Aguinaldo
- Salario escolar: El salario global no contempla el 8.33% mensual por este concepto, el cual se continúa pagando de forma diferida en enero de cada año, según el artículo 43 de la LMEP.

NOTA N° 60

Servicios

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
5.1.2.	Servicios	60	1 648 955,90	1 558 665,56	5,79%

Detalle cuenta:

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
5.1.2.01.	Alquileres y derechos sobre bienes	60	76 394,42	63 827,67	19,69%

Indicar el detalle de cómo está compuesta la cuenta:

5.1.2.01. Alquileres y derechos sobre bienes

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
5.1.2.01.02.	Alquiler de maquinarias, equipos y mobiliario	1 491,36	2 712,17	-1 220,81	-45,01%
5.1.2.01.05.	Derechos o regalías sobre bienes intangibles	74 903,05	61 115,50	13 787,55	22,56%
	Total	76 394,41	63 827,67	12 566,74	19,69%

Revelación:

La cuenta Servicios, representa el 24,75% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 90 290,34 que corresponde a un Aumento del 5,79% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

La variación de la cuenta 5.1.2.01.05 corresponde a registro de amortización de alquiler de licencias de software.

Otras cuentas 5.1.2. con variaciones importantes en este periodo son:

5.1.2.02. Servicios básicos

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
5.1.2.02.01.	Agua y alcantarillado	8 092,93	7 084,12	1 008,81	14,24%
5.1.2.02.02.	Energía eléctrica	16 352,72	16 681,09	-328,37	-1,97%
5.1.2.02.03.	Correos	0,00	34,69	-34,69	-100,00%
5.1.2.02.04.	Servicios de telecomunicaciones	24 111,70	17 601,68	6 510,02	36,99%
5.1.2.02.99.	Otros servicios básicos	645,79	2 430,05	-1 784,26	-73,42%
	Total	49 203,14	43 831,63	5 371,51	12,25%

5.1.2.03. Servicios comerciales y financieros

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
5.1.2.03.01.	Servicios de información	212,47	492,36	-279,89	-56,85%
5.1.2.03.02.	Publicidad y propaganda	331 500,54	264 374,25	67 126,29	25,39%
5.1.2.03.03.	Impresión, encuadernación y otros	46,99	144,96	-97,97	-67,58%
5.1.2.03.06.	Comisiones y gastos por servicios financieros y comerciales	720 953,92	800 037,90	-79 083,98	-9,89%
5.1.2.03.07.	Servicios de transferencia electrónica de información	7 247,45	5 769,86	1 477,59	25,61%
	Total	1 059 961,37	1 070 819,33	-10 857,96	-1,01%

La cuenta 5.1.2.03 “Servicios comerciales y financieros” para el presente periodo de setiembre 2025 aumento en 67.126,29 miles de colones producto de aumento en el gasto de Publicidad y propaganda (subcuenta 5.1.2.03.02)

5.1.2.04. Servicios de gestión y apoyo

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
5.1.2.04.01.	Servicios médicos y de laboratorio	0,00	65,52	-65,52	-100,00%
5.1.2.04.02.	Servicios jurídicos	4 912,31	0,00	4 912,31	0,00%
5.1.2.04.03.	Servicios de ingeniería	44 497,19	34 095,79	10 401,40	30,51%
5.1.2.04.04.	Servicios en ciencias económicas y sociales	7 830,02	7 830,02	0,00	0,00%
5.1.2.04.05.	Servicios de mantenimiento de sistemas informático	128 587,00	38 510,15	90 076,85	233,90%
5.1.2.04.06.	Servicios generales	181 764,16	195 180,04	-13 415,88	-6,87%
5.1.2.04.99.	Otros servicios de gestión y apoyo	1 233,67	37 436,65	-36 202,98	-96,70%
	Total	368 824,35	313 118,17	55 706,18	17,79%

Además, la cuenta 5.1.2.04 “Servicios de gestión y apoyo”, posee para el presente periodo 2025 un aumento de 55.706,18 miles de colones, mostrando los mayores incrementos en las subcuentas:

- 5.1.2.04.05 “Servicios de mantenimiento de sistemas” con 90.076,85 miles de colones;
- 5.1.2.04.06 “Servicios generales” muestra una disminución de 13.415,88 miles de colones,
- Por otro lado, la cuenta 5.1.2.04.06 “Otros servicios de gestión y apoyo disminuyo en 36.202,98 miles de colones

5.1.2.05. Gastos de viaje y transporte

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
5.1.2.05.01.	Transporte dentro del país	548,66	445,03	103,63	23,29%
5.1.2.05.02.	Viáticos dentro del país	16 652,50	12 594,06	4 058,44	32,23%
	Total	17 201,16	13 039,09	4 162,07	31,92%

5.1.2.06. Seguros, reaseguros y otras obligaciones

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
5.1.2.06.01.	Seguros	22 779,33	19 135,01	3 644,32	19,05%
5.1.2.06.03.	Obligaciones por contratos de seguros	0,00	0,00	0,00	0,00%
	Total	22 779,33	19 135,01	3 644,32	19,05%

5.1.2.07. Capacitación y protocolo

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
5.1.2.07.01.	Actividades de capacitación	8 998,24	7 645,50	1 352,74	17,69%
5.1.2.07.02.	Actividades protocolarias y sociales	56,00	4 476,44	-4 420,44	-98,75%
	Total	9 054,24	12 121,94	-3 067,70	-25,31%

5.1.2.08. Mantenimiento y reparaciones

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
5.1.2.08.01.	Mantenimiento de terrenos y edificios	30 141,11	8 145,00	21 996,11	270,06%
5.1.2.08.03.	Mantenimiento y reparación de equipos de transporte, tracción y	5 927,43	2 511,42	3 416,01	136,02%
5.1.2.08.05.	Mantenimiento y reparación de equipos y mobiliario de oficina	9 126,48	756,96	8 369,52	1105,68%
5.1.2.08.06.	Mantenimiento y reparación de equipos para computación	152,48	11 191,37	-11 038,89	-98,64%
5.1.2.08.99.	Otros gastos de mantenimiento y reparación	190,40	168,00	22,40	13,33%
	Total	45 537,90	22 772,75	22 765,15	99,97%

NOTA N° 61

Materiales y suministros consumidos

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
5.1.3.	Materiales y suministros consumidos	61	25 890,09	10 716,33	141,59%

Revelación:

La cuenta Materiales y suministros consumidos, representa el 0,39% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 15 173,76 que corresponde a un Aumento del 141,59% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

La cuenta 5.1.3.03 “Materiales y productos de uso en la construcción y mantenimiento” posee para el presente periodo 2025 un aumento de 5.231.18 miles de colones. Adicionalmente la cuenta 5.1.3.99 “Útiles, materiales y suministros diversos” también presenta un aumento 7.558,17 miles de colones.

5.1.3. Materiales y suministros consumidos

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
5.1.3.01.	Productos químicos y conexos	7 405,39	5 044,29	2 361,10	46,81%
5.1.3.02.	Alimentos y productos agropecuarios	5,05	498,40	-493,35	-98,99%
5.1.3.03.	Materiales y productos de uso en la construcción y mantenimiento	6 359,41	1 128,23	5 231,18	463,66%
5.1.3.04.	Herramientas, repuestos y accesorios	516,67	0,00	516,67	0,00%
5.1.3.99.	Útiles, materiales y suministros diversos	11 603,58	4 045,41	7 558,17	186,83%
	Total	25 890,10	10 716,33	15 173,77	141,59%

NOTA N° 62

Consumo de bienes distintos de inventarios

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual		Periodo Anterior	Diferencia
			%			
5.1.4.	Consumo de bienes distintos de inventarios	62	74 184,48		4 562,02	1526,13%

Revelación:

La cuenta Consumo de bienes distintos de inventarios, representa el 1,11% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 69 622,45 que corresponde a un Aumento del 1526,13% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

El registro del gasto por depreciación de los activos en uso del INVU, rubro que el año anterior no se refleja debido a que se estaba realizando la depuración y levantamiento del inventario de activos, el cual se registró en diciembre 2024.

5.1.4. Consumo de bienes distintos de inventarios

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación
5.1.4.01.01.04.	Depreciaciones de equipos de transporte, tracción y elevación	9 354,19	0,00	9 354,19
5.1.4.01.01.05.	Depreciaciones de equipos de comunicación	180,51	0,00	180,51
5.1.4.01.01.06.	Depreciaciones de equipos y mobiliario de oficina	12 905,14	0,00	12 905,14
5.1.4.01.01.07.	Depreciaciones de equipos para computación	32 046,01	4 562,02	27 483,99
5.1.4.01.01.10.	Depreciaciones de equipos de seguridad, orden, vigilancia y control público	766,77	0,00	766,77
5.1.4.01.01.99.	Depreciación maquinaria, equipo y mobiliar diverso	18 931,86	0,00	18 931,86
Total		74 184,48	4 562,02	69 622,46

NOTA N° 63

Pérdidas por deterioro y desvalorización de bienes

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
5.1.5.	Pérdidas por deterioro y desvalorización de bienes	63	33 498,35	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Pérdidas por deterioro y desvalorización de bienes , representa el 0,50% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 33 498,35 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

Para el presente periodo se realizan registros en la cuenta 5.1.5.01.02. "Deterioro y desvalorización de propiedades de inversión" por deterioro en el valor de propiedades según avalúos y oficios documentados por la unidad primaria encargada mediante oficio DPH-UFBI-0419-2025 del 03 de octubre 2025.

NOTA N° 64

Deterioro y pérdidas de inventarios

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
5.1.6.	Deterioro y pérdidas de inventarios	64	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Deterioro y pérdidas de inventarios, representa el 0,00% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar.

NOTA N° 65

Deterioro de inversiones y cuentas a cobrar

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
5.1.7.	Deterioro de inversiones y cuentas a cobrar	65	277 270,15	656 506,28	-57,77%

Revelación:

La cuenta Deterioro de inversiones y cuentas a cobrar, representa el 4,16% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -379 236,12 que corresponde a un Disminución del -57,77% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

5.1.7. Deterioro de inversiones y cuentas a cobrar

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
5.1.7.02.04.	Deterioro por servicios y derechos a cobrar	32 588,16	68 218,46	-35 630,30	-52,23%
5.1.7.02.07.	Deterioro por préstamos	244 681,99	588 287,81	-343 605,82	-58,41%
	Total	277 270,15	656 506,27	-379 236,12	-57,77%

La institución registra la provisión de las posibles pérdidas por deterioro de la cartera mediante una provisión, esta es evaluada de acuerdo con los rangos de cartera al cierre de cada mes, para efectos de mostrar de forma correcta y oportuna dichos saldos, se utiliza una cuenta para las perdidas cuando suceden y otra cuenta de ingreso cuando la recuperación de la cartera permite que la provisión muestre una disminución. La cartera de préstamos de la institución ha estado mostrando una mejora en el indicador de la morosidad lo que ha provocado efectos positivos en los resultados de la institución y por consiguiente una disminución de dichos gastos.

La variación en la cuenta 5.1.7.02. cuenta de gasto en la previsión de la cartera de crédito, la cual se fluctúa de acuerdo con la morosidad, por lo que en algunos meses se registra un gasto. Al corte del 30 de setiembre de 2025 dicho gasto alcanza los ¢277.270,15 miles de colones con una disminución to con respecto a la fecha de corte del año anterior de ¢379.236,12 miles de colones. Sin embargo, en contra, parte el Ingreso por Recuperación de provisiones de cuentas por cobrar (cuenta 517.02) muestra una variación positiva superior a la del gasto, lo cual indicaría que los resultados al corte del periodo entre Recuperación y Deterioro han sido positivos y superiores a los del año anterior.

NOTA N° 66

Cargos por provisiones y reservas técnicas

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
5.1.8.	Cargos por provisiones y reservas técnicas	66	262 991,06	66 856,20	293,37%

Detalle cuenta:

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
5.1.8.01.	Cargos por litigios y demandas	66	146 361,04	66 856,20	118,92%

Indicar el detalle de cómo está compuesta la cuenta:

5.1.8. Cargos por provisiones y reservas técnicas

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
5.1.8.01.	Cargos por litigios y demandas	146 361,04	66 856,20	79 504,84	118,92%
5.1.8.03.	Cargos por beneficios a los empleados	116 630,01	0,00	116 630,01	0,00%
	Total	262 991,05	66 856,20	196 134,85	293,37%

Revelación:

La cuenta Cargos por provisiones y reservas técnicas, representa el 3,95% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 196 134,86 que corresponde a un Aumento del 293,37% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

La variación en la 5.1.8.03. cuenta de recuperación en la provisión de vacaciones, la cual se registra con base en la información remitida por la Unidad de Talento Humano y el desglose respectivo de por centro de costo (para setiembre se reportó mediante oficio DAF-UTH-531-2025 del 03 de octubre 2025) presentando en algunos centros de costo mensualmente disminuciones en el cálculo de vacaciones por pagar debido a los disfrutes, originando un que se ajuste la provisión registrando un gasto a setiembre 2025 por ¢116.630,01 miles de colones, que en el acumulado del periodo anterior a setiembre 2024 no se reconoció este tipo de cargo.

Adicionalmente en el presente periodo a setiembre 2025 en la cuenta de gasto 5.1.8.01. se realizaron registros de provisión sobre los litigios con base en los datos suministrados por la Asesoría Legal (unidad primaria), por un monto de ¢146.361,04 miles de colones, mientras que en al cierre de este mismo mes pero del periodo anterior, el monto alcanzó los ¢66.856,20 miles.

5.2 GASTOS FINANCIEROS

NOTA N° 67

Intereses sobre endeudamiento público

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
5.2.1.	Intereses sobre endeudamiento público	67	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Intereses sobre endeudamiento público, representa el 0,00% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 68

Otros gastos financieros

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
5.2.9.	Otros gastos financieros	68	71 558,00	444 618,00	-83,91%

Revelación:

La cuenta Otros gastos financieros, representa el 1,07% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -373 060,00 que corresponde a un Disminución del -83,91% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

El pago en enero 2024 de la bonificación con la cuentan algunos contratos de ahorros de acuerdo con el reglamento vigente al momento de la adquisición del plan, debido al cambio a la normativa de este

producto, cada vez son menos los contratos que cuentan con esa cláusula por lo que este rubro se inclina hacia la baja.

5.3 GASTOS Y RESULTADOS NEGATIVOS POR VENTAS

NOTA N° 69

Costo de ventas de bienes y servicios

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
5.3.1.	Costo de ventas de bienes y servicios	69	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Costo de ventas de bienes y servicios, representa el 0,00% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 70

Resultados negativos por ventas de inversiones

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
5.3.2.	Resultados negativos por ventas de inversiones	70	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Resultados negativos por ventas de inversiones, representa el 0,00% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 71

Resultados negativos por ventas e intercambio de bienes

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
5.3.3.	Resultados negativos por ventas e intercambio de bienes	71	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Resultados negativos por ventas e intercambio de bienes, representa el 0,00% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

5.4 TRANSFERENCIAS

NOTA N° 72

Transferencias corrientes

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
5.4.1.	Transferencias corrientes	72	60 418,77	329 316,56	-81,65%

Detalle:

Cuenta	Descripción
5.4.1.02.	Transferencias corrientes del sector público interno

CODIGO INSTITUCIONAL	NOMBRE ENTIDAD	MONTO
11206	Ministerio de Hacienda	32,300.00

Revelación:

La cuenta Transferencias corrientes, representa el 0,91% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -268 897,79 que corresponde a un Disminución del -81,65% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar.

Nota 72

5.4.1. Transferencias corrientes

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
5.4.1.01.	Transferencias corrientes al sector privado interno	28 118,77	296 916,56	-268 797,79	-90,53%
5.4.1.02.	Transferencias corrientes al sector público interno	32 300,00	32 400,00	-100,00	-0,31%
	Total	60 418,77	329 316,56	-268 897,79	-81,65%

A setiembre 2024 la cuenta 5.4.1.01 refleja el monto de Indemnizaciones pagadas por sentencias judiciales, importes que se registraban directamente al gasto, debido a que no se había implementado el esquema de provisiones o contingencias, como se realiza a setiembre 2025.

NOTA N° 73

Transferencias de capital

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
			%		
5.4.2.	Transferencias de capital	73	18 832,11	-	0,00%

Detalle:

Cuenta	Descripción
5.4.2.02.	Transferencias de capital del sector privado interno

CODIGO INSTITUCIONAL	NOMBRE ENTIDAD	MONTO
31127	Banco Hipotecario de la Vivienda	18,832.11

Revelación:

La cuenta Transferencias de capital, representa el 0,28% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 18 832,11 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro): del pago al Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) de costos de infraestructura (tuberías, aceras, caños, entre otros) incurridos por dicho banco en proyectos habitacionales donde el INVU participa con los terrenos. Lo anterior según información suministrada por la Unidad de Proyectos Habitacionales.

5.9 OTROS GASTOS

NOTA N° 74

Resultados negativos por tenencia y por exposición a la inflación

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
5.9.1.	Resultados negativos por tenencia y por exposición a la inflación	74	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Resultados negativos por tenencia y por exposición a la inflación, representa el 0,00% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 75

Resultados negativos de inversiones patrimoniales y participación de los intereses minoritarios

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
5.9.2.	Resultados negativos de inversiones patrimoniales y participación de los intereses minoritarios	75	-	-	0,00%

Revelación:

La cuenta Resultados negativos de inversiones patrimoniales y participación de los intereses minoritarios, representa el 0,00% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 0 000,00 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

A la fecha de presentación no presenta variaciones materiales en la cuenta que revelar

NOTA N° 76

Otros gastos y resultados negativos

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
5.9.9.	Otros gastos y resultados negativos	76	1 611 738,66	1 505 599,62	7,05%

Revelación:

La cuenta Otros gastos y resultados negativos, representa el 24,19% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 106 139,04 que corresponde a un Aumento del 7,05% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):
corresponde a las retenciones de impuestos sobre los rendimientos de las inversiones.

5.9.9. Otros gastos y resultados negativos

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
5.9.9.02.	Impuestos, multas y recargos moratorios	1 609 168,16	1 505 599,62	103 568,54	6,88%
5.9.9.99.	Gastos y resultados negativos varios	2 570,50	0,00	2 570,50	0,00%
	Total	1 611 738,66	1 505 599,62	106 139,04	7,05%

NOTAS ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

NOTA N°77

Cobros

Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia	
				%	
Cobros	77	115 983 959,77	56 980 790,08	103,55%	

Los Cobros de los Flujos de Efectivo de las Actividades de Operación, comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 59 003 169,69 que corresponde a un Aumento del 103,55% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):
De acuerdo con información brindada por el área de Tesorería, las partidas más relevantes muestran
un aumento de ¢58 316 978,88, correspondiente a una mayor captación en las carteras de ahorros y
préstamos, y en los servicios Urbanos que brinda la Institución. También corresponde a los intereses
ganados de las cuentas corrientes y la colocación de inversiones.

El Banco Hipotecario de la Vivienda realizó un ingreso por ¢252 416 168,65 para la colocación de
vivienda de bien social.

NOTA N°78

Pagos

Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia	
				%	
Pagos	78	179 745 056,37	146 409 357,06	22,77%	

Los Pagos de los Flujos de Efectivo de las Actividades de Operación, comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 33 335 699,31 que corresponde a un Aumento del 22,77% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):
De acuerdo con información brindada por el área de Tesorería , las partidas más relevantes muestran un aumento de ¢32 943 096,36 correspondiente a pagos por servicios públicos, viáticos dentro del país, devoluciones por reclamos y/o renuncias de los clientes y comisiones bancarias.

Se realiza la colocación de bonos para vivienda por un total de ¢254 330 986,71, correspondiente a los desembolsos para el avance de obras y compra de bienes inmuebles.

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

NOTA N°79

Cobros

Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia	
				%	
Cobros	79	93 438 359,94	111 805 911,15		-16,43%

Los Cobros de los Flujos de Efectivo de las Actividades de Inversión, comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -18 367 551,21 que corresponde a un Disminución del -16,43% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):
De acuerdo con información brindada por el área de Tesorería, las partidas más relevantes muestran una disminución de ¢19 381 716,21, correspondiente a las inversiones e intereses ganados de los certificados y cuentas corrientes.

NOTA N°80

Pagos

Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
				%
Pagos	80	25 341 071,56	25 228 002,29	0,45%

Los Pagos de los Flujos de Efectivo de las Actividades de Inversión, comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 113 069,27 que corresponde a un Aumento del 0,45% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

De acuerdo con información brindada por el área de Tesorería, las partidas más relevantes muestran un aumento de ¢113 069,27, correspondiente a la colocación de los recursos para créditos hipotecarios.

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN

NOTA N°81

Cobros

Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
				%
Cobros	81	6 153 361,06	5 695 606,76	8,04%

Los Cobros de los Flujos de Efectivo de las Actividades de Financiamiento, comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 457 754,30 que corresponde a un Aumento del 8,04% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):
De acuerdo con información brindada por el área de Tesorería, las partidas más relevantes muestran un aumento de ¢457 754,28, correspondiente a la recaudación de cuotas de ahorros y colocación de nuevos contratos de ahorros.

NOTA N°82

Pagos

Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
				%
Pagos	82	198 029,69	-	0,00%

Los Pagos de los Flujos de Efectivo de las Actividades de Financiamiento, comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 198 029,69 que corresponde a un Aumento del 0,00% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):
De acuerdo con información brindada por el área de Tesorería, las partidas más relevantes muestran un aumento de ¢198 029,69, correspondiente al pago de comisiones bancarias provenientes de la aplicación de las entidades bancarias.

NOTA N°83

Efectivo y equivalentes

Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
				%
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	83	21 123 111,00	13 124 929,81	60,94%

La cuenta Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio, comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 7 998 181,19 que corresponde a un Aumento del 60,94% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

De acuerdo con información brindada por el área de Tesorería, muestra un aumento en las partidas del efectivo y equivalentes de efectivo de ¢7 998 181,19, lo que corresponde un aumento en la recaudación de las carteras de ahorro y préstamos y una mayor colocación de líneas de créditos hipotecarios, lo que conlleva a mayor oportunidad de inversión en certificados a largo y corto plazo.

NOTAS DEL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

NOTA N°84

Saldos del periodo

Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
				%
Saldos del período	84	292 243 852,62	233 361 699,99	25,23%

En el Estado de Cambio al Patrimonio, el Saldo del periodo al 31 de diciembre 2022, comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 58 882 152,63 que corresponde a un Aumento del 25,23% de recursos disponibles.

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

De las variaciones más importantes corresponde al resultado de “Ahorro” del periodo 2024 el cual cerró el periodo con un monto de 16.317.107,61 miles de colones; adicionalmente en el presente periodo fiscal el resultado de Ahorro neto es de 14.038.323,30 miles de colones al mes de setiembre, mientras que para el año anterior en el mismo mes fue de 12.389.769,62 miles de colones.

Adicionalmente la variación correspondiente a ajuste a resultados de periodos anteriores 3.1.5.01.02. contempla como el ajuste más significativo el realizado a las cuentas de Propiedades de Inversión, por los Terrenos que se encuentran a nombre de la institución con base en el Auxiliar de la Unidad Primaria y al informe elaborado por asesores externos de la revisión de los respaldos de dichas inclusiones en el auxiliar que no se habían contabilizado, lo cual se reconoció en la cuenta 315.01.02, según se muestra en el siguiente asiento.

FECHA	Cuenta Contable	Nombre cuenta contable	DEBE	HABER
31-dic-24	1.2.5.02.01.01.6.	Terrenos para construcción de Edif Valores Origen	38 557 878,54	
	1.2.5.02.02.05.1.	Locales Valores de origen		2 232,25
	1.2.6.01.02.03.1.	Viviendas Valores de origen		619 972,01
	3.1.5.01.02.01.1.	Ajuste por corrección de errores realizados retroactivamente		37 935 674,28
			38 557 878,54	
				38 557 878,54
Depuración de saldos de cuentas de terrenos 1.2.5 y 1.2.6 al 31 de diciembre 2024, autorizacon oficio 2025-02-06 DAF-UF-005-2025, con base en los saldos de auxiliar, oficios y documentacion de respaldo brindados por la unidad primaria (UFIBI)				

Los datos de resultados del periodo, ingresos y gastos pueden referenciarse en los diferentes Estados de Rendimientos periodo setiembre 2024 y 2025.

NOTA 84

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
3.1.1.	Capital	5 818 300,16	5 818 300,16	0,00	0,00%
3.1.2.	Transferencias de capital	290 113,97	290 113,97	0,00	0,00%
3.1.3.	Reservas	2 518 244,32	2 289 197,71	229 046,61	10,01%
3.1.5.01.01.	Resultados de ejercicios anteriores	229 607 293,31	213 290 185,70	16 317 107,61	7,65%
3.1.5.01.02.	Ajuste de resultados de ejercicios anteriores	39 971 577,57	-715 867,17	40 687 444,74	-5683,66%
RESULTADO DEL PERIODO		14 038 323,30	12 389 769,62	1 648 553,68	13,31%
	Total	292 243 852,63	233 361 699,99	58 882 152,64	25,23%

Cuenta	Descripción	A setiembre, 2025	A setiembre, 2024	Variación	Diferencia %
4.	INGRESOS	20 701 291,92	19 443 347,98	1 257 943,94	6,47%
5.	GASTOS	6 662 968,62	7 053 578,36	-390 609,74	-5,54%
	RESULTADO DEL PERIODO	14 038 323,30	12 389 769,62	1 648 553,68	13,31%

NOTAS AL INFORME COMPARATIVO DE EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA CON DEVENGADO DE CONTABILIDAD

A efectos de cumplir con la integración del presupuesto y contabilidad, deberá formularse y exponerse una conciliación entre los resultados contable y presupuestario.

Política Contable	Concepto	Norma (NICSP)	Referencia
6 74.	Compromisos no devengados al cierre		Normativa técnica y disposiciones adicionales RLAFRPP

Política Contable	Concepto	Norma (NICSP)	Referencia
6 77.	Conciliación	NICSP N° 24, Párrafo 52.	Normativa técnica y disposiciones adicionales RLAFRPP DGCN Nota Técnica

NOTA N°85

Diferencias presupuesto vs. contabilidad (Devengo)

RUBRO	SALDOS		
	Periodo Actual	Periodo Anterior	%
SUPERAVIT / DEFICIT PRESUPUESTO	18,864,482.76	17,336,741.80	8.81%
SUPERAVIT / DEFICIT CONTABILIDAD	16,317,107.60	16,748,583.44	-2.58%

El Superávit/ Déficit Superávit Presupuestario, comparado al periodo anterior genera un (indicar el aumento o disminución) aumento del (indicar % variación relativa) 8.81% de recursos disponibles, producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

La variación del monto de ingresos percibidos durante el 2024, con respecto al 2023 fue por la suma de 4.135.425,76 miles de colones, las partidas más relevantes que dieron origen a ese incremento son los intereses generados por inversiones en títulos valores, la amortización de la cartera de crédito, y los ingresos por los ahorros de los contratos suscriptos con el Sistema de Ahorro y Préstamo.

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO VARIACIÓN DE INGRESOS PERCIBIDOS Al 31 de diciembre del 2023-2024 (Monto en colones)								
Descripción	2023			2024			Variación 2023-2024	
	Total Ingresos	Monto Percibido	Porcentaje	Total Ingresos	Monto Percibido	Porcentaje	Variación absoluta	%
TOTAL (1)	43 566 457 932,00	56 728 873 843,27	130%	45 362 721 727,00	60 864 299 606,77	134%	4 135 425 763,50	7%
Ingresos Corrientes								
Venta de Servicios Financieros	20 931 663 217,00	23 863 352 706,62	114%	26 167 362 282,00	25 768 716 224,36	98%	1 905 363 517,74	8%
Alquiler de edificios e Instalaciones	3 098 869 980,00	3 074 709 274,61	99%	3 443 542 580,00	3 480 663 364,99	101%	405 954 090,38	13%
Venta de Otros Servicios	1 100 100,00	10 314 250,00	938%	3 356 100,00	3 726 940,00	111%	-6 587 310,00	-64%
Intereses sobre Títulos Valores (generados por inversiones)	860 975 296,00	1 266 120 364,80	147%	972 074 646,00	888 858 796,15	91%	-377 261 558,65	-30%
Intereses y Comisiones (por colocación de créditos)	8 410 221 392,00	12 316 784 055,03	145%	13 043 550 829,00	13 755 141 141,52	105%	1 438 357 076,49	12%
Intereses sobre Cuentas Corrientes	7 525 746 691,00	6 190 622 091,75	82%	7 534 048 093,00	6 686 515 129,48	89%	495 893 037,73	8%
Ingresos varios no especificados Generales	94 991 623,00	212 662 906,61	224%	269 617 019,00	190 640 503,01	71%	-22 022 403,60	-10%
Ingresos varios no especificados (Aporte bono y Glos de formalización bonos)	0,00	20 953 537,58	0%	0,00	24 456 423,66	0%	3 502 886,08	17%
Ingresos no Especificados (seguros de los créditos)	11 000 000,00	10 424 337,98	95%	15 000 000,00	8 869 134,21	59%	-1 555 203,77	-15%
Transferencias corrientes (Comisión por colocación de bonos)	871 787 353,00	733 975 242,24	84%	851 793 415,00	714 051 895,69	84%	-19 913 346,55	-3%
56 970 782,00	26 786 636,02	47%	34 379 600,00	15 782 895,65	45%	-11 003 740,37	-41%	
Ingresos de Capital	17 591 396 378,00	17 730 655 273,52	101%	16 581 546 144,00	17 982 694 961,53	108%	252 039 688,01	1%
Venta de terrenos	426 000 000,00	806 747 479,71	189%	216 000 000,00	272 341 703,46	125%	-534 405 776,25	-66%
Amortización cartera de crédito	13 407 743 267,00	15 072 490 425,41	112%	14 478 112 687,00	16 490 466 156,61	114%	1 417 975 731,20	9%
Transferencias de Capital del Gobierno Central PRDU (Huerta-Chontegua)	500 000 000,00	500 000 000,00	100%	500 000 000,00	490 000 000,00	98%	-10 000 000,00	-2%
Transferencias de Capital del Gobierno Central Convenio -FODESAF	523 822 014,00	523 822 000,00	100%	0,00	0,00	0%	-523 822 000,00	-100%
Transferencias de Capital (recursos asignados por el BANHVI para colocación de bonos)	2 733 831 097,00	827 595 368,40	30%	1 387 433 457,00	729 887 101,46	53%	-97 708 266,94	-12%
Financiamiento	5 643 398 337,00	15 134 865 863,13	300%	2 613 813 301,00	17 112 888 420,88	655%	1 978 022 557,75	13%
Prestamos Directos (ahorros por contratos vendidos) (2)	5 643 398 337,00	15 134 865 863,13	300%	2 613 813 301,00	17 112 888 420,88	655%	1 978 022 557,75	13%

Fuente: Unidad de Finanzas-Ejecución Presupuestaria
(1) no incluye superávit
(2) El monto real estimado a península en el año 2024 por concepto de los ahorros que realizan los subscriptores de contratos por la suma de \$16.186,4 millones, sin embargo, se presupuestó únicamente el ingreso estimado a utilizar en este periodo (\$2.613,8 millones), no obstante, dentro de los informes presupuestarios se debe reflejar el ingreso real percibido por lo que ese monto siempre será superior al presupuestado.

La variación de los egresos ejecutados a nivel institucional al 31 de diciembre 2024 fue de 5,845,144.83 miles de colones con respecto al 31 de diciembre del 2023, siendo la subpartida de colocación de créditos la que presenta un mayor aumento, como se aprecia en el siguiente cuadro:

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo Ejecución Presupuestaria Cuadro No.11 Al 31 de diciembre del 2023-2024 En colones y porcentajes								
Partidas	2023			2024			2023-2024	
	Presupuesto Inicial y sus Modificaciones	Presupuesto Ejecutado	% Ejecución	Presupuesto Inicial y sus Modificaciones	Presupuesto Ejecutado	% Ejecución	Variación en lo Ejecutado	%
0-Remuneraciones	3 739 861 503,00	3 140 926 595,98	84%	4 001 226 601,00	3 238 262 577,88	81%	97 335 981,88	3%
1-Servicios	6 477 336 724,00	4 362 875 084,51	87%	6 862 977 134,00	4 561 858 575,08	66%	198 983 490,55	5%
2-Materiales y Suministros	80 812 602,00	22 587 725,55	28%	77 504 377,00	21 478 385,49	28%	(1 108 340,66)	-5%
3-Intereses y Comisiones (bonificación por renuncia de contratos)	168 886 208,00	188 660 000,00	100%	485 565 286,00	474 490 800,00	98%	305 830 800,00	181%
4-Activos Financieros (colocación de créditos)	23 650 700 000,00	23 228 257 166,92	98%	27 985 211 678,00	28 978 593 093,64	96%	3 750 335 926,72	16%
5-Bienes Duraderos	4 079 640 712,00	198 458 883,22	5%	2 019 074 586,00	278 819 979,05	14%	80 161 395,83	40%
6-Transferencias Corrientes	939 099 366,00	473 332 431,94	50%	841 817 280,00	741 614 655,73	88%	288 282 223,79	57%
7-Transferencias de Capital (colocación de bonos y subsidios)	3 036 441 202,00	1 200 443 083,05	40%	1 477 085 475,49	878 850 135,94	50%	(321 583 947,11)	-27%
8-Amortización (devolución de ahorros)	12 050 350 706,00	12 015 377 498,16	100%	13 739 166 767,00	13 482 284 799,95	98%	1 466 907 301,80	12%
TOTAL	54 222 109 023,00	44 810 918 169,33	83%	57 470 529 162,49	50 656 063 002,73	88%	5 845 144 833,40	13%

Fuente: Unidad de Finanzas-Ejecución Presupuestaria

Los detalles de la Ejecución pueden revisar en el Informe de Seguimiento Plan Presupuesto, se adjunta documento Anexo 13 que se remite con este documento.

El Superávit/ Déficit Superávit Contabilidad, comparado al periodo anterior genera una (indicar el aumento o disminución) disminución del (indicar % variación relativa) 2.58% de recursos disponibles, producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro):

Del incremento en los gastos del período de un 17.05% principalmente en los rubros de servicios, mientras que el incremento de los ingresos representa un 6.46% con respecto al período anterior.

Revelación para conciliar la Ejecución Presupuestaria con Contabilidad

Cuenta	Presupuesto	Devengo	Diferencia	Justificación

RUBRO	SUPERAVIT PRESUPUESTO	SUPERAVIT CONTABILIDAD	Variación	Diferencia %
SUPERAVIT / DEFICIT PRESUPUESTO	18,864,482.77	16,317,107.60	2,547,375.17	15.61%

La variación entre el supéravit presupuestario y el contable se origina principalmente por los registros relacionados con: el devengo de intereses sobre inversiones, estimación sobre el deterioro de la cartera de crédito, la depreciación, amortización de los seguros y licencias pagadas por anticipado, provisiones por litigios, cesantía, así como el registro de las vacaciones pendientes de disfrute, debido a que si bien afectan las cuentas contables no así las presupuestarias.

A continuación se muestran las variaciones por modificación en el presupuesto inicial del 2025 con corte a setiembre , de acuerdo con oficio PE-PI-158-2025 del 23 de octubre del 2025 de Planificación Institucional

Revelación para conciliar la Ejecución Presupuestaria con Contabilidad (Periodicidad “recomendada”: Trimestral o Mensual)

1. CONCILIACION PRESUPUESTO INICIAL VRS PRESUPUESTO ACTUAL (MENSUAL)

1.1 Cuadro comparativo INGRESOS Presupuesto Inicial VRS Actual MES: SETIEMBRE

Cuenta	Presupuesto INICIAL	Presupuesto ACTUAL	Diferencia	Justificación
INGRESOS				
Ingresos Corrientes	25 425 217 906.12	25 425 217 906.12	0.00	Detalle ING:1
Ingresos de Capital	19 152 307 103.37	19 152 307 103.37	0.00	Detalle ING:2
Ingresos de Financiamiento	13 864 353 244.76	13 864 353 244.76	0.00	Detalle ING:3
Total Ingresos	58 441 878 254.25	58 441 878 254.25	0.00	

1.2 Cuadro comparativo EGRESOS Presupuesto Inicial VRS Actual MES: SETIEMBRE AÑO:

Cuenta	Presupuesto INICIAL	Presupuesto ACTUAL	Diferencia	Justificación
INGRESOS				
0-Remuneraciones	4 275 440 430.00	4 247 875 214.00	27 565 216.00	Detalle EGR: 0
1-Servicios	9 171 236 198.05	9 171 236 198.05	0.00	Detalle EGR: 1
2-Materiales y Suministros	139 416 877.12	139 416 877.12	0.00	Detalle EGR: 2
3- Intereses y Comisiones	180 768 950.00	180 768 950.00	0.00	Detalle EGR: 3
4-Activos Financieros	27 557 230 000.00	27 557 230 000.00	0.00	Detalle EGR: 4
5-Bienes Duraderos	2 673 691 360.08	2 673 691 360.08	0.00	Detalle EGR: 5
6-Transferencias Corrientes	771 505 742.00	799 070 958.00	-27 565 216.00	Detalle EGR: 6
7-Transferencias de Capital	2 167 308 242.00	2 167 308 242.00	0.00	Detalle EGR: 7
8-Amortización	11 502 400 455.00	11 502 400 455.00	0.00	Detalle EGR: 8
9-Cuentas Especiales	2 880 000.00	2 880 000.00	0.00	
TOTAL EGRESOS	58 441 878 254.25	58 441 878 254.25	0.00	

JUSTIFICACION DE VARIACIONES

EGR: 0 : Se rebajaron las subpartidas de "Salario Escolar", "Dedicación exclusiva", "Suplencias" y "Antigüedad" para dar contenido presupuestario a las subpartidas "Sueldos para cargos fijos" por cambio de salario compuesto a salario global; "Carrera Profesional" por inclusión de un funcionario y la subpartida "Antigüedad" en Fondos de Bienes Inmuebles".

EGR: 6 : Se disminuye "Sueldos para cargos fijos", "Antigüedad" y "Salario escolar" y se incrementa el contenido presupuestario a las subpartidas "Otras Prestaciones (Incapacidades)" para cubrir lo que resta del periodo.

NOTAS AL INFORME DEUDA PÚBLICA

NOTA N°86

Saldo Deuda Pública

RUBRO	SALDOS		
	Periodo Actual	Periodo Anterior	%
SALDO DE DEUDA PÚBLICA	264,000.45	563,677.70	-53.16%

El Saldo de Deuda Pública, comparado al periodo anterior genera una (indicar el aumento o disminución) disminución del (indicar % variación relativa) 53.61% de recursos disponibles, producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro).

Para la presentación del segundo trimestre, el Estado de Deuda pública se deja de presentar según Directriz MH-DGCN-DIR-OF-0549-2025 emitida el 17 de mayo del 2025, del donde se indica en el punto #17 “Cabe señalar que el Estado de Bienes y el Estado de Deuda Pública no son parte de los Estados Financieros y serán otras instancias las que solicitarán dicha información, es decir no deben presentarlos.”

Fundamente los movimientos del periodo

Fecha	Incrementos	Disminuciones	Fundamento

**NOTAS INFORME ESTADO DE SITUACION Y EVOLUCION DE BIENES NO CONCEPCIONADOS
Y CONCESIONADOS**

NOTA N°87

Evolución de Bienes

Política Contable			Concepto	Norma (NICSP)	Referencia
					Normativa técnica y disposiciones adicionales
6	103.		ESEB		NICSP N° 17, Párrafos 88 a 91 y 94. NICSP N° 31, Párrafos 117 a 119 y 123. DGCN
6	103	1	Exposición saldo nulo		DGCN

RUBRO	SALDOS		
	Periodo Actual	Periodo Anterior	%
ACTIVOS GENERADORES DE EFECTIVO			
ACTIVOS NO GENERADORES DE EFECTIVO			

Los Activos Generadores de Efectivo, comparado al periodo anterior genera un (indicar el aumento o disminución) del (indicar % variación relativa) % de recursos disponibles, producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro).

Los Activos No Generadores de Efectivo, comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de (indicar monto de la variación) que corresponde a un (indicar el aumento o disminución) del (indicar % variación relativa) % de recursos disponibles, producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro).

Para la presentación del segundo trimestre, el Estado de Situación y Evolución de Bienes se deja de presentar según Directriz MH-DGCN-DIR-OF-0549-2025 emitida el 17 de mayo del 2025, del donde se indica en el punto #17 “Cabe señalar que el Estado de Bienes y el Estado de Deuda Pública no son parte de los Estados Financieros y serán otras instancias las que solicitarán dicha información, es decir no deben presentarlos.”

NOTAS INFORME ESTADO POR SEGMENTOS

La información financiera por segmentos en Costa Rica se presentará con la clasificación de funciones establecida en el Clasificador Funcional del Gasto para el Sector Público Costarricense.

Política Contable		Concepto	Norma (NICSP)	Referencia
6	87	Definición de segmento	NICSP N° 18, Párrafo 9 y 12.	Normativa técnica y disposiciones adicionales
6	87	1 Segmentos para la administración financiera de Costa Rica		Clasificador Funcional del Gasto para el SPC DGCN

Revelación:

A la fecha para la institución no aplica la presentación de estados por segmentos.

NOTAS CONTABLES PARTICULARES

Para efectos de revelación, la entidad utilizará este espacio para referirse a señalar políticas particulares, transacciones y otros eventos que considere necesario para el complemento de la información contable al cierre del periodo.

Entrega de Información

Nosotros, CRISTIAN SOLANO SANCHEZ CÉDULA 3-0320-0605, BRYANS CENTENO HERNÁNDEZ CÉDULA NÚMERO 4-0162-0399, PROFESIONAL ESPECIALISTA, SHIRLEY CHAVARRÍA VALVERDE CÉDULA NÚMERO 1-0839-0258, en condición de encargados y custodios de la información contable de esta institución, damos fe de que la preparación y presentación de los estados financieros, certificaciones o constancias e informes que se realizaron bajo los lineamientos, políticas y reglamentos establecidos por el ente regulador.

Lic. Cristian Solano Sánchez		Lic. Bryans Centeno Hernández	Licda. Shirley Chavarría Valverde
Representante Legal	Jerarca Institucional	Jefe Dpto. Administrativo Financiero	Profesional Especialista

