

**Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
(INVU)**

Estados Financieros Consolidados Auditados y Opinión de los Auditores Independientes

**Al 31 de diciembre del 2025
(Con cifras correspondientes del 2024)**

Contenido

	<u>Páginas</u>
Informe de los Auditores Independientes	3-8
Estados financieros consolidados	
Estado de Situación Financiera Consolidado	9-13
Estado de Resultados Integral Consolidado	15-20
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado	21-24
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado	25-26
Notas a los Estados Financieros Consolidado	27-229

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta Directiva del
Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)

Abstención de Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre del 2025; así como el estado de rendimientos financieros consolidados, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado, por el periodo terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

Debido a las situaciones detalladas en el párrafo “Fundamentos para una abstención de opinión”, no emitimos una opinión acerca de la razonabilidad de los estados financieros consolidados del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) al 31 de diciembre del 2025.

Fundamentos para una Abstención de opinión

1. Al 31 de diciembre 2025 identificamos que el Sistema de Ahorro y Préstamo (SAP) mantiene partidas pendientes de conciliar por ¢5.702.503,02 miles en la cuenta de Depósitos bancarios pendientes de aplicación. Determinamos que este rubro contiene partidas pendientes desde la migración de sistemas del año 2017 sin la documentación de soporte individualizada. Debido a limitaciones de índole tecnológica del sistema Abanks para conservar el registro histórico de los movimientos aplicados, se ha perdido la trazabilidad de estas transacciones, imposibilitando verificar el origen. Lo anterior constituye un incumplimiento normativo NICSP 1 (Presentación de Estados Financieros, párrafo 27) y Normas de Control Interno para el Sector Público (N-2-2009-CO-DFOE): el apartado 4.4.1.
2. Al 31 de diciembre de 2025, el Balance de Situación consolidado muestra, en el grupo de Otros activos a corto plazo (Código contable 1.1.9), un saldo neto acumulado de ¢2.952.288,68 miles, correspondiente a las Cuentas de enlace intermodular (Código contable 184). Determinamos que esta situación es de carácter recurrente, ya que al 31 de diciembre de 2024 el saldo neto de estas cuentas puente ascendía a ¢6.326.696,15 miles. Compuesta de la siguiente manera Sistema de Ahorro y Préstamo (SAP) un saldo deudor de ¢3.063.667,11 miles en 2025 frente a ¢2.896.829,91 miles en 2024. INVU Central (Sede Central) un saldo acreedor de ¢ (111.378,43) miles en 2025 con relación a ¢3.429.866,25 miles en 2024. Lo anterior constituye un incumplimiento de la NICSP 1 sobre imagen fiel y del artículo 4.4.5 de las Normas de Control Interno para el Sector Público sobre conciliaciones periódicas.

3. Al 31 de diciembre de 2025, el Instituto registra en su Balance de Situación consolidado, como parte del pasivo corriente, el rubro Deudas a corto plazo (Código contable 2.1.1). Determinamos que el saldo acumulado en diversas subcuentas (que funcionan como cuentas puente para transacciones provisionales de Honorarios legales, Seguros, Depósitos bancarios pendientes de aplicación, Fiscalización y Avalúos), no se cuenta con registros auxiliares que asciende a ¢6.873.482,01 miles. Esta situación es de carácter recurrente, ya que al 31 de diciembre de 2024 el saldo sumaba ¢10.379.617,65 miles. Compuesta de la siguiente manera Sistema de Ahorro y Préstamo (SAP): registra ¢5.919.654,63 miles en 2025, frente a ¢9.369.354,72 miles en 2024. INVU: reporta ¢953.827,38 miles en 2025, en comparación con ¢1.010.262,93 miles en 2024. Lo anterior constituye incumplimiento de la NICSP 1 sobre imagen fiel y del artículo 4.4.5 de las Normas de Control Interno para el Sector Público sobre conciliaciones periódicas.
4. Al 31 de diciembre de 2025, identificamos que el INVU registra específicamente ¢423.172,67 miles bajo el rubro de Retenciones al personal por depurar (Código 219-9901-020-0004). Verificamos que no existen auxiliares conciliados y la falta de suministro de los comprobantes de pago totales realizados en enero 2026 para liquidar este pasivo, lo que impide verificar si el saldo está sobreestimado o subvaluado. Lo anterior constituye un incumplimiento del principio de representación fiel establecido en la NICSP 1 y del artículo 4.4.5 de las Normas de Control Interno para el Sector Público sobre la ejecución de conciliaciones periódicas de cuentas auxiliares.
5. Al 31 de diciembre de 2025, determinamos que el saldo contable de la partida de Otros fondos de terceros por un monto de ¢76.468.576,53 miles no concilia con su registro auxiliar (¢76.347.766,74 miles), reflejando una diferencia no justificada de ¢120.809,78 miles de más en contabilidad. Aunque la administración logró una reducción significativa con respecto al desfase del periodo 2024 cuando la diferencia ascendía a ¢895.440,38 miles de menos en contabilidad con respecto a un registro auxiliar de ¢71.512.124,52 miles, aún persiste un saldo sin depurar. Lo anterior constituye un incumplimiento del principio de representación fiel establecido en la NICSP 1 y del artículo 4.4.5 de las Normas de Control Interno para el Sector Público sobre la ejecución de conciliaciones periódicas de cuentas auxiliares.
6. Al 31 de diciembre de 2025, el Sistema de Ahorro y Préstamo (SAP) registra en su Balance de Situación, como parte del pasivo corriente en el rubro de "Cuentas por pagar", un saldo de ¢469.202,07 miles en la subcuenta "Ctas por pagar varias - comisionistas contratos" (Código contable 211-9999-010-0002), sin embargo, determinamos que no cuenta con registros auxiliares. Lo anterior constituye un incumplimiento del principio de representación fiel establecido en la NICSP 1 y del artículo 4.4.5 de las Normas de Control Interno para el Sector Público sobre la ejecución de conciliaciones periódicas de cuentas auxiliares.

7. Al 31 de diciembre de 2025, el Instituto registra en su Balance de Situación consolidado, dentro del pasivo corriente, el rubro Otros pasivos a corto plazo (Código contable 2.1.9), específicamente en la cuenta Pasivos a corto plazo sujetos a depuración contable, un saldo acumulado de ¢4.115.034,84 miles. Determinamos que al 31 de diciembre de 2024 el saldo en esta misma cuenta ascendía a ¢4.100.647,38 miles. Ante la omisión de registros auxiliares que detallen por acreedor la composición de estos saldos, nos vimos imposibilitados de aplicar procedimientos sustantivos de auditoría o pruebas de pago posterior para comprobar la existencia, integridad, exactitud y exigibilidad de estas obligaciones consolidadas en ambos periodos. Lo anterior constituye incumplimiento de la NICSP 1 sobre imagen fiel y del artículo 4.4.5 de las Normas de Control Interno para el Sector Público sobre conciliaciones periódicas.
8. Al 31 de diciembre de 2025 determinamos que la institución omitió la reexpresión retroactiva de las cifras comparativas de 2024 tras aplicar ajustes materiales de periodos anteriores directamente en el patrimonio del 2025 por ¢1.899.426,46 miles (incremento neto en la cuenta 3.1.5.01.02). Lo anterior constituye incumplimiento normativo (NICSP 3).
9. Al 31 de diciembre de 2025, identificamos una diferencia material de ¢379.906,36 miles entre los montos reportados en las declaraciones del IVA y los saldos contables de ingresos. Adicionalmente, la administración no nos suministró los comprobantes de respaldo de las transacciones reportadas por el Sistema de Ahorro y Préstamo (SAP), lo que impide validar la integridad del flujo tributario institucional. Lo anterior representa un incumplimiento de la NICSP 1 sobre imagen fiel y Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas (Ley N.º 9635 - Ley del IVA) y su Reglamento.
10. Al 31 de diciembre de 2025, la institución registra en sus deudas por vacaciones de corto plazo los saldos de ¢129.294,49 miles y ¢38.587,03 miles (cuentas 2112012401001 y 2112012401002). No obstante, el gasto no se contabiliza mes a mes cuando los empleados ganan su derecho, sino mediante ajustes de cierre para conciliar contra listas del personal de vacaciones pendientes. Esto provoca que los gastos registrados no reflejen el costo real del periodo, alterando los resultados financieros. Lo anterior representa un incumplimiento de la NICSP 1 sobre imagen fiel.
11. A la fecha de emisión de este informe, no hemos recibido la carta de representación de la auditoría, debidamente firmada, en la que la administración acepta su responsabilidad por la preparación y presentación de los estados financieros y declara que nos ha proporcionado toda la información relevante y de que todas las transacciones están registradas y reveladas en los estados financieros. Al respecto las Normas Internacionales de Auditoría Indican: NIA 580 Declaraciones escritas sobre las responsabilidades de la administración: “Párrafo 20. El auditor deberá expresar una abstención de opinión sobre los estados financieros de acuerdo con la NIA 705 si: a) El auditor concluye que hay duda sobre la integridad de la administración, suficiente para que las declaraciones escritas previstas por los párrafos 10 y 11 no sean confiables; o b) La administración no proporciona las declaraciones escritas previstas por los párrafos 10 y 11.

12. Al 31 de diciembre de 2025, determinamos una limitación al alcance debido a que no se obtuvo respuesta de la totalidad de los abogados. De un total de 19 solicitudes a abogados externos más la Asesoría Legal Interna enviadas, se obtuvo respuesta de 17 abogados externos y de la Asesoría Legal Interna. Y, un total de 2 abogadas externas no enviaron contestación al requerimiento de auditoría, Licda. Leda Patricia Mora Fonseca y Licda. Mayra Cecilia Rojas Guzmán. Esta carencia de evidencia externa impide validar la razonabilidad y la integridad de las contingencias. Lo anterior constituye una limitación al alcance bajo los lineamientos de la NIA 501 (Evidencia de auditoría - Consideraciones específicas para litigios y reclamaciones) y la NIA 500 (Evidencia de auditoría).

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) de conformidad con el artículo 9 de la Ley de Regulación de la Profesión del Contador Público y Creación del Colegio (Ley 1038); con el Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica y con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA, por sus siglas en inglés) que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros; y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Párrafo de Énfasis

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención sobre la Nota 2 a los estados financieros consolidados, la cual describe las bases contables y el estado de transición de la institución. Tal como se detalla en dicha nota, el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) se encuentra en proceso de adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Contabilidad para el Sector Público, acogiendo a las exenciones transitorias permitidas por la NICSP 33. Debido a que persisten brechas de implementación y cuentas sujetas a depuración contable, estos estados financieros consolidados podrían no ser adecuados para fines de información general bajo el marco pleno de las NICSP. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con este asunto.

Responsabilidad de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público adoptadas por la Contabilidad Nacional (NICSP) y del Control Interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) de continuar como Institución en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Institución en funcionamiento y utilizando el principio contable de la entidad en funcionamiento excepto si los responsables del gobierno corporativo tienen intención de liquidar el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno corporativo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del mismo.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestra responsabilidad es la realización de la auditoría de los estados financieros del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y la emisión de un informe de auditoría. Sin embargo, debido a la significatividad de las cuestiones descritas en la sección Fundamentos de la abstención de opinión de nuestro informe, no hemos podido obtener evidencia de auditoría que proporcione una base suficiente y adecuada para expresar una opinión de auditoría sobre los estados financieros.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Somos independientes de la entidad de conformidad con el artículo 9 de la Ley de Regulación de la Profesión del Contador Público y Creación del Colegio (Ley 1038); con el Código de Ética Profesional del Colegio de Contadores Públicos de Costa Rica y con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA, por sus siglas en inglés) que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros; y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno corporativo del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría que planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

Esta opinión de contador público independiente es para conocimiento del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) y del público en general.

GERARDO MIGUEL
MONTERO
MARTINEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por GERARDO
MIGUEL MONTERO
MARTINEZ (FIRMA)
Fecha: 2026.10.05
09:58:21 -06'00'

Lic. Gerardo Montero Martínez
Contador Público Autorizado N° 1649
Póliza de Fidelidad N° 0116FID000680014
Vence el 30 de setiembre de 2026

San José, Costa Rica, 28 de setiembre de 2026.

Nuestra responsabilidad sobre la opinión de los estados financieros auditados al 31 de diciembre del 2025 se extiende hasta el 28 de setiembre de 2026. La fecha del informe de auditoría indica al usuario de éste, que el auditor ha considerado el efecto de los hechos y de las transacciones de los que ha tenido conocimiento y que ha ocurrido hasta dicha fecha; en consecuencia, no se amplía por la referencia de la fecha en que se firme digitalmente.

**Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
(INVU)
(San José, Costa Rica)
Estado de situación financiera consolidado
Al 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas del 2024)
(En miles de colones con dos decimales)**

	Nota	2025	2024
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	03	11.082.369,79	11.557.252,10
Efectivo		11.082.369,79	11.557.252,10
Equivalentes de efectivo		0,00	0,00
Inversiones a corto plazo	04	88.931.195,80	98.253.087,07
Títulos y valores a valor razonable a corto plazo		0,00	0,00
Títulos y valores a costo amortizado a corto plazo		88.931.195,80	98.253.087,07
Instrumentos derivados a corto plazo		0,00	0,00
Otras inversiones a corto plazo		0,00	0,00
Previsiones para deterioro de inversiones a corto plazo *		0,00	0,00
Cuentas a cobrar a corto plazo	05	6.291.040,10	5.859.587,79
Impuestos a cobrar a corto plazo		0,00	0,00
Contribuciones sociales a cobrar a corto plazo		0,00	0,00
Ventas a cobrar a corto plazo		0,00	0,00
Servicios y derechos a cobrar a corto plazo		375.988,43	365.297,88
Ingresos de la propiedad a cobrar a corto plazo		0,00	0,00
Transferencias a cobrar a corto plazo		0,00	0,00
Préstamos a corto plazo		926.134,94	931.248,17
Documentos a cobrar a corto plazo		410,84	410,84
Anticipos a corto plazo		9.051,52	5.444,79
Deudores por avales ejecutados a corto plazo		0,00	0,00
Planillas salariales		0,00	0,00
Beneficios sociales		0,00	0,00
Cuentas por cobrar cajas únicas		0,00	0,00
Registro transitorio de transacción de activo fijo		0,00	0,00
Cuentas a cobrar en gestión judicial		6.665.147,42	7.143.574,74
Otras cuentas a cobrar a corto plazo		2.811.537,15	2.583.841,53
Previsiones para deterioro de cuentas a cobrar a corto plazo *		(4.497.230,20)	(5.170.230,16)
Inventarios	06	0,00	0,00
Materiales y suministros para consumo y prestación de servicios		0,00	0,00
Bienes para la venta		0,00	0,00
Materias primas y bienes en producción		0,00	0,00
Bienes a transferir sin contraprestación - donaciones		0,00	0,00
Previsiones para deterioro y pérdidas de inventario *		0,00	0,00
Otros activos a corto plazo	07	3.655.695,00	7.054.804,71
Gastos a devengar a corto plazo		84.210,46	72.094,78
Cuentas transitorias		0,00	0,00
Activos a corto plazo sujetos a depuración contable		3.571.484,54	6.982.709,93
Total del activo corriente		109.960.300,69	122.724.731,67

Continua...

**Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
(INVU)
(San José, Costa Rica)
Estado de situación financiera consolidado
Al 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas del 2024)
(En miles de colones con dos decimales)**

	Nota	2025	2024
Activo no corriente			
Inversiones a largo plazo	08	125.568.642,05	100.420.110,78
Títulos y valores a valor razonable a largo plazo		0,00	0,00
Títulos y valores a costo amortizado a largo plazo		125.568.642,05	100.420.110,78
Instrumentos derivados a largo plazo		0,00	0,00
Otras inversiones a largo plazo		0,00	0,00
Previsiones para deterioro de inversiones a largo plazo *		0,00	0,00
Cuentas a cobrar a largo plazo	09	99.981.475,71	92.392.431,68
Ventas a cobrar a largo plazo		0,00	98.306,38
Préstamos a largo plazo		99.981.475,71	92.294.125,30
Documentos a cobrar a largo plazo		0,00	0,00
Anticipos a largo plazo		0,00	0,00
Deudores por avales ejecutados a largo plazo		0,00	0,00
Otras cuentas a cobrar a largo plazo		0,00	0,00
Previsiones para deterioro de cuentas a cobrar a largo plazo *		0,00	0,00
Bienes no concesionados	10	55.423.368,75	52.860.429,74
Propiedades, planta y equipos explotados		3.812.577,22	2.998.545,29
Propiedades de inversión		51.610.791,53	49.861.884,45
Activos biológicos no concesionados		0,00	0,00
Bienes de infraestructura y de beneficio y uso público en servicio		0,00	0,00
Bienes históricos y culturales		0,00	0,00
Recursos naturales en explotación		0,00	0,00
Recursos naturales en conservación		0,00	0,00
Bienes intangibles no concesionados		0,00	0,00
Bienes no concesionados en proceso de producción		0,00	0,00
Bienes concesionados	11	0,00	0,00
Propiedades, planta y equipos concesionados		0,00	0,00
Activos biológicos concesionados		0,00	0,00
Bienes de infraestructura y de beneficio y uso público concesionados		0,00	0,00
Recursos naturales concesionados		0,00	0,00
Bienes intangibles concesionados		0,00	0,00
Bienes concesionados en proceso de producción		0,00	0,00
Inversiones patrimoniales - método de participación	12	0,00	0,00
Inversiones patrimoniales en el sector privado interno		0,00	0,00
Inversiones patrimoniales en el sector público interno		0,00	0,00
Inversiones patrimoniales en el sector externo		0,00	0,00
Inversiones patrimoniales en fideicomisos		0,00	0,00
Otros activos a largo plazo	13	0,00	0,00
Gastos a devengar a largo plazo		0,00	0,00
Activos a largo plazo sujetos a depuración contable		0,00	0,00
Total del activo no corriente		280.973.486,51	245.672.972,20
Total del activo		390.933.787,20	368.397.703,87

Continua...

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
(INVU)
(San José, Costa Rica)
Estado de situación financiera consolidado
Al 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas del 2024)
(En miles de colones con dos decimales)

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pasivo			
Pasivo corriente			
Deudas a corto plazo	14	9.046.524,51	14.043.875,98
Deudas comerciales a corto plazo		3.251.816,55	3.161.379,95
Deudas sociales y fiscales a corto plazo		704.856,80	1.327.365,33
Transferencias a pagar a corto plazo		4.532.515,79	9.438.643,27
Documentos a pagar a corto plazo		0,00	0,00
Inversiones patrimoniales a pagar a corto plazo		0,00	0,00
Deudas por avales ejecutados a corto plazo		0,00	0,00
Deudas por anticipos a corto plazo		0,00	0,00
Deudas por planillas salariales		0,00	0,00
Deudas por créditos fiscales a favor de terceros c/p		0,00	0,00
Otras deudas a corto plazo		557.335,38	116.487,43
Endeudamiento público a corto plazo	15	0,00	0,00
Títulos y valores de la deuda pública a pagar a corto plazo		0,00	0,00
Préstamos a pagar a corto plazo		0,00	0,00
Deudas asumidas a corto plazo		0,00	0,00
Endeudamiento de tesorería a corto plazo		0,00	0,00
Endeudamiento público a valor razonable		0,00	0,00
Fondos de terceros y en garantía	16	79.331.719,91	74.036.045,52
Fondos de terceros en la caja única		2.553.194,13	2.150.470,71
Recaudación por cuenta de terceros		131.383,36	766.953,59
Depósitos en garantía		178.565,89	117.415,75
Cuentas asociadas (deudores) cp		0,00	0,00
Otros fondos de terceros		76.468.576,53	71.001.205,47
Provisiones y reservas técnicas a corto plazo	17	95.830,91	106.401,45
Provisiones a corto plazo		95.830,91	106.401,45
Reservas técnicas a corto plazo		0,00	0,00
Otros pasivos a corto plazo	18	4.564.507,70	2.949.941,75
Ingresos a devengar a corto plazo		449.472,86	0,00
Instrumentos derivados a pagar a corto plazo		0,00	0,00
Pasivos a corto plazo sujetos a depuración contable		4.115.034,84	2.949.941,75
Total del pasivo corriente		93.038.583,04	91.136.264,70

Continúa...

**Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
(INVU)
(San José, Costa Rica)
Estado de situación financiera consolidado
Al 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas del 2024)
(En miles de colones con dos decimales)**

	Nota	2025	2024
Pasivo no corriente			
Deudas a largo plazo	19	0,00	0,00
Deudas comerciales a largo plazo		0,00	0,00
Deudas sociales y fiscales a largo plazo		0,00	0,00
Documentos a pagar a largo plazo		0,00	0,00
Inversiones patrimoniales a pagar a largo plazo		0,00	0,00
Deudas por avales ejecutados a largo plazo		0,00	0,00
Deudas por anticipos a largo plazo		0,00	0,00
Otras deudas a largo plazo		0,00	0,00
Endeudamiento público a largo plazo	20	264.000,45	264.000,45
Títulos y valores de la deuda pública a pagar a largo plazo		0,00	0,00
Préstamos a pagar a largo plazo		264.000,45	264.000,45
Deudas asumidas a largo plazo		0,00	0,00
Fondos de terceros y en garantía	21	0,00	0,00
Fondos de terceros en la caja única		0,00	0,00
Otros fondos de terceros		0,00	0,00
Provisiones y reservas técnicas a largo plazo	22	0,00	0,00
Provisiones a largo plazo		0,00	0,00
Reservas técnicas a largo plazo		0,00	0,00
Otros pasivos a largo plazo	23	382.875,96	0,00
Ingresos a devengar a largo plazo		382.875,96	0,00
Instrumentos derivados a pagar a largo plazo		0,00	0,00
Pasivos a largo plazo sujetos a depuración contable		0,00	0,00
Total del pasivo no corriente		646.876,41	264.000,45
Total del pasivo		93.685.459,45	91.400.265,15

Continua...

**Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
(INVU)
(San José, Costa Rica)
Estado de situación financiera consolidado
Al 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas del 2024)
(En miles de colones con dos decimales)**

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Patrimonio			
Patrimonio público			
Capital	24	5.818.300,16	5.818.300,16
Capital inicial		5.818.300,16	5.818.300,16
Incorporaciones al capital		0,00	0,00
Transferencias de capital	25	290.113,97	290.113,97
Donaciones de capital		290.113,97	290.113,97
Otras transferencias de capital		0,00	0,00
Reservas	26	2.824.233,18	2.289.197,71
Revaluación de bienes		2.824.233,18	2.289.197,71
Otras reservas		0,00	0,00
Variaciones no asignables a reservas	27	0,00	0,00
Diferencias de conversión de moneda extranjera		0,00	0,00
Diferencias de valor razonable de activos financieros destinados a la venta		0,00	0,00
Diferencias de valor razonable de instrumentos financieros designados como cobertura		0,00	0,00
Otras variaciones no asignables a reservas		0,00	0,00
Resultados acumulados	28	288.315.680,45	268.599.826,88
Resultados acumulados de ejercicios anteriores		270.499.253,35	252.282.719,28
Resultado del ejercicio		17.816.427,10	16.317.107,60
Intereses minoritarios			
Intereses minoritarios - participaciones en el patrimonio de entidades controladas	29	0,00	0,00
Intereses minoritarios - participaciones en el patrimonio de entidades del sector gobierno general		0,00	0,00
Intereses minoritarios - participaciones en el patrimonio de empresas públicas e instituciones públicas financieras		0,00	0,00
Intereses minoritarios - evolución	30	0,00	0,00
Intereses minoritarios - evolución por reservas		0,00	0,00
Intereses minoritarios - evolución por variaciones no asignables a reservas		0,00	0,00
Intereses minoritarios - evolución por resultados acumulados		0,00	0,00
Intereses minoritarios - evolución por otros componentes del patrimonio		0,00	0,00
Total del patrimonio		297.248.327,76	276.997.438,72
Total del pasivo y patrimonio		390.933.787,20	368.397.703,87

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

**Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
(INVU)
(San José, Costa Rica)
Estado de resultados integral consolidado
Por el periodo terminado el 31 de diciembre del 2025
(Con cifras comparativas del 2024)
(En miles colones con dos decimales)**

	Nota	2025	2024
Ingresos			
Impuestos			
Impuestos sobre los ingresos, las utilidades y las ganancias de capital	31	0,00	0,00
Impuestos sobre los ingresos y utilidades de personas físicas		0,00	0,00
Impuestos sobre los ingresos y utilidades de personas jurídicas		0,00	0,00
Impuestos sobre dividendos e intereses de títulos valores		0,00	0,00
Otros impuestos sobre los ingresos, las utilidades y las ganancias de capital		0,00	0,00
Impuestos sobre la propiedad	32	0,00	0,00
Impuesto sobre la propiedad de bienes inmuebles		0,00	0,00
Impuesto sobre la propiedad de vehículos, aeronaves y embarcaciones		0,00	0,00
Impuesto sobre el patrimonio		0,00	0,00
Impuesto sobre los traspasos de bienes inmuebles		0,00	0,00
Impuesto a los traspasos de vehículos, aeronaves y embarcaciones		0,00	0,00
Otros impuestos a la propiedad		0,00	0,00
Impuestos sobre bienes y servicios	33	0,00	0,00
Impuestos generales y selectivos sobre ventas y consumo		0,00	0,00
Impuestos específicos sobre la producción y consumo de bienes y servicios		0,00	0,00
Otros impuestos sobre bienes y servicios		0,00	0,00
Impuestos sobre el comercio exterior y transacciones internacionales	34	0,00	0,00
Impuestos a las importaciones		0,00	0,00
Impuestos a las exportaciones		0,00	0,00
Otros impuestos sobre el comercio exterior y transacciones internacionales		0,00	0,00
Otros impuestos	35	0,00	0,00
Otros impuestos sin discriminar		0,00	0,00
Contribuciones sociales			
Contribuciones a la seguridad social	36	0,00	0,00
Contribuciones al seguro de pensiones		0,00	0,00
Contribuciones a regímenes especiales de pensiones		0,00	0,00
Contribuciones al seguro de salud		0,00	0,00
Contribuciones sociales diversas	37	0,00	0,00
Otras contribuciones sociales		0,00	0,00

Continúa...

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
(INVU)
(San José, Costa Rica)
Estado de resultados integral consolidado
Periodo de 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas del 2024)
(En miles colones con dos decimales)

	Nota	2025	2024
Multas, sanciones, remates y confiscaciones de origen no tributario			
Multas y sanciones administrativas	38	4.590,00	22.719,01
Multas de tránsito		0,00	0,00
Multas por atraso en el pago de bienes y servicios		0,00	0,00
Sanciones administrativas		0,00	0,00
Otras multas		4.590,00	22.719,01
Remates y confiscaciones de origen no tributario	39	0,00	0,00
Otros remates y confiscaciones de origen no tributario		0,00	0,00
Intereses moratorios	40	0,00	0,00
Otros remates y confiscaciones de origen no tributario		0,00	0,00
Intereses moratorios por atraso en el pago de multas de tránsito		0,00	0,00
Ingresos y resultados positivos por ventas			
Ventas de bienes y servicios	41	3.046.250,90	2.490.347,64
Ventas de bienes		0,00	0,00
Ventas de servicios		3.046.250,90	2.490.347,64
Derechos administrativos	42	0,00	0,00
Derechos administrativos a los servicios de transporte		0,00	0,00
Otros derechos administrativos		0,00	0,00
Comisiones por préstamos	43	0,00	0,00
Comisiones por préstamos al sector privado interno		0,00	0,00
Comisiones por préstamos al sector público interno		0,00	0,00
Comisiones por préstamos al sector externo		0,00	0,00
Resultados positivos por ventas de inversiones	44	0,00	0,00
Resultados positivos por ventas de inversiones patrimoniales - método de participación		0,00	0,00
Resultados positivos por ventas de otras inversiones		0,00	0,00
Resultados positivos por ventas e intercambio de bienes	45	10.447,08	19.408,23
Resultados positivos por ventas de construcciones terminadas		0,00	0,00
Resultados positivos por ventas de propiedades, planta y equipo		7.736,25	18.828,23
Resultados positivos por ventas de activos biológicos		0,00	0,00
Resultados positivos por ventas de bienes intangibles		0,00	0,00
Resultados positivos por ventas por arrendamientos financieros		2.710,83	580,00
Resultados positivos por intercambio de propiedades, planta y equipo		0,00	0,00
Resultados positivos por intercambio de bienes intangibles		0,00	0,00
Resultados positivos por intercambio de inventario		0,00	0,00
Resultados positivos por la entrega de activos como medio de pago de impuestos		0,00	0,00
Resultados positivos por intercambio de infra		0,00	0,00
Resultados positivos por la recuperación de dinero mal acreditado de periodos anteriores	46	0,00	0,00
Resultados positivos por la recuperación de sumas de periodos anteriores		0,00	0,00

Continúa...

**Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
(INVU)
(San José, Costa Rica)
Estado de resultados integral consolidado
Periodo de 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas del 2024)
(En miles colones con dos decimales)**

	Nota	2025	2024
Ingresos de la propiedad			
Rentas de inversiones y de colocación de efectivo	47	15.379.809,72	16.042.095,84
Intereses por equivalentes de efectivo		0,00	0,00
Intereses por títulos y valores a costo amortizado		15.379.809,72	16.042.095,84
Resultados positivos de otras inversiones		0,00	0,00
Alquileres y derechos sobre bienes	48	2.680,88	3.168,10
Alquileres		2.680,88	2.068,00
Ingresos por concesiones		0,00	1.100,10
Derechos sobre bienes intangibles		0,00	0,00
Otros ingresos de la propiedad	49	7.760.851,48	7.294.314,30
Intereses por ventas		0,00	0,00
Intereses por préstamos		7.760.851,48	7.294.314,30
Intereses por documentos a cobrar		0,00	0,00
Intereses por deudores por avales ejecutados		0,00	0,00
Intereses por cuentas a cobrar en gestión judicial		0,00	0,00
Intereses por otras cuentas a cobrar		0,00	0,00
Transferencias			
Transferencias corrientes	50	0,00	2.676.891,06
Transferencias corrientes del sector privado interno		0,00	0,00
Transferencias corrientes del sector público interno		0,00	2.676.891,06
Transferencias corrientes del sector externo		0,00	0,00
Transferencias de capital	51	0,00	0,00
Transferencias de capital del sector privado interno		0,00	0,00
Transferencias de capital del sector público interno		0,00	0,00
Transferencias de capital del sector externo		0,00	0,00
Otros ingresos			
Resultados positivos por tenencia y por exposición a la inflación	52	0,00	0,00
Diferencias de cambio positivas por activos		0,00	0,00
Diferencias de cambio positivas por pasivos		0,00	0,00
Resultados positivos por tenencia de activos no derivados		0,00	0,00
Resultados positivos por tenencia de pasivos no derivados		0,00	0,00
Resultados positivos por tenencia de instrumentos financieros derivados		0,00	0,00
Resultado positivo por exposición a la inflación		0,00	0,00
Reversión de consumo de bienes	53	0,00	0,00
Reversión de consumo de bienes no concesionados		0,00	0,00
Reversión de consumo de bienes concesionados		0,00	0,00

Continúa...

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
(INVU)
(San José, Costa Rica)
Estado de resultados integral consolidado
Periodo de 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas del 2024)
(En miles colones con dos decimales)

	Nota	2025	2024
Reversión de pérdidas por deterioro y desvalorización de bienes	54	0,00	0,00
Reversión de deterioro y desvalorización de bienes no concesionados		0,00	0,00
Reversión de deterioro y desvalorización de bienes concesionados		0,00	0,00
Reversión de deterioro y desvalorización de inventarios por materiales y suministros para consumo y prestación de servicios		0,00	0,00
Recuperación de provisiones	55	0,00	0,00
Recuperación de provisiones para deterioro de inversiones		0,00	0,00
Recuperación de provisiones para deterioro de cuentas a cobrar		0,00	0,00
Recuperación de provisiones para deterioro y pérdidas de inventarios		0,00	0,00
Recuperación de provisiones y reservas técnicas	56	1.139.427,10	712.287,74
Recuperación de provisiones para litigios y demandas		1	0,00
Recuperación de provisiones para reestructuración		0,00	0,00
Recuperación de provisiones para beneficios a los empleados		63.274,21	0,00
Recuperación de otras provisiones y reservas técnicas		1.076.151,89	712.287,74
Resultados positivos de inversiones patrimoniales y participación de los intereses minoritarios	57	0,00	0,00
Resultados positivos de inversiones patrimoniales		0,00	0,00
Participación de los intereses minoritarios en el resultado neto negativo		0,00	0,00
Otros ingresos y resultados positivos	58	1.636,66	1.273,83
Ingresos y resultados positivos varios		1.636,66	1.273,83
Total de ingresos		27.345.693,82	29.262.505,75
Gastos			
Gastos de funcionamiento			
Gastos en personal	59	3.433.882,81	3.327.404,18
Remuneraciones básicas		1.918.716,46	1.763.723,37
Remuneraciones eventuales		43.003,42	40.695,61
Incentivos salariales		713.398,85	758.443,41
Contribuciones patronales al desarrollo y la seguridad social		409.692,98	389.587,43
Contribuciones patronales a fondos de pensiones y a otros fondos de capitalización		339.121,96	323.396,41
Asistencia social y beneficios al personal		9.652,23	51.359,50
Contribuciones estatales a la seguridad social		0,00	0,00
Otros gastos en personal		296,91	198,45

Continúa...

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
(INVU)
(San José, Costa Rica)
Estado de resultados integral consolidado
Periodo de 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas del 2024)
(En miles colones con dos decimales)

	Nota	2025	2024
Servicios	60	2.804.385,88	2.654.652,36
Alquileres y derechos sobre bienes		102.870,04	90.765,01
Servicios básicos		68.308,21	70.809,80
Servicios comerciales y financieros		1.719.801,29	1.773.140,30
Servicios de gestión y apoyo		746.180,17	618.863,00
Gastos de viaje y transporte		26.495,62	19.563,00
Seguros, reaseguros y otras obligaciones		31.895,25	27.239,86
Capacitación y protocolo		42.078,43	18.782,95
Mantenimiento y reparaciones		66.756,87	35.488,44
Otros servicios		0,00	0,00
Materiales y suministros consumidos	61	38.984,89	21.755,08
Productos químicos y conexos		8.864,05	7.740,80
Alimentos y productos agropecuarios		5,05	498,40
Materiales y productos de uso en la construcción y mantenimiento		8.074,74	3.030,36
Herramientas, repuestos y accesorios		609,22	656,12
Útiles, materiales y suministros diversos		21.431,83	9.829,40
Consumo de bienes distintos de inventarios	62	159.160,78	96.464,56
Consumo de bienes no concesionados		159.160,78	96.464,56
Consumo de bienes concesionados		0,00	0,00
Pérdidas por deterioro y desvalorización de bienes	63	51.119,54	0,00
Deterioro y desvalorización de bienes no concesionados		51.119,54	0,00
Deterioro y desvalorización de bienes concesionados		0,00	0,00
Deterioro y pérdidas de inventarios	64	0,00	0,00
Deterioro y pérdidas de inventarios por materiales y suministros para consumo y prestación de servicios		0,00	0,00
Deterioro y pérdidas de inventarios por bienes para la venta		0,00	0,00
Deterioro y pérdidas de inventarios por materias primas y bienes en producción		0,00	0,00
Deterioro de inversiones y cuentas a cobrar	65	403.828,48	678.973,57
Deterioro de inversiones		0,00	0,00
Deterioro de cuentas a cobrar		403.828,48	678.973,57
Cargos por provisiones y reservas técnicas	66	319.403,95	628.137,87
Cargos por litigios y demandas		218.256,39	493.397,70
Cargos por reestructuración		0,00	0,00
Cargos por beneficios a los empleados		101.147,56	134.740,17
Cargos por otras provisiones y reservas técnicas		0,00	0,00
Gastos financieros			
Intereses sobre endeudamiento público	67	0,00	0,00
Intereses sobre títulos y valores de la deuda pública		0,00	0,00
Intereses sobre préstamos		0,00	0,00
Intereses sobre deudas asumidas		0,00	0,00
Intereses sobre endeudamiento de tesorería		0,00	0,00

Continua...

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
(INVU)
(San José, Costa Rica)
Estado de resultados integral consolidado
Periodo de 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas del 2024)
(En miles colones con dos decimales)

	Nota	2025	2024
Otros gastos financieros	68	86.657,99	481.507,59
Intereses por deudas comerciales		0,00	0,00
Intereses por deudas sociales y fiscales		0,00	0,00
Intereses por documentos a pagar		0,00	0,00
Intereses sobre deudas por avales ejecutados		0,00	0,00
Otros gastos financieros varios		86.657,99	481.507,59
Gastos y resultados negativos por ventas			
Costo de ventas de bienes y servicios	69	0,00	0,00
Costo de ventas de bienes		0,00	0,00
Costo de ventas de servicios		0,00	0,00
Resultados negativos por ventas de inversiones	70	0,00	0,00
Resultados negativos por ventas de inversiones patrimoniales - método de participación		0,00	0,00
Resultados negativos por ventas de otras inversiones		0,00	0,00
Resultados negativos por ventas e intercambio de bienes	71	0,00	0,00
Resultados negativos por ventas de construcciones terminadas		0,00	0,00
Resultados negativos por ventas de propiedades, planta y equipo		0,00	0,00
Resultados negativos por ventas de activos biológicos		0,00	0,00
Resultados negativos por ventas de bienes intangibles		0,00	0,00
Resultados negativos por ventas por arrendamientos financieros		0,00	0,00
Resultados negativos por intercambio de propiedades, planta y equipo		0,00	0,00
Resultados negativos por intercambio de bienes intangibles		0,00	0,00
Resultados negativos por intercambio de bienes patrimonio histórico cultural		0,00	0,00
Resultados negativo por intercambio de infra		0,00	0,00
Transferencias			
Transferencias corrientes	72	65.342,46	336.297,22
Transferencias corrientes al sector privado interno		33.042,46	303.897,22
Transferencias corrientes al sector público interno		32.300,00	32.400,00
Transferencias corrientes al sector externo		0,00	0,00
Transferencias de capital	73	32.097,98	2.676.891,06
Transferencias de capital al sector privado interno		0,00	0,00
Transferencias de capital al sector público interno		32.097,98	2.676.891,06
Transferencias de capital al sector externo		0,00	0,00

Continúa...

Finaliza.

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
(INVU)
(San José, Costa Rica)
Estado de resultados integral consolidado
Periodo de 12 meses terminados el 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas del 2024)
(En miles colones con dos decimales)

	Nota	2025	2024
Otros gastos			
Resultados negativos por tenencia y por exposición a la inflación	74	0,00	0,00
Diferencias de cambio negativas por activos		0,00	0,00
Diferencias de cambio negativas por pasivos		0,00	0,00
Resultados negativos por tenencia de activos no derivados		0,00	0,00
Resultados negativos por tenencia de pasivos no derivados		0,00	0,00
Resultados negativos por tenencia de instrumentos financieros derivados		0,00	0,00
Resultado negativo por exposición a la inflación		0,00	0,00
Resultados negativos de inversiones patrimoniales y participación de los intereses minoritarios	75	0,00	0,00
Resultados negativos de inversiones patrimoniales		0,00	0,00
Participación de los intereses minoritarios en el resultado neto positivo		0,00	0,00
Otros gastos y resultados negativos	76	2.134.401,96	2.043.314,66
Impuestos, multas y recargos moratorios		2.131.369,26	2.043.308,03
Devoluciones de impuestos		0,00	0,00
Gastos y resultados negativos varios		3.032,70	6,63
Total de gastos		9.529.266,72	12.945.398,15
Ahorro y/o desahorro del periodo		17.816.427,10	16.317.107,60

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

**Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
(INVU)
(San José, Costa Rica)
Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado
Para el período terminado el 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas del 2024)
(En miles colones con dos decimales)**

	Capital	Transferencias de capital	Reservas	Variaciones no asignables a reservas	Resultados acumulados	Intereses Minoritarios Part. Patrimonio	Intereses Minoritarios Evolución	Total Patrimonio
Saldos al 31/12/2023	5.818.300,16	290.113,97	2.289.197,71	0,00	213.407.354,66	0,00	0,00	221.804.966,50
Capital inicial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Incorporaciones al capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Donaciones de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras transferencias de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Revaluación de bienes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras reservas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferencias de conversión de moneda extranjera	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferencias de valor razonable de activos financieros destinados a la venta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferencias de valor razonable de instrumentos financieros designados como cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras variaciones no asignables a reservas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	38.875.364,62	0,00	0,00	38.875.364,62
Resultado del ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00	16.317.107,60	0,00	0,00	16.317.107,60
Intereses minoritarios - Participaciones en el patrimonio de entidades del sector gobierno general	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses minoritarios - Participaciones en el patrimonio de empresas públicas e instituciones públicas financieras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses minoritarios - Evolución por reservas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Continúa...

Finaliza.

**Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
(INVU)
(San José, Costa Rica)
Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado
Para el período terminado el 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas del 2024)
(En miles colones con dos decimales)**

	Capital	Transferencias de capital	Reservas	Variaciones no asignables a reservas	Resultados acumulados	Intereses Minoritarios Part. Patrimonio	Intereses Minoritarios Evolución	Total Patrimonio
Intereses minoritarios - Evolución por variaciones no asignables a reservas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses minoritarios - Evolución por resultados acumulados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses minoritarios - Evolución por otros componentes del patrimonio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total de variaciones del ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00	55.192.472,22	0,00	0,00	55.192.472,22
Saldos del período 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

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

**Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
(INVU)
(San José, Costa Rica)
Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado
Para el período terminado el 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas del 2024)
(En miles colones con dos decimales)**

	Capital	Transferencias de capital	Reservas	Variaciones no asignables a reservas	Resultados acumulados	Intereses Minoritarios Part. Patrimonio	Intereses Minoritarios Evolución	Total Patrimonio
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
Capital inicial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Incorporaciones al capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Donaciones de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras transferencias de capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Revaluación de bienes	0,00	0,00	535.035,47	0,00	0,00	0,00	0,00	535.035,47
Otras reservas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferencias de conversión de moneda extranjera	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferencias de valor razonable de activos financieros destinados a la venta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferencias de valor razonable de instrumentos financieros designados como cobertura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otras variaciones no asignables a reservas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Resultados acumulados de ejercicios anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	1.899.426,46	0,00	0,00	1.899.426,46
Resultado del ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00	17.816.427,11	0,00	0,00	17.816.427,11
Intereses minoritarios - Participaciones en el patrimonio de entidades del sector gobierno general	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses minoritarios - Participaciones en el patrimonio de empresas públicas e instituciones públicas financieras	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses minoritarios - Evolución por reservas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Continúa...

Finaliza.

**Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
(INVU)
(San José, Costa Rica)
Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado
Para el período terminado el 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas del 2024)
(En miles colones con dos decimales)**

	Capital	Transferencias de capital	Reservas	Variaciones no asignables a reservas	Resultados acumulados	Intereses Minoritarios Part. Patrimonio	Intereses Minoritarios Evolución	Total Patrimonio
Intereses minoritarios - Evolución por variaciones no asignables a reservas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses minoritarios - Evolución por resultados acumulados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Intereses minoritarios - Evolución por otros componentes del patrimonio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total de variaciones del ejercicio	0,00	0,00	535.035,47	0,00	19.715.853,57	0,00	0,00	20.250.889,04
Saldos del período 31/12/2025	5.818.300,16	290.113,97	2.824.233,18	0,00	288.315.680,45	0,00	0,00	297.248.327,76
Nota	84	85	86	87	88	89	90	

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

**Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
(INVU)
(San José, Costa Rica)
Estado de flujos de efectivo consolidado
Para el período terminado el 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas del 2024)
(En miles de colones con dos decimales)**

	Nota	2025	2024
Flujos de efectivo de las actividades de operación			
Cobros	77	143.673.532,61	92.151.893,06
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		80.225,45	14.321,47
Cobros por ventas de inventarios, servicios y derechos administrativos		627.986,64	791.381,44
Cobros por ingresos de la propiedad		0,00	0,00
Cobros por transferencias		22.361.147,31	22.775.310,63
Cobros por concesiones		0,00	0,00
Otros cobros por actividades de operación		120.604.173,21	68.570.879,52
Pagos	78	246.754.583,82	203.357.329,32
Pagos por beneficios al personal		182.586,31	173.643,76
Pagos por servicios y adquisiciones de inventarios (incluye anticipos)		0,00	0,00
Pagos por prestaciones de la seguridad social		3.631.739,58	3.217.429,92
Pagos por otras transferencias		74.743.588,50	66.880.661,69
Otros pagos por actividades de operación		168.196.669,43	133.085.593,95
Flujos netos de efectivo por actividades de operación		(103.081.051,21)	(111.205.436,26)
Flujos de efectivo de las actividades de inversión			
Cobros	79	130.903.340,40	137.844.009,74
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		17.191.394,05	15.581.959,56
Otros cobros por actividades de inversión		113.711.946,35	122.262.050,18
Pagos	80	35.218.952,61	36.237.212,29
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		35.218.952,61	36.237.212,29
Otros pagos por actividades de inversión		0,00	0,00
Flujos netos de efectivo por actividades de inversión		95.684.387,79	101.606.797,45
Flujos de efectivo de las actividades de financiación			
Cobros	81	8.258.036,35	7.751.345,29
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		8.258.036,35	7.751.345,29
Pagos	82	198.029,69	60,03
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	60,03

Continúa...

Finaliza.

**Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
(INVU)
(San José, Costa Rica)
Estado de flujos de efectivo consolidado
Para el período terminado el 31 de diciembre de 2025
(Con cifras comparativas del 2024)
(En miles de colones con dos decimales)**

	<u>Nota</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujos netos de efectivo por actividades de financiación		8.060.006,66	7.751.285,26
Incremento/disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo por flujos de actividades		663.343,24	(1.847.353,55)
Incremento/Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo por diferencias de cambio no realizadas		(1.138.225,54)	7.702.666,34
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del ejercicio		11.557.252,10	5.701.939,32
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	83	11.082.369,79	11.557.252,10

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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.

DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

En caso de que el Ente cumpla con lo establecido en la Resolución DCN-0003-2022 conforme a los plazos y ya esté en aplicación de las NICSP y las Políticas Contables Generales, debe llenar y presentar los datos de la siguiente afirmación:

Indicar SI o NO de acuerdo a las condiciones de la entidad:

APLICACIÓN	NO
-------------------	-----------

La entidad (Nombre de la entidad), cédula jurídica (Indicar el número), y cuyo Representante Legal es (Indicar el nombre completo), portadora de la cedula de identidad (Indicar el número), Afirmó explícita e incondicionalmente el cumplimiento de las NICSP y de las Políticas Contables Generales, en el tratamiento contable que utiliza esta entidad.

En caso de que la entidad no se encuentre aplicando todos los requerimientos de las NICSP indicar las brechas pendientes de acuerdo con la NICSP 33 (párrafo 137) en la NOTA N° 95.

NOTA N° 1

Se debe revelar lo siguiente:

Identificación de la entidad

- a) Nombre de la entidad.

Revelación:

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

- b) Naturaleza de sus operaciones y principales actividades.

Revelación:

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 9
 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 31 de diciembre 2025 la cantidad de funcionarios es de 175.

La página web es [https:// www.invu.go.cr](https://www.invu.go.cr)

c) Responsabilidad por la emisión de los Estados Financieros

Revelación:

Según Oficio JD-030-2026 del 12 de febrero 2026, se acuerda:

ACUERDO N°4 aprobado en la Sesión Ordinaria JDINVU-006-2026, Artículo III, Inciso 3), celebrada el 12 febrero de 2026 por la Junta Directiva de este Instituto y que textualmente dice:

ACUERDO N°4

Con los votos a favor de la MSc. -Arq. Ana Gabriela Madrigal Garro, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, y MSc. Virgilio Calvo González; SE ACUERDA: Dar por conocidos los Estados Financieros a diciembre de 2025 presentados mediante oficio DAF-0012-2026, y autorizar la remisión a Contabilidad Nacional y la respectiva publicación en la página web del Instituto, con la inclusión de las observaciones hechas por los Directores. ACUERDO FIRME

d) Legislación que rige las operaciones de la entidad

Revelación:

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.
- k. 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.

Preparación de los estados financieros

a) Marco normativo utilizado (NICSP).

Revelación:

Los Estados Financieros han sido preparados según las bases de medición contenidas en las NICSP (2018) para cada saldo de cuenta. Las principales bases están determinadas en las Políticas Contables Generales emitidas por la Contabilidad Nacional versión (2021) y la emisión de la Metodología de Implementación de NICSP la versión del 2021 y en cuanto al Plan General de Cuentas y el Manual Funcional de Cuentas Contable para el Sector Público.

Considerar lo indicado en la NICSP 1 párrafo 133.

“Es importante para los usuarios estar informados acerca de la base de medición utilizada en los estados financieros (por ejemplo: costo histórico, costo corriente, valor realizable neto, valor razonable, importe recuperable o importe de servicio recuperable), puesto que esas bases, sobre las cuales se elaboran los estados financieros, afectan significativamente a su análisis.

Cuando se haya usado más de una base de medición al elaborar los estados financieros, por ejemplo, si se han revaluado sólo ciertas clases de activos, será suficiente con suministrar una indicación respecto a las categorías de activos y pasivos a los cuales se ha aplicado cada base de medición y se debe revelar la información.”

Por lo anterior el ente contable a continuación debe revelar con lo estipulado NICSP 1 párrafo 133 y a continuación indicar la base de medición utilizada en los estados financieros:

La base de la elaboración de los Estados Financieros es al costo histórico, valor razonable y valor de reposición

b) Moneda funcional y de presentación. Política Contable 1.31 versión 2021

- a. De acuerdo con la NICSP 4- Efectos de variaciones en las tasas de cambio de moneda extranjera, indicar si esta norma afecta SI o NO a la institución (revelar en el Estado de Rendimiento Financiero el resultado positivo o negativo por diferencial cambiario

Revelación:

Los Estados Financieros se presentan en colones costarricenses (¢), la cual ha sido determinada por esta entidad como su moneda funcional. Toda información financiera contenida en los Estados Financieros y sus notas se presentan en miles de colones, cabe mencionar que el INVU cuenta con proveedores que emiten facturas en moneda extranjera, lo que requiere la conversión de dichos saldos a la moneda funcional.

c) Período contable que abarcan los EEFF.

Revelación:

El período contable que abarcan los EEFF es del 01 de Enero al 31 de Diciembre 2025

Políticas contables significativas generales y particulares

a) Reconocimiento de ingresos y gastos.

Revelación:

Norma / Política				Concepto	Referencia	
					Norma Contable /Política	Legal
DGCN	4	3.		Transacciones y eventos con contraprestación que generan ingresos	NICSP N° 9, Párrafos 1, 5 y 10. NICSP N° 32, Párrafo 30. NICSP N° 11, Párrafo 16. NICSP N° 13, Párrafos 51, 63 y 71. NICSP N° 17, Párrafo 83.	

Transacciones con contraprestación, son aquellas en las que la entidad recibe activos o servicios, o cancela obligaciones, y asigna directamente un valor aproximadamente igual (mayoritariamente en forma de productos, servicios o uso de activos) a la otra parte del intercambio, entre las que se podrán incluir:

- a) la prestación de servicios;
- b) la venta de bienes;
- c) el uso, por parte de terceros de activos del INVU que produzcan intereses, regalías y;
- d) ingresos provenientes de la concesión de servicios públicos; y
- e) además, para el presente PGCN:
 - i. los ingresos provenientes de contratos de construcción;
 - ii. los ingresos por arrendamientos operativos (NICSP N° 13);
 - iii. los ingresos provenientes de un contrato; y
 - iv. Activos financieros (NICSP N° 29).
- f) los ingresos producto de los cambios en el valor razonable

Norma / Política				Concepto	Referencia	
					Norma Contable /Política	Legal
DGCN	4	4.		Transacciones y eventos sin contraprestación	NICSP N° 9, Párrafo 11. NICSP N° 23, Párrafos 5, 11 y FC26.	DGCN

Transacciones sin contraprestación, son aquéllas en las que una entidad recibe valor de otra entidad sin entregar directamente un valor aproximadamente igual a cambio, o entrega valor a otra entidad sin recibir directamente un valor aproximadamente igual a cambio. Los ingresos que provienen de transacciones sin contraprestación se clasifican en:

1. Impuestos, como consecuencia de la aplicación de los poderes soberanos de gobierno; y
2. Transferencias (sean monetarias o no), que incluyen:
 - a. subvenciones,
 - b. condonaciones de deudas,
 - c. donaciones y legados realizadas por terceros a favor del INVU;
 - d. multas, sanciones, remates y confiscaciones de origen no impositivo;
 - e. regalos;
 - f. recepción de bienes y servicios en especie; y
 - g. la parte por debajo de mercado de los préstamos recibidos en condiciones favorables.
3. venta de bienes, si la transacción conlleva un precio subvencionado, es decir, un precio que no es aproximadamente igual al valor razonable de los bienes vendidos; y
4. contribuciones sociales, entendiendo por tales a las contribuciones obligatorias a favor de los planes de seguridad social administrados por alguna entidad pública, en la medida que no tengan tratamiento de planes con beneficios definidos.

Norma / Política				Concepto	Referencia	
					Norma Contable /Política	Legal
DGCN	4	9.		Reconocimiento de ingresos por transacciones sin contraprestación	NICSP N° 23, Párrafos 44 a 46.	

Se reconocerá un ingreso por transacciones sin contraprestación en los siguientes casos:

a) cuando tenga lugar una entrada de recursos reconocida como un activo (o como una disminución de un pasivo), excepto en la medida en que se reconozca también un pasivo con respecto a dicha entrada (por ejemplo, para activos transferidos con condiciones o para cobros anticipados de impuestos);

b) cuando una entidad satisfaga una obligación presente reconocida como pasivo con respecto a una entrada de recursos por una transacción sin contraprestación reconocida como activo, debiéndose reducir el importe en libros del pasivo reconocido y reconocer un monto de ingresos igual a dicha reducción (por ejemplo, cuando se cumpla una condición sobre un activo transferido o cuando tenga lugar el hecho imponible para un cobro anticipado de impuestos).

Norma / Política					Concepto	Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	5	1.			Gastos por beneficios a los empleados	NICSP N° 39, Párrafo 1.	
	5	1	1		Beneficios comprendidos	NICSP N° 39, Párrafo 5.y Párrafo9	DGCN

Deberá reconocerse un gasto cuando la entidad consuma los beneficios económicos o el potencial de servicio procedentes de la prestación de servicios por parte de un empleado a cambio de los cuales se le crea el derecho de recibir pagos en el futuro.

Norma / Política					Concepto	Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	5	4.			Medición y Reconocimiento	NICSP N° 39 Párrafo 11.	

Cuando un empleado ha prestado servicios a una entidad durante un período contable, deberá reconocerse en forma inmediata el monto devengado de los beneficios al empleado a corto plazo que se espera pagar a cambio de dicho servicio como un gasto, a menos que se permita la inclusión de dichos beneficios en el costo de un activo (inventarios o activo fijo).

Norma / Política					Concepto	Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	5	12.			Indemnizaciones por cese	NICSP N° 39, Párrafo 168.	

Una entidad reconocerá un pasivo y un gasto por indemnizaciones por cese en la primera de las siguientes fechas:

- cuando la entidad ya no pueda retirar la oferta de esos beneficios; y
- cuando la entidad reconozca costos por una reestructuración que quede dentro del alcance de la NICSP 19 e involucre el pago de indemnizaciones por cese.

Norma / Política				Concepto	Referencia		
					Norma Contable /Política	Legal	
DGCN	5	17.		Servicios recibidos	NICSP N° 1, Párrafo 7.	MCC DGCN	

El consumo de servicios prestados a la entidad, en tanto y en cuanto se puedan medir en forma fiable, se reconocerán en los gastos del ejercicio con el que guardan relación, excepto en la porción que integren el costo de producción de otros bienes que formen parte del activo.

Norma / Política				Concepto	Referencia		
					Norma Contable /Política	Legal	
DGCN	5	36.		Método de depreciación	NICSP N° 17, Párrafos 76 y 77.		
	5	36	1	Método de aplicación general	NICSP N° 17, Párrafo 78.	DGCN	

El método de depreciación utilizado reflejará el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos los beneficios económicos o potencial de servicio futuros del activo.

Con carácter general, se aplicará el método lineal de depreciación de propiedades, planta y equipo (incluidas propiedades de inversión), por el que se le asignará a cada período el mismo importe en concepto de depreciación de un activo fijo, surgiendo dicho importe de dividir el monto sujeto a depreciación por el número de años (o unidad de tiempo que se determine) de vida útil.

Norma / Política				Concepto	Referencia		
					Norma Contable /Política	Legal	
DGCN	5	46.		Deterioro e incobrabilidad de los activos financieros	NICSP N° 29, Párrafos 68 a 71.		

El tratamiento del deterioro de los activos financieros deberá cumplir con lo estipulado en el Capítulo de

“Activo” del presente PGCN.
Política particular

NICSP 9 Política para Ingresos de Transacciones con contraprestación

Objetivo: Esta política establece el tratamiento contable de los ingresos surgidos de las transacciones y eventos con contraprestación.

Reconocimiento: Cuando el resultado de una transacción, que suponga la prestación de servicios, pueda ser estimado con fiabilidad, los ingresos asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de terminación de la prestación a la fecha sobre la que se informa. El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- (a) el importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad; transacción;
- (c) el grado de terminación de la transacción, en la fecha de presentación, puede ser medido con fiabilidad; y
- (d) los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

La Institución deberá de reconocer el ingreso correspondiente en transacciones con contraprestación, tal como el alquiler del espacio para oficina dentro del edificio administrativo y/o el contrato o contratos que llegue a suscribir la institución para uso de los inmuebles. Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos deben ser reconocidos como ingresos en el Estado de Rendimiento Financiero, de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

Los costos relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluyendo en ellos la depreciación del activo, se reconocerán como gasto del período al que corresponda.

Los depósitos sin identificar se registrarán en el momento que ocurren y de forma oportuna por las Unidades Primarias de acuerdo con el principio de devengo y se mantendrán en el pasivo por un tiempo prudencial de hasta un periodo de cuatro años, considerando lo que establece el artículo 984 del Código de Comercio. Transcurrido este período serán registrados como ingreso, sin embargo, si posterior a ese plazo y antes de que se cumplan los diez años se identifican los depósitos, se debe proceder con la aplicación respectiva, respetando lo que establece el artículo 868 del Código Civil.

Se reconoce en INVU los siguientes ingresos provenientes de ingresos con contraprestación:

Tipos de servicios que brinda el INVU y con la ley que le aplique al servicio brindado:

1. Servicios Urbanismo: alineamientos, certificación de uso urbano, planes reguladores, visados de planos varios y su fundamento legal se basa en: Reglamento para el Establecimiento de Tarifas de Urbanismo Instituto Nacional de vivienda y Urbanismo.

2. Comisiones sobre bonos y proyectos BANHVI su fundamento legal es: Ley del Sistema Financiero
3. Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda).
4. Servicios relacionados al Sistema de Ahorro y Préstamo: Intereses por cambios de plan, Comisión por traspaso de contrato, Estudio de Maduración, Intereses de contratos maduros, la base legal es: Reglamento para el Sistema de Ahorro y Préstamo.
5. Constancias y o certificaciones varias se fundamenta legalmente en: Ley General de
6. Administración Pública, Art. 62, Inc. 2.
7. Gastos administrativos para formulación de créditos y titulación de inmuebles esto se fundamenta
8. legalmente en: Reglamento de Titulación para Terrenos Propiedad del INVU y los acuerdos de Junta Directiva donde se establezca el porcentaje de gastos administrativos por cada línea de crédito.

NICSP 23 Políticas para Ingresos de transacciones sin contraprestación (Impuestos y transferencias)

La administración del INVU, recibe los siguientes ingresos de transacciones sin contraprestación:

- Transferencias corrientes del Gobierno Central
- Transferencias de capital del Gobierno Central.
- Transferencias de Capital de Instituciones Públicas Financieras.

Reconocimiento: se reconocerá un activo surgido de una transacción sin contraprestación cuando obtenga el control de recursos que cumplan la definición de activo y satisfagan los criterios de reconocimiento.

INVU, reconoce un activo en relación con transferencias cuando los recursos transferidos cumplen la definición de activo y satisfacen los criterios para ser reconocidos como un activo.

Los servicios en especie se pueden reconocer como un ingreso y como un activo, pero no está INVU, obligado a ello

b) Cuentas por cobrar y cuentas por pagar.

Revelación:

Norma / Política				Concepto	Referencia	
					Norma Contable /Política	Legal
DGCN	1	48.		Cuentas a Cobrar	DGCN	
	1	48	1	Reconocimiento		
	1	48	2	Clasificación		

Una entidad tendrá una cuenta por cobrar cuando:

- a) debido a un hecho ya ocurrido, un tercero tenga una obligación de entregar un activo o prestar un servicio a la entidad;
- b) la cancelación de dicha obligación:
- sea ineludible o probable;
 - deba efectuarse en una fecha determinada o determinable debido a la ocurrencia de cierto hecho.

Norma / Política				Concepto	Referencia	
					Norma Contable /Política	Legal
DGCN	1	49.		Medición inicial de las Cuentas por Cobrar	NICSP N° 29, Párrafo 45.	

En la generalidad de los casos, la medición contable inicial de una cuenta por cobrar será por su valor razonable en la fecha de contratación. En todos los casos debe considerarse la realidad económica subyacente en las operaciones, por lo cual los componentes financieros implícitos incluidos en las sumas a cobrar deben tener el mismo tratamiento que el principal, más allá de que el interés se liquide en forma anticipada o vencida. Si dicho valor razonable no puede ser medido con fiabilidad, la medición será al costo.

Norma / Política				Concepto	Referencia	
					Norma Contable /Política	Legal
DGCN	2	23.		Cuentas por pagar	NICSP N° 19, Párrafo 19.	
	2	23	1	Reconocimiento y cancelación		
	2	23	2	Origen		
	2	23	3	Formas		

Las cuentas por pagar son pasivos originados por bienes o servicios que han sido recibidos o suministrados

a la entidad y, además, han sido facturados o formalmente acordados con el proveedor (se incluyen pagos respecto a beneficios sociales para los cuales existen acuerdos formales por cuantías específicas).

Una entidad tendrá una cuenta por pagar cuando:

a) debido a un hecho ya ocurrido, tiene una obligación de entregar un activo o prestar un servicio; b) la cancelación de dicha obligación: i. es ineludible o probable; y ii. deberá efectuarse en una fecha determinada o determinable debido a la ocurrencia de cierto hecho.

2. Las cuentas por pagar por parte de una entidad gubernamental deben reconocerse, entre otras causales:

a) cuando existen obligaciones contraídas por la entidad en concepto de aportes y contribuciones de los sectores privado y público a los distintos regímenes de jubilación o prestación de la seguridad social, desarrollo y asistencia social;

b) por la compra de bienes y/o servicios;

c) por los anticipos recibidos;

- d) por las transferencias presupuestarias aprobadas y no entregadas a otra entidad gubernamental o a otro ente privado o persona física;
 - e) por los compromisos de otras transferencias que estén firmes, sean a favor de una entidad gubernamental o de un ente privado o persona física;
 - f) por las deudas por avales afrontados por la entidad;
 - g) por las deudas financieras contraídas;
 - h) por el alquiler de propiedades²⁴;
 - i) por la obtención de nuevos plazos para el pago de obligaciones preexistentes; y
 - j) por el devengamiento de obligaciones contractuales.
3. Las cuentas por pagar pueden variar en cuanto al plazo, forma de cancelación, instrumentación, garantías, cargos financieros que devengan y forma contractual en que éstos aparecen, los cuales pueden ser:
- a) con documentos;
 - b) a ser pagados en moneda extranjera;
 - c) a ser pagados a corto o largo plazo;
 - d) a ser pagados en un único pago o en cuotas;
 - e) con garantía o sin ella.

c) Políticas de consolidación (si aplica).

Revelación:

Actualmente el INVU no requiere de políticas de consolidación.

d) Políticas de conversión de moneda extranjera.

Revelación:

Norma / Política				Concepto		Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	1	32.		Saldos en moneda extranjera		NICSP N° 4, Párrafo 26.	

Norma / Política				Concepto		Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	2	33.		Saldos en moneda extranjera ²⁵		NICSP N° 4, Párrafo 26.27 Directriz 06-2013	

Las partidas monetarias en moneda extranjera se convertirán a la moneda funcional utilizando la tasa de cambio de la fecha de cierre de los EEFF.

El tipo de cambio a utilizar para la conversión de las monedas a la moneda funcional será el siguiente: para las cuentas de activo, el tipo de cambio de compra y para las cuentas de pasivo, el tipo de cambio de venta, que emite el Banco Central de Costa Rica para las operaciones con el Sector Público no bancario. El ajuste por el diferencial cambiario se deberá realizar el último día de cada mes.

Política particular

Reconocimiento:

Una transacción en moneda extranjera es toda transacción cuyo importe se denomina, o exige su liquidación, en una moneda extranjera, entre las que se incluyen aquéllas en que el INVU:

- Compra o vende bienes o servicios cuyo precio se denomina en una moneda extranjera;
- Presta o toma prestados fondos, si los importes correspondientes se establecen a cobrar o pagar en una moneda extranjera; o
- Adquiere o dispone de activos, o bien incurre o liquida pasivos, denominados en una moneda extranjera.

e) Arrendamientos (si corresponde).

Revelación:

Norma / Política					Concepto	Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	1	51.			Clasificación de los arrendamientos financieros	NICSP N° 13, Párrafos 8, 15, 16 y 29.	
	1	51	1		Clasificación de los arrendamientos operativos	NICSP N°13 Párrafos 13 y 17	DGCN

Un arrendamiento se clasificará como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad. Los indicadores contenidos en la política contable anterior no son siempre concluyentes. Si resulta claro, por otras características, que el arrendamiento no transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad, se clasificará como operativo.

Norma / Política					Concepto	Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	4	49.			Ingresos por arrendamientos operativos	NICSP N° 13, Párrafo 63.	

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos deben ser reconocidos como ingresos en el ERF, de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto, por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de agotamiento de las ganancias derivadas del arrendamiento en cuestión.

Norma / Política					Concepto	Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	4	50.			Información a revelar sobre arrendamientos operativos	NICSP N° 13, Párrafos 62 y 69.	

Los arrendadores revelarán la siguiente información sobre arrendamientos operativos:

- i. en Notas a su ESF, los activos afectados a arrendamientos operativos, de acuerdo con la naturaleza de tales bienes;
- i.i. el importe acumulado de los pagos mínimos futuros del arrendamiento, correspondientes a los arrendamientos operativos no cancelables, así como la distribución de dichos pagos futuros según los siguientes plazos:
 - a. hasta un año;
 - b. entre uno y cinco años;
 - c. más de cinco años;
- iii. el total de las cuotas de carácter contingente reconocidas en el estado de rendimiento financiero del período; y
- iv. una descripción general de las condiciones de los arrendamientos acordados.

Política particular

NICSP 9 Política para Ingresos de Transacciones con contraprestación 21

La Institución deberá de reconocer el ingreso correspondiente en transacciones con contraprestación, tal como el alquiler del espacio para oficina dentro del edificio administrativo y/o el contrato o contratos que llegue a suscribir la institución para uso de los inmuebles.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos deben ser reconocidos como ingresos en el Estado de Rendimiento Financiero, de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

f) Valoración y depreciación de activos no corrientes.

Revelación:

Norma / Política				Concepto	Referencia	
					Norma Contable /Política	Legal
DGCN	1	101	1	Medición y reconocimiento posterior	NICSP N° 17, Párrafo 42.	
	1	101	2	Criterio general	DGCN	
	1	101	1	Criterio alternativo		

Cuando una entidad que adopta por primera vez las NICSP no haya reconocido sus activos según la base contable anterior, no se requiere que reconozca o mida sus activos siguientes para los periodos sobre los que se informa que comiencen en una fecha dentro del periodo transitorio para la adopción de las NICSP. Una entidad que adopta por primera vez las NICSP puede optar por medir sus activos siguientes a su valor razonable cuando no esté disponible información fiable del costo de los activos y usar ese valor razonable como el costo atribuido.

Norma / Política				Concepto	Referencia	
					Norma Contable /Política	Legal
DGCN	1	101	1	Medición y reconocimiento posterior	NICSP N° 17, Párrafo 42.	
	1	101	2	Criterio general	DGCN	
	1	101	1	Criterio alternativo		

En los ejercicios posteriores a la inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo, que cumplan las condiciones para ser reconocidos como un activo, podrán ser medidos por: a) El Modelo de Costo; o b) El Modelo de Revaluación. Políticas Contables

1. El modelo de costo, será el criterio general que las entidades deberán aplicar para la medición y reconocimiento posteriores de los elementos de propiedades, planta y equipo.
2. La DGCN determinará la oportunidad, periodicidad y clase de bienes para los que se realizarán revaluaciones, aplicando en tales casos los criterios que rigen al modelo de revaluación, de acuerdo con los requerimientos técnicos de las Unidades Primarias de Registro.

Modelo de Costo

Norma / Política				Concepto	Referencia	
					Norma Contable /Política	Legal
DGCN	1	102.		Modelo de Costo	NICSP N° 17, Párrafo 43.	

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se contabilizará por su costo menos la depreciación y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Modelo de Revaluación

Norma / Política				Concepto	Referencia	
					Norma Contable /Política	Legal
DGCN	1	105.		Modelo de revaluación	NICSP N° 17, Párrafos 44 y 51.	
	1	105	1	Frecuencia de las revaluaciones	NICSP N° 17, Párrafos 44 y 49. DGCN	
	1	105	2	Valor razonable a efectos de la revaluación.	NICSP N° 17, Párrafo 45.	
	1	105	3	Activos con características similares	NICSP N° 17, Párrafos 47 y 48.	
	1	105	4	Costo de reposición depreciado		
	1	105	5	Información a revelar		
	1	105	6	Tasador	DGCN	
	1	105	7	Depreciaciones acumuladas de activos revaluados	NICSP N° 17, Párrafo 50	

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda ser medido con fiabilidad, podrá contabilizarse por su valor revaluado que será igual a su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada posterior y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido con posterioridad. Si se revalúa un elemento de propiedades, planta y equipo, se revaluarán también todos los elementos que pertenezcan a la misma clase de activos.

Norma / Política					Concepto	Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	5	39.			Reconocimiento de depreciaciones y amortizaciones	NICSP N° 17, Párrafos 64 y 65. NICSP N° 31, Párrafo 96 y 116	

El cargo por depreciación de bienes del activo fijo, así como el cargo por amortización de activos intangibles con vida útil finita se reconocerán en el resultado (ahorro o desahorro) de cada período, a menos que se haya incluido el importe en la producción de otros activos (incluyendo actividades de desarrollo de activos intangibles, conforme las políticas pertinentes).

Norma / Política					Concepto	Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	1	106.			Contabilización de la revaluación	NICSP N° 17, Párrafos 54 a 56.	

Los incrementos y disminuciones producto de revaluaciones relacionadas a activos individuales dentro de las subcuentas de propiedades, planta y equipo deben compensarse entre sí dentro de dicha subcuenta, pero no deben compensarse con los correspondientes a otras cuentas dentro del activo. La contabilización de los montos de la revaluación se ajustará a lo siguiente:

Hecho Generador	Tratamiento Contable	
	General	Excepción
Incremento del importe en libros de un activo.	Incremento del patrimonio – Reserva de revaluación	Incremento del resultado, si y sólo si fuera una reversión de una disminución por devaluación de la misma, que fue reconocida previamente en resultados y hasta

		previamente en resultados, y hasta el límite de la disminución reconocida.
Disminución del importe en libros de un activo.	Resultado negativo por pérdida del valor	Disminución de reserva de revaluación del patrimonio, hasta agotar el saldo acumulado de las reservas por revaluación reconocidas con anterioridad.

Política particular

El costo de una partida de propiedades, planta y equipo se reconocerá como activo si, y sólo si: (a) es probable que la entidad reciba beneficios económicos o potencial de servicio futuros asociados con el elemento; y (b) el costo o el valor razonable del elemento pueden ser medidos de forma fiable (la información que es fiable está libre de error material o parcialidad, y los usuarios pueden confiar en que representan fielmente de lo que pretende representar o puede razonablemente esperarse que represente). Asimismo, su costo de registro inicial tiene que ser igual o superior al 50% del salario base (de un auxiliar administrativo categoría uno del Poder Judicial de Costa Rica). Los activos que se encuentren dentro del rango del 30% y 50%, serán reconocidos como un gasto y controlados mediante un auxiliar fuera de la contabilidad, dicho control estará bajo la responsabilidad de la unidad de activos de la Institución, y los que se encuentren por debajo de un 30% de un salario base no serán controlados de ninguna forma y serán contabilizados directamente al gasto.

El reconocimiento inicial de un elemento de PPE se realizará en el momento de su adquisición, en el momento de la transferencia de los riesgos y beneficios del bien y no necesariamente cuando se pacte un desembolso de efectivo. INVU, reconocerá la baja de un activo de PPE, por su disposición; o no se espere obtener ningún beneficio económico o potencial de servicio futuros por su uso o disposición y cuando se presenten las siguientes situaciones: ☐ Venta o Remate: por acuerdo del Encargado de la Unidad de Administración y el Jefe del Departamento Administrativo Financiero se decide disponer de uno o varios activos para la venta o remate, bajo esta premisa el activo será registrado contablemente como inventario disponible para la venta a su valor en libros y serán reversadas las cuentas de activo correspondientes, según corresponda, para su eliminación contable. ☐ Desecho: con el visto bueno del jefe del Departamento Administrativo Financiero, y la debida revisión de la Unidad Administrativa, se revisa los activos de propiedad, planta y equipo ante la utilización de estos activos tomando en consideración la vida útil de los activos; además cuando el activo ya no tiene ninguna funcionalidad y está totalmente listo para chatarra, estos bienes se envían por acuerdo a la parte de reciclaje del Tecnológico de Costa Rica. ☐ Robo: con el visto bueno del Jefe del Departamento Administrativo Financiero y la debida revisión de la Unidad de Administración y el documento de denuncia ante el OIJ, serán reversadas la cuenta de activo y sus contra cuentas según corresponda para su eliminación contable y registrando el gasto por la pérdida por robo correspondiente, se realizará una anotación del activo robado en una cuenta de orden hasta la resolución del caso por la autoridad competente para efectos de orden, hasta que se declare irrecuperable de forma oficial. ☐ Deterioro: Con la aprobación de la Jefe del Departamento Administrativo Financiero y la Unidad Administrativa, se procederá con el reconocimiento del deterioro de un activo y su posterior destrucción, serán reversadas las cuentas del

activo según corresponda para su eliminación contable y registrar el gasto por deterioro correspondiente.

- ☐ Depreciación: El cargo por depreciación de cada periodo se reconocerá en el resultado (ahorro o desahorro), salvo que se haya incluido en el importe en libros de otro activo.
- ☐ Compensación por deterioro del valor: las compensaciones procedentes de terceros por elementos de propiedades, planta y equipo que hayan experimentado un deterioro del valor, se hayan perdido o se hayan abandonado, se incluirán en el resultado (ahorro o desahorro) cuando tales compensaciones sean exigibles.
- ☐ En relación con las obras en proceso INVU, reconocerá contablemente como obra en proceso la construcción o desarrollo de cualquier activo de PPE y se procederá a registrar desde su etapa de diseño hasta su finalización definitiva y liquidación posterior.
- ☐ Mejoras: las adiciones o mejoras a los activos de PPE será reconocida y capitalizada si incrementan los beneficios económicos futuros y/o el potencial de servicio de un activo, es decir si el cambio es significativo e incrementa los beneficios y/o la vida útil del activo.
- ☐ Revaluación: la revaluación de los bienes inmuebles (Edificio) del INVU se realizará cada 5 años para su debido registro contable; además, la revaluación la tiene que efectuar un perito especialista en el tema e incorporado al colegio respectivo de conocida cualificación profesional, con relación a los bienes muebles se debe de considerar que se estarían valuando al modelo del costo.

g) Tratamiento de inventarios.

Revelación:

En el mes de junio 2024 se realizó la depuración del saldo contable de la cuenta de inventario donde se procede a reclasificar el saldo que no corresponde a esta cuenta.

En las políticas adoptadas, dentro de los apartados de “Reconocimiento y Medición” se indica los tratamientos aplicar, sin embargo por el tipo de operativa particular de la institución considerando que no se dedica a la venta ni producción de bienes, dicha política los mencionan de manera general como directriz a seguir para el caso de que en el futuro exista la necesidad de inventariar algún tipo de bien o producto, del mismo modo puede determinarse en la política “en el caso de que se adquiriera un inventario de materiales a través de una transacción sin contraprestación (donación, regalo, entre otras) su costo se medirá al costo de valor razonable”.

El 30 de abril 2025 se llevó a cabo una reunión con don Jesús Araya Zúñiga, Jefe de la Unidad de Consolidación de Cifras, Dirección de Contabilidad Nacional, donde se realizó la consulta sobre el registro

de terrenos del INVU. De acuerdo con minuta MH-DGN-UCC-0024-2025, se

- ☐ El INVU mantendrá los terrenos adjudicados como propiedad de inversión mientras no exista una resolución institucional formal de venta.

- ☐ Una vez agotados los trámites legales y aprobada la venta, los terrenos serán reclasificados a inventario, conforme a lo establecido en la NICSP 16 y el Plan de Cuentas de la DGCN.

h) Provisiones, pasivos y activos contingentes.

Revelación:

Norma / Política			Concepto		Referencia	
					Norma Contable /Política	Legal
DGCN	2	93.		Provisiones	NICSP N° 19, Párrafos 18 y 19.	

Una provisión es un pasivo respecto del cual existe incertidumbre acerca del momento de su vencimiento y/o de la cuantía de los desembolsos futuros necesarios para proceder a su cancelación. En razón de dicha incertidumbre, las provisiones son objeto de estimación.

Norma / Política			Concepto		Referencia	
					Norma Contable /Política	Legal
DGCN	2	94.		Tratamientos particulares	NICSP N° 19, Párrafo 1.	

Las provisiones que se indican a continuación, estarán sujetas a los criterios específicos establecidos en el presente PGCN y/o los que oportunamente defina la DGCN: a) aquéllas que provengan de los beneficios sociales prestados por la entidad, a cambio de los cuales ésta no reciba, directamente de los receptores, una contraprestación que sea aproximadamente igual al valor de los bienes y servicios suministrados; b) aquéllas que se deriven de contratos pendientes de ejecución, distintos de aquellas en que el contrato sea oneroso y esté sujeto a otras estipulaciones; c) aquéllas que aparecen en las entidades de seguros, derivados de las pólizas de los asegurados; y d) aquéllas que provengan de los beneficios sociales de los trabajadores, excepto beneficios por cese surgidos como consecuencia de una reestructuración.

Norma / Política			Concepto		Referencia	
					Norma Contable /Política	Legal
DGCN	2	95.		Reconocimiento de una provisión	NICSP N° 19, Párrafo 22.	
	2	95	1	Hechos ocurridos después de la fecha sobre la que se informa	NICSP N° 19, Párrafo 24.	
	2	95	2	Suceso pasado	NICSP N° 19, Párrafo 25.	

Una contingencia que cumpla la definición de provisión, debe reconocerse como tal cuando: a) existe una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado; b) es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y c) puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. De no cumplirse estas condiciones, no se debe reconocer ninguna provisión.

Norma / Política					Concepto	Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	2	96.			Reconocimiento de un pasivo contingente	NICSP N° 19, Párrafos 20 y 35.	

Un pasivo contingente es un pasivo que no se reconoce contablemente debido a que su existencia será confirmada sólo porque suceda o, en su caso, porque no suceda uno o más eventos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control del INVU, o debido a que el pasivo no satisface los criterios de reconocimiento. Los pasivos contingentes sólo deben informarse en las notas a los estados financieros.

Norma / Política					Concepto	Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	2	97.			Estimación fiable de la obligación	NICSP N° 19, Párrafo 33.	

El uso de estimaciones es una parte esencial de la preparación de los EEEF y no afecta su fiabilidad. Esto es especialmente cierto en el caso de las provisiones, las cuales, por su naturaleza, son más inciertas que la mayoría de otros pasivos. Deberá determinarse un rango de consecuencias posibles sobre cuya base se pueda realizar una estimación de la obligación que sea suficientemente fiable como para usarla en el reconocimiento de una provisión.

Norma / Política					Concepto	Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	2	99.			Medición de la provisión	NICSP N° 19, Párrafo 44.	
	2	99	1		Riesgos e incertidumbres	NICSP N° 19, Párrafo 50.	
	2	99	2		Valor presente	NICSP N°. 19, Párrafo 53.	
	2	99	3		Tasa de descuento	NICSP N°. 19, Párrafo 56.	

El monto reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso requerido para cancelar la obligación presente a la fecha del balance.

Norma / Política				Concepto	Referencia	
					Norma Contable /Política	Legal
DGCN	2	104.		Aplicación de las provisiones	NICSP N° 19, Párrafo 71.	

Cada provisión debe ser utilizada sólo para afrontar los desembolsos para los cuales fue originalmente reconocida.

Norma / Política				Concepto	Referencia	
					Norma Contable /Política	Legal
DGCN	2	107.		Provisiones para litigios y demandas		
	2	107	1	Etapas judiciales		
	2	107	2	Informe jurídico interno		

Una provisión para litigios y demandas debe incluir sólo los desembolsos directos originados en litigios y demandas entabladas contra el ente, sean de carácter comercial, laboral, por daños a terceros o por otras causas, cuya cancelación demandarán la salida de recursos de la entidad gubernamental. Comprende las sentencias adversas de cualquier instancia judicial, en tanto las mismas no hayan sido apeladas y no se encuentren firmes con carácter de “cosa juzgada” y con liquidación firme aprobada y fecha de vencimiento cierto para su pago, en procesos en los que la entidad pública tenga carácter de demandada.

1. La DGCN establecerá las diferentes etapas que se pueden suscitar en los juicios y su relación con el reconocimiento contable, de acuerdo con los requerimientos técnicos de las Unidades Primarias de Registro.
2. Las provisiones y pasivos contingentes por motivo de litigios y demandas deberán tener como sustento un informe del área jurídica correspondiente del INVU.

Norma / Política					Concepto	Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	2	109.			Pasivo contingente	NICSP N° 19, Párrafo 18.	

Un pasivo contingente es: a) una obligación posible, surgida a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia (o en su caso por la no ocurrencia) de uno o más sucesos futuros inciertos, que no están enteramente bajo el control del INVU; o b) una obligación presente surgida a raíz de sucesos pasados, que no se ha reconocido contablemente porque: i. no es probable que la entidad tenga que satisfacerla, desprendiéndose de recursos que incorporen beneficios económicos o un potencial de servicio; o bien. ii. el importe de la obligación no puede ser medido con la suficiente fiabilidad.

Norma / Política					Concepto	Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	2	110.			Reconocimiento	NICSP N° 19, Párrafos 20 y 35.	
	2	110	1		Evaluación continua	NICSP N° 19, Párrafo 38.	

Es un pasivo que no se reconoce contablemente, sólo se revela en Nota a los EEEF, debido a que su existencia será confirmada sólo porque suceda o, en su caso, porque no suceda uno o más eventos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control del INVU, o debido a que el pasivo no satisface los criterios de reconocimiento

Activos Contingentes

Norma / Política					Concepto	Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	1	270.			Identificación de activos contingentes	NICSP N° 19, Párrafos 18 y Tabla Activos Contingentes.	

Un activo contingente es un activo de naturaleza posible, surgido a raíz sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada sólo cuando sucedan, o en su caso no sucedan uno o más sucesos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control del INVU. Por lo tanto, la identificación y tratamiento a aplicar a un posible activo se basa en la evaluación de la probabilidad de ocurrencia de un futuro flujo de ingresos de beneficios económicos o potencial de servicio, a saber: a) si la realización del ingreso es prácticamente cierta: se trata de un activo que es objeto de reconocimiento; b) si es probable: se trata de

un activo contingente que está sujeto a los requerimientos del presente capítulo; c) si no es probable: no cumple ninguna de las condiciones de los dos puntos anteriores.

Norma / Política				Concepto	Referencia	
					Norma Contable /Política	Legal
DGCN	1	271.		Reconocimiento de un activo contingente	NICSP N° 19, Párrafos 39 y 41 a 43.	
	1	271	1	Compromisos de donaciones	NICSP N° 23, Párrafo 104.DGCN	

Los activos contingentes sólo son objeto de revelación en las Notas y NUNCA deben reconocerse en los EEEF, ya que de lo contrario se daría lugar al reconocimiento de ingresos que podrían no realizarse nunca. No obstante, cuando la realización del ingreso sea prácticamente cierta, el activo correspondiente no es de carácter contingente y, por lo tanto, es apropiado reconocerlo. Asimismo, un activo contingente debe evaluarse de manera continuada para asegurar que su evolución está reflejada adecuadamente en los EEEF, pudiendo en algún momento pasar a tener carácter de activo cierto y, como consecuencia ser objeto de reconocimiento o, en el otro extremo, dejar de ser relevante y obligatorio revelar información en Notas a los EEEF.

Los compromisos de donaciones, en caso de ser probable su ocurrencia, son objeto de ser revelados justificadamente como activos contingentes. A efectos de evaluar la probabilidad de ocurrencia y, por lo tanto, considerar o no la revelación de información, deberán considerarse los antecedentes de compromisos similares en ejercicios anteriores y el grado en el cual dichos compromisos han sido cumplidos, así como las entidades involucradas en los mismos.

Política particular

Una provisión debe reconocerse cuando se den las siguientes condiciones: (a) una entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado; (b) es probable que sea requerida una salida de recursos que incorporen beneficios económicos o potencial de servicio, para liquidar la obligación; y (c) puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación. De no cumplirse estas condiciones, no se reconocerá ninguna provisión. Una entidad no debe reconocer un pasivo contingente: un pasivo contingente ha de revelarse, salvo que la posibilidad de que un flujo de salida de recursos que incorporen beneficios económicos o un potencial de servicio sea remoto, una entidad debe presentar, para cada clase de pasivo contingente en la fecha de presentación, una breve descripción de la naturaleza del pasivo contingente y, cuando sea practicable: (a) una estimación de su efecto financiero, medido según lo establecido en los párrafos 44 a 62; (b) una indicación de las incertidumbres relacionadas con el importe o el calendario de las salidas de recursos correspondientes; y (c) la posibilidad de obtener eventuales reembolsos. Un activo contingente no debe reconocerse en INVU, los activos contingentes provienen usualmente de hechos no planeados o no previstos, que: (a) no están enteramente bajo el control de la entidad, y (b): crean para ella la posibilidad de un flujo de entrada de beneficios económicos o un potencial de servicio. Un ejemplo puede ser la reclamación que la entidad está llevando a cabo a través de un proceso judicial, cuyo desenlace es incierto. La tasa (o tasas) de descuento deben ser reconocidas antes de impuestos, y deben reflejar las evaluaciones

correspondientes al valor temporal del dinero que el mercado esté haciendo, así como el riesgo específico del pasivo correspondiente. La tasa o tasas de descuento no deben reflejar los riesgos que hayan sido ya objeto de ajuste, al hacer las estimaciones de los flujos de efectivo futuros.

i) Tratamiento de deterioro de activos

Revelación:

Norma / Política					Concepto	Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	1	17.			Deterioro del valor e incobrabilidad de activos financieros	NICSP N° 29, Párrafo 68.	
	1	17	1		Evidencia de deterioros	NICSP N° 29, Párrafos 68 y 70.	
	1	17	2		Eventos que no califican para deterioro	NICSP N° 29, Párrafo 69.	
	1	17	3		Estimaciones razonables del deterioro	NICSP N° 29, Párrafo 71 y GA122.	
	1	17	4		Evaluación del deterioro	NICSP N° 29, Párrafos 48 y 67.	

Un activo financiero o un grupo de ellos estará deteriorado, y se habrá producido una pérdida por deterioro del valor si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un “evento que causa la pérdida”) y ese evento, eventos o combinación de diversos eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de ellos, que pueda ser estimado con fiabilidad.

Norma / Política				Concepto	Referencia	
					Norma Contable /Política	Legal
DGCN	1	189.		Aspectos generales	NICSP N° 21, Párrafos 5 y 6. NICSP N° 26, Párrafo 5.	
	1	189	1	Activos no generadores de efectivo	NICSP N° 21, Párrafos 16, 17 y 21. DGCN	
	1	189	2	Activos generadores de efectivo	NICSP N° 26, Párrafos 14 y 15. DGCN	
	1	189	3	Activos con doble destino	NICSP N° 21, Párrafos 18 a 20. NICSP N° 26, Párrafos 16 a 18. DGCN	

Los activos sujetos a evaluación y reconocimiento de deterioro pueden ser: • activos no generadores de efectivo; o • activos generadores de efectivo. Las entidades gubernamentales pueden poseer ambos tipos de activos y aplicarán, para los primeros, la NICSP N° 21 “Deterioro del valor de los activos no generadores de efectivo”, y para los segundos, la NICSP N° 26 “Deterioro del valor de los activos generadores de efectivo”.

Los activos no generadores de efectivo son activos que no están afectados a la obtención de un rendimiento comercial, sino que se los utiliza exclusiva o principalmente para la prestación de servicios sin ánimo de lucro. En ciertos casos, un activo puede generar flujos de efectivo, aunque se mantenga con el objetivo fundamental de prestación de servicios, por lo que no perderá tal carácter.

Los activos generadores de efectivo son aquéllos que, en forma directa o a través de la unidad de la que es parte, son utilizados con el objetivo fundamental de generar un rendimiento comercial a través de la provisión de bienes y/o servicios a partes externas. Un activo genera un rendimiento comercial cuando es destinado a la obtención de beneficios. En ciertos casos, un activo puede utilizarse para la prestación de servicios, aun siendo su destino principal la generación de un rendimiento comercial, por lo que no perderá tal carácter. La posesión de un activo para generar un “rendimiento comercial” indica que una entidad pretende: a) generar entradas de efectivo positivas a través de ese activo (o a través de la unidad generadora de efectivo a la que el activo pertenece), y b) obtener un rendimiento que refleje el riesgo que implica la posesión del mismo.

Norma / Política					Concepto	Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	1	190.			Activos sujetos a evaluación de deterioro	NICSP N° 21, Párrafos 2, 6 a y 13. NICSP N° 26, Párrafos 2 y 8 a 12.	DGCN

En el siguiente cuadro se detallan los activos sujetos a evaluación de deterioro, así como los que no se encuentra sujetos a dicha evaluación:

Activos	Sujetos	No sujetos
Activos financieros, excepto participaciones en controladas, asociadas y negocios conjuntos no contabilizadas como instrumentos financieros	NINGUNO	TODOS
Inversiones en controladas, asociadas y negocios conjuntos no contabilizadas como instrumentos financieros	TODOS	NINGUNO
Inventarios	NINGUNO	TODOS

Propiedades planta y equipos explotados y concesionados	Medidos por el modelo de costos	Medidos por el modelo de revaluación
Bienes de infraestructura y de beneficio y uso público en servicio y concesionados	TODOS	NINGUNO
Bienes históricos y culturales	TODOS	NINGUNO
Propiedades de inversión	Medidas por el modelo de costo	Medidas por el modelo del valor razonable
Recursos naturales concesionados y en conservación	TODOS	NINGUNO
Activos biológicos	No medidos por su valor razonable menos	Medidos por su valor razonable menos los

	los costos de venta	costos de venta
Activos surgidos de contratos de construcción	NINGUNO	TODOS
Activos que provienen de beneficios a los empleados	NINGUNO	TODOS
Plusvalías	NINGUNA	TODAS
Costos de adquisición diferidos, así como intangibles derivados de derechos contractuales de una aseguradora en contratos de seguro	NINGUNO	TODOS
Activos intangibles	Medidos según el modelo de costo	Medidos según el modelo de revaluación

Política particular

Se evaluará, en cada fecha de presentación, si existe algún indicio de deterioro del valor de sus activos. Si existiera cualquier indicio, la entidad estimará el importe recuperable del activo. Con independencia de la 33 existencia de algún indicio de deterioro del valor, la entidad deberá también: (a) comprobar anualmente el deterioro del valor de cada activo intangible con una vida útil indefinida, así como de los activos intangibles que aún no estén disponibles para su uso, comparando su importe en libros con su importe recuperable.

Esta comparación del deterioro del valor puede efectuarse en cualquier momento dentro del periodo sobre el que se informa, siempre que se efectúe en la misma fecha cada año. (b) Comprobación anualmente el deterioro del valor de la plusvalía adquirida en una adquisición. Al evaluar si existe algún indicio de que pueda haberse deteriorado el valor de un activo, una entidad considerará, como mínimo, los siguientes indicios: Fuentes externas de información (a) durante el periodo, el valor de mercado del activo ha disminuido significativamente más que lo que cabría esperar como consecuencia del paso del tiempo o de uso normal; (b) durante el periodo han tenido lugar, o van a tener lugar en un futuro inmediato, cambios significativos con una incidencia adversa sobre la entidad, referentes al entorno tecnológico, de mercado, económico o legal en los que la entidad opera, o bien en el mercado al que está destinado el activo; (c) durante el periodo, las tasas de interés de mercado, u otras tasas de mercado de rendimiento de inversiones, han sufrido incrementos que probablemente afecten a la tasa de descuento utiliza para calcular el valor en uso del activo, de forma que disminuyan de forma significativa el importe recuperable del activo; Fuentes de internas de información (a) se dispone de evidencia sobre la obsolescencia o deterioro físico de un activo; (b) durante periodo han tenido lugar, o se espera que tenga lugar en un futuro inmediato, cambios significativos en el alcance o manera en que se usa o se espera usar el activo, que afectarán desfavorablemente a la entidad. Estos cambios incluyen el hecho de que el activo esté ocioso, planes de discontinuación o reestructuración de la operación a la que pertenece el activo, planes para disponer del activo antes de la fecha prevista, y la fecha prevista, y la reconsideración de la vida útil de un activo como finita, en lugar de indefinida; (c) una decisión de detener la construcción del activo antes de su finalización o de su puesta en condiciones de funcionamiento; y (d) se dispone de evidencia procedente de informes internos, que indica que el rendimiento económico del activo es, o va a ser, peor que el esperado.

j) Beneficios a empleados.

Revelación:

Beneficios a los Empleados

Norma / Política			Concepto		Referencia	
					Norma Contable /Política	Legal
DGCN	2	34.		Beneficios a los empleados	NICSP N° 39 , Párrafos 4 y 8 .	

Los beneficios a los empleados comprenden todos los tipos de retribuciones que una entidad proporciona a sus trabajadores a cambio de sus servicios, incluyendo:

a) planes u otro tipo de acuerdos formales celebrados entre una entidad y sus empleados, ya sea individualmente, con grupos particulares de empleados o con sus representantes; b) requerimientos legalmente establecidos, o por acuerdos del sector, por los que las entidades están obligadas a contribuir a planes nacionales, gubernamentales, sectoriales u otro tipo de planes multi-patronales, o cuando las entidades están obligadas a contribuir a un programa combinado de la seguridad social; y c) prácticas no formalizadas que generan obligaciones implícitas, respecto de las cuales no existe una alternativa realista diferente de la de afrontar los pagos de los beneficios a los empleados.

Norma / Política			Concepto		Referencia	
					Norma Contable /Política	Legal
DGCN	2	35.		Alcance	NICSP N° 39, Párrafos , 6, 9 y 26 .	

Se incluyen los beneficios a los empleados proporcionados a los trabajadores o las personas que tienen a su cargo y pueden ser liquidados mediante pagos (o el suministro de bienes o servicios) realizados directamente a los empleados, a sus cónyuges, hijos u otras personas dependientes de aquéllos, o a terceros, tales como compañías de seguros. Los beneficios a los empleados a corto plazo incluyen elementos tales como los siguientes, si se esperan liquidar totalmente antes de doce meses después del final del periodo sobre el que se informa en el que los empleados presten los servicios relacionados: a) sueldos, salarios y contribuciones a la seguridad social; b) ausencias remuneradas anuales y ausencias remuneradas por enfermedad; d) beneficios no monetarios a los empleados actuales (tales como atenciones médicas, alojamiento, automóviles y entrega de bienes o servicios gratuitos o parcialmente subvencionados).

Norma / Política			Concepto			Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	2	36.			Criterio general de reconocimiento	NICSP N° 39, Párrafo 1.	

Deberá reconocerse: a) un pasivo cuando el empleado ha prestado servicios a cambio de beneficios a los empleados que deban pagarse en el futuro; y b) un gasto cuando la entidad consuma los beneficios económicos o el servicio potencial procedente del servicio prestado por un empleado a cambio de los beneficios a los empleados.

Norma / Política			Concepto			Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	2	37.			Categorías de beneficios a los empleados	NICSP N° 39, Párrafo 5.	

Los beneficios a los empleados comprenden las siguientes categorías: a) Beneficios a los empleados a corto plazo: si se esperan liquidar totalmente antes de los doce meses posteriores al final del periodo sobre el que se informa en el que los empleados presten los servicios relacionados: • sueldos, salarios y contribuciones a la seguridad social; • ausencias remuneradas anuales, ausencias remuneradas por enfermedad; y • beneficios no monetarios a los empleados actuales (tales como atenciones médicas, alojamiento, automóviles y entrega de bienes y servicios gratuitos o parcialmente subvencionados); b) Beneficios post-empleo: tales como beneficios por retiro pagos únicos por retiro y pensiones, otros beneficios post-empleo como, seguros de vida y asistencia médica posterior al empleo; c) Otros beneficios a empleados a largo plazo: ausencias remuneradas después de largos periodos de servicio o sabáticas, jubileos u otros beneficios por servicios prolongados, beneficios por discapacidad prolongada d) Las indemnizaciones por cese: indemnizaciones por despido y compensaciones por retiro voluntario (en el marco de una oferta para incentivar la rescisión del vínculo laboral por parte de los trabajadores).

Beneficios a los empleados a corto plazo

Norma / Política					Concepto	Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	2	43.			Alcance	NICSP N° 39, Párrafo 9.	

Los beneficios a los empleados a corto plazo incluyen elementos tales como los siguientes, si se esperan liquidar totalmente antes de doce meses después del final del periodo sobre el que se informa en el que los empleados presten los servicios relacionados: a) sueldos, salarios y contribuciones a la seguridad social; b) ausencias remuneradas anuales y ausencias remuneradas por enfermedad; c) beneficios no monetarios a los empleados actuales (tales como atenciones médicas, alojamiento, automóviles y entrega de bienes y servicios gratuitos o parcialmente subvencionados).

Norma / Política					Concepto	Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	2	44.			Reconocimiento	NICSP N° 39, Párrafos 11 (a).	

Cuando un empleado ha prestado servicios a una entidad durante un período contable, deberá reconocerse en forma inmediata el monto devengado de los beneficios al empleado a corto plazo que se espera pagar a cambio de dicho servicio, como un pasivo (gastos devengados), luego de deducir cualquier monto ya pagado. Si el monto ya pagado excediera el monto no descontado de los beneficios, deberá reconocerse ese exceso como un activo (pago anticipado de un gasto) en la medida que el pago por adelantado vaya a dar lugar, por ejemplo, a una reducción en los pagos a efectuar en el futuro o a un reembolso en efectivo.

Otros Beneficios a Largo Plazo a los Empleados

Norma / Política					Concepto	Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	2	67.			Alcance	NICSP N° 39, Párrafo 155.	
	2	67	1		Criterio general de medición y reconocimiento	NICSP N° 39, Párrafo 159	

Entre otros beneficios a largo plazo se incluyen: a) las ausencias remuneradas a largo plazo, tales como vacaciones especiales tras largos períodos de vida activa o años sabáticos; b) los beneficios por antigüedad u otros beneficios por largo tiempo de servicio; c) los beneficios por incapacidad a largo plazo; d) las retribuciones.

Política particular

NICSP 39

Política para beneficio a empleados: La norma requiere que el INVU reconozca: (a) un pasivo cuando un empleado ha prestado servicios a cambio de beneficios a los empleados que deban pagarse en el futuro; y (b) un gasto cuando la entidad asume los beneficios económicos o el potencial de servicio procedente del servicio prestado por un empleado a cambio de los beneficios a los empleados.

Carrera Profesional: Se trata de un incentivo económico complementario y opcional reconocido a las personas funcionarias del nivel profesional que hayan alcanzado su óptimo desempeño y para la formación académica a nivel de grados y posgrados universitarios, adicional a los requisitos del puesto, así como para aquellas actividades de capacitación de carácter profesional, que no hayan sido sufragadas por instituciones públicas.

Dedicación exclusiva: Pago adicional que se otorga exclusivamente mediante contrato entre la Administración y la persona funcionaria que acepte las condiciones para recibir la indemnización económica, conforme a la Ley vigente; lo cual implica que no ejerza su profesión liberal ni profesiones relacionadas con dicho cargo en ninguna otra institución pública o privada, por un periodo de tiempo definido. Su compensación económica se otorga dependiendo del grado académico y las características del puesto.

Anualidad: Incentivo salarial concedido a los servidores públicos como reconocimiento a su permanencia en la Administración Pública y en aquellos casos que hayan cumplido con una calificación mínima de “muy bueno” o su equivalente número numérico en la evaluación anual, y a título de monto nominal fijo para cada escala salarial. Las anualidades recibidas previo a la entrada en vigencia de dicha ley 9635, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 y el Transitorio XXV de la misma, se conservan en el tiempo como montos nominales fijos.

Prohibición: Consiste en una restricción impuesta legalmente a quienes ocupen determinados cargos públicos, con la finalidad de asegurar una dedicación absoluta de tales servidores a las labores y las responsabilidades públicas que les han sido encomendadas.

Méritos: Los méritos son un incentivo que se les brinda a algunos funcionarios, dependiendo de su calificación de desempeño. Los méritos son pagados en enero de cada año.

El régimen de Méritos dejó de existir con la aplicación del nuevo sistema salarial, se determinó que los servidores que ingresaran a la Institución después del 10 de junio de 1983 no recibirían el reconocimiento salarial por méritos.

k) Instrumentos financieros (si corresponde)..

Revelación:

Instrumentos Financieros

Norma / Política					Concepto	Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	1	1.			Definición	NICSP N° 28, Párrafo 9.	

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio en otra entidad. Un activo financiero es

cualquier activo que sea: (a) efectivo; (b) un derecho contractual: i. a recibir efectivo u otro activo financiero

de otra entidad, o ii. a intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para el INVU.

Norma / Política					Concepto	Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	1	2.			Tipos habituales de instrumentos financieros	NICSP N° 28, Apéndice A: Guía de aplicación de la norma. NICSP N° 29, Párrafo 10 Apéndice A: Guía de aplicación de la norma.	

A continuación, se exponen tipos habituales de instrumentos financieros, no pretendiendo la siguiente lista ser taxativa sino meramente indicativa: • Efectivo: es un activo financiero porque representa el instrumento de pago por excelencia y es, por lo tanto, la base de medida de todas las transacciones que se valoran y se presentan en los EEFF. Un depósito de dinero, en un banco o una institución

financiera similar, es un activo financiero porque representa un derecho contractual del depositante a obtener efectivo de la institución, o a girar un cheque o instrumento similar contra el saldo depositado, a favor de un acreedor en pago de un pasivo financiero.

- Contratos de garantía financiera: son los contratos que exigen que el emisor efectúe pagos específicos para reembolsar al tenedor por la pérdida en la que se incurre cuando un deudor específico incumpla su obligación de pago, de acuerdo con las condiciones, originales o modificadas, de un instrumento de deuda.

Su emisión por parte del sector público, y conforme las facultades que emanen de la normativa del país, puede tener lugar en el marco de la promoción de proyectos de infraestructura, la estabilización del mercado financiero en momento de dificultades y, en general, la promoción de otros objetivos políticos de gobierno.

- Cuentas por cobrar y/o pagar en efectivo: son activos financieros que suponen un derecho contractual a recibir dinero en el futuro y/o pasivos financieros que suponen una obligación contractual de entregar dinero en el futuro, como pueden ser: i. cuentas de tipo comercial por cobrar y por pagar; ii. pagarés por cobrar y por pagar; iii. préstamos por cobrar y por pagar; y iv. obligaciones o bonos por cobrar y por pagar.

Norma / Política			Concepto			Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	1	7.			Categorías de activos financieros	NICSP N° 29, Párrafo 10.	

Categoría 2

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: Son activos financieros no derivados, que cumplen con las siguientes condiciones: i. ii. iii. fechas de vencimientos fijas; cobros fijos o determinables; y El INVU tiene la intención y capacidad para conservarlos hasta el vencimiento. Siempre que en el momento del reconocimiento inicial no hayan sido designados por el INVU como activos a valor razonable con cambio en resultados (ahorro o desahorro), designados como activos disponibles para la venta y los que cumplan la definición de préstamos y cuentas por cobrar.

Categoría 3

Préstamos y partidas por cobrar: Son activos financieros no derivados, con cobros fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo y que son distintos de: 1. los que el INVU tenga la intención de vender inmediatamente o en un futuro próximo, que serán clasificados como mantenidos para negociar y los que el INVU, en el momento del reconocimiento inicial, haya designado para su contabilización al valor razonable con cambios en resultados; 2. los que el INVU designe en el momento de reconocimiento inicial como disponibles para la venta; y 3. aquéllos en los cuales el tenedor no pueda recuperar sustancialmente toda la inversión inicial, por circunstancias diferentes al deterioro crediticio, que serán clasificados como disponibles para la venta.

Norma / Política					Concepto	Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	1	9.			Reconocimiento inicial de activos financieros	NICSP N° 29, Párrafo 16.	
	1	9	1		Momento del reconocimiento inicial	NICSP N° 29, Párrafos 40 y GA68 a 70.	
	1	9	2		Medición inicial	NICSP N° 29, Párrafo 45 y 10	
	1	9	3		Adquisición de títulos de la deuda pública	DGCN	

Un activo financiero se reconocerá en el ESF sólo cuando el INVU se convierta en parte obligada, según las cláusulas contractuales del instrumento en cuestión. Políticas Contables 1. Para compras y ventas convencionales de activos financieros, puede optarse por reconocerlos o, en su caso, darlos de baja en cuentas, en el momento de la contratación (también denominado negociación) o en el de la liquidación. A los efectos del presente PGCN, se procederá al reconocimiento (así como a la baja en cuentas) en el momento de la contratación, siempre que se trate de compras y ventas convencionales. Se establecerá la PPC de acuerdo a los requerimientos de las Unidades Primarias de Registro. 2. Al reconocer inicialmente un activo financiero, se lo medirá por su valor razonable más los costos que sean directamente atribuibles a la transacción, excepto en el caso de un activo financiero que se contabilice al valor razonable con cambios en resultados. Los costos de transacción serán todos los costos directamente atribuibles a la adquisición, emisión o disposición de un activo financiero en los que no se hubiera incurrido en caso de no haberse adquirido, emitido o dispuesto el instrumento. Sin embargo, no incluirá costos de administración o de mantenimiento. 3. En el caso de adquisición de títulos públicos costarricenses la DGCN, conjuntamente con los Organismos que estime pertinente, emitirá las notas técnicas correspondientes, a efectos de establecer criterios específicos, si correspondieren, en materia de valoración inicial y de medición posterior. Se establecerá la PPC de acuerdo a los requerimientos de las Unidades Primarias de Registro

Instrumentos Financieros

Norma / Política					Concepto	Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	2	2.			Pasivo financiero	NICSP N° 28, Párrafo 9.	
	2	2	1		Relación con activos financieros	DGCN	

Un pasivo financiero es el pasivo originado en:

una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad (o persona física) o de intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad en condiciones que sean potencialmente desfavorables.

Norma / Política			Concepto			Referencia	
						Norma Contable /Política	Legal
DGCN	2	3.			Clasificación de instrumento financiero para el emisor	NICSP N° 28, Párrafo 9.	
	2	3	1		Clasificación de instrumento de deuda y patrimonio	DGCN	

1. A efectos de contar con algunos lineamientos, a modo de ejemplo, que faciliten la diferenciación entre un instrumento de patrimonio y un instrumento de pasivo, se expone el siguiente cuadro:

Instrumento de Patrimonio	Instrumento de Pasivo
<p>El instrumento no incorpora una obligación contractual:</p> <p>(i) de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad; o</p> <p>(ii) de intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad bajo condiciones que sean potencialmente desfavorables para el emisor.</p>	<p>Representan una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero en el futuro, producto de la cancelación de los siguientes conceptos:</p> <p>(a) cuentas por pagar;</p> <p>(b) pagarés por pagar;</p> <p>(c) préstamos por pagar; y</p> <p>(d) obligaciones o bonos por pagar.</p>
<p>El instrumento será o podrá ser liquidado con los instrumentos de patrimonio propio del emisor</p>	<p>Los instrumentos de deuda "perpetua" (tales como bonos, obligaciones y pagarés perpetuos), que una entidad puede emitir, así como un instrumento financiero que contemple pagos anuales, a perpetuidad</p>
<p>Cuando las entidades emiten instrumentos de patrimonio, la propiedad y el uso de dichos instrumentos, generalmente, están establecidos en una</p>	<p>Una obligación contingente puede cumplir, la definición de pasivo financiero, aunque los mismos no siempre</p>

ley y/o decreto.	se reconozcan en los EEF.
Las transferencias de recursos que cumplan la definición de una contribución de los propietarios, a través de una designación formal de la misma como que forman parte de los activos netos/ patrimonio de una entidad, ya sea antes de que ocurra la aportación o en el momento de ésta.	
Pasivos financieros con la forma legal de deuda que, en esencia, representan una participación en los activos netos de una entidad.	

Norma / Política			Concepto		Referencia	
					Norma Contable /Política	Legal
DGCN	2	13.		Reconocimiento inicial de pasivos financieros	NICSP N° 29, Párrafo 16.	

Un pasivo financiero se reconocerá en el ESF sólo cuando la entidad se convierta en parte obligada, según las cláusulas contractuales del instrumento en cuestión.

Norma / Política			Concepto		Referencia	
					Norma Contable /Política	Legal
DGCN	2	15.		Medición inicial	NICSP N° 29, Párrafo 45.	

Al reconocer inicialmente un pasivo financiero, una entidad lo medirá por su valor razonable más los costos que sean directamente atribuibles a la transacción, excepto en el caso de un pasivo financiero que se contabilice al valor razonable con cambios en resultados.

l) Indicar las Políticas materiales del periodo.

Revelación:

No hay revelación de políticas materiales del período.

m) Cualquier otra política contable relevante para la entidad.

Revelación:

No hay otra política relevante que revelar.

NICSP	Aplica/No Aplica	Grado de aplicación NICSP
NICSP 1 Presentación de Estados Financieros	Si	95,06%
NICSP 2 Estados de Flujo de Efectivo	Si	100,00%
NICSP 3 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores	Si	93,33%
NICSP 4 Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera	Si	90,00%
NICSP 5 Costos por Préstamos	No	
NICSP 9 Ingresos Ordinarios Provenientes de Transacciones de Intercambio	Si	100,00%
NICSP 10 Información Financiera en Economías Hiperinflacionarias	No	
NICSP 11 Contratos de Construcción	No	
NICSP 12 Inventarios	Si	100,00%
NICSP 13 Arrendamientos	No	
NICSP 14 Hechos Ocurredos Después de la Fecha de Presentación	Si	100,00%
NICSP 16 Propiedades de Inversión	Si	84,81%
NICSP 17 Propiedades, Planta y Equipo	Si	78,26%
NICSP 18 Información Financiera por Segmentos	No	
NICSP 19 Provisiones, Activos Contingentes y Pasivos Contingentes	Si	83,86%
NICSP 20 Información a Revelar Sobre Partes Relacionadas	Si	65,00%
NICSP 21 Deterioro del Valor de Activos No Generadores de Efectivo	No	
NICSP 22 Revelación de Información Financiera sobre el Sector Gobierno General	No	
NICSP 23 Ingresos de Transacciones sin Contraprestación (Impuestos y Transferencias)	Si	100,00%
NICSP 24 Presentación de Información del Presupuesto en los Estados Financieros	Si	84,67%
NICSP 26 Deterioro del Valor de los Activos Generadores de Efectivo	Si	35,00%
NICSP 27 Agricultura	No	

NICSP 28 Instrumentos Financieros: Presentación	Si	100,00%
NICSP 29 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición	Si	75,00%
NICSP 30 Instrumentos Financieros: Información a Revelar	Si	100,00%
NICSP 31 Activos intangibles	Si	100,00%
NICSP 32 Acuerdos de Concesión de Servicios: La concedente	No	
NICSP 33 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público de Base de Acumulación (o devengo) (NICSP)	Si	57,14%
NICSP 34 Estados Financieros Separados	No	
NICSP 35 Estados Financieros Consolidados	No	
NICSP 36 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	No	
NICSP 37 Acuerdos Conjuntos	No	
NICSP 38 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades	No	
NICSP 39 Beneficios a los empleados	Si	100,00%
NICSP 40 Combinaciones del Sector Público	No	

Bases de Reconocimiento y Medición

Los Estados Financieros han sido preparados según las bases de medición contenidas en las NICSP (2018) para cada saldo de cuenta. Las principales bases están determinadas en las Políticas Contables Generales emitidas 43 por la Contabilidad Nacional versión (2021) y la emisión de la Metodología de Implementación de NICSP la versión del 2021 y en cuanto al Plan General de Cuentas y el Manual Funcional de Cuentas Contable para el Sector Público.

En relación con lo expuesto en el párrafo anterior, y de conformidad con lo establecido en la Ley de Fortalecimiento de las Finanzas Públicas N.º 9635, los entes contables deben aplicar las Normas Internacionales de Contabilidad del Sector Público (NICSP) bajo el esquema de adopción directa a partir del cierre contable 2024. En consecuencia, corresponde dar cumplimiento a los requerimientos de reconocimiento y medición establecidos en las NICSP, basados en el principio de acumulación o devengo, se debe revelar en las partidas que corresponda, el criterio de reconocimiento y medición que aplica el ente contable.

REVELACIÓN NORMAS INTERNACIONALES DEL SECTOR PUBLICO

NOTA N° 2

Guía de referencia para el desarrollo de las notas.

De acuerdo con las NICSP el ente debe revelar lo siguiente:

NICSP 1

a) Componentes de los Estados Financieros (párrafo 21):

Revelación:

El INVU presenta los estados financieros que están claramente identificados los cuales son: Balance de Situación, Estado de Rendimiento Financiero, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo, Balance Estado de Deuda Pública, Estado de Evolución de Bienes y Notas Contables, información comparativa con respecto al periodo anterior. El comparativo entre periodos y los datos de los estados financieros se revelan en el apartado Notas Contables a Estados Financieros según lo solicita esta norma.

b) Importes presupuestarios (párrafo 24)

Revelación:

El ente debe revelar y cumplir con lo estipulado en revelación conforme a la NICSP, también debe considerar la política general y los párrafos incluidos en la matriz de autoevaluación referente a esta NICSP y guías de aplicación (Ver GA de la NICSP 24).

Los asuntos referentes al presupuesto del INVU son elaborados sobre la base de efectivo o base de caja, reconociendo las transacciones y los hechos sólo cuando se recibe o se paga efectivo o su equivalente. El presupuesto de la institución es elaborado considerando lo establecido en la Ley N° 8131, Ley de la Administración Financiera de la República y Presupuestos Públicos.

El presupuesto del INVU del período 2025 fue aprobado por medio de Junta Directiva, artículo III, Inciso), del Acta de la Sesión Ordinaria N°6664 del 26 de setiembre de 2024 y Contraloría General de la República, según oficio DFOE-CIU-0513 de fecha 19 de diciembre de 2024, donde se le comunica la aprobación (parcial) del presupuesto inicial de esa entidad por la suma de ¢58.441,9 millones.

La Junta Directiva del INVU en Sesión Ordinaria JDINVU-006-2026, Artículo III, Inciso 4), celebrada el 12 de febrero de 2026, según oficio JD-032-2026, aprueba el Informe de Liquidación Presupuestaria elaborado por la Unidad de Finanzas – Presupuesto, y presentado por el Departamento Administrativo Financiero según oficio DAF-0011-2026, en el cual se presentan los resultados del Superávit del periodo 2025, así como los resultados acumulados al 31 de diciembre 2025.

c) Negocio en marcha (párrafo 38)

Revelación:

A la fecha de preparación de los Estados Financieros la Unidad de Finanzas-Contabilidad, no ha recibido por parte de la administración información relacionada a eventos o condiciones que generen dudas significativas que puedan poner en riesgo el principio del negocio en marcha.

d) Congruencia de la presentación (párrafo 42)

Revelación:

Los Estados Financieros conservan la presentación y la clasificación de las partidas de un periodo a otro.

e) Materialidad, agrupación de los datos y compensación (párrafo 45)

Revelación:

La institución aplica el criterio de materialidad para la presentación de sus estados financieros, de manera que las partidas significativas se revelan de forma separada, mientras que aquellas que no son materialmente relevantes se agrupan con otras de naturaleza similar.

Asimismo, los estados financieros no realizan compensaciones entre activos y pasivos, ni entre ingresos y gastos, excepto en los casos en que una Norma Internacional de Contabilidad del Sector Público lo permita expresamente. Estas prácticas garantizan que la información presentada sea relevante, clara y no induzca a error a los usuarios de los estados financieros.

1. Materialidad

La información es material (o significativa) cuando su omisión o presentación incorrecta puede influir en las decisiones de los usuarios de los estados financieros.

En la práctica esto implica que:

- Las partidas importantes deben mostrarse por separado.
- Las partidas pequeñas pueden agruparse si no afectan la interpretación del estado financiero.
- La materialidad se evalúa considerando tanto la magnitud como la naturaleza del rubro.

2. Agrupación de los datos

Los estados financieros deben presentar información clasificada y organizada.

- Las partidas similares se agruparán.
- Las partidas que sean de poca importancia individual se pueden combinar en una sola línea.
- Deben presentarse por separado las partidas que sean materiales.

3. Compensación

Como regla general, no se deben compensar activos con pasivos, ni ingresos con gastos, a menos que una norma lo permita explícitamente.

- Mantener la transparencia.
- Evitar que la compensación oculte información relevante para los usuarios.

f) Información comparativa (párrafo 53)

Revelación:

Los Estados Financieros presentados reflejan la comparabilidad entre cuentas contables del periodo diciembre-2024 a diciembre-2025, de conformidad con las normas establecidas, lo cual permite una mejor comprensión de la información contable suministrada.

g) Otra información por revelar (párrafo 63)

Revelación:

No hay otra información por revelar

h) Periodo sobre el que se informa (párrafo 66)

Revelación:

El periodo que comprende la elaboración y presentación de los Estados financieros es de Diciembre 2024 a Diciembre 2025.

i) Desglose de los ingresos ordinarios/recursos utilizando una clasificación basada en su naturaleza dentro de la entidad (párrafo 108)

Revelación:

El desglose de ingresos ordinarios del INVU se incluye en las notas relacionadas al Estado de Rendimiento.

j) Desglose de los gastos clasificados en base a la naturaleza o en su función dentro de la entidad (párrafo 109)

Revelación:

El desglose de gastos clasificados en base a su naturaleza se incluye en las notas relacionadas al Estado de Rendimiento.

k) Compromisos Presupuestarios (párrafo 129)

Revelación:

A la fecha de presentación no se recibió información con respecto a compromisos presupuestarios.

l) Gestión de Capital (párrafo 148)

Revelación:

Gestión del Capital de Trabajo del INVU

El Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) gestiona su capital de trabajo bajo una estrategia orientada a garantizar sostenibilidad financiera, liquidez operativa y cumplimiento de su misión social:

facilitar el acceso a vivienda y promover el desarrollo urbano en Costa Rica.

1. Conformación del Capital de Trabajo

El capital de trabajo del INVU está compuesto principalmente por:

Transferencias y recursos públicos del Estado.

Fondos provenientes del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), especialmente para programas

dirigidos a población de interés social.

Recursos generados por la propia institución, tales como:

- a. Recuperación de cartera de créditos.
- b. Intereses cobrados por financiamientos otorgados.
- c. Venta de terrenos y proyectos habitacionales.
- d. Ingresos financieros por inversiones.

Emisiones de títulos o instrumentos financieros, cuando aplica.

2. Uso de los Fondos Públicos

Los recursos que el Estado transfiere al INVU no se mantienen ociosos; se canalizan estratégicamente

hacia:

- ☐ Financiamiento de proyectos de vivienda social.
- ☐ Desarrollo de infraestructura urbana.
- ☐ Otorgamiento de créditos habitacionales a tasas accesibles.
- ☐ Programas dirigidos a sectores de ingresos medios y bajos.

En muchos casos, los fondos administrados en coordinación con BANHVI están vinculados al Sistema

Financiero Nacional para la Vivienda, donde se otorgan subsidios (bonos de vivienda) y financiamientos complementarios.

3. Gestión de los Recursos Provenientes del BANHVI

Los recursos canalizados por BANHVI se utilizan principalmente para:

- ☐ Financiar viviendas de interés social.
- ☐ Complementar créditos habitacionales.
- ☐ Ejecutar programas especiales dirigidos a poblaciones vulnerables.

El INVU actúa como entidad ejecutora y administradora de estos recursos, asegurando que se utilicen

conforme a la normativa vigente y los objetivos sociales establecidos.

4. Estrategia de Gestión del Capital

La gestión del capital de trabajo responde a una estrategia financiera basada en:

a) Estrategia de Inversión

- ☐ Colocación de excedentes temporales en instrumentos financieros seguros y de bajo riesgo.
- ☐ Inversión en títulos valores y bonos, priorizando liquidez y estabilidad.
- ☐ Diversificación prudente para mitigar riesgos.

b) Estrategia de Crédito

- ☐ Otorgamiento de créditos hipotecarios con tasas competitivas.
- ☐ Segmentación de mercado (interés social, clase media).
- ☐ Recuperación eficiente de cartera para garantizar sostenibilidad.

c) Estrategia de Liquidez

- ☐ Proyección de flujos de caja.
- ☐ Programación de desembolsos según cronogramas de obra.
- ☐ Control del equilibrio entre activos corrientes y pasivos corrientes.

d) Estrategia de Sostenibilidad Financiera

- ☐ Reinversión de utilidades generadas.
- ☐ Optimización del uso de recursos públicos.
- ☐ Control del riesgo crediticio.
- ☐ Cumplimiento de indicadores financieros institucionales.

5. ¿Qué hace el INVU con el dinero que genera?

Los recursos propios generados por el INVU (intereses, recuperación de créditos, ventas) se destinan a:

- ☐ Reforzar el capital de trabajo.
- ☐ Financiar nuevos proyectos.
- ☐ Cubrir gastos operativos y administrativos.
- ☐ Reducir dependencia de transferencias estatales.
- ☐ Fortalecer programas de crédito y vivienda.

Enfoque Estratégico

La gestión del capital de trabajo del INVU no es únicamente operativa, sino estratégica. Se orienta a:

- ☐ Maximizar el impacto social de cada colón invertido.
- ☐ Garantizar continuidad de programas de vivienda.
- ☐ Mantener estabilidad financiera institucional.
- ☐ Asegurar eficiencia y transparencia en el uso de fondos públicos.

En síntesis, el INVU administra sus recursos combinando criterios sociales y financieros, equilibrando su rol

como entidad pública con principios de sostenibilidad económica.

m) Valoración de Riesgos (párrafo 140)

Revelación:

El INVU registra las estimaciones de aquellas situaciones o eventos que puedan implicar un riesgo a futuro para los registros de los activos o pasivos en el momento de presentación de los estados financieros, entre los que podemos citar; las provisiones y contingencias legales, relacionadas con procesos judiciales, administrativo o laborales, basadas en la probabilidad de ocurrencia y en la cuantía estimada de las obligaciones.

El importe en libros de las provisiones reconocidas se revela en las notas correspondientes a pasivos y contingencias.

NICSP 3

a) Cambios en:

1. Políticas contables.
2. cambios en las estimaciones contables.
3. Errores contables
4. Otra información por revelar
(indicar si hay impacto en alguna partida de los EEEF) NICSP 3

Revelación:

Al cierre del periodo se detalla información relevante a cambios en:

1. Políticas contables: No se presentan cambios en las Políticas Contables
2. Cambios en las estimaciones contables: No se presentan cambios en las estimaciones contables
3. Errores contables: en lo que respecta al rubro de errores contables, en el período 2025 se realizaron ajustes por errores contra la cuenta 3.1.5.01.02. Ajuste a Resultados Períodos Anteriores por ¢937.265.0 miles

Movimiento cuenta 3.1.5.01.02 Ajuste de resultados períodos anteriores

(en miles de colones)

Saldo a diciembre 2024	38 992 533,58
Ajustes en el auxiliar de Propiedades de Inversión, de acuerdo con la revisión y depuración que lleva a cabo la unidad primaria (UFIBI) y los oficios remitidos por dicha unidad.	1 063 906,19
Reversión de saldo de la cuenta arrendamientos por cobrar	- 96 301,17
Otros ajustes	- 30 340,02
Total ajustes por errores períodos anteriores	937 265,00
Actualización valor terrenos y edificios INVU (avalúo noviembre 2024) reconocimiento inicial y actualización de depreciación (NICSP 33)	962 161,45
Saldo a diciembre 2025	40 891 960,04

4. Otra información por revelar: No se tiene otra información por revelar

NICSP 5

- a) Costo por Intereses: indicar si esta norma afecta SI o NO a la institución (Costos por préstamos susceptibles a capitalización revelar en el Estado de Situación si no es así revelar en el Estado de Rendimiento Financiero)

Revelación:

No se cuenta con información para revelar

- b) Otra información por revelar

Revelación:

No se cuenta con información para revelar

NICSP 14

a) Hechos ocurridos después de fecha de presentación

Revelación:

A la fecha de presentación de los Estados Financieros no se han registrado hechos posteriores que impliquen ajustes de importancia relativa o que influyan en las decisiones económicas de los usuarios tomadas a partir de la información de los estados financieros, por tal motivo no se incluye en este apartado algún evento que amerite la revelación de la naturaleza, estimación del efecto financiero, o pronunciamiento sobre la imposibilidad de realizar tal estimación.

b) Otra información por revelar

Revelación:

No se cuenta con información para revelar

NICSP 18

a) Información Financiera por Segmentos

Revelación:

La Institución no presenta información por segmentos. Según la norma, a nivel de gobierno, la información se segmenta por clasificación económica, según sea: sanidad, educación, defensa, asistencia social, vivienda y servicios comunitarios entre otros; por tal razón, en vista de que el INVU tiene como objetivo mejorar la calidad de vida de los costarricenses al proporcionar acceso a Viviendas adecuadas y promover un desarrollo urbano sostenible como institución ya por sí solo esto constituye un segmento.

b) Otra información por revelar

Revelación:

No se cuenta con información para revelar

NICSP 19

a) Activos y Pasivos Contingentes, (párrafo 100, 108, 109)

Revelación:

Para el reconocimiento, medición y revelación de provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes, derivados de obligaciones presentes o posibles surgidas de eventos pasados, cuya existencia o cuantía depende de la ocurrencia de hechos futuros inciertos, el INVU aplica la NICSP 19. Considerando para tales efectos que las contingencias no deben ser reflejadas en los Estados Financieros, únicamente deben ser revelados a Notas a los Estados Financieros, cabe mencionar que dicha información es suministrada mensualmente por la Asesoría Legal.

1. Identificación de activos contingentes (párrafo 18)

Revelación:

De acuerdo con información suministrada por Asesoría Legal del INVU, en Oficio PE-AL-003-2026 del 06 de enero 2026, los activos contingentes identificados corresponden a litigios que ha interpuesto el INVU, se presentan en el siguiente resumen.

Montos convertidos en colones	
Resumen Montos	ACTIVO Contingentes
Pretensión Inicial	€1 251 895 937,48
Resolución provisional 1	€265 713 874,84
Resolución provisional 2	€155 375 883,79
Resolución en firme	€1 734 927 190,17
GRAN TOTAL	€3 407 912 886,28

GRAN TOTAL	322
Resolución en firme	151
Resolución provisional 2	8
Resolución provisional 1	55
Pretensión Inicial	104
Cantidad Resumen	Cantidad ACTIVOS

El detalle de esta información se presenta en los anexos.

2. Reconocimiento de un activo contingente (párrafos 39,41 y 43)

Revelación:

Un activo contingente no debe reconocerse en INVU, solamente se revela el listado con el número de caso asignado en los tribunales y los montos estimados según cada demanda (Información en anexo)

Es responsabilidad de la Asesoría Legal remitir mensualmente la información relacionada con los procesos judiciales de la institución y que pueden constituir activos contingentes.

3. Información por revelar general (párrafos 105, 106, 108 y 109)

Revelación:

Corresponde a demandas de diversa índole que ha interpuesto el INVU en contra de terceros, las cuales se detallan en anexos por medio de un listado con el número de caso asignado por los tribunales, la naturaleza del conflicto y los montos estimados según cada demanda.

4. Reconocimiento de un pasivo (párrafos 23 y 31)

Revelación:

Para que un pasivo cumpla con los requisitos de reconocimiento como tal, deben cumplirse las siguientes condiciones: a) debe existir una obligación presente originada en un suceso ocurrido en el pasado; b) para liquidar dicha obligación, debe existir la probabilidad de un flujo de salida de recursos que incorporen beneficios económicos o un potencial de servicio. En caso de duda al momento de evaluar la futura salida de recursos, se concluirá que ello es así cuando su ocurrencia sea más probable que improbable. Se considera que un suceso ocurrido en el pasado ha dado origen a una obligación presente si, teniendo en cuenta toda la evidencia disponible, existe una probabilidad mayor de que se haya incurrido en la obligación, en la fecha sobre la que se informa. El INVU reconoce la cuenta por pagar por litigios una vez que la sentencia quede en firme.

5. Cuenta por Pagar por concepto de cesantía (párrafos 8 y 26)

Revelación:

Actualmente la unidad primaria de Talento Humano de la institución remite el dato de la provisión de Cesantía para aquellos empleados que poseen probabilidad de salida por jubilación cercana. Al 31 de diciembre 2025, esta provisión es de 54.355.94 miles de colones, según oficio de la unidad primaria DAFUTH-0022-2026 del 15 de enero del 2026. Existe cierto grado de incertidumbre respecto al importe de la provisión y el vencimiento del flujo de salida, debido a que se depende de la voluntad de los funcionarios de acogerse a la pensión en el tiempo estipulado, así como de las variaciones en los salarios contemplados en este apartado.

6. Provisiones (párrafos 18 y 19)

Revelación:

Actualmente el INVU reconoce dentro de sus provisiones las provisiones por litigios que comprende las demandas judiciales en contra de la institución, con una probabilidad de obligación de más del 50%, además de las provisiones por concepto de cesantía según información suministrada mensualmente por la Unidad de Talento Humano.

7. Reconocimiento de un pasivo contingente (párrafos 20 y 35)

Revelación:

Un pasivo contingente es un pasivo que no se reconoce contablemente debido a que su existencia será confirmada sólo porque suceda o, en su caso, porque no suceda uno o más eventos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control del INVU, o debido a que el pasivo no satisface los criterios de reconocimiento.

De acuerdo con información suministrada por Asesoría Legal del INVU, en Oficio PE-AL-003-2026 del 06 de enero 2026, los pasivos contingentes identificados corresponden a litigios que ha interpuesto terceros contra el INVU, se presentan en el siguiente resumen.

Montos convertidos en colones

Resumen Montos	PASIVOS Contingentes
Pretensión Inicial	₡1 355 240 932,84
Resolución provisional 1	₡11 145 003 495,71
Resolución provisional 2	₡2 920 352 377,45
Resolución en firme	₡530 043 558,45
GRAN TOTAL	₡15 950 640 364,45

Resumen Cantidad	PASIVOS Contingentes
Pretensión Inicial	50
Resolución provisional 1	36
Resolución provisional 2	11
Resolución en firme	43
GRAN TOTAL	140

Dicha información se detalla en anexos por medio de un listado con el número de caso asignado por los tribunales, la naturaleza del conflicto y los montos estimados según cada demanda.

8. Evaluación continua de pasivos contingentes (párrafo 38)

Revelación:

La Asesoría Legal del INVU, suministra mensualmente a la Unidad de Finanzas-Contabilidad la información actualizada de los pasivos contingentes que mantiene la institución, con la finalidad de llevar un adecuado control y seguimiento.

9. Aplicación de las provisiones (párrafo 71)

Revelación:

De conformidad con el párrafo 71 de la NICSP 19, Las provisiones son utilizadas únicamente para el cumplimiento de las obligaciones con los fines para los cuales fueron creados, de manera que se utilicen los recursos de manera consistente con el fin previsto y en caso de no utilizar una provisión se procede a realizar las reversiones respectivas. Cabe destacar que en los casos en que se da una sentencia en firme, los montos se transfieren a la cuenta por pagar.

10. Otra información por revelar

Revelación:

No se tiene otra información para revelar.

NICSP 20

a) Información por revelar sobre partes relacionadas, NICSP 20

1. Parte relacionada

Revelación:

- Miembros de Junta Directiva:

Nombre del funcionario	Observaciones
Gabriela Madrigal Garro	Presidenta Ejecutiva
Juan Carlos Sanabria Murillo	Directivo
Álvaro Guillén Mora	Directivo
Rodolfo Freer Campos	Directivo
Alicia Borja Rodríguez	Directiva
Virgilio Calvo González	Directivo
María Fernanda Durán Baltodano	Directiva

2. Grado de consanguinidad**Revelación:**

No se tiene otra información para revelar.

3. Personal clave de la gerencia (párrafos 4, 6 y 7)**Revelación:**

Nombre del funcionario	Observaciones
Marco Hidalgo Zúñiga	Gerente General
Cristian Solano Sánchez	Sub-Gerente General
Bryans Centeno Hernández	Jefe Administrativo Financiero

El Sr. Solano Sánchez, fungió como Subgerente hasta el 12 de enero del 2026.

4. Familiares próximos (párrafos 4, y 5)

Revelación:

No se tiene otra información para revelar.

5. Relación de la vinculación (párrafo 10)

Revelación:

No se tiene otra información para revelar.

6. No son partes relacionadas (párrafo 12)

Revelación:

No se tiene otra información para revelar.

7. Dependencia económica (párrafo 14)

Revelación:

No se tiene otra información para revelar.

8. Otra información por revelar

Revelación:

No se tiene otra información para revelar.

NICSP 21 * En caso de aplicar, el ente debe revelar en la nota a las partidas de los EEFF la información que corresponda e indicar la nota afectada.

- a) Información a revelar Deterioro del Valor de Activos No Generadores de Efectivo, (párrafos 72, 73, 75 a 78).

Revelación:

No aplica

- b) Otra información por revelar

Revelación:

No cuenta con otra información para revelar

NICSP 22

- a) Revelación de información financiera sobre el sector Gobierno Central, NICSP 22 (párrafos 35 a 46)

Revelación:

No aplica

- b) Otra información por revelar

Revelación:

No aplica

NICSP 23 * El ente debe revelar en la nota a las partidas de los EEFF la información que corresponda e indicar la nota afectada.

- a) Información por revelar de transacciones sin contraprestación (párrafo 106-107)

Revelación:

TIPO DE INGRESO	TIEMPOS DEL DEVENGO:
	En el presente periodo no se ha presentado

El presente periodo no se presentaron entradas de recursos que se clasifiquen como una transacción sin contraprestación, por lo que no corresponde la revelación establecida en la NICSP, en cuanto a su naturaleza, clases de ingresos y valor razonable.

- b) Otra información por revelar

Revelación:

No se tiene otra información para revelar.

NICSP 26 * En caso aplicar, el ente debe revelar en la nota a las partidas de los EEFF la información que corresponda e indicar la nota afectada.

- a) Información a revelar Deterioro del Valor de Activos No Generadores de Efectivo, (párrafos 72, 73, 75 a 78)

Revelación:

No se cuenta con otra información para revelar.

- b) Otra información por revelar

Revelación:

No se cuenta con otra información para revelar.

NICSP 34

- a) Estados financieros separados (párrafos 20 a 23)

Revelación:

No aplica

- b) Otra información por revelar

Revelación:

No se cuenta con otra información para revelar.

NICSP 35

- a) Estados financieros consolidados (párrafo 61)

Revelación:

No aplica

- b) Otra información por revelar

Revelación:

No se cuenta con otra información para revelar.

NICSP 36

- a) Inversiones en asociadas (párrafo 23 a 26)

Revelación:

No aplica

- b) negocios conjuntos (párrafo 27, 28)

Revelación:

No aplica

- c) Otra información por revelar

Revelación:

No se cuenta con otra información para revelar.

NICSP 37

- a) Acuerdos conjuntos (párrafo 34, 35)

Revelación:

No aplica

- b) Otra información por revelar

Revelación:

No se cuenta con otra información para revelar.

NICSP 38

- a) Información por revelar sobre participaciones en otras entidades (párrafo 12, 35 a 39)

Revelación:

No aplica

b) Otra información por revelar

Revelación:

No se cuenta con otra información para revelar.

NICSP 40

a) Combinaciones en el Sector Público (párrafo 119 a 125)

Revelación:

No aplica

b) Otra información por revelar

Revelación:

No se cuenta con otra información para revelar.

NOTAS A LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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	11.082.369,79	11.557.252,10	-4,11%

Detalle cuentas corrientes en el sector privado interno

Cuenta	Descripción
1.1.1.01.02.01.2.	Cuentas corrientes en el sector privado interno

Detalle cuentas corrientes en el sector público interno

Cuenta	Descripción
1.1.1.01.02.02.2.	Cuentas corrientes en el sector público interno

Cuenta	Descripción	Periodo actual	Periodo anterior	Variación	Diferencia
					%
1.1.1.01.02.02.2.	Cuentas corrientes en el sector público interno	2,902,492.51	3,975,518.50	-1,073,025.99	-26.99%
1.1.1.01.02.02.3.	Caja Única	8,175,377.28	7,577,233.60	598,143.68	7.89%
1.1.1.01.03.01.2.	Cajas chicas en el país	4,500.00	4,500.00	0.00	0.00%
	Total	11,082,369.79	11,557,252.10	-474,882.31	-4.11%

Entidad	Periodo actual	Periodo anterior	Diferencia
			%
21101	1,118,000.20	271,742.31	311.42%
21103	1,782,411.28	3,536,221.96	-49.60%
31104	2,081.03	167,554.23	-98.76%
Total	2,902,492.51	3,975,518.50	-26.99%

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 3% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -474.882 que corresponde a un Disminución del -4% de recursos disponibles.

Revelación:

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

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. 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 al aumento de Caja Única en 598.143.68 miles de colones, corresponde principalmente al depósito recibido en el mes de noviembre por ¢704.000,00 miles por el “Convenio Específico entre el Instituto de Desarrollo Rural y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo para el acompañamiento técnico y revisión en el proceso de elaboración de las propuestas de planes reguladores por parte del INVU de las 23 municipalidades involucradas en el convenio de Cooperación Interinstitucional entre MIVAH MIDEPLAN-INVU-IFAMU” firmado el 17 de setiembre-2025.

NOTA N° 4

Inversiones a Corto Plazo

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.1.2.	Inversiones a corto plazo	04	88.931.195,80	98.253.087,07	-9,49%

Revelación:

La cuenta Inversiones a corto plazo, representa el 23% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -9.321.891 que corresponde a un Disminución del -9% de recursos disponibles.

Revelación:
Para mejor comprensión se muestra el detalle por subcuenta, así como los movimientos de este rubro de enero 2025 a diciembre 2025.

Cuenta	Descripción	Periodo actual	Periodo 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	456,201.56	575,889.12	-119,687.56	-20.78%
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	214,626.21	24,416.41	190,211.80	779.03%
1.1.2.02.02.06.1.	Títulos y valores a costo amortizado de Instituciones Públicas Financieras c/p - Capital	74,841,076.77	92,408,613.49	-17,567,536.72	-19.01%
1.1.2.02.02.06.3.	Títulos y valores a costo amortizado de Instituciones Públicas Financieras c/p - Intereses devengados	1,287,789.26	1,594,168.06	-306,378.80	-19.22%
	Total	88,931,195.80	98,253,087.08	-9,321,891.28	-9.49%

Detalle por Entidad

Entidad	Periodo actual	Periodo anterior	Variación	Diferencia %
1.1.2.02.02.06.1. 21101	57,000,000.00	61,000,000.00	-4,000,000.00	-6.56%
1.1.2.02.02.06.1. 21103	10,000,000.00	27,000,000.00	-17,000,000.00	-62.96%
1.1.2.02.02.06.1. 11206	7,644,313.75	4,270,528.84	3,373,784.91	79.00%
1.1.2.02.02.06.1. 31127	196,763.02	138,084.65	58,678.37	42.49%
Total	74,841,076.77	92,408,613.49	-17,567,536.72	-19.01%

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 (Diciembre 2024)		98,253,087.07
INCREMENTOS		127,048,607.30
Nuevas Inversiones	47,462,937.24	
Reclasificaciones de Largo Plazo a Corto Plazo	<u>79,585,670.06</u>	
DISMINUCIONES		-135,419,554.07
Vencimiento de inversiones	<u>-135,419,554.07</u>	
AJUSTES		-263,958.26
Amortización primas	-263,958.26	
Otros Ajustes	<u>0.00</u>	
INTERESES (neto)		-686,986.24
Estimación intereses	15,379,809.72	
Vencimiento cupones intereses	-13,674,518.92	
Retención 15% sobre inversiones	<u>-2,392,277.03</u>	
EFFECTO NETO		-9,321,891.27
SALDO PERIODO ACTUAL (Diciembre 2025)		88,931,195.80

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	Diferencia %
Corto Plazo	1.1.2.	88,931,195.80	98,253,087.08	-9,321,891.28	-9.49%
Largo Plazo	1.2.2.	125,568,642.05	100,420,110.78	25,148,531.27	25.04%
	Total	214,499,837.85	198,673,197.86	15,826,639.99	7.97%

	Entidad	Período actual	Período anterior	Variación por entidad	Diferencia %
Corto Plazo	11206	7,644,313.75	4,270,528.84	3,373,784.91	79.00%
Largo Plazo	11206	0.00	0.00		
Corto Plazo	21101	57,000,000.00	61,000,000.00	-23,000,000.00	-17.03%
Largo Plazo	21101	55,025,500.00	74,025,500.00		
Corto Plazo	21103	10,000,000.00	27,000,000.00	40,000,000.00	108.11%
Largo Plazo	21103	67,000,000.00	10,000,000.00		
Corto Plazo	22240	0.00	0.00	0.00	0.00%
Largo Plazo	22240	0.00	0.00		
Corto Plazo	22241	12,131,500.00	3,650,000.00	-3,650,000.00	-18.98%
Largo Plazo	22241	3,445,000.00	15,576,500.00		
Corto Plazo	31127	196,763.02	138,084.65	58,678.37	42.49%
Largo Plazo	31127	0.00	0.00		
Total Valor Facial Principal		212,443,076.77	195,660,613.49	16,782,463.28	8.58%
Corto Plazo	22241	214,628.21	24,416.41	-529,756.93	-62.88%
Largo Plazo	99999	98,142.05	818,110.78		
Total Valor Primas		312,770.26	842,527.19	-529,756.93	-62.88%
Total Principal + Primas		212,755,847.03	196,503,140.68	16,252,706.35	8.27%
Intereses por cobrar		1,743,990.81	2,170,057.18	-426,066.37	-19.63%
Total General		214,499,837.84	198,673,197.86	15,826,639.98	7.97%

Adicionalmente en las cuentas de intereses las tasas de las inversiones vigentes se encuentran entre 0,40% y 11,90% 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	6.291.040,10	5.859.587,79	7,36%

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:

Cartera de Préstamos:

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 SUGEF-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 2% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 431.452 que corresponde a un Aumento del 7% de recursos disponibles.

Revelación:

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
1.1.3.04.	Servicios y derechos a cobrar a corto plazo	375,988.43	365,297.88	10,690.55	2.93%
1.1.3.07.	Préstamos a corto plazo	926,134.94	931,248.17	-5,113.23	-0.55%
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	9,051.52	5,444.79	3,606.73	66.24%
1.1.3.97.	Cuentas a cobrar en gestión judicial	6,665,147.42	7,143,574.74	-478,427.32	-6.70%
1.1.3.98.	Otras cuentas a cobrar a corto plazo	2,811,537.15	2,583,841.53	227,695.62	8.81%
1.1.3.99.	Previsiones para deterioro de cuentas a cobrar a corto plazo *	-4,497,230.20	-5,170,230.16	672,999.96	-13.02%
	Total	6,291,040.10	5,859,587.79	431,452.31	7.36%

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 diciembre 2025 con respecto al periodo anterior genera la variación de 10.690,55 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 una disminución de ¢5.113,23 producto de la gestión de cobro que se lleva a cabo por parte de la institución.

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 ¢478.427,32 miles.

La cuenta 1.1.3.98 muestra un incremento de ¢227.695,62 miles producto principalmente de: La cuenta de gastos legales, la cartera de crédito y cuentas por cobrar a funcionarios.

Con respecto a la cuenta 1.1.3.99 muestra una disminución de ¢672.999,96 miles, se ha venido realizando en los últimos años una limpieza de la cartera y una gestión programada y constante que ha permitido una disminución progresiva de la morosidad. Esto sin duda presenta un reto permanente y cada vez más difícil en los indicadores deseados de morosidad. Las estrategias de comunicación y negociación con los clientes muestran una actitud diferente del equipo de Cobros del INVU y esto permite que los clientes comprendan el cambio surgido en la Institución sobre el manejo y la recuperación de los créditos y las políticas aplicadas permiten una educación financiera sobre el manejo de este activo tan importante según muestran los estados financieros. ✓ Una gestión fuerte en el caso de las cuentas atrasadas con un empuje directo sobre el cobro administrativo y judicial. ✓ Se ofrecen a los clientes cuando así proceda, negociaciones sobre los saldos adeudados y primordialmente el uso de la herramienta arreglos de pago, sobre los cuales se mantiene una vigilancia permanente al cumplimiento de estos. ✓

Cuentas antiguas de más 10 años, cuyo historial debe ser analizado para un posible proceso judicial, todo debidamente respaldado.

Cuenta	Nombre	Periodo actual	Periodo anterior	Variación
1.1.3.99.	Previsiones para deterioro de cuentas a cobrar a corto plazo *	-4,497,230.20	-5,170,230.16	672,999.96

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO			
UNIDAD DE FINANZAS-CONTABILIDAD			
CÁLCULO DE ESTIMACIÓN DE CARTERA DE PRÉSTAMOS-INTERESES			
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025			
MOROSIDAD	TOTAL CARTERA CORTO Y LARGO PLAZO	% ESTIMACIÓN	CÁLCULO ESTIMACIÓN
Sin Vencer	74,649,742,735.22	0.00%	0.00
Vencido de 1-30	15,176,843,456.04	0.50%	75,884,217.28
Vencido de 31-60	7,151,945,856.11	1.00%	71,519,458.56
Vencido de 61-90	1,664,745,522.20	5.00%	83,237,276.11
Vencido de 91 a-180	845,899,192.39	30.00%	253,769,757.72
Mas de 180 dias	8,025,638,988.97	50.00%	4,012,819,494.49
TOTAL	107,514,815,750.93		4,497,230,204.15
% estimación sobre cartera			4.18%

Revelar la información solicitada por la NICSP 9 Ingresos de transacciones con contraprestación (párrafo 39)

Método de estimación por incobrable

Revelación:

A continuación, se presenta los ingresos con contraprestación reconocidos durante el período 2025.

TIPO DE INGRESO	
Prestación de Servicios	3,046,250.90
Venta de bienes	10,447.08
Intereses sobre Inversiones	15,379,809.72
Intereses sobre cartera de crédito	7,760,851.48
Alquiler edificio	2,680.88
TOTAL	26,200,040.06

NICSP 9 Política para Ingresos de Transacciones con contraprestación

Objetivo: Esta política establece el tratamiento contable de los ingresos surgidos de las transacciones y eventos con contraprestación.

Reconocimiento: Cuando el resultado de una transacción, que suponga la prestación de servicios, pueda ser estimado con fiabilidad, los ingresos asociados con la operación deben reconocerse, considerando el 71 grado de terminación de la prestación a la fecha sobre la que se informa. El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- (a) el importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad;
- (b) es probable que la entidad reciba los beneficios económicos o potencial de servicio derivados de la transacción;
- (c) el grado de terminación de la transacción, en la fecha de presentación, puede ser medido con fiabilidad; y
- (d) los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

La Institución deberá de reconocer el ingreso correspondiente en transacciones con contraprestación, tal como el alquiler del espacio para oficina dentro del edificio administrativo y/o el contrato o contratos que llegue a suscribir la institución para uso de los inmuebles

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos deben ser reconocidos como ingresos en el Estado de Rendimiento Financiero, de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

Los costos relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluyendo en ellos la depreciación del activo, se reconocerán como gasto del período al que corresponda.

Los depósitos sin identificar se registrarán en el momento que ocurren y de forma oportuna por las Unidades Primarias de acuerdo con el principio de devengo y se mantendrán en el pasivo por un tiempo prudencial de hasta un periodo de cuatro años, considerando lo que establece el artículo 984 del Código de Comercio. Transcurrido este periodo serán registrados como ingreso, sin embargo, si posterior a ese plazo y antes de que se cumplan los diez años se identifican los depósitos, se debe proceder con la aplicación respectiva, respetando lo que establece el artículo 868 del Código Civil.

Se reconoce en INVU los siguientes ingresos provenientes de ingresos con contraprestación:

Tipos de servicios que brinda el INVU y con la ley que le aplique al servicio brindado:

6. Servicios Urbanismo: alineamientos, certificación de uso urbano, planes reguladores, visados de planos varios y su fundamento legal se basa en: Reglamento para el Establecimiento de Tarifas de Urbanismo Instituto Nacional de vivienda y Urbanismo.

7. Comisiones sobre bonos y proyectos BANHVI su fundamento legal es: Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda).
8. Servicios relacionados al Sistema de Ahorro y Préstamo: Intereses por cambios de plan, Comisión por traspaso de contrato, Estudio de Maduración, Intereses de contratos maduros, la base legal es: Reglamento para el Sistema de Ahorro y Préstamo.
9. Constancias y o certificaciones varias se fundamenta legalmente en: Ley General de Administración Pública, Art. 62, Inc. 2.
10. Gastos administrativos para formulación de créditos y titulación de inmuebles esto se fundamenta legalmente en: Reglamento de Titulación para Terrenos Propiedad del INVU y los acuerdos de Junta Directiva donde se establezca el porcentaje de gastos administrativos por cada línea de crédito.

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

Al 31 de diciembre 2025 la cuenta de inventario no muestra saldo.

Cual sistema de inventario utiliza su institución Periódico o Permanente

No aplica

Revelación:

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

Revelación:

A la fecha de presentación no se poseen partidas contables en las cuentas de inventarios.

Información a revelar-Inventarios, NICSP 12:

a) Inventario (Párrafo 12)

Revelación:

No aplica

b) Costo de los Inventarios (Párrafo 18)

Revelación:

No aplica

c) Importe en libros de Inventario (Párrafo 47)

Revelación:

No aplica

d) Otra información por revelar

Revelación:

No aplica

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	3.655.695,00	7.054.804,71	-48,18%

Revelación:

La cuenta Otros activos a corto plazo, representa el 1% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -3.399.110 que corresponde a una Disminución del -48% de recursos disponibles.

Revelación:

Detalle de las cuentas por cobrar

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
1.1.9.01.01.01.0.	Primas y gastos de seguros a devengarse	9,460.33	5,169.36	4,290.97	83.01%
1.1.9.01.01.02.0.	Alquileres y derechos sobre bienes	68,265.47	60,440.75	7,824.72	12.95%
1.1.9.01.99.99.0.	Otros gastos a devengar c/p	6,484.67	6,484.67	0.00	0.00%
	Total	84,210.47	72,094.78	12,115.69	16.81%

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, producto del cual presenta una disminución de ¢3.373.224,64 miles.

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

Cuenta	Descripción	Periodo actual	Periodo anterior	Variación	Diferencia
					%
119	OTROS ACTIVOS A CORTO PLAZO	702,223.49	728,108.56	-25,885.07	-3.56%
184	CUENTAS INTERMODULARES	2,953,471.51	6,326,696.15	-3,373,224.64	-53.32%
	Total	3,655,695.00	7,054,804.71	-3,399,109.72	-48.18%

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		9.460,33
1.1.9.01.01.02.0. Alquileres y derechos sobre bienes a devengar c/p		68.265,47
1.1.9.01.01.03.0. Reparaciones y mejoras sobre inmuebles de terceros arrendados c/p		
1.1.9.01.01.99.0. Otros servicios a devengar c/p		

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	125.568.642,05	100.420.110,78	25,04%

Revelación:

La cuenta Inversiones a largo plazo, representa el 32% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 25.148.531 que corresponde a un Aumento del 25% de recursos disponibles.

Revelación:
El efecto neto entre la reclasificación de largo a corto plazo por ¢79.585.670,06 miles, de las inversiones con vencimiento menor a un año y los aumentos por las nuevas inversiones por ¢105.000.000 miles. La variación real de las inversiones puede detallarse de forma conjunta del 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 Itp - Capital	125,470,500.00	99,602,000.00	25,868,500.00	25.97%
1.2.2.02.02.01.4.	Títulos y valores a costo amortizado del Gobierno Central Itp - Primas y gastos de adquisición a devengar	98,142.05	818,110.78	-719,968.73	-88.00%
	Total	125,568,642.05	100,420,110.78	25,148,531.27	25.04%

Se muestra la distribución por entidad:

	Entidad	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
	21103	67,000,000.00	10,000,000.00	57,000,000.00	570.00%
1.2.2.02.02.01.1.	21101	55,025,500.00	74,025,500.00	-19,000,000.00	-25.67%
1.2.2.02.02.01.1.	22241	3,445,000.00	15,576,500.00	-12,131,500.00	-77.88%
1.2.2.02.02.01.1.	Total	125,470,500.00	99,602,000.00	25,868,500.00	25.97%

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

1.2.2. INVERSIONES A LARGO PLAZO		Monto en miles
SALDO PERIODO ANTERIOR (diciembre 2024)		100,420,110.78
INCREMENTOS		105,000,000.00
Nuevas Inversiones	105,000,000.00	
DISMINUCIONES		-79,585,670.06
Reclasificaciones de Largo Plazo a Corto Plazo	-79,585,670.06	
Vencimiento de inversiones	0.00	
AJUSTES		-265,798.67
Amortización primas	-265,798.67	
Otros ajustes	0.00	
EFFECTO NETO		25,148,531.27
SALDO PERIODO ACTUAL (diciembre 2025)		125,568,642.05

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	Diferencia %
Corto Plazo	1.1.2.	88,931,195.80	98,253,087.08	-9,321,891.28	-9.49%
Largo Plazo	1.2.2.	125,568,642.05	100,420,110.78	25,148,531.27	25.04%
	Total	214,499,837.85	198,673,197.86	15,826,639.99	7.97%

	Entidad	Período actual	Período anterior	Variación por entidad	Diferencia %
Corto Plazo	11206	7,644,313.75	4,270,528.84	3,373,784.91	79.00%
Largo Plazo	11206	0.00	0.00		
Corto Plazo	21101	57,000,000.00	61,000,000.00	-23,000,000.00	-17.03%
Largo Plazo	21101	55,025,500.00	74,025,500.00		
Corto Plazo	21103	10,000,000.00	27,000,000.00	40,000,000.00	108.11%
Largo Plazo	21103	67,000,000.00	10,000,000.00		
Corto Plazo	22240	0.00	0.00	0.00	0.00%
Largo Plazo	22240	0.00	0.00		
Corto Plazo	22241	12,131,500.00	3,650,000.00	-3,650,000.00	-18.98%
Largo Plazo	22241	3,445,000.00	15,576,500.00		
Corto Plazo	31127	196,763.02	138,084.65	58,678.37	42.49%
Largo Plazo	31127	0.00	0.00		
	Total Valor Facial Principal	212,443,076.77	195,660,613.49	16,782,463.28	8.58%
Corto Plazo	22241	214,628.21	24,416.41	-529,756.93	-62.88%
Largo Plazo	99999	98,142.05	818,110.78		
	Total Valor Primas	312,770.26	842,527.19	-529,756.93	-62.88%
	Total Principal + Primas	212,755,847.03	196,503,140.68	16,252,706.35	8.27%
	<i>Intereses por cobrar</i>	<i>1,743,990.81</i>	<i>2,170,057.18</i>	<i>-426,066.37</i>	<i>-19.63%</i>
	Total General	214,499,837.84	198,673,197.86	15,826,639.98	7.97%

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

INVERSIONES A NOMBRE DE INVU

31-dic-25

En miles de colones

Entidad	FONDOS DE:					
	SISTEMA DE AHORRO Y PRESTAMO	MENOS: Primas y Comisiones iniciales	MENOS: Intereses Acum. Pagados	INVU (Reforma 8448 a la Ley N°1788)	FOSUVI (BANHVI)	TOTAL INVERSIONES EN LIBROS
BNCR	77,000,000.00			7,644,313.75	31,817.29	84,676,131.03
BCR	112,025,500.00				164,945.73	112,190,445.73
BP	0.00					0.00
TN	0.00					0.00
BP SAFI	0.00					0.00
BP BOLSA	18,247,623.54	-2,470,416.75	-200,706.79			15,576,500.00
COOPEUNA						0.00
Total colones	207,273,123.54	-2,470,416.75	-200,706.79	7,644,313.75	196,763.02	212,443,076.77
						<u>212,443,076.77</u>

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	99.981.475,71	92.392.431,68	8,21%

Revelación:

La cuenta Cuentas a cobrar a largo plazo, representa el 26% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 7.589.044 que corresponde a un Aumento del 8% de recursos disponibles.

Revelación:

Al aumento de las colocaciones 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	Periodo actual	Periodo anterior	Variación	Diferencia %
1.2.3.03.	Ventas a cobrar a largo plazo	0.00	98,306.38	-98,306.38	-100.00%
1.2.3.07.	Préstamos a largo plazo	99,981,475.71	92,294,125.30	7,687,350.41	8.33%
	Total	99,981,475.71	92,392,431.68	7,589,044.03	8.21%

En relación con la cuenta 1.2.3.07 se muestra una variación de ¢7.687.350,41 miles, principalmente en la cartera de crédito para este periodo económico y con respecto a diciembre del 2024, se muestra un aumento de ¢6.969 millones de colones, correspondiente a la cartera del Sistema de Ahorro y Préstamos.

NOTA N° 10

Bienes no concesionados

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.2.5.	Bienes no concesionados	10	55.423.368,75	52.860.429,74	4,85%

Revelación:

La cuenta Bienes no concesionados, representa el 014% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 2,5 62,939 que corresponde a un Aumento del 005% de recursos disponibles. Esta nota explicativa está vinculada con las notas del Estado de Situación y Evolución de Bienes donde se debe desarrollar con mayor detalle la composición de las cuentas, sus

saldos y hechos relevantes

Cuenta	Descripción	Período actual	Periodo anterior	Variación	Diferencia %
1.2.5.01.	Propiedades, planta y equipos explotados	3,812,577.22	2,998,545.29	814,031.93	27.15%
1.2.5.02.	Propiedades de inversión	51,610,791.53	49,861,884.45	1,748,907.08	3.51%
	Total	55,423,368.75	52,860,429.74	2,562,939.01	4.85%

En la cuenta 1.2.5.01, al mes de presentación con respecto al del año anterior, muestra una variación por ¢814.031.93, se destaca principalmente la actualización de valores de terrenos y edificios en uso del INVU, según avalúo realizado por la Unidad de Fondo de Inversión de Bienes Inmuebles, según Oficio DPH-UFIBI0681-2024 del 04 de diciembre 2024.

Detalle	Tierras y terrenos Valor origen	Tierras y terrenos Revaluación	Edificios Valor original	Edificios Revaluación	Edificios Mejora	Total
Costo						
Al 31 de diciembre 2024	6 385,20	3 689,20	2 191 899,15	11 475,88	108 011,40	2 321 440,83
Adiciones	1 093 623,73		2 155 541,11	0,00	0,00	3 249 164,84
Disposiciones	-6 385,20	-3 689,20	-2 191 899,15	-11 475,88	-108 011,40	-2 321 440,83
Saldo al 31 de diciembre 2025	1 093 623,73	0,00	2 155 541,11	0,00	0,00	3 249 164,84
Depreciación acumulada						
Al 31 de diciembre 2024	0,00	0,00	-34 437,52	0,00	0,00	-34 437,52
Gastos del año	0,00	0,00	-61 270,69	0,00	0,00	-61 270,69
Disposiciones	0,00	0,00	34 437,52	0,00	0,00	34 437,52
Saldo al 31 de diciembre 2025	0,00	0,00	-61 270,69	0,00	0,00	-61 270,69
Saldo neto al 31 de diciembre 2025	1 093 623,73	0,00	2 216 811,80	0,00	0,00	3 310 435,53
Efecto neto	1 087 238,53	-3 689,20	-63 191,21	-11 475,88	-108 011,40	900 890,84

En la cuenta 1.2.5.02 la variación corresponde a reconocimiento de propiedades, incrementos por el valor de avalúo, bajas por depuración y exclusiones por titulación

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
CONCILIACIÓN PROPIEDADES DE INVERSION (NICSP 16 p87)
(en miles de colones)

Saldo al 31 de diciembre 2024		49 861 884,45
Incrementos		
Adiciones - Ingresos (reconocimiento) de fincas	1 441 257,99	
Incremento de valor por avalúo	511 177,32	
Otros movimientos	78 236,12	
Total incrementos		2 030 671,43
Disminuciones		
Disposiciones- Exclusiones por titulación	-119 249,41	
Otros movimientos -Bajas por depuración	-111 395,40	
Pérdidas por deterioro en el valor por avalúo	-51 119,53	
Total disminuciones		-281 764,34
Saldo al 31 de diciembre 2025		51 610 791,53

Para el presente periodo muestra una diferencia con el dato del auxiliar suministrado por la unidad primaria en oficio DPH-UFIBI-0006-2026 del 09 de enero 2026; por un monto de ₡9.423,85 miles, producto de la exclusión de dos propiedades del auxiliar de terrenos en el mes de diciembre 2025 y se encuentran en el proceso de formalización, según Oficio de la Unidad Primaria DPH-UFIBI-0018-2026 del 20 de enero del 2026.

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

PROVINCIA	CANTIDAD	MONTO COLONES
ALAJUELA	193	3 091 198 928,93
CARTAGO	608	3 456 089 851,85
GUANACASTE	255	2 639 730 787,42
HEREDIA	220	3 058 969 027,38
LIMON	3174	4 778 643 722,24
PUNTARENAS	2005	4 050 848 050,80
SAN JOSE	2822	30 525 887 321,90
Total general	9277	51 601 367 690,52

NOTA N° 11

Bienes concesionados

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

Revelación:

La cuenta Bienes concesionados, representa el 000% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles. Esta nota explicativa está vinculada con las notas del Estado de Situación y Evolución de Bienes donde se debe desarrollar con mayor detalle la composición de las cuentas, sus saldos y hechos relevantes

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 000% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

A la fecha de presentación no muestra saldo.

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 000% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000,000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

A la fecha de presentación no muestra saldo.

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:

A la fecha de presentación no muestra saldo.

Revelación:

La cuenta Gastos a devengar a largo plazo, representa el 000% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

A la fecha de presentación no muestra saldo.

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	9.046.524,51	14.043.875,98	-35,58%

Revelación:

La cuenta Deudas a corto plazo, representa el 10% del total del Pasivo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -4.997.351 que corresponde a un Disminución del -36% de recursos

disponibles.

Revelación:

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

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia %
2.11.01.	Deudas comerciales a corto plazo	3.251.816,55	3.161.379,95	90.436,60	2,86%
2.11.02.	Deudas sociales y fiscales a corto plazo	704.856,80	1.327.365,33	-622.508,53	-46,90%
2.11.03.	Transferencias a pagar a corto plazo	4.532.515,79	9.438.643,27	-4.906.127,48	-51,98%
2.11.99.	Otras deudas a corto plazo	557.335,38	116.487,43	440.847,95	378,45%
	Total	9.046.524,52	14.043.875,98	-4.997.351,46	-35,58%

El saldo en la cuenta 2.1.1.01. corresponde principalmente a un aumento en los honorarios legales y una disminución en las pólizas por pagar.

La disminución en la cuenta 2.1.1.02 corresponde principalmente a la reclasificación de importes relacionados con pasivos de cargas patronales y retenciones al personal, a la cuenta 2.1.9 para su revisión y depuración. 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. Para el período 2025 fue posible la identificación de gran cantidad de depósitos y su registro en las cuentas definitivas, lo que permitió la disminución en este rubro.

La variación de la cuenta 2.1.1.99. muestra un aumento, debido principalmente a la reclasificación parcial que se realizó de la cuenta por pagar 2.1.3.99. Otros fondos de Terceros a la 2.1.1.99 Otras Deudas a Corto Plazo en el mes de marzo 2025 por ¢399.576,4 miles correspondiente a Cuentas por Pagar a Comisionistas y a diciembre 2025 muestra una variación de ¢440.847,95 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.

Revelación:

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 000% del total del Pasivo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

La cuenta 2.1.2 no muestra saldo en el presente período, ni en el anterior.

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	79.331.719,91	74.036.045,52	7,15%

Revelación:

Cuenta	Descripción	Periodo actual	Periodo anterior	Variación	Diferencia
					%
2.1.3.01.	Fondos de terceros en la Caja Única	2,553,194.13	2,150,470.71	402,723.42	18.73%
2.1.3.02.	Recaudación por cuenta de terceros	131,383.36	766,953.59	-635,570.23	-82.87%
2.1.3.03.	Depósitos en garantía	178,565.89	117,415.75	61,150.14	52.08%
2.1.3.99.	Otros fondos de terceros	76,468,576.53	71,001,205.47	5,467,371.06	7.70%
	Total	79,331,719.91	74,036,045.52	5,295,674.39	7.15%

La variación en cuenta 2.1.3.01 está compuesta por la disminución de la cuenta relacionada con los recursos de terceros pagados anticipadamente para aplicar a cuotas de préstamos que mantienen con la institución por ¢223.136,70, y al aumento por el aporte de recursos para el Plan Regulador Desarrollo Urbano-Brunca del Ministerio de Vivienda por ¢573.333.3 miles, así como un incremento en las cuentas de fondos para bonos de vivienda por ¢52.626.8miles.

La variación de la cuenta 2.1.3.02 se origina principalmente por la compensación efectuada de las partidas de impuestos por pagar (salario, retención 2%, retención sobre dietas) contra el saldo a favor, reconocido por Tributación, con base en las declaraciones presentadas.

La variación de la cuenta 2.1.3.03 Depósitos de garantía corresponde al ingreso de garantías en efectivo relacionadas con contratos con proveedores.

2.1.3.99. este rubro contempla el saldo de la cartera de ahorros por un monto de ¢76.468.57 miles

Y de acuerdo con la información brindada por la unidad primaria, Unidad Administración Canales de Servicio, la variación se debe 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.

Detalle

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
2.1.3.03.	Depósitos en garantía	16	178.565,89	117.415,75	52,08%

Revelación:

La cuenta Depósitos en garantía, representa el 2% del total del Pasivo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 61.150 que corresponde a un Aumento del 52% de recursos disponibles.

Revelación:

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

Cuenta	Descripción	Periodo actual	Periodo anterior	Variación	Diferencia
					%
2.1.3.03.01.02.	Depósitos en garantía de empresas privadas	145,565.89	106,165.75	39,400.14	37.11%
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	178,565.89	117,415.75	61,150.14	52.08%

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	106.401,45	-9,93%

Detalle cuenta:

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
2.1.4.01.	Provisiones a corto plazo	17	95.830,91	106.401,45	-9,93%

Indicar el detalle de cómo está compuesta la cuenta:

La cuenta de provisiones se conforma de la siguiente forma:

Cuenta	Descripción	Periodo actual	Periodo anterior	Variación	Diferencia
					%
2.1.4.01.01.02.0	Provisiones para litigios y demandas laborales c/p	1,00	0,00	1,00	0.00%
2.1.4.01.01.99.0	Provisiones para otros litigios y demandas c/p	41 473,96	41 473,96	0,00	0.00%
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	106 401,45	-10 570,54	-9,93%

Revelación:

La cuenta Provisiones y reservas técnicas a corto plazo, representa el 000% del total del Pasivo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -10.571 que corresponde a un Disminución del -10% de recursos disponibles.

Revelación:

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

Referente a “Provisiones para otros litigios y demandas c/p” no presentan variación y se registran según Oficio de la Unidad de Asesoría Legal PE-AL-003-2026 del 06 de enero 2026, 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 31 de diciembre del 2025 es de ¢ 41,474.96 miles de colones. Cuadro incluido en el oficio montos en colones:

<u>PROVISION</u>	<u>INVU</u>	<u>SAP</u>
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	

En la cuenta de provisiones varias se incluye la provisión de Cesantía de personal con posibilidades de retiro al 31 de diciembre del 2025, información suministrada por la Unidad de Talento Humano en oficio DAF-UTH 0022-2026 del 15 de enero 2026 como parte de la información a revelar para la norma NICSP 39, 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 es de ¢54.355,95 miles de colones.

Detalle mes Actual al 31 de diciembre 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
TOTAL					54,355,945.47	54,355,945.47

**Información por revelar - Provisiones, Pasivos contingentes y Activos Contingentes
NICSP 19 (párrafo 97, 98)**

Revelación:

A continuación, se presenta el movimiento de las cuentas de provisiones durante el período 2025

Movimientos del periodo (en miles de colones)

Cuenta	Descripción	Otros Datos	Saldo Final Periodo 2024	Dotaciones	Incrementos	Pagos	Reversiones (ajuste)	Saldo del Periodo
2.1.4.01.01.02.0.	Provisiones para litigios y demandas laborales c/p		0.00	2.00	0.00	0.00	1.00	1.00
2.1.4.01.01.99.0.	Provisiones para otros litigios y demandas c/p		41 473.96	0.00	0.00	0.00	0.00	41 473.96
2.1.4.01.99.99.0.	Otras provisiones varias c/p	Cesantia	64 927.49	0.00	0.00	10 515.31	56.23	54 355.95
	Total		106 401.45	2.00	0.00	10 515.31	57.23	95 830.91

Provisiones por litigios:

El INVU reconoce dentro de este rubro las provisiones por litigios que comprende las demandas judiciales en contra de la institución, con una probabilidad de obligación de más del 50%, las cuales se detallan a continuación:

RESOLUCION PROVISIONAL 2 (NICSP 19)				AÑO Y MES DE REPORTE 2025 DICIEMBRE						
#	N° de Expediente Judicial	Nombre Demandado	Motivo demanda	Resolución provisional 2					NIVEL DE Probabilidad de OBLIGACION	Observaciones
				Fecha	Moneda	Monto	Tipo de Cambio	Monto colones		
6	13-008896-1027-CA	INVU	Modificación de Plan Regulador	20/12/2013	DOLARES	82 000,00	505,78	41 473 960,00	PROBABLE (más de 50%)	El tipo de cambio es el de la presentación de la demanda. La cuantía que se está estimando es parcial, ya que los montos por el pago de terrenos y las costas aún no se establecen ya que el proceso esta en Casación. Mediante resolución a las 14:29 horas del 27/12/2025 Se le hace saber al gestionante que esta Sala se encuentra en un proceso sostenido de reducción de su circulante y el recurso casación tramitado dentro del presente expediente se encuentra en trámite y se atenderá en el menor plazo posible.
10	16-000482-0186-LA	INVU	Ordinario laboral, reclamo jornada laboral	25/04/2016	COLONES	1 000,00	1,00	1 000,00	PROBABLE (más de 50%)	Mediante resolución A las 14:45 horas del 28/11/2025 Con vista al escrito incorporado a la carpeta electrónica el 20/11/2025, se tienen por expresados los agravios de la demandada, mismos que se reservan para ser conocidos por la Sala Segunda de la Corte Suprema de Justicia, en su momento procesal oportuno.
Fuente : Informe Asesoría Legal								41 474 960,00		

Provisiones por cesantía: Además, se incluye la provisión por concepto de cesantía de colaboradores con mayor probabilidad de jubilarse, de acuerdo con su edad. De acuerdo con información suministrada por la Unidad de Talento Humano, la provisión en el tiempo depende de la decisión de los funcionarios de acogerse a ese beneficio.

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	4.564.507,70	2.949.941,75	54,73%

Detalle cuenta:

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
2.1.9.01.	Ingresos a devengar a corto plazo	18	449.472,86	---	0,00%

Composición de la cuenta:

A continuación, se muestra la composición de la cuenta de Otros pasivos:

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia %
2.1.9.01.02.01.0	Condiciones por activos transferidos del sector	128,692.19	0.00	128,692.19	0.00%
2.1.9.01.99.99.0	Otros ingresos varios a devengar a corto plazo	320,780.67	0.00	320,780.67	0.00%
2.1.9.99.01.02.0	Deudas sociales y fiscales a corto plazo sujetas a depuración	782,641.64	0.00	782,641.64	0.00%
2.1.9.99.01.99.0	Otras deudas a corto plazo sujetas a depuración	918,512.33	394,887.50	523,624.83	132.60%
2.1.9.99.03.01.0	Fondos de terceros en la Caja Única sujetos a depuración	864,151.39	873,555.90	-9,404.51	-1.08%
2.1.9.99.03.02.0	Recaudación por cuenta de terceros sujeta a depuración	588,706.96	605,840.64	-17,133.68	-2.83%
2.1.9.99.03.99.0	Otros fondos de terceros sujetos a depuración	961,022.52	1,075,657.71	-114,635.19	-10.66%
	Total	4,564,507.70	2,949,941.75	1,614,565.95	54.73%

Revelación:

La cuenta Otros pasivos a corto plazo, representa el 5% del total del Pasivo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 1.614.566 que corresponde a un Aumento del 55% de recursos disponibles.

Revelación:

2.1.9.01.02.01.0 corresponde al registro provisional de los depósitos por pago de terrenos que están en trámite de formalización del traspaso por parte de la unidad primaria (UFIBI), una vez concluido dicho trámite es reversado contra la cuenta 125.02.01 de Propiedades de Inversión.

2.1.9.01.99.99.0 corresponde a los fondos a usar en el corto plazo del “Convenio Específico entre el Instituto de Desarrollo Rural y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo para el acompañamiento técnico y revisión en el proceso de elaboración de las propuestas de planes reguladores por parte del INVU de las 23 municipalidades involucradas en el convenio de Cooperación Interinstitucional entre MIVAH-MIDEPLAN-INVU-IFAMU” firmado el 17 de setiembre-2025. Fondos que serán utilizados para cubrir gasto corriente (planilla) relacionado con el proyecto hasta el período 2028. Según detalle adjunto:

Convenio INDER-INVU (en miles de colones)

INGRESO INDER (nov 2025)	Distribución con base en plan presupuestario	Saldo 31-12-2025
219 Corto plazo	322 074,04	320 780,67
229 Largo plazo	382 875,96	382,88
499 Ingreso	-	1 293,37
Total	704 950,00	322 456,92

219.99.01.02.0 corresponde a la reclasificación de importes en el pasivo relacionados con contribuciones patronales y retenciones al personal, para su revisión y depuración.

219.99.01.99.0 registros de planillas de patronos, depósitos de clientes, para pagar entre agencias internas de INVU y SAP.

219.99.03.02.0 montos pendientes de revisión producto de la aplicación de planillas de patronos para determinar si corresponde la devolución a clientes. La variación en esa cuenta corresponde a la depuración de partidas registradas en esta cuenta, montos pendientes en Cuota Adelantada.

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 000% del total del Pasivo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000,000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

A la fecha de presentación no se refleja saldo en esta cuenta

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	264.000,45	0,00%

Revelación:

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

Revelación:

El saldo de esta cuenta no muestra variación con respecto al año anterior.

De acuerdo con oficio DAF-0001-2026 y la Certificación Tesorería N°001-2026, este importe corresponde a un crédito que data del año 1978 con el Ministerio de Hacienda, por un monto de \$8.400.000,00 y registrado en INVU por el importe indicado en colones. Esta deuda es objeto de revisión y negociación por ambas partes.



15 de enero de 2026
DAF-0001-2026

Señor
Enri Solis Mata
Director General de Contabilidad Nacional
MINISTERIO DE HACIENDA
solisme@hacienda.go.cr

Estimado Señor:

En consideración a la directriz DCN-005-2010, referente a la confirmación de saldos de las cuentas por cobrar o pagar al Gobierno, sirvase encontrar adjunta la certificación N°001-2026 del mes de diciembre 2025, realizada por la Licda. Cindy García Rodríguez, Tesorera Institucional.

No omitimos indicar que, debido a las revisiones que se están dando entre su representada y este Instituto sobre la deuda "AID", el monto que se certifica está sujeto a variaciones tanto en el monto del capital como de los posibles intereses hasta el momento en que ambas partes estén de acuerdo.

Sin otro particular, se despide atentamente;

BRYANS
CENTENO
HERNANDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por BRYANS CENTENO
HERNANDEZ (FIRMA)
Fecha: 2026.01.15
08:13:08 -06'00'

Lic. Bryans Centeno Hernández, Jefe
Departamento Administrativo Financiero
INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Cc: Presidencia Ejecutiva,
Gerencia General
Unidad de Finanzas – Área de Tesorería,
Unidad de Finanzas – Área de Contabilidad,
Archivo.



15 de enero de 2026
DAF-0001-2026

Señor
Enri Solis Mata
Director General de Contabilidad Nacional
MINISTERIO DE HACIENDA
solisme@hacienda.go.cr

Estimado Señor:

En consideración a la directriz DCN-005-2010, referente a la confirmación de saldos de las cuentas por cobrar o pagar al Gobierno, sirvase encontrar adjunta la certificación N°001-2026 del mes de diciembre 2025, realizada por la Licda. Cindy García Rodríguez, Tesorera Institucional.

No omitimos indicar que, debido a las revisiones que se están dando entre su representada y este Instituto sobre la deuda "AID", el monto que se certifica está sujeto a variaciones tanto en el monto del capital como de los posibles intereses hasta el momento en que ambas partes estén de acuerdo.

Sin otro particular, se despide atentamente;

BRYANS
CENTENO
HERNANDEZ
(FIRMA)

Firmado digitalmente
por BRYANS CENTENO
HERNANDEZ (FIRMA)
Fecha: 2026.01.15
08:13:08 -06'00'

Lic. Bryans Centeno Hernández, Jefe
Departamento Administrativo Financiero
INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

Cc: Presidencia Ejecutiva,
Gerencia General
Unidad de Finanzas – Área de Tesorería,
Unidad de Finanzas – Área de Contabilidad,
Archivo.

Avenida 5, calles 3 bis y 5, San José, Barrio Amón, Apartado 2534-1000 San José, Costa Rica. Correo Electrónico: 4037-6300 invu@invu.go.cr

Avenida 5, calles 3 bis y 5, San José, Barrio Amón, Apartado 2534-1000 San José, Costa Rica. Correo Electrónico: 4037-6300 invu@invu.go.cr

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 000% del total del Pasivo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000,000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

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

NOTA

Nº 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:

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

Revelación:

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

Revelación:

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

NOTA Nº 23

Otros pasivos a largo plazo

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
2.2.9.	Otros pasivos a largo plazo	23	382.875,96	---	0.00%

Detalle cuenta:

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
2.2.9.01.	Ingresos a devengar a largo plazo	23	382.875,96	---	0.00%

2.2.9.01. corresponde a los fondos a usar en el largo plazo del “Convenio Específico entre el Instituto de Desarrollo Rural y el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo para el acompañamiento técnico y revisión en el proceso de elaboración de las propuestas de planes reguladores por parte del INVU de las 23 municipalidades involucradas en el convenio de Cooperación Interinstitucional entre MIVAH-MIDEPLAN-INVU-IFAMU” firmado el 17 de setiembre-2025. Fondos que serán utilizados para cubrir gasto corriente (planilla) relacionado con el proyecto hasta el período 2028

Convenio INDER-INVU
(en miles de colones)

INGRESO INDER (nov 2025)	Distribución con base en plan presupuestario	Saldo 31-12-2025
219 Corto plazo	322 074,04	320 780,67
229 Largo plazo	382 875,96	382,88
499 Ingreso	-	1 293,37
Total	704 950,00	322 456,92

Revelación:

La cuenta Otros pasivos a largo plazo, representa el 4% del total del Pasivo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 382.876 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

A la fecha de presentación no presenta variaciones en la cuenta a 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%

Revelación:

La cuenta Capital inicial, representa el 7% del total del Capital, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000,000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

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

De acuerdo con la información que se posee referente al capital, los importes iniciales se detallan así:

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		

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 000% del total del Capital, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000,000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Esta nota explicativa está vinculada con las notas del Estado de Cambios al Patrimonio donde se debe desarrollar con mayor detalle la composición de las cuentas, sus saldos y hechos relevantes.

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	2.824.233,18	2.289.197,71	23,37%

Revelación:

La cuenta Reservas, representa el 3% del total del Capital, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 535.035 que corresponde a un Aumento del 23% de recursos disponibles.

Revelación:

La variación es por un monto de ¢535.035,47 miles, corresponde a la actualización del valor de propiedades de inversión, por medio de avalúos, de acuerdo con información brindada por la unidad primaria UFIBI.

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 000% del total del Capital, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000,000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

A la fecha de presentación no muestra saldo.

NOTA N° 28**Resultados acumulados**

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
3.1.5.	Resultados acumulados	28	288.315.680,45	268.599.826,88	7,34%

Detalle cuenta:

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
3.1.5.01.	Resultados acumulados de ejercicios anteriores	28	270.499.253,35	252.282.719,28	7,22%

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
3.1.5.02.	Resultado del ejercicio	28	17.816.427,10	16.317.107,60	9,19%

Revelación:

La cuenta Resultados acumulados, representa el 97% del total del Capital, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 19.715.854 que corresponde a un Aumento del 7% de recursos disponibles.

A continuación, se muestra la composición de este rubro:

Cuenta	Descripción	Periodo actual	Periodo anterior	Variación	Diferencia %
4.	INGRESOS	30,278,963.65	29,262,505.75	1,016,457.90	3.47%
5.	GASTOS	12,462,536.60	12,945,398.15	-482,861.55	-3.73%
3.1.5.02.	RESULTADO	17,816,427.05	16,317,107.60	1,499,319.45	9.19%
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	40,891,960.04	38,992,533.58	1,899,426.46	4.87%
3.1.5.01.	Total 3.1.5.01.	270,499,253.35	252,282,719.28	18,216,534.07	7.22%
3.1.5.	Total Resultados Acumulados	288,315,680.40	268,599,826.88	19,715,853.52	7.34%

Cuenta	Descripción	Periodo actual	Periodo anterior	Variación	Diferencia %
4.	INGRESOS	30,278,963.65	29,262,505.75	1,016,457.90	3.47%
5.	GASTOS	12,462,536.60	12,945,398.15	-482,861.55	-3.73%
	RESULTADO	17,816,427.05	16,317,107.60	1,499,319.45	9.19%

3.1.5.01.01 corresponde a la capitalización de la Utilidad del periodo 2024 por 16.317.107,61 miles de colones.

3.1.5.01.02, a continuación, se muestra un resumen de los principales conceptos que generaron los movimientos de esta cuenta:

Movimiento cuenta 3.1.5.01.02 Ajuste de resultados periodos anteriores

(en miles de colones)

Saldo a diciembre 2024	38 992 533,58
Ajustes en el auxiliar de Propiedades de Inversión, de acuerdo con la revisión y depuración que lleva a cabo la unidad primaria (UFIBI) y los oficios remitidos por dicha unidad.	1 063 906,19
Reversión de saldo de la cuenta arrendamientos por cobrar	- 96 301,17
Otros ajustes	- 30 340,02
Actualización valor terrenos y edificios INVU (avalúo noviembre 2024) reconocimiento inicial y actualización de depreciación (NICSP 33)	962 161,45
Saldo a diciembre 2025	40 891 960,04

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.

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 000% del total del Capital, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000,000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

A la fecha de presentación no muestra saldo.

Esta nota explicativa está vinculada con las notas del Estado de Cambios al Patrimonio donde se debe desarrollar con mayor detalle la composición de las cuentas, sus saldos y hechos relevantes.

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 000% del total del Capital, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000,000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Esta nota explicativa está vinculada con las notas del Estado de Cambios al Patrimonio donde se debe desarrollar con mayor detalle la composición de las cuentas, sus saldos y hechos relevantes.

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 000% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

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

En caso de aplicar la NICSP 23 revelar la información que solicita la norma.

Revelación:

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 000% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

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

En caso de aplicar la NICSP 23 revelar la información que solicita la norma.

Revelación:

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 000% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

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

En caso de aplicar la NICSP 23 revelar la información que solicita la norma.

Revelación:

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 000% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

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 000% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

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 000% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

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 000% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

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 000% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -18.129 que corresponde a un Disminución del -80% de recursos disponibles.

Revelación:

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

En caso de aplicar la NICSP 23 revelar la información que solicita la norma.

Revelación:

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

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 000% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

A la fecha de presentación no muestra saldo.

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 000% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

A la fecha de presentación no muestra saldo.

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	3.046.250,90	2.490.347,64	22,32%

Revelación:

La cuenta Ventas de bienes y servicios, representa el 11% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 555.903 que corresponde a un Aumento del 22% de recursos disponibles.

Revelación:

Cuenta	Descripción	Periodo actual	Periodo anterior	Variación	Diferencia
					%
4.4.1.02.03.	Servicios financieros y de seguros	2,075,532.15	1,526,180.32	549,351.83	36.00%
4.4.1.02.99.	Otras ventas de servicios	970,718.75	964,167.32	6,551.43	0.68%
	Total	3,046,250.90	2,490,347.64	555,903.26	22.32%

En la cuenta 441.02.03 se muestra el aumento por concepto de comisiones por la colocación de contratos de ahorro y préstamos y los intereses sobre las cuentas corrientes.

En la cuenta 441.02.99 se muestra una variación por \$6.551.43 producto de servicios de: alineamientos, urbanismo, certificación de uso urbano, catastro y plan regulador. Además de servicios relacionados a contratos de ahorros: emisión de constancias, estudios de maduración y trámite de renunciaciones.

Revelar la información solicitada por la NICSP 9 Ingresos de transacciones con contraprestación (párrafo 39 cuantía de ingresos)

Revelación:

A continuación, se muestra la cuantía de cada categoría significativa de ingresos, reconocida durante el período.

TIPO DE INGRESO	
Prestación de Servicios	3,046,250.90
Venta de bienes	10,447.08
Intereses sobre Inversiones	15,379,809.72
Intereses sobre cartera de crédito	7,760,851.48
Alquiler edificio	2,680.88
TOTAL	26,200,040.06

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 000% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

A la fecha de presentación no muestra saldo.

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 000% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

A la fecha de presentación no muestra saldo.

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 000% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

A la fecha de presentación no muestra saldo.

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	19.408,23	-46,17%

Revelación:

La cuenta Resultados positivos por ventas e intercambio de bienes, representa el 000% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -8.961 que corresponde a un Disminución del -46% de recursos disponibles.

Revelación:

La cuenta 4.4.5 refleja una disminución por ¢8.961.15miles con respecto al periodo 2024.

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 000% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación: A la fecha de presentación no muestra saldo.
--

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	15.379.809,72	16.042.095,84	-4,13%

Revelación:

La cuenta Rentas de inversiones y de colocación de efectivo, representa el 56% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -662.286 que corresponde a un Disminución del -4% de recursos disponibles.

Revelación: 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 diciembre 2024 a la fecha con respecto a las tasas de las inversiones vigentes se encuentran entre 0.40% y 11.90% 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 disminución del ingreso. 113 114
--

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	15,379,809.72	16,042,095.84	-662,286.12	-4.13%
5.1.2.03.06.00.0.	Comisiones y gastos por servicios financieros y comerciales	964,775.98	1,085,246.74	-120,470.76	-11.10%
	Total	16,344,585.70	17,127,342.58	-782,756.88	-4.57%

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	2.680,88	3.168,10	-15,38%

Detalle cuenta:

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.5.2.01.	Alquileres	48	2.680,88	2.068,00	29,64%

Indicar el detalle de cómo está compuesta la cuenta:

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
4.5.2.01.02.	Alquileres de edificios	2,680.88	2,068.00	612.88	29.64%
4.5.2.02.04.	Ingresos por concesiones de bienes de infraestructura	0.00	1,100.10	-1,100.10	-100.00%
	Total	2,680.88	3,168.10	-487.22	-15.38%

Revelación:

La cuenta Alquileres y derechos sobre bienes, representa el 000% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -487 que corresponde a un Disminución del -15% de recursos disponibles.

Revelación:

La cuenta 4.5.2.01.02 se base en que el INVU como parte de la licitación mayor 2022 LY-00001-0005800001 “Contratación de servicios para la administración de seguros” con la empresa DINAMICA CORREDORA DE SEGUROS S.A., incluyo una cláusula en las responsabilidades del contratista que indica que el contratista deberá cancelar el espacio del edificio del INVU un monto mensual de ¢188.000,00, dicho monto se registra como ingreso mensualmente; sin embargo, no existe un contrato de arrendamiento.

La variación en la cuenta 4.5.2.02.04. corresponde a un alquiler de finca Vargas Norte según convenio entre el INVU y la Municipalidad de Coronado, el cual a la fecha de presentación se encuentra vencido.

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	7.760.851,48	7.294.314,30	6,40%

Revelación:

La cuenta Otros ingresos de la propiedad, representa el 28% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 466.537 que corresponde a un Aumento del 6% de recursos disponibles.

Revelación:

Las variaciones son producto de las políticas de la Institución sobre la morosidad y la recuperación del capital y los intereses de los préstamos por cobrar.

Cuenta	Descripción	Periodo actual	Periodo anterior	Variación	Diferencia
					%
4.5.9.07.01.01.	Intereses por préstamos a empresas privadas	7,601,575.98	7,169,566.51	432,009.47	6.03%
4.5.9.07.01.99.	Intereses por préstamos a otras unidades del	159,275.50	124,747.80	34,527.70	27.68%
	Total	7,760,851.48	7,294,314.31	466,537.17	6.40%

4.6 TRANSFERENCIAS

NOTA N° 50

Transferencias corrientes

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
4.6.1.	Transferencias corrientes	50	---	2.676.891,06	-100,00%

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 54% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 256.379 que corresponde a un Aumento del 10% de recursos disponibles.

Revelación:

El importe registrado en el periodo 2024 corresponde a una transacción interna del Sistema de Ahorro y Préstamo y que no corresponde a una transferencia de recursos

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 000% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no muestra saldo.

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 000% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no muestra saldo.

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 000% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no muestra saldo.

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 000% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no muestra saldo.

NOTA N° 55

Recuperación de provisiones

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

Revelación:

La cuenta Recuperación de provisiones, representa el 000% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no muestra saldo.

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	1.139.427,10	712.287,74	56,97%

Revelación:

La cuenta Recuperación de provisiones y reservas técnicas, representa el 4% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 427.139 que corresponde a un Aumento del 60% de recursos disponibles.

Revelación:

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
4.9.5.03.01.	Recuperación de provisiones para ausencias	63,274.21	0.00	63,274.21	0.00%
4.9.5.99.01.	Recuperación de otras provisiones	1,076,152.88	712,287.74	363,865.14	51.08%
	Total	1,139,427.09	712,287.74	427,139.35	59.97%

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 es por ¢63.274.21, miles de colones que en el periodo anterior no se reconocía este tipo de recuperación en la provisión.

La variación en la cuenta 4.9.5.99.01 cuenta de recuperación en la provisión 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 31 de diciembre 2025 esta recuperación alcanza los ¢1.076.152.88 miles de colones con una variación al alza con respecto a la fecha de corte del año anterior de ¢363.865.14miles de colones. Lo cual indica una recuperación superior en el presente periodo de las estimaciones, producto del comportamiento de la cartera de préstamos por disminución en morosidad.

Comparativo entre variaciones ingreso y gasto de Provisiones:

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
5.1.7.02.	Deterioro de cuentas a cobrar	403,828.48	678,973.57	-275,145.09	-40.52%
4.9.5.99.	Recuperación de otras provisiones y reservas	1,076,152.88	712,287.74	363,865.14	51.08%
	Efecto Neto	672,324.40	33,314.17		
		Recuperación	Recuperación		

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 000% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación: Al 31 de diciembre la cuenta no muestra saldo.

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	1.636,66	1.273,83	28,49%

Revelación:

La cuenta Otros ingresos y resultados positivos, representa el 000% del total del Ingresos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 363 que corresponde a un Aumento del 28% de recursos disponibles.

Revelación:

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	1,636.66	1,069.06	567.60	53.09%
	Total	1,636.66	1,273.81	362.85	28.49%

La cuenta no presenta variaciones significativas que revelar.

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	3.433.882,81	3.327.404,18	3,20%

Revelación:

La cuenta Gastos en personal, representa el 36% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 106.479 que corresponde a un Aumento del 3% de recursos disponibles.

Revelación:

Cuenta	Descripción	Periodo actual	Periodo anterior	Variación	Diferencia %
5.1.1.01.	Remuneraciones Básicas	1,918,716.46	1,763,723.37	154,993.09	8.79%
5.1.1.02.	Remuneraciones eventuales	43,003.42	40,686.61	2,307.81	5.67%
5.1.1.03.	Incentivos salariales	713,398.85	758,443.41	-45,044.56	-5.94%
5.1.1.04.	Contribuciones patronales al desarrollo y la seguridad	409,692.98	389,587.43	20,105.55	5.16%
5.1.1.05.	Contribuciones patronales a fondos de pensiones y cesantías	339,121.96	323,396.41	15,725.55	4.86%
5.1.1.06.	Asistencia social y beneficios al personal	9,652.23	51,359.50	-41,707.27	-81.21%
5.1.1.99.	Otros gastos en personal	296.91	198.45	98.46	49.61%
Total		3,433,882.81	3,327,404.18	106,478.63	3.20%

De acuerdo con el oficio DAF-UTH-460-2025 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 10159, 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.

Información a revelar - Beneficios a los empleados NICSP 39 (párrafo 137)

a) Beneficios a los empleados (párrafos 4 y 8)

Revelación:

De conformidad con lo establecido en las Políticas, la entidad reconoce beneficios a los empleados: a corto plazo, largo plazo e indemnizaciones por cese.

b) Beneficios a los empleados a corto plazo (párrafos 11 a 24)

Revelación:

Adjunto detalle con información suministrada por la Unidad de Talento Humano, Oficio DAF-UTH-0022-2026 del 15 de enero 2026.

Beneficio	Descripción Resumida del Beneficio	TIPO*	Ley, reglamento o acuerdo
Licencia Maternidad	Es un período de cuatro meses que tiene derecho la trabajadora en estado de embarazo, para reposar un mes antes del parto y tres meses después del nacimiento del o la bebé, estos tres meses se conceden para que exista un espacio de adaptación entre el o la bebé y la madre, y se considera un período mínimo de lactancia. Durante esta licencia la trabajadora tiene derecho a devengar el mismo salario que recibiría si estuviera laborando	Benef. Empl. Corto Plazo	Art. 95 del Código de Trabajo (Licencia por Maternidad) y sus reformas, Reglamento del Seguro de Salud de la Caja Costarricense de Seguro Social, artículo 28-40-42-44-46
Licencia (Permiso Paternidad)	Los padres que tengan un hijo biológico en adopción podrán gozar de un permiso de paternidad, con goce de salario, por un mes calendario, posterior al día de nacimiento o al momento de concentrarse la adopción de la persona menor de edad.	Benef. Empl. Corto Plazo	Artículo 41 de la Ley 10.159 Marco de Empleo Público y su reglamento, Capítulo IX Gestión de las Relaciones Laborales.
Incapacidad por Enfermedad	Periodo de reposo ordenado por los médicos de la CCSS o autorizados por ésta, a la persona asegurada directa activa, por la pérdida temporal de las facultades o aptitudes para el desempeño de las labores habituales, con el fin de propiciar la recuperación de la salud.	Benef. Empl. Corto Plazo	Reglamento para el Otorgamiento de Incapacidades y Licencias a los Beneficiarios del Seguro de Salud de la Caja Costarricense de Seguro Social Artículo 54 Reglamento Autónomo de Organización y Servicio.

De conformidad con lo establecido en el Reglamento Autónomo de Organización y Servicio del INVU, se mencionan los siguientes beneficios a corto plazo: licencias y permisos,

- a) Por matrimonio del trabajador: 8 días hábiles.
- b) Por nacimiento del hijo del trabajador, 2 días hábiles inmediatos o posteriores al parto, según lo solicite el empleado.
- c) Por fallecimiento del cónyuge o algún hijo: 5 días hábiles.
- d) Por fallecimiento del padre, madre o hermanos: 3 días hábiles.

Permiso sin goce de salario, hasta por el término de 6 meses, el cual será autorizado por la Gerencia General o la Presidencia Ejecutiva, según sea la dependencia jerárquica de la Institución.

El INVU cuenta con un Reglamento para el Fondo De Beneficios Por Enfermedad De Los Familiares De Los Empleados Del Instituto Nacional De Vivienda Y Urbanismo, que indica que:

El Fondo se formará con el aporte anual de la Institución y será incluido en el Presupuesto Ordinario. El monto de ese aporte será calculado de acuerdo con los resultados obtenidos en el periodo anterior y con base en las sugerencias hechas por la Junta Administrativa del Fondo

A continuación, se presenta el comportamiento para el período 2025:

Monto asignado para este fin: ₡5.500,0 miles

Cantidad de personas a quién se les otorgó el beneficio: 79 beneficiarios

Monto total girado: ₡4.547,05 miles

Según lo establecido en Reglamento del Régimen de Garantías de los funcionarios y empleados del INVU:

El Fondo estará conformado por el aporte patronal correspondiente al 4% de los salarios mensuales que ha devengado cada miembro del Fondo.

La Institución deberá depositar al Fondo el aporte patronal mensual, en el mismo mes y antes de que finalice el mes calendario.

La liquidación total del aporte patronal se hará contemplando los meses de julio a junio del siguiente año, con el monto acumulado que tenga cada miembro en dicho período.

c) Beneficio post-empleo (párrafo 55,56, 137 al 154)

Revelación:

Adjunto detalle con información suministrada por la Unidad de Talento Humano, Oficio DAF-UTH-0022-2026 del 15 de enero 2026, se destaca el beneficio por cesantía.

d) Otros Beneficios al largo plazo (párrafo 161)

Revelación:

Adjunto detalle con información suministrada por la Unidad de Talento Humano, Oficio DAF-UTH-0022-2026 del 15 de enero 2026.

Beneficio	Descripción Resumida del Beneficio	TIPO ¹	Ley, reglamento o acuerdo
Carrera Profesional	Se trata de un incentivo económico complementario y opcional reconocido a las personas funcionarias del nivel profesional que hayan alcanzado su óptimo desempeño y para la formación académica a nivel de grados y posgrados universitarios, adicional a los requisitos del puesto, así como para aquellas actividades de capacitación de carácter profesional, que no hayan sido sufragadas por instituciones públicas.	Otros Benef. Empl. L.P.	Ley de Fortalecimiento a las Finanzas Públicas N° 9635, su reglamento y sus reformas. "Normas para la aplicación de Carrera Profesional" emitida por la Dirección General del Servicio Civil, mediante Resolución DG-064-2008 y sus reformas. Decreto Ejecutivo No. 40608- MP "Reglamento a la Ley de Licencias Adiestramiento Servidores Públicos" y sus reformas.
Dedicación Exclusiva	Pago adicional que se otorga exclusivamente mediante contrato entre la Administración y la persona funcionaria que acepte las condiciones para recibir la indemnización económica, conforme a la Ley vigente; lo cual implica que no ejerza su profesión liberal ni profesiones relacionadas con dicho cargo en ninguna otra institución pública o privada, por un periodo de tiempo definido. Su compensación económica se otorga dependiendo del grado académico y las características del puesto.	Otros Benef. Empl. L.P.	Ley de Fortalecimiento a las Finanzas Públicas N° 9635, su reglamento y sus reformas. Resolución DG-254-2009 y sus reformas, emitida por la Dirección General del Servicio Civil.
Antualidad	Incentivo salarial concedido a los servidores públicos como reconocimiento.	Otros Benef. Empl. L.P.	Ley de Fortalecimiento a las Finanzas Públicas N° 9635, su reglamento y sus reformas.
Prohibición	Consiste en una restricción impuesta legalmente a quienes ocupen de	Otros Benef. Empl. L.P.	Ley de Fortalecimiento a las Finanzas Públicas N° 9635, su reglamento y sus reformas. La Ley de Control Interno No. 8292 y sus reformas Sección III, Artículo 34 publicado en el Diario Oficial la Gaceta N° 69 del 4-09-2002. Ley Contra la Corrupción y el Enriquecimiento Ilícito en la Función Pública No. 8422 y sus reformas Capítulo II, Artículo 14 publicado en el Diario Oficial La Gaceta N° 212 del 29-10-2004. Ley Compensación Económica por concepto de Prohibición N° 5867 y sus reformas.
Méritos	Los méritos son un incentivo que se les brinda a algunos funcionarios, dependiendo de su calificación de desempeño. Los méritos son pagados en enero de cada año.	Otros Benef. Empl. L.P.	Reglamento Autónomo de Organización y Servicio: Artículo 76. –La calificación semestral servirá, en cuanto a reconocimiento a los buenos servidores, como factor a considerar para: régimen mérito en los casos que corresponda, entrenamientos, ascensos, concesiones de permisos, reducciones forzosas de personal y otros." Incentivo anual a partir del 1° de enero de 1983, establecido como derecho adquirido para aquellos funcionarios que ingresaron a la Institución antes del 10 de junio de 1983, al aprobarse el nuevo sistema salarial recomendado por la Dirección General de Servicio Civil. El mismo se calcula con base en la evaluación del desempeño de cada funcionario, fijando un porcentaje según la calificación obtenida por el servidor. El incremento anual (enero de cada año) se establece al multiplicar dicho porcentaje por el salario base al 31 de diciembre de cada año. La distribución porcentual es la siguiente: Calificación Porcentaje Bueno 6% Muy bueno 8% Óptimo 10% El régimen de Méritos dejó de existir con la aplicación del nuevo sistema salarial, se determinó que los servidores que ingresaran a la Institución después del 10 de junio de 1983 no recibirían el reconocimiento salarial por méritos. Esta disposición fue aprobada por la Secretaría Técnica de la Autoridad Presupuestaria, mediante oficio No. 2041 del 12 de junio de 1983, Acuerdo de la Autoridad Presupuestaria No. 2 del Acta TS-83 de fecha 10 de junio de 1983. Es decir, la Ley 2166 Ley de Salarios de la Administración Pública, con la creación del concepto de Antualidad, vino a sustituir a los Méritos, quedando estos como un derecho adquirido para los funcionarios que los disfrutaran, pero estando los funcionarios de nuevo ingreso privados de su percepción.

e) indemnización por cese (párrafo 164)

Revelación:

Adjunto detalle con información suministrada por la Unidad de Talento Humano, Oficio DAF-UTH-0022-2026 del 15 de enero 2026, entre las que se mencionan: indemnizaciones por despido, bonificaciones, acuerdo por retiro voluntario, acuerdo mutuo.

f) Cuentas por Pagar por concepto de aguinaldo (párrafos 1,4,5,6 y 9)

Revelación:

La entidad reconoce un pasivo por concepto de aguinaldo con base en la planilla salarial mensual, en la cual se realiza un cargo al gasto y un crédito al pasivo. Para el periodo de diciembre-2024 a noviembre 2023 el pago de aguinaldo fue de ₡196.486,0 miles el cual se descargó del pasivo, representando un beneficio a corto plazo.

g) Cuenta por Pagar por concepto de vacaciones (párrafos 11,13,15,16 y 18)

Revelación:

Las vacaciones se encuentran reguladas en el Instituto mediante los artículos 37, 38, 39,40, 41, 42 del Reglamento Autónomo de Organización y Servicio del INVU y revisadas a la luz de la Ley 10159 Marco Empleo Público respetándose el tope máximo y manteniendo los 30 días sólo para aquellos funcionarios con el tiempo cumplido antes del 09 de marzo de 2023. Las vacaciones son un derecho laboral que responde a la necesidad biológica de descanso remunerado de toda persona trabajadora, de acuerdo con el tiempo laborado en forma ininterrumpida, después de cincuenta semanas de relación laboral continua, las vacaciones son absolutamente incompensables, salvo los casos autorizados expresamente por ley. Valor presente de la obligación al 31 de diciembre del 2025 (incluye a derecho y proporcionales):
Total acumulado Provisión por Vacaciones: ₡167.881,52 miles
Total de Días de Vacaciones a Derecho: 2322
Total de Días de Vacaciones Proporcionales a la fecha: 1758,83
Información suministrada por la Unidad de Talento Humano, Oficio DAF-UTH-0022-2026 del 15 de enero 2026

h) Cuenta por Pagar por concepto de cesantía (párrafos 8,26)

Revelación:

La entidad reconoce un pasivo por concepto de cesantía con base en la estimación calculada de acuerdo con la fecha de nacimiento y si el funcionario es elegible para jubilación pronta, lo anterior de conformidad con lo indicado en el Oficio DAF-UTH-0022-2026 del 15 de enero 2026.

i) Otra información por revelar

Revelación:

No se cuenta con otra información por revelar.

NOTA N° 60

Servicios

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
5.1.2.	Servicios	60	2.804.385,88	2.654.652,36	5,64%

Revelación:

La cuenta Servicios, representa el 29% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 149.734 que corresponde a un Aumento del 6% de recursos disponibles.

Revelación:

A continuación, se presenta la conformación de la cuenta 5.1.2.

Cuenta	Descripción	Periodo actual	Periodo anterior	Variación	Diferencia
					%
5.1.2.01.	Alquileres y derechos sobre bienes	102,870.04	90,765.01	12,105.03	13.34%
5.1.2.02.	Servicios básicos	68,308.21	70,809.80	-2,501.59	-3.53%
5.1.2.03.	Servicios comerciales y financieros	1,719,801.29	1,773,140.30	-53,339.01	-3.01%
5.1.2.04.	Servicios de gestión y apoyo	746,180.17	618,863.00	127,317.17	20.57%
5.1.2.05.	Gastos de viaje y transporte	26,495.62	19,563.98	6,931.64	35.43%
5.1.2.06.	Seguros, reaseguros y otras obligaciones	31,895.25	27,239.86	4,655.39	17.09%
5.1.2.07.	Capacitación y protocolo	42,078.43	18,781.97	23,296.46	124.04%
5.1.2.08.	Mantenimiento y reparaciones	66,756.87	35,488.44	31,268.43	88.11%
	Total	2,804,385.88	2,654,652.36	149,733.52	5.64%

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
5.1.2.01.	Alquileres y derechos sobre bienes	60	102.870,04	90.765,01	13,34%

Información por revelar - Arrendamientos NICSP 13 (Arrendador)

1. Arrendamientos operativos (párrafo 62)

- Deben presentar sus Activos arrendados clasificados como tal.
- Los ingresos son reconocidos como de la entidad en el Estado de Rendimiento Financiero, de forma lineal a lo largo del período del arrendamiento. 130
- Los costos relacionados con el arrendamiento, incluyendo las depreciaciones, son gastos del período.
- Los costos iniciales de negociación y contratación se deberán reconocer como gasto.
- La depreciación de los bienes se efectuará de acuerdo con la NICSP 17.
- Deberá aplicarse la prueba de deterioro y registrarlo si existiera.

g) El importe acumulado de los pagos mínimos futuros del arrendamiento en los siguientes plazos:

- a. Hasta un año,
 - b. Entre uno y cinco años,
 - c. Más de cinco años.
- h) El total de las cuotas contingentes;

Una descripción de los aspectos más significativos de los contratos.

Revelación:

El INVU no cuenta con arrendamientos operativos a la fecha de presentación.

2. Arrendamientos financieros (párrafo 60)

a) Una conciliación entre la inversión bruta total y los pagos mínimos a recibir;

b) La inversión bruta total y los pagos a recibir en los siguientes plazos:

- a. Hasta un año,
- b. Entre uno y cinco años,
- c. Más de cinco años.

c) Los ingresos financieros no acumulados (no devengados);

d) El valor residual no garantizado reconocido a su favor;

e) La reducción del valor acumulado por futuras insolvencias;

f) La cuota de contingencia reconocida en los Estados Financieros,

g) Una descripción de los aspectos más significativos de los contratos.

Revelación:

El INVU no cuenta con arrendamientos financieros a la fecha de presentación.

NOTA N° 61

Materiales y suministros consumidos

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
5.1.3.	Materiales y suministros consumidos	61	38.984,89	21.755,08	79.20%

Revelación:

La cuenta Materiales y suministros consumidos, representa el 000% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 17.230 que corresponde a un Aumento del 79% de recursos disponibles.

Revelación:

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 ₡5.044.38 miles de colones por la adquisición de materiales varios entre ellos, material metálico, madera, vidrios, plástico de uso para las diferentes oficinas de la institución.

Adicionalmente la cuenta 5.1.3.99 “Útiles, materiales y suministros diversos” también presenta un aumento ₡11.602.43 miles, corresponde principalmente a la adquisición de útiles y materiales de oficina y cómputo.

5.1.3. Materiales y suministros consumidos

Cuenta	Descripción	Periodo actual	Periodo anterior	Variación	Diferencia
					%
5.1.3.01.	Productos químicos y conexos	8,864.05	7,740.80	1,123.25	14.51%
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	8,074.74	3,030.36	5,044.38	166.46%
5.1.3.04.	Herramientas, repuestos y accesorios	609.22	656.12	-46.90	-7.15%
5.1.3.99.	Útiles, materiales y suministros diversos	21,431.83	9,829.40	11,602.43	118.04%
	Total	38,984.89	21,755.08	17,229.81	79.20%

Información por revelar – Inventarios NICSP 12

a) Reconocimiento del Gasto (Párrafo 44)

Revelación:

El INVU no cuenta con información para revelar.

b) Importe de inventario reconocido como gasto (Párrafo 47)

Revelación:

El INVU no cuenta con información para revelar.

c) Otra información por revelar

Revelación:

El INVU no cuenta con información para revelar.

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	159.160,78	96.464,56	64,99%

Revelación:

La cuenta Consumo de bienes distintos de inventarios, representa el 2% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 62.696 que corresponde a un Aumento del 65% de recursos disponibles.

Revelación: El registro del gasto por depreciación de los activos en uso del INVU, rubro que el año anterior no mostro movimiento debido a que se estaba realizando la depuración y levantamiento del inventario de activos, el cual se registró a partir de diciembre 2024, para el año 2025 se refleja una variación por concepto de actualización en el valor del edificio y su depreciación.					
5.1.4. Consumo de bienes distintos de inventarios					
Cuenta	Descripción	Periodo actual	Periodo anterior	Variación	Diferencia %
5.1.4.01.01.02.	Depreciación de edificios	61,270.69	0.00	61,270.69	0.00%
5.1.4.01.01.04.	Depreciaciones de equipos de transporte, tracción y elevación	12,509.71	12,241.71	268.00	2.19%
5.1.4.01.01.05.	Depreciaciones de equipos de	250.73	161.16	89.57	55.58%
5.1.4.01.01.06.	Depreciaciones de equipos y mobiliario de oficina	17,251.22	16,835.14	416.08	2.47%
5.1.4.01.01.07.	Depreciaciones de equipos para computación	41,265.88	41,714.60	-448.72	-1.08%
5.1.4.01.01.10.	Depreciaciones de equipos de seguridad, orden, vigilancia y control público	1,022.13	990.67	31.46	3.18%
5.1.4.01.01.99.	Depreciación maquinaria, equipo y mobiliario diverso	25,590.42	24,521.29	1,069.13	4.36%
	Total	159,160.78	96,464.57	1,425.52	1.48%

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	51.119,54	---	0.00%

Revelación:

La cuenta Pérdidas por deterioro y desvalorización de bienes, representa el 1% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 51.120 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos **disponibles**.

Revelación:

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 UFIBI.

La valoración de las propiedades es realizada por un perito interno por medio de un avalúo y con base en el informe brindado por la unidad primaria responsable, se procede con la actualización del valor de la propiedad valuada, sea un incremento o un deterioro del valor; en el caso que el ajuste reflejare un deterioro se afectarán los resultados del período, mientras que en el caso que se refleje un incremento se reflejará como un superávit por revaluación de propiedades de inversión.

DESCRIPCIÓN	MONTO
Incremento de valor por avalúo	511 177,32
Pérdidas por deterioro en el valor por avalúo	-51 119,53

Información por revelar – Inventarios NICSP 12

Revelación:

La valoración de las propiedades es realizada por un perito interno por medio de un avalúo y con base en el informe brindado por la unidad primaria responsable, se procede con la actualización del valor de la propiedad valuada, sea un incremento o un deterioro del valor; en el caso que el ajuste reflejare un deterioro se afectarán los resultados del período, mientras que en el caso que se refleje un incremento se reflejará como un superávit por revaluación de propiedades de inversión.

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 000% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

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	403.828,48	678.973,57	-40,52%

Revelación:

La cuenta Deterioro de inversiones y cuentas a cobrar, representa el 4% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -275.145 que corresponde a un Disminución del -41% de recursos disponibles.

Revelación:**5.1.7. Deterioro de inversiones y cuentas a cobrar**

Cuenta	Descripción	Periodo actual	Periodo anterior	Variación	Diferencia
					%
5.1.7.02.04.	Deterioro por servicios y derechos a cobrar	40,032.54	74,194.42	-34,161.88	-46.04%
5.1.7.02.07.	Deterioro por préstamos	363,795.94	604,779.15	-240,983.21	-39.85%
	Total	403,828.48	678,973.57	-275,145.09	-40.52%

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 31 de diciembre de 2025 dicho gasto alcanza los ¢403.828,48 miles con una disminución con respecto a la fecha de corte del año anterior de ¢275.145,09 miles. Por su parte el Ingreso por Recuperación de provisiones de cuentas por cobrar (cuenta 4.9.5.99.01) 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.

Comparativo entre variaciones ingreso y gasto de Provisiones:

Cuenta	Descripción	Periodo actual	Periodo anterior	Variación	Diferencia %
5.1.7.02.	Deterioro de cuentas a cobrar	403,828.48	678,973.57	-275,145.09	-40.52%
4.9.5.99.	Recuperación de otras provisiones y reservas	1,076,152.88	712,287.74	363,865.14	51.08%
	Efecto Neto	672,324.40	33,314.17		
		Recuperación	Recuperación		

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	319.403,95	628.137,87	-49,15%

Detalle cuenta:

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia %
5.1.8.01.	Cargos por litigios y demandas	66	218.256,39	493.397,70	-55,76%

Indicar el detalle de cómo está compuesta la cuenta:

Cuenta	Descripción	Periodo actual	Periodo anterior	Variación	Diferencia %
5.1.8.01.	Cargos por litigios y demandas	218,256.39	493,397.70	-275,141.31	-55.76%
5.1.8.03.	Cargos por beneficios a los empleados	101,147.56	134,740.17	-33,592.61	-24.93%
	Total	319,403.95	628,137.87	-308,733.92	-49.15%

Revelación:

La cuenta Cargos por provisiones y reservas técnicas, representa el 3% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -308.734 que corresponde a un Disminución del -49% de recursos disponibles.

Revelación:

En el presente periodo a diciembre 2025 en la cuenta de gasto 5.1.8.01. tiene un saldo de ¢218.256,39 miles, producto de registros de provisión sobre los litigios con base en los datos suministrados por la Asesoría Legal (unidad primaria) Oficio PE-AL-003-2026 del 06 de enero de 2026.

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 por centro de costo (para diciembre 2025 se reportó mediante oficio DAF-UTH-0022-2026 del 15 de enero de 2026) presentando en algunos centros de costo mensualmente disminuciones en el cálculo de vacaciones por pagar debido a los disfrutes, originando que se ajuste la provisión registrando un gasto a diciembre por ¢101.147,56 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 000% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

NOTA N° 68

Otros gastos financieros

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
5.2.9.	Otros gastos financieros	68	86.657,99	481.507,59	-82.00%

Revelación:

La cuenta Otros gastos financieros, representa el 1% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -394.850 que corresponde a un Disminución del -82% de recursos disponibles.

Revelación:

La bonificación con la que cuentan algunos contratos de ahorros de acuerdo con el reglamento vigente al momento de la adquisición del plan y debido al cambio de 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 000% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

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 000% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

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 000% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

5.4 TRANSFERENCIAS

NOTA N° 72

Transferencias corrientes

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
5.4.1.	Transferencias corrientes	72	65.342,46	336.297,22	-80,57%

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 1% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -270.955 que corresponde a un Disminución del -81% de recursos disponibles.

Revelación:**5.4.1.** Transferencias corrientes

Cuenta	Descripción	Periodo actual	Periodo anterior	Variación	Diferencia %
5.4.1.01.	Transferencias corrientes al sector privado in	33,042.46	303,897.22	-270,854.76	-89.13%
5.4.1.02.	Transferencias corrientes al sector público in	32,300.00	32,400.00	-100.00	-0.31%
	Total	65,342.46	336,297.22	-270,954.76	-80.57%

Para el período 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.

En lo respecta a la cuenta 5.4.1.02 Transferencias corrientes al sector público, corresponde cuota anual de Organismos Internacionales., según oficios DAF-0018-2025 y MH-TN-DF-UCI-1698-2024.

NOTA N° 73**Transferencias de capital**

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia %
5.4.2.	Transferencias de capital	73	32.097,98	2.676.891,06	-98,80%

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	32.097,98

Revelación:

La cuenta Transferencias de capital, representa el 000% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -2.644.793 que corresponde a un Disminución del -99% de recursos disponibles.

Revelación:

Corresponde a 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 000% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

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 000% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000.000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

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	2.134.401,96	2.043.314,66	4,46%

Revelación:

La cuenta Otros gastos y resultados negativos, representa el 22% del total del Gastos, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 91.087 que corresponde a un Aumento del 4% de recursos disponibles.

Revelación:

La variación corresponde a las retenciones de impuestos sobre los rendimientos de las inversiones.

5.9.9. Otros gastos y resultados negativos					
Cuenta	Descripción	Periodo actual	Periodo anterior	Variación	Diferencia %
5.9.9.02.	Impuestos, multas y recargos moratorios	2,131,369.25	2,043,308.03	88,061.22	4.31%
5.9.9.99.	Gastos y resultados negativos varios	3,032.70	6.63	3,026.07	45642.08%
	Total	2,134,401.95	2,043,314.66	91,087.29	4.46%

NOTA N° 77 Hechos subsecuentes

Entre la fecha del cierre y hasta el 31 de diciembre 2025, y además durante la preparación de los estados financieros; no tuvimos conocimiento de hechos que puedan tener en el futuro influencia o aspecto significativo en el desenvolvimiento de las operaciones de la entidad en sus estados financieros que deban ser revelados.

NOTA N° 78 Litigios

En cumplimiento con los requerimientos de la auditoría externa, al 31 de diciembre de 2025, los abogados directores y apoderados judiciales de la Institución han reportado el estado de los procesos legales en curso siguientes:

Abogado / Bufete	Resumen de Posición Financiera y Contingencias
Rodney Montalbán Rivera	Informa la terminación de un proceso hipotecario clave con un saldo en descubierto de ¢19.4 millones, el cual califica como incobrable debido a la ausencia total de activos embargables en la deudora.
Luis Carlos Acuña Jara	Reporta una gestión mixta: ¢7.2 millones recuperados efectivamente y una propiedad adjudicada al INVU. Identifica pérdidas por ¢6

	millones en saldos incobrables y ¢2 millones por intereses prescritos. Advierte probabilidad de pérdida total en un caso de ¢6 millones.
Xinia María Ulloa Solano	Mantiene una perspectiva de recuperación total en sus procesos principales (¢58 millones y ¢2.8 millones), estimando recuperar capital, intereses y plusvalías de los bienes adjudicados.
Ana Katalina Cartín Ulate	Informa procesos activos con expectativa de recuperación del 100% del capital más intereses, una vez se logre concretar la notificación y el remate de las fincas.
Jorge Méndez Zamora	Reporta una posición conservadora pero positiva: no prevé resultados desfavorables dado que todos sus procesos cuentan con garantía hipotecaria real. La mayoría se encuentra en etapa de remate o adjudicación firme.
Jenny Hernández Solís	Reporta ¢32.7 millones recuperados por cancelación total. Sin embargo, advierte sobre pérdidas probables por prescripción en casos que suman aproximadamente ¢5.3 millones y saldos en descubierto de difícil cobro.
Laura Ramírez Ulate	Identifica una cartera de difícil recuperación en casos de cuantía alta (¢61 millones). Informa saldos en descubierto que califica formalmente como incobrables, mientras que otros procesos dependen de la firmeza de remates para su recuperación.
Lourdes Vindas Carballo	Registra una recuperación efectiva de ¢20.5 millones vía remate. Reporta un riesgo de pérdida por ¢6.3 millones debido a una declaratoria de prescripción judicial (en apelación) y ¢2.4 millones adicionales por saldos en descubierto incobrables.
Paulo Araya Valverde	Advierte sobre un riesgo inminente de pérdida por prescripción en deudas de menor cuantía (¢1.4 millones) si no se reciben instrucciones administrativas para interrumpir el plazo.
Esteban Francisco Troyo Dittel	Rindió informe confirmando cobros judiciales a favor del INVU. Destaca la adjudicación del inmueble en la ejecución contra Rodolfo Moya Gómez (¢20,2M), pero advierte que el saldo al descubierto resultante será de muy difícil o imposible recuperación. Presenta casos finalizados por arreglo extrajudicial y advierte riesgos por incidentes de prescripción de intereses.

Jorge Isaac Solano Aguilar	Presentó informe formal sobre la cartera asignada a su despacho (ej. proceso contra Esther Lilliana Jiménez Avilés). Mantiene el seguimiento procesal activo sin registrar pérdidas declaradas ni contingencias extraordinarias de condena.
Jorge Walter Coto Molina	Rindió informe detallando ejecuciones hipotecarias. Proyecta la recuperación de deudas respaldadas por garantía real (ej. Dagoberto Redondo por ¢46,3M) y reporta como incobrable un saldo al descubierto decretado por ¢1,92M debido a la falta de bienes del deudor.
Víctor Esteban Méndez Zúñiga	Informa la recuperación efectiva de capital e intereses en expedientes con remate ejecutado o bienes adjudicados (Jimmy Monge por ¢15,19M y Rodolfo Villalobos por ¢36,28M). Mantiene embargos sobre cuentas bancarias por saldos al descubierto (Jefry León por ¢21,17M) y advierte riesgo de pérdida de intereses por la mora judicial del juzgado.
Danis Astrid Méndez Zúñiga	Detalla cuatro ejecuciones hipotecarias activas (casos contra Manrique Achío, Julieta Alvarado, Víctor Carvajal y Selena Romero). Estima recuperar el capital adeudado mediante las garantías hipotecarias una vez resueltas las apelaciones u oposiciones y fijadas las fechas de remate.
Rodrigo Alberto Vargas Ulate	Reporta bienes inmuebles adjudicados a favor del INVU (¢10,28M y ¢11,63M) y saldos al descubierto en embargo salarial. Advierte una contingencia operativa por falta de entrega de estados de cuenta e instrucciones administrativas del INVU para liquidar intereses moratorios.
Amado Hidalgo Quirós	Estima una recuperación entre el 80% y el 100% de las acreencias mediante la adjudicación e inscripción de propiedades a nombre del INVU (ej. José Pablo Guevara por ¢55,8M y Olga Pérez por ¢53,0M). Tramita la resolución de incidentes de prescripción parcial de intereses planteados por los deudores.

Jimmy Enrique Ramos Corea	<p>1. Procesos con Saldo al Descubierto Decretado (Fase de Embargo Post-Remate)</p> <p>Corresponde a ejecuciones hipotecarias en las cuales la adjudicación del bien inmueble no logró saldar la totalidad de lo adeudado, fijándose judicialmente el excedente o saldo en descubierto para perseguir otros activos del deudor:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Johnny Borbón Vásquez (07-022596-0170-CA): Proceso iniciado por ¢9.774.958,70. Mantiene una contingencia activa por el saldo al descubierto decretado por la suma de ¢16.437.158,32, encontrándose en gestión de embargo sobre cuentas bancarias. • Kendra María Mills Galloway (09-020819-1012-CJ): Con una demanda inicial de ¢3.485.808,67, tras ejecutarse el remate e imputarse la adjudicación del inmueble, el juzgado fijó un saldo al descubierto por ¢6.292.798,80 (monto que engloba ambos capitales, intereses globales y costas), manteniéndose en trámite de embargo bancario. • Yamileth Rosales Mendoza (18-008970-1763-CJ): Estimado originalmente en ¢16.988.024,07. Tras el remate se decretó un saldo al descubierto de ¢6.200.987,79 más intereses y costas acumuladas, realizándose gestiones de localización laboral mediante SICERE y retención de cuentas. • Bernardo Muñoz Alvarado (08-002392-0170-CA): Pretensión inicial de ¢3.161.008,29. Registra un saldo al descubierto dictaminado en ¢2.876.427,81, a la espera de la aprobación final de la liquidación e informe patronal de SICERE para embargar salarios. • Jorge Enrique Shedden Quirós (17-005206-1763-CJ): Demanda planteada por ¢14.057.007,00. Su contingencia neta por saldo al descubierto se redujo y fijó en ¢1.319.860,13 gracias a la aplicación e imputación de retenciones retenidas en el Sistema de Depósitos Judiciales. <p>2. Inmuebles Rematados a la Espera de Fijación Judicial de Saldo al Descubierto</p> <p>Casos en los que el remate del inmueble fue llevado a cabo y la contingencia definitiva se determinará una vez que el juzgado emita la resolución del saldo al descubierto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ana Iraida Mata Bustamante (19-000376-1158-CJ): Proceso con una estimación de demanda de ¢51.245.855,33. Habiéndose celebrado la subasta, se solicitó formalmente la fijación del saldo al descubierto, el cual constituirá la pérdida final. • Mario Alberto Sánchez Cerdas (08-002389-0170-CA): Demanda estimada en ¢10.232.183,58. El bien fue adjudicado al INVU y se ordenó la puesta en posesión, manteniéndose la
---------------------------	---

	<p>contingencia por el monto estimado más intereses y costas en tanto no se emita el saldo al descubierto.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inmobiliaria Sevas S.R.L. (25-002765-1164-CJ): Proceso hipotecario por ₡46.026.040,43. El remate judicial se celebró el 04 de septiembre de 2025 y el caso está a la espera de aprobación judicial definitiva tras rechazarse oposiciones planteadas por la deudora. <p>3. Procesos en Etapa de Notificación y Localización de Bienes o Patrono</p> <p>Procesos en fase inicial o intermedia previas al remate, donde la contingencia o posible pérdida equivale a la cuantía pretendida en el escrito inicial más intereses y costas:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gustavo Adolfo Leitón Campos (19-004482-1158-CJ): Proceso hipotecario por ₡6.119.735,54, gestionando la notificación por edictos y vía notarial a la parte demandada. • Ricardo Salvador Hurtado Morales (08-010947-0170-CA): Proceso monitorio por ₡2.719.639,35, tramitando la localización en domicilio registral ante el Registro Civil y datos patronales ante SICERE. • Carlos Luis Antonio Solano Prendas (08-002395-0170-CA): Ejecución por ₡2.265.807,26 en la que, al resultar negativa la dirección informada, el bufete solicitó autorización institucional para nombrar un curador procesal. • Juan Carlos Herra Herrera (08-002399-0170-CA): Proceso ejecutivo simple por ₡2.037.063,31 con orden de embargo sobre salario emitida ante la entidad patronal, sin que consten retenciones efectivas a la fecha. <p>4. Caso Íntegramente Recuperado (Sin Contingencia ni Pérdida)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arnaldo Quesada Gómez (08-011072-1012-CJ): Demanda por ₡5.675.585,73. El producto del remate judicial alcanzó ₡11.200.000,00, logrando la cancelación total del capital, intereses y costas del INVU, dejando inclusive un sobrante a favor del demandado e indicándose el archivo del expediente sin saldo al descubierto. <p>5. Contingencia Materializada / Pérdida Definitiva por Prescripción</p> <ul style="list-style-type: none"> • Heidy Refugio de los Ángeles Sánchez Calderón (18-008975-1763-CJ): Ejecución hipotecaria por ₡8.144.595,95 declarada judicialmente prescrita, representando la única pérdida financiera consumada dentro del reporte de auditoría de la cartera.
Asesoría Legal (Interna)	Gestiona 198 procesos diversos. Identifica formalmente varios expedientes (que suman más de ₡90 millones) como incobrables debido a riesgo social de los demandados o insolvencia patrimonial comprobada.

NOTA N° 79 Aprobación para emitir los Estados Financieros

Los estados financieros referidos en este informe fueron autorizados para su emisión por parte de la entidad 12 de febrero de 2026. Esta aprobación se formalizó mediante el Acuerdo N° 4 adoptado en la Sesión Ordinaria JDINVU-006-2026 de la Junta Directiva de la institución

NOTAS ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Método de Flujo efectivo: Método Directo según párrafo 27 NICSP 2

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

NOTA N°80

Cobros

Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
				%
Cobros	77	143.673.532,61	92.151.893,06	55,91%

Los Cobros de los Flujos de Efectivo de las Actividades de Operación, comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 51.521.640 que corresponde a un Aumento del 56% de recursos disponibles

Revelar ampliamente las partidas más materiales de cobros:

Las partidas referentes a:

Cobros por multas, sanciones, remates y confiscaciones de origen no tributario: corresponde a los depósitos por el cobro de procesos judiciales de arreglos de pagos, arriendos o cualquier índole referente a litigios ganados.

Cobros por ventas de inventarios, servicios y derechos administrativos: corresponde a los servicios prestados de alineamientos, proyectos urbanísticos, planos, planes reguladores y venta o titulaciones de lotes. Cobros por transferencias: corresponde a las recaudaciones y depósitos bancarios de los diferentes servicios que brinda la Institución, ajenos a los ahorros y préstamos; y a los recursos de la ley 8448.

Otros cobros por actividades de operación: corresponde a los intereses ganados de las diferentes cuentas corrientes, servicios de constancias, renta y traslados de recursos entre cuentas. La partida más relevante muestra un aumento de ¢52.033.293,69, correspondiente a otros cobros por actividades de operación.

Información brindada por la Unidad de Tesorería.

NOTA N°81

Pagos

Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
				%
Pagos	78	246.754.583,82	203.357.329,32	21,34%

Los Pagos de los Flujos de Efectivo de las Actividades de Operación, comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 43.397.255 que corresponde a un Aumento del 21% de recursos disponibles.

Revelar ampliamente las partidas más materiales de pagos:

Pagos por beneficios al personal: corresponde a las becas, capacitaciones, embargos, pensiones e indemnizaciones que se realizan a los empleados. También dinero del beneficio del fondo de enfermedad que mantienen los funcionarios.

Pagos por prestaciones de la seguridad social: corresponde al pago de los salarios, aguinaldo y cargas sociales de los empleados.

Pagos por otras transferencias: corresponde a los traslados entre las compañías INVU y SAP y a los recursos específicos que administra la Institución.

Otros pagos por actividades de operación: corresponde a los pagos por comisiones bancarias, avalúos, fiscalizaciones, devoluciones de dineros, pago de las dietas a los directivos, honorarios, marchamos, pagos a los diferentes proveedores, pólizas de seguros, servicios públicos, viáticos, combustible, quick pass y compras por medio de la caja chica.

La partida más relevante muestra un aumento de ¢35 111 075,48 correspondiente a otros pagos por actividades de operación.

Información brindada por la Unidad de Tesorería.

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

NOTA N°82

Cobros

Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
				%
Cobros	79	130.903.340,40	137.844.009,74	-5,04%

Los Cobros de los Flujos de Efectivo de las Actividades de Inversión, comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -6.940.669 que corresponde a un Disminución del -5% de recursos disponibles.

Revelar ampliamente las partidas más materiales de cobros:

Cobros por reembolsos de préstamos: corresponde al dinero recaudado para la cancelación de los préstamos hipotecarios. Otros cobros por actividades de inversión: corresponde a los intereses ganados por el vencimiento de cupones y el saldo principal de inversiones.

La partida más relevante muestra una disminución de ¢8.550.103,84 correspondiente a otros cobros por actividades de inversión por la disminución en las tasas de interés. Información brindada por la Unidad de Tesorería.

NOTA N°83

Pagos

Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
				%
Pagos	80	35.218.952,61	36.237.212,29	-2,81%

Los Pagos de los Flujos de Efectivo de las Actividades de Inversión, comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -1.018.260 que corresponde a un Disminución del -3% de recursos disponibles.

Revelar ampliamente las partidas más materiales de pagos:

Pagos por préstamos otorgados: corresponde a la colocación de créditos hipotecarios. La partida muestra una disminución de ¢1.018.259,68. Información brindada por la Unidad de Tesorería.

FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN

NOTA N°84

Cobros

Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
				%
Cobros	81	8.258.036,35	7.751.345,29	6,54%

Los Cobros de los Flujos de Efectivo de las Actividades de Financiamiento, comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 5.06.691 que corresponde a un Aumento del 7% de recursos disponibles.

Revelar ampliamente las partidas más materiales de cobros:

Otros cobros por actividades de financiación: corresponde al dinero recaudado para la maduración de los contratos de ahorro del Sistema de Ahorro y Préstamo. La partida muestra un aumento de ¢506.691,06. Información brindada por la Unidad de Tesorería.

NOTA N°85

Pagos

Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
				%
Pagos	82	198.029,69	60,03	329.784,54%

Los Pagos de los Flujos de Efectivo de las Actividades de Financiamiento, comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 197.970 que corresponde a un Aumento del 329.785% de recursos disponibles.

Revelar ampliamente las partidas más materiales de pagos:

Otros pagos por actividades de financiación: corresponde a la comisión bancaria proveniente de la aplicación conexión del Banco Popular, la cual ya fue cerrada en el mes de abril 2025. La partida muestra un aumento de ¢197.969,66.

NOTA N°86

Efectivo y equivalentes

Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
				%
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	83	11.082.369,80	11.557.252,10	-4,11%

La cuenta Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio, comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de -474,882 que corresponde a un Disminución del -4% de recursos disponibles.

Muestra una disminución en las partidas del efectivo y equivalentes de efectivo de ¢474.882,30, lo que corresponde a una disminución en la colocación de líneas de créditos hipotecarios, a las tasas de intereses ofrecidas para las nuevas inversiones y al traslado de los recursos de INVU a Caja Única. Información brindada por la Unidad de Tesorería.

Información por revelar – Inventarios NICSP 12

a) Flujos de Efectivo en Moneda Extranjera (párrafo 36)

Revelación:

El INVU no posee flujos de efectivo en moneda extranjera.

b) Otra información: Intereses Recibidos / Pagados, (párrafo 40)

Revelación:

A continuación, se detallan los intereses recibidos durante el periodo 2025, por:
Inversiones (Sistema de Ahorro y Préstamo) ¢13.674.506,8 miles Cuentas Corrientes
¢296.171,0 miles

c) Conciliación Flujo de efectivo/Estado Resultados (párrafo 54,56)

Revelación:

De conformidad con lo indicado en el párrafo 56 Conciliación Flujo de Efectivo /Balance de Situación, se refleja lo siguiente:

CONCILIACION DE SALDOS FLUJO DE EFECTIVO CON PARTIDAS EQUIVALENTES EN EL ESTADO SITUACION FINANCIERA				
FLUJO DE EFECTNO			Período actual	Período anterior
Saldo Efectivo y Equivalente de Efectivo			11 082 369,80	11 557 252,10
Descripción	Entidad	Nombre Entidad	Período actual	Período anterior
1.1.1.01.02.02.2.Cuentas corrientes sector púb	21101	Banco de Costa Rica (BCR)	1 118 000,20	271 742,31
1.1.1.01.02.02.2.Cuentas corrientes sector púb	21103	Banco Nacional de Costa Rica (BNCR)	1 782 411,28	3 536 221,96
1.1.1.01.02.02.2.Cuentas corrientes sector púb	31104	Banco Popular y de Desarrollo Comunal (BPOC)	2 081,03	167 554,23
Subtotal			2 902 492,51	3 975 518,50
1.1.1.01.02.02.3.	21106	Caja Única (MH)	8 175 377,28	7 577 233,60
1.1.1.01.03.01.2.		Cajas chicas en el país	4 500,00	4 500,00
TOTAL SALDO CONTABILIDAD			11 082 369,79	11 557 252,10
DIFERENCIA			0,01	0,00

d) Otra información por revelar (párrafo 59)

Revelación:

No hay otra información por revelar.

NOTAS DEL ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

NOTA N°87

Saldos del periodo

Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
				%
Saldos del período	84	297.248.327,76	276.997.438,72	7,31%

3. PATRIMONIO

3.1 PATRIMONIO PUBLICO

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 6° indica “- El capital del instituto será de setenta y cinco millones de colones, y se constituirá con:

- El capital líquido del Departamento de la Habitación de la Caja Costarricense de Seguro Social;
- Cuatro millones de colones que deberá aportar el Gobierno de la República durante el ejercicio fiscal de 1954;
- 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).
- 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 2% del total del Capital, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000,000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

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 000% del total del Capital, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000,000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

NOTA N° 88**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 000% del total del Capital, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000,000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra variación en saldo.

NOTA N° 89

Reservas

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
3.1.3.	Reservas	26	2.824.233,18	2.289.197,71	23,37%

Revelación:

La cuenta Reservas, representa el 1% del total del Capital, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 535.035 que corresponde a un Aumento del 23% de recursos disponibles.

Revelación:

La variación es por un monto de ¢535.035,47 miles, corresponde a la actualización del valor de propiedades de inversión, por medio de avalúos, de acuerdo con información brindada por la unidad primaria UFIBI.

NOTA N° 90

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 000% del total del Capital, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000,000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

NOTA N° 91

Resultados acumulados

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
3.1.5.	Resultados acumulados	28	288.315.680,45	268.599.826,88	7,34%

Detalle cuenta:

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
3.1.5.01.	Resultados acumulados de ejercicios anteriores	28	270.499.253,35	252.282.719,28	7,22%

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
3.1.5.02.	Resultado del ejercicio	28	17.816.427,10	16.317.107,60	9,19%

Revelación:

La cuenta Resultados acumulados, representa el 97% del total del Capital, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 19.715.854 que corresponde a un Aumento del 7% de recursos disponibles.

Revelación:

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

CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Cuenta	Descripción	Periodo actual	Periodo 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	2,824,233.18	2,289,197.71	535,035.47	23.37%
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	40,891,960.04	38,992,533.58	1,899,426.46	4.87%
	RESULTADO DEL PERIODO	17,816,427.05	16,317,107.60	1,499,319.45	9.19%
	Total	297,248,327.71	276,997,438.72	20,250,888.99	7.31%

Cuenta	Descripción	A diciembre, 2025	A diciembre, 2024	Variación	Diferencia %
4.	INGRESOS	30,278,963.65	29,262,505.75	1,016,457.90	3.47%
5.	GASTOS	12,462,536.60	12,945,398.15	-482,861.55	-3.73%
	RESULTADO DEL PERIODO	17,816,427.05	16,317,107.60	1,499,319.45	9.19%

Las variaciones de la cuenta son producto de (Indicar la razón de las variaciones de un periodo a otro): De las variaciones más importantes corresponden al resultado 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 periodo neto es de 17.816.427,05 miles de colones.

NOTA N° 92

3.2 INTERESES MINORITARIOS

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 000% del total del Capital, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000,000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

NOTA N° 93

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 000% del total del Capital, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000,000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

NOTAS DEL ESTADO DE SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DE BIENES

NOTA N° 94

Bienes no concesionados

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.2.5.	Bienes no concesionados	10	55.423.368,75	52.860.429,73	4,85%

Revelación:

La cuenta Bienes no concesionados, representa el 14% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 2.562.939 que corresponde a un Aumento del 5% de recursos disponibles.

Revelación:

Las variaciones de la cuenta son producto de la compra de bienes duraderos correspondientes a la operación de la institución, el reconocimiento inicial de terrenos y edificios de uso del INVU y la actualización del valor de algunas propiedades de inversión. En apego a lo requerido en el párrafo 93 de la NICSP 1, se presenta continuación una subclasificación de las familias contempladas en la partida de Propiedad, planta y equipo:

CUENTA 1.2.5. BIENES NO CONCESIONADOS

(En miles de colones)

CUENTA 1.2.5.01 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO EXPLOTADOS

TIPO ACTIVO	VALOR ACTUAL
TERRENOS	1 093 623,73
EDIFICIOS	2 094 270,42
VEHICULOS	101 469,58
EQUIPO COMUNICACIÓN	2 285,84
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	158 139,88
EQUIPO DE COMPUTO	103 599,54
EQUIPO SEGURIDAD	12 967,44
OTROS EQUIPOS DIVERSOS	246 220,80
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	3 812 577,22
CUENTA 1.2.5.02.	
PROPIEDADES DE INVERSION	51 610 791,53
TOTAL 1.2.5	55 423 368,75

Información a revelar - Propiedad, Planta y Equipo NICSP 17:

a) Bienes Contemplados (Párrafo 13)

Revelación:

Los activos contemplados como propiedades, planta y equipo pueden ser, entre otros:

CUENTA 1.2.5.01 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO EXPLOTADOS

TIPO ACTIVO	VALOR_ACTUAL
TERRENOS	1 093 623,73
EDIFICIOS	2 094 270,42
VEHICULOS	101 469,58
EQUIPO COMUNICACIÓN	2 285,84
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	158 139,88
EQUIPO DE COMPUTO	103 599,54
EQUIPO SEGURIDAD	12 967,44
OTROS EQUIPOS DIVERSOS	246 220,80
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	3 812 577,22

b) Infraestructuras (Párrafo 21)

Revelación:

En cuanto a infraestructura el INVU cuenta únicamente con un edificio, el cual se encuentra localizado en la avenida nueve, entre calles tres bis y cinco en Barrio Amón, San José, Costa Rica.

c) Método de Depreciación (Párrafo 76-77-90)

Revelación:

El método de depreciación utilizado es línea recta.

d) Valor Residual y Vida Útil (Párrafo 67-88)

Revelación:

A continuación, se muestra la vida útil por tipo de activo.

CUENTA 1.2.5.01 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO EXPLOTADOS

TIPO ACTIVO	VIDA_UTIL
TERRENOS	
EDIFICIOS	ENTRE 3 Y 41 AÑOS
VEHICULOS	10
EQUIPO COMUNICACIÓN	10
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	10
EQUIPO DE COMPUTO	5
EQUIPO SEGURIDAD	20
OTROS EQUIPOS DIVERSOS	10

e) Clases de Activos (Párrafo 88)

Revelación:

A continuación, se muestra la vida útil por tipo de activo.

CUENTA 1.2.5.01 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO EXPLOTADOS

TIPO ACTIVO
TERRENOS
EDIFICIOS
VEHICULOS
EQUIPO COMUNICACIÓN
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA
EQUIPO DE COMPUTO
EQUIPO SEGURIDAD
OTROS EQUIPOS DIVERSOS
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

f) Bases de medición (Párrafo 88)

Revelación:

Un elemento de propiedades, planta y equipo, que cumpla las condiciones para ser reconocido como activo, se medirá por su costo.

g) métodos de depreciación (Párrafo 88)

Revelación:

Con carácter general, se aplicará el método lineal de depreciación de propiedades, planta y equipo, por el que se le asignará a cada período el mismo importe en concepto de depreciación de un activo fijo, surgiendo dicho importe de dividir el monto sujeto a depreciación por el número de años (o unidad de tiempo que se determine) de vida útil.

h) Conciliación del Importe bruto en libros de Propiedades, Planta y Equipo (Párrafo 88, inciso e) cuadro anexo

Revelación:

Se adjunta la conciliación del Importe bruto en libros de Propiedades, Planta y Equipo

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO CONCILIACION 1.2.5.01 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO Del 31 de diciembre 2024 a 31 diciembre 2025									
Detalle	Tierras y terrenos	Edificios	Equipos de transporte, tracción y elevación	Equipos de comunicación	Equipos y mobiliario de oficina	Equipos para computación	Equipos de seguridad, orden, vigilancia y control público	Maquinarias, equipos y mobiliarios diversos	Total
Costo									
Al 31 de diciembre 2024	10 054,48	2 311 386,43	126 221,00	1 961,60	193 078,24	186 307,29	14 896,01	285 880,59	3 129 475,64
Adiciones	1 093 623,73	2 155 541,11	0,00	829,23	4 875,53	2 328,25	0,00	5 140,76	3 252 338,61
Disposiciones	-10 054,48	-2 311 386,43	0,00	-66,96	-2 114,43	-1 652,81	0,00	-158,00	-2 325 433,11
Saldo al 31 de diciembre 2025	1 093 623,73	2 155 541,11	126 221,00	2 713,87	195 839,34	186 982,73	14 896,01	290 863,35	4 066 381,14
Depreciación acumulada									
Al 31 de diciembre 2024	0,00	-34 437,52	-12 241,71	-161,16	-19 879,04	-41 928,06	-805,47	-21 477,39	-130 930,35
Gastos del año	0,00	-61 270,69	-12 509,71	-268,57	-19 406,15	-42 696,41	-823,10	-23 193,02	-160 136,65
Disposiciones		34 437,52	0,00	1,70	1 584,73	1 211,27	0,00	27,85	37 263,07
Saldo al 31 de diciembre 2025	0,00	-61 270,69	-24 751,42	-428,03	-37 699,46	-83 383,20	-1 628,57	-44 642,56	-253 803,93
Saldo neto al 31 de diciembre 2025	1 093 623,73	2 094 270,42	101 469,58	2 285,84	158 139,88	103 599,53	12 967,44	246 220,79	3 812 577,21

i) Depreciación Acumulada (Párrafo 88)

Revelación:

A continuación, se muestra la depreciación acumulada

CUENTA 1.2.5.01 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO EXPLOTADOS	
TIPO ACTIVO	DEPRECIACION ACUMULADA
TERRENOS	-
EDIFICIOS	61 270,69
VEHICULOS	24 751,42
EQUIPO COMUNICACIÓN	428,03
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	37 699,46
EQUIPO DE COMPUTO	83 383,19
EQUIPO SEGURIDAD	1 628,57
OTROS EQUIPOS DIVERSOS	44 642,55
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	253 803,91

j) Vida útil (Párrafo 88)

Revelación:

Se detalla la vida útil en cuadro adjunto.

CUENTA 1.2.5.01 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO EXPLOTADOS	
TIPO ACTIVO	VIDA_UTIL
TERRENOS	
EDIFICIOS	ENTRE 3 Y 41 AÑOS
VEHICULOS	10
EQUIPO COMUNICACIÓN	10
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	10
EQUIPO DE COMPUTO	5
EQUIPO SEGURIDAD	20
OTROS EQUIPOS DIVERSOS	10

k) Gasto por Depreciación (Párrafo 64-65)

Revelación:

Se detalla el Gasto por Depreciación al 31 de diciembre 2025

CUENTA 1.2.5.01 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO EXPLOTADOS

TIPO ACTIVO	GASTO POR DEPRECIACIÓN PERIODO 2025
TERRENOS	
EDIFICIOS	61 270,69
VEHICULOS	12 509,71
EQUIPO COMUNICACIÓN	250,73
MOBILIARIO Y EQUIPO DE OFICINA	17 251,22
EQUIPO DE COMPUTO	41 265,88
EQUIPO SEGURIDAD	1 022,13
OTROS EQUIPOS DIVERSOS	25 590,42
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	159 160,78

l) Compromisos Contractuales (Párrafo 89)

Revelación:

No se tiene conocimiento de compromisos contractuales.

m) Otra información por revelar

Revelación:

Estado Rendimientos vrs Estado de Evolucion de Bienes				
Partida		Cifras en el Estado Rendimientos Financieros	Cifras en el Estado de Evolucion de Bienes (Del ejercicio)	Diferencia
5.1.4.01.	Consumo de bienes no concesionados	€159 160,78	€122 873,58	€36 287,20

La diferencia que se muestra entre la cuenta la cuenta 5.1.4.01. Consumo de bienes no concesionados y los importes del ejercicio del Estado de Evolución de Bienes, corresponde principalmente a la reversión de la depreciación acumulada del edificio principal de INVU por €34.437,52, con el objeto de reconocer el costo atribuido, con base en lo indicado en la NICSP 33. Dicho valor se actualizó con avalúo realizado a los terrenos y edificios de uso, reportado mediante oficio DPH-UFIBI-0681-2024 del 04 diciembre 2024 y autorizado mediante oficio DAF-0004-2026 del 22 enero 2026. También se aplicaron otros ajustes producto con el fin de actualizar el valor en libros de algunos activos por €2.825,50 miles.

Detalle:

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
--------	-------------	------	----------------	------------------	------------

					%
1.2.5.01.	Propiedades, planta y equipos explotados	10	3.812.577,22	2.998.545,29	27,15%

Explique el Proceso de Revaluación: Método de Costo:

Modelo del costo: con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Modelo de revaluación, con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada posterior y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido con posterioridad. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable en la fecha de presentación. Asimismo, al revaluar un elemento de propiedades, planta y equipo, se revalúan también todos los elementos que pertenecen a la misma clase de activos.

Revelación:

La cuenta Propiedades, planta y equipos explotados, representa el 1% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 814.032 que corresponde a un Aumento del 27% de recursos disponibles.

En la cuenta 1.2.5.01, al mes de presentación con respecto al del año anterior, muestra una variación por ¢814.031,93, se destaca principalmente la actualización de valores de terrenos y edificios en uso del INVU, según avalúo realizado por la Unidad de Fondo de Inversión de Bienes Inmuebles, según Oficio DPH-UFIBI 0681-2024 del 04 de diciembre 2024. El efecto de este reconocimiento asciende a ¢900.890,84 miles, de acuerdo con el siguiente detalle

Detalle	Tierras y terrenos Valor origen	Tierras y terrenos Revaluación	Edificios Valor original	Edificios Revaluación	Edificios Mejora	Total
Costo						
Al 31 de diciembre 2024	6 385,20	3 689,20	2 191 899,15	11 475,88	108 011,40	2 321 440,83
Adiciones	1 093 623,73		2 155 541,11	0,00	0,00	3 249 164,84
Disposiciones	-8 385,20	-3 689,20	-2 191 899,15	-11 475,88	-108 011,40	-2 321 440,83
Saldo al 31 de diciembre 2025	1 093 623,73	0,00	2 155 541,11	0,00	0,00	3 249 164,84
Depreciación acumulada						
Al 31 de diciembre 2024	0,00	0,00	-34 437,52	0,00	0,00	-34 437,52
Gastos del año	0,00	0,00	-61 270,69	0,00	0,00	-61 270,69
Disposiciones	0,00	0,00	34 437,52	0,00	0,00	34 437,52
Saldo al 31 de diciembre 2025	0,00	0,00	-61 270,69	0,00	0,00	-61 270,69
Saldo neto al 31 de diciembre 2025	1 093 623,73	0,00	2 216 811,80	0,00	0,00	3 310 435,53
Efecto neto	1 087 238,53	-3 689,20	-63 191,21	-11 475,88	-108 011,40	900 890,84

Cuenta	Descripción	Nota	Periodo Actual	Periodo Anterior	Diferencia
					%
1.2.5.02.	Propiedades de inversión	10	51.610.791,53	49.861.884,45	3,51%

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
--	---

*El 52.83% de las propiedades cuentan con plano inscrito.

Fuente: Oficio DPH-UFIBI-0006-2026 del 09 de enero 2026

Revelación:

La cuenta Propiedades de inversión, representa el 13% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 1.748.907 que corresponde a un Aumento del 4% de recursos disponibles.

Revelación:

En la cuenta 1.2.5.02 la variación corresponde a reconocimiento de propiedades, incrementos por el valor de avalúo, bajas por depuración y exclusiones por titulación. A continuación, se muestran los movimientos del período 2025.

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO		
CONCILIACIÓN PROPIEDADES DE INVERSION (NICSP 16 p87)		
(en miles de colones)		
Saldo al 31 de diciembre 2024		49 861 884,45
Incrementos		
Adiciones - Ingresos (reconocimiento) de fincas	1 441 257,99	
Incremento de valor por avalúo	511 177,32	
Otros movimientos	78 236,12	
Total incrementos		2 030 671,43
Disminuciones		
Disposiciones- Exclusiones por titulación	-119 249,41	
Otros movimientos -Bajas por depuración	-111 395,40	
Pérdidas por deterioro en el valor por avalúo	-51 119,53	
Total disminuciones		-281 764,34
Saldo al 31 de diciembre 2025		51 610 791,53

Información a revelar - Propiedades de Inversión NICPS 16

a) Bienes imputados a propiedades de inversión (párrafo 12)

Revelación:

Son terrenos que actualmente no cumplen con la definición de propiedad planta y equipo, no cumplen con la definición de inventario, ya que son bienes que están en proceso de titulación, otros corresponden a bienes recuperados y a reservas, que han sido clasificados como propiedades de inversión.

b) Propiedades con doble destino (párrafo 14)

Revelación:

No se cuenta con propiedades con doble destino.

c) Juicio profesional (párrafo 18)

Revelación:

Según el juicio profesional y las particularidades de la institución, se establece que las propiedades que están para titulación, son clasificadas como propiedades de inversión al no cumplir con la definición de propiedad planta y equipo, ni de inventario, con base en lo anterior, se concluye que la clasificación como propiedad de inversión es consistente con lo establecido en las NICSP 16.

d) Reconocimiento de propiedades de inversión (párrafo 20)

Revelación:

De acuerdo con la política particular se reconoce las propiedades de inversión se reconocerán como un activo cuando, y solo cuando: a) Es probable que los beneficios económicos o potencial de servicio futuros que están asociados con las propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y b) El costo o el valor razonable de las propiedades de inversión pueda ser medido en forma fiable. c) Se reconocerá los bienes inmuebles clasificados institucionalmente como “Reservas” y “Por Investigar”, una vez que hayan sido incluidos en el auxiliar correspondiente y con el valor establecido en valoración realizada por un perito que tenga capacidad profesional reconocida. d) Se reconocerá cambios en los inmuebles tipificados como propiedades de inversión, cuando se generen planos de catastros nuevos que cambien la información del mismo, por lo que, el valor que se incluya en el auxiliar será el de la valoración realizada para el inmueble según el nuevo plano, por un perito que tenga capacidad profesional reconocida. e) Los inmuebles que no han sido valorados por no contar con plano catastro y no ser posible una medición fiable, serán incluidos en el auxiliar con valor de cien colones. f) Se dará de baja a un inmueble una vez que a nivel registral aparezca inscrito a nombre de un tercero.

e) Medición posterior al inicio (párrafo 39)

Revelación:

De conformidad con las políticas contables se establece que las propiedades de inversión serán medidas posteriormente bajo el modelo de valor razonable.

f) Medición posterior al inicio (párrafo 39)

Revelación:

El modelo de que se está aplicando es el valor razonable de conformidad con la política establecida. La valoración de las propiedades es realizada por un perito interno por medio de un avalúo y con base en el informe brindado por la unidad primaria responsable, se procede con la actualización del valor de la propiedad valuada, sea un incremento o un deterioro del valor; en el caso que el ajuste reflejare un deterioro se afectarán los resultados del período, mientras que en el caso que se refleje un incremento se reflejará como un superávit por revaluación de propiedades de inversión.

DESCRIPCIÓN	MONTO
Incremento de valor por avalúo	511 177,32
Pérdidas por deterioro en el valor por avalúo	-51 119,53

g) Información para revelar sobre el método de costo (párrafos 90)

Revelación:

No hay información para revelar sobre el método de costo.

h) Información por revelar sobre el método de valor razonable (párrafo 87 a 89)

Revelación:

A continuación se presenta la conciliación con los movimientos de las propiedades de inversión.

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO CONCILIACIÓN PROPIEDADES DE INVERSIÓN (NICSP 16 p87) (en miles de colones)		
Saldo al 31 de diciembre 2024		49 861 884,45
Incrementos		
Adiciones - Ingresos (reconocimiento) de fincas	1 441 257,99	
Incremento de valor por avalúo	511 177,32	
Otros movimientos	78 236,12	
Total incrementos		2 030 671,43
Disminuciones		
Disposiciones- Exclusiones por titulación	-119 249,41	
Otros movimientos -Bajas por depuración	-111 395,40	
Pérdidas por deterioro en el valor por avalúo	-51 119,53	
Total disminuciones		-281 764,34
Saldo al 31 de diciembre 2025		51 610 791,53

i) Otra información por revelar

Revelación:

No hay otra información para revelar.

Revelación:

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

Revelación:

No hay información para revelar relacionada a activos biológicos.

Información a revelar - Agricultura NICSP 27 (párrafos 38, 39, 44 a 48, 52 a 54)

Revelación:

No hay información a revelar.

Revelación:

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

Revelación:

No hay información 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 000% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000,000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

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

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

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 000% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000,000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

Revelación:

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

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

Información a revelar - Activos Intangibles NICSP 31 (Párrafos 117, 121, 123, 125)

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

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

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

NOTA N° 95

Bienes concesionados

Revelación:

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

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

Información a revelar - Acuerdos de concesión de Servicios NICSP 32 (párrafo 32, 33)

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

El responsable contable debe analizar el tratamiento contable a seguir:

Revelación:

La cuenta Propiedades, planta y equipos concesionados, representa el 000% del total del Activo, que comparado al periodo anterior genera una variación absoluta de 000,000 que corresponde a un Aumento del 000% de recursos disponibles.

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

Revelación:

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

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

Información a revelar - Agricultura NICSP 27 (párrafos 38, 39, 44 a 48, 52 a 54)

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

Revelación:

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

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

Revelación:

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

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

Revelación:

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

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

Información a revelar- Activos Intangibles NICSP 31 (Párrafos 117, 121, 123, 125)

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

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

Revelación:

Al 31 de diciembre la cuenta no presenta información asociada porque no muestra saldo.

NICSP 24 PRESENTACION DE INFORMACION DEL PRESUPUESTO EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA N° 96

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

El responsable contable debe revelar un resumen de la última liquidación presupuestaria presentara a la Contraloría General de la Republica.

PRESUPUESTARIA LIQUIDACIÓN		
PERIODO	2025	
OFICIO ENVIO A CGR	CGG-056-2026	
INGRESOS	65 776 036 190,00	-
	-	-
	-	-
GASTOS	47 912 797 170,00	-
	-	-
	-	-
SUPERAVIT/DEFICIT	17 863 239 020,00	-
	-	-

Información a revelar

a) Bases Presupuestarias y Contables (Párrafo 39)

Revelación:

La base de registro presupuestaria es el efectivo y la base de registro contable es el devengo.

En la contabilidad financiera se puede usar la base de devengado para conocer obligaciones y derechos, pero para fines presupuestarios solo se considera lo efectivamente recaudado.

b) Periodo del Presupuesto Aprobado (Párrafo 43)

Revelación:

El presupuesto del INVU fue aprobado por medio de Junta Directiva, artículo III, Inciso 2), del Acta de la Sesión

Ordinaria N°6664 del 26 de setiembre de 2024 y Contraloría General de la República, según oficio DFOE-CIU0513 de fecha 19 de diciembre de 2024, donde se le comunica la aprobación (parcial) del presupuesto inicial de esa entidad por la suma de ¢58.441,9 millones. Se adjunta Oficio de la CGR en Anexos.

c) Presupuesto Ordinario 2025

Revelación:

Los detalles del presupuesto ordinario 2025 aprobado y ejecutado se pueden revisar en “Informe De Resultados De Evaluación Presupuestaria Referida A La Gestión Física Y Financiera Al 31 De Diciembre 2025”, elaborado por Planificación Institucional. Documento adjunto a este informe.

d) Modificaciones Presupuestarias (Párrafo 29-30)

Revelación:

A la fecha de presentación de estados financieros, el INVU realizó las siguientes modificaciones presupuestarias, de acuerdo con información adjunta suministrada por Planificación Institucional.

1. CONCILIACION PRESUPUESTO INICIAL VRS PRESUPUESTO ACTUAL

1.1 Cuadro comparativo INGRESOS Presupuesto Inicial VRS Actual MES: DICIEMBRE AÑO: 2025

1.1 Cuadro comparativo INGRESOS Presupuesto Inicial VRS Actual

Cuenta	Presupuesto INICIAL	Presupuesto ACTUAL	Diferencia	Justificación
INGRESOS				
Ingresos Corrientes	25 425 217,91	26 130 167,91	704 950,00	Detalle ING:1
Ingresos de Capital	19 152 307,10	19 152 307,10	0,00	Detalle ING:2
Ingresos de Financiamiento	13 864 353,24	13 864 353,24	0,00	Detalle ING:3
Total Ingresos	58 441 878,25	59 146 828,25	704 950,00	

JUSTIFICACION DE VARIACIONES

ING:1: Se incrementa la subpartida “Transferencias corrientes instituciones descentralizadas” para incorporar los recursos provenientes del Convenio INVU - INDER.

1.2 Cuadro comparativo EGRESOS Presupuesto Inicial VRS Actual MES: DICIEMBRE AÑO: 2025

Cuenta	Presupuesto INICIAL	Presupuesto ACTUAL	Diferencia	Justificación
0-Remuneraciones	4 275 440,43	4 293 885,79	-18 445,36	Detalle EGR: 0
1-Servicios	9 171 236,20	9 159 431,20	11 805,00	Detalle EGR: 1
2-Materiales y Suministros	139 416,88	141 446,88	-2 030,00	Detalle EGR: 2
3- Intereses y Comisiones	180 768,95	180 768,95	0,00	Detalle EGR: 3
4-Activos Financieros	27 557 230,00	27 557 230,00	0,00	Detalle EGR: 4
5-Bienes Duraderos	2 673 691,36	2 673 691,36	0,00	Detalle EGR: 5
6-Transferencias Corrientes	771 505,74	796 745,96	-25 240,22	Detalle EGR: 6
7-Transferencias de Capital	2 167 308,24	2 179 408,24	-12 100,00	Detalle EGR: 7
8-Amortización	11 502 400,46	11 502 400,46	0,00	Detalle EGR: 8
9-Cuentas Especiales	2 880,00	661 819,42	-658 939,42	Detalle EGR: 9
TOTAL EGRESOS	58 441 878,25	59 146 828,25	-704 950,00	

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". Se incrementan las subpartidas relacionadas con cargas sociales y aportes patronales para incorporar los recursos provenientes del Convenio INVU - INDER. Se Incrementó la subpartida "tiempo extraordinario" en Fondo de Inversión en Bienes Inmuebles con el fin de dar continuidad a las labores relacionadas con la implementación de las NISCP y se disminuyó esa misma subpartida en Tesorería para darle contenido a dicho incremento.

EGR: 1 : Se incrementan la subpartidas "Servicio de telecomunicaciones" para cancelar servicios pendientes de Internet y telefonía del periodo anterior; "Servicios de Transferencias Electrónica de Información", para arrendar el servicio de sistemas de seguridad institucional; "Viáticos dentro del país" para atender resoluciones judiciales mediante trabajos de mantenimiento fuera del GAM y procesos judiciales; "Seguros General" con el fin de contratar un seguro de responsabilidad civil y ajustar pólizas vigentes. Para darles contenido presupuestario de disminuye la subpartida "Alquileres de edificios, locales y terrenos".

Se incrementa la subpartida "Comisiones y gastos por servicios financieros y comerciales generales" para cubrir los pagos de comisiones y gastos financieros provenientes de transferencias bancarias y las cajas auxiliares de la sucursal del Banco de Costa Rica que se mantiene en las instalaciones del INVU para lo que resta del periodo presupuestario y se han registrado comisiones bancarias de periodos anteriores de depósitos pendientes de aplicar no contempladas para el presupuesto 2025. Se disminuye "Transferencias corrientes a organismos internacionales" para darle contenido presupuestario al incremento.

Se incrementa la subpartida “Servicios jurídicos gastos de formalización aportes clientes BFV” debido a la demanda de facturas presentadas por la Unidad de Notariado por lo que es necesario reforzar de contenido presupuestario para la atención de otros casos en lo que resta del año. Se disminuyen las subpartidas “Servicios de ingeniería y arquitectura aportes clientes BFV” y “Reaseguros” para financiar el incremento. Se aumenta el contenido presupuestario de la subpartida “Intereses moratorios y multas” para proceder con el pago de una multa por la orden sanitaria emitida por el Ministerio de Salud sobre la finca de la finca 158481 (No. CARTA-MS-DRRSCS-T-00810-2025). Se disminuye la subpartida “Alquileres de edificios, locales y terrenos” para darle contenido al incremento de la subpartida “Intereses moratorios y multas”.

Se incrementa la subpartida “Información” con el fin de cubrir los gastos correspondientes a la publicación del Proyecto MAPRIOT, así como del manual, las guías y la publicación en La Gaceta de documentos varios y se disminuyen “Actividades de capacitación” y “Mantenimiento de edificios, locales y terrenos” para cubrir el incremento.

Se incrementa la subpartida “Seguros crédito” con el fin de garantizar la cobertura adecuada de las obligaciones asociadas debido a que se tuvo que realizar el pago del mes de noviembre 2024 que no estaba contemplado para pagar con el presupuesto 2025. Se disminuye “Servicios jurídicos cobro judicial” para cubrir el incremento.

EGR: 2 : Se aumenta la subpartida "Productos de papel, cartón e impresos" con la finalidad de adquirir insumos de archivo para resguardo documental. Se disminuyen las subpartidas "Impresiones, encuadernación y otros", Herramientas e instrumentos" y "Útiles y materiales de resguardo y seguridad".

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. Se incrementa la subpartida "Indemnizaciones" para reforzar la partida con el fin de atender una eventual condenatoria que pudiera presentarse durante el último trimestre del año y "Reintegros o devoluciones" con la finalidad de efectuar una devolución a cliente por pago realizado en 2020 por un trámite que no se concretó. Se disminuye la subpartida Transferencias corrientes a Órganos Desconcentrados para coadyuvar a financiar "Reintegros y devoluciones", "Indemnizaciones" y "Viático dentro del país" así como "Transferencias de Capital a Instituciones Públicas Financieras". Se incrementó el contenido presupuestario de la subpartida “Otras transferencias a personas” con el propósito reconocer económicamente los gastos de transporte asumidos por los estudiantes que realizan su práctica profesional en la Institución y se disminuyó la subpartida “Becas a funcionarios” para cubrir el monto.

Se incrementa el presupuesto de la subpartida “Indemnizaciones” para hacerle frente al pago por daños y perjuicios a empresa cuyo resultado del Órgano director que fue a su favor. Se disminuye la subpartida “Otros servicios de gestión y apoyo” para aumentar “Indemnizaciones”.

EGR: 7 : Se incrementa la subpartida "Transferencias de Capital a Instituciones Públicas Financieras" con el propósito de devolver al BANHVI recursos correspondientes al Proyecto Juan Rafael Mora.

EGR: 8 : Se incrementa la subpartida “Amortización - aplicación créditos” para atender la demanda de solicitudes de crédito. Se disminuye la subpartida Amortización-Renuncias para darle contenido presupuestario.

EGR: 9: Se incrementan la subpartida "Sumas con destino específico sin asignación presupuestaria" para incorporar los recursos provenientes del Convenio INVU – INDER.

e) Presupuestos Extraordinarios (Párrafo 14,23)

Revelación:

Para el período 2025 se presentó el presupuesto extraordinario correspondiente al “Convenio Específico Entre El Instituto De Desarrollo Rural Y El Instituto Nacional De Vivienda Y Urbanismo Para El Acompañamiento Técnico Y Revisión En El Proceso Elaboración De Las Propuestas De Planes Reguladores Por Parte Del INVU De Las 23 Municipalidades Involucradas En El Convenio De Cooperación Interinstitucional Entre MIVAH-MIDEPLAN-INVU-IFAM.” por un monto de ¢704.000.0 miles.

Aporte INDER	704 950 000,00	88,99%
Aporte INVU	87 239 690,39	11,01%
Total	792 189 690,39	100%

El aporte de INDER fue transferido en el periodo 2025, el cual será usado según el convenio únicamente para remuneraciones. Lo que implica la contratación de 12 profesionales mediante plazas especiales.

Ver punto d) modificaciones presupuestarias.

Presupuesto Extraordinario. ACUERDO #6 aprobado en la Sesión Ordinaria JDINVU-021-2025 celebrada el 25 de setiembre de 2025

f) Liquidación Presupuestaria

Revelación:

La Junta Directiva en acuerdo N°6 adoptado en la Sesión Ordinaria JDINVU-006-2026, Artículo III, Inciso 4), celebrada el 12 febrero de 2026, aprobó:

a) El Informe de Liquidación Presupuestaria elaborado por la Unidad de Finanzas – Presupuesto, y presentado por el Departamento Administrativo Financiero según oficio DAF 0011-2026, en el cual se presentan los resultados del Superávit del periodo 2025, así como los resultados acumulados al 31 de diciembre 2025.

Se anexa Informe Liquidación de Ingresos y Gastos 2025.

g) Diferencias entre importes realizados y presupuestados (Párrafo 14-16)

Revelación:

Los detalles del presupuesto ordinario 2025 aprobado y ejecutado se pueden revisar en “INFORME DE RESULTADOS DE EVALUACIÓN PRESUPUESTARIA REFERIDA A LA GESTIÓN FÍSICA Y FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE 2025”, elaborado por Planificación Institucional. Documento adjunto a este informe.

h) Conciliación Presupuesto / Flujo de Efectivo (Párrafo 47)

Revelación:

A la fecha no hay información para revelar.

i) Clasificación de las diferencias (párrafo 48)

Revelación:

A la fecha no hay información para revelar.

j) Conciliación de flujos de efectivo con información presupuestaria (párrafos 52 y 53)

Revelación:

A la fecha no hay información para revelar.

Diferencias presupuesto vs. contabilidad (Devengo)

Cuenta	Descripción	Período actual	Período anterior	Variación	Diferencia
					%
	SUPERAVIT / DEFICIT PRESUPUESTO	17,863,239.02	16,937,950.81	925,288.21	5.46%
	SUPERAVIT / DEFICIT CONTABILIDAD	17,816,427.06	16,317,107.60	1,499,319.46	9.19%

El Superávit/ Déficit Presupuestario, 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).

La variación al 31 de diciembre de 2025, en comparación con la misma fecha del año 2024, corresponde principalmente a las partidas de ingresos por colocación de bonos y los provenientes del Convenio INVUINDER.

El Superávit/ Déficit Contabilidad, 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)

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	RUBRO	SUPERAVIT PRESUPUESTO	SUPERAVIT CONTABILIDAD	Variación	Diferencia %
	SUPERAVIT / DEFICIT PRESUPUESTO	17,863,239.02	17,816,427.06	46,811.96	0.26%

Revelación para conciliar la Ejecución Presupuestaria con Contabilidad

Cuenta	Presupuesto	Devengo	Diferencia	Justificación

NICSP 28-29-30 INSTRUMENTOS FINANCIEROS (PRESENTACION, RECONOCIMIENTO Y MEDICION, REVELACION)

NOTA N° 97

A continuación, un cuadro resumen, pero el detalle de los cuadros debe ser adjuntados como anexos [NICSP 28- 29- 30](#) y [FIDEICOMISOS](#)

Resumen	Activos Financiero	Pasivo Financiero
CANTIDAD	6500	113219
Valor Libros	₡322.072.595,92	₡76.468.576,53
Valor Razonable	₡0.00	₡0.00

Resumen	Fideicomisos
CANTIDAD	

Información a revelar

a) Categoría de Activos y Pasivos Financieros (párrafo 11)

Revelación:

Los Activos Financieros está conformado por los préstamos por cobrar y las inversiones, en cuanto a los pasivos financieros lo conforman los contratos de ahorros de clientes.

#	Categoría Activo Financiero	Tasa rendimiento	Valor libros	Valor razonable	Nivel riesgo	Observaciones
1	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Entre 0,4% y 12,90%	€214 499 837,85		Riesgo de Liquidez	
2	Préstamos y Cuentas por Cobrar	Entre 7% y 10%	€107 572 758,07		Riesgo de Crédito	
3					Riesgo de Tasa de Cambio	
GRAN TOTAL			€322 072 595,92	€0,00		

#	Categoría Activo Financiero	Tasa rendimiento	Valor libros	Valor razonable	Nivel riesgo	Observaciones
1	Cartera de Ahorros clientes	0%	€76 468 576,53		Riesgo de Liquidez	
2					Riesgo de Liquidez	
3					Riesgo de Tasa de Cambio	
GRAN TOTAL			€76 468 576,53	€0,00		

b) Activos y Pasivos Financieros a valor razonable con cambios en el resultado (párrafo 12 a 14)

Revelación:

No se tiene activos ni pasivos financieros que sean medidos a valor razonable.

c) Reclasificación (párrafo 15, 16)

Revelación:

A la fecha de presentación no se han presentado reclasificaciones.

d) Bajas en cuentas (párrafo 17)

Revelación:

A la fecha de presentación no se han presentado bajas en cuentas.

e) Garantías colaterales (párrafo 18,1 9)

Revelación:

A la fecha de presentación no hay información que mostrar.

f) Cuentas correctoras por perdidas crediticias (párrafo 20)

Revelación:

Se adjunta el detalle de las cuentas correctoras por pérdidas crediticias.

ESTIMACION DE CUENTAS INCOBRABLES			
MOVIMIENTO CUENTA PERIODO 2025			
Saldo inicial	Altas	Bajas	Saldo
dic-24			dic-25
5 170 230,16	403 828,48	1 076 828,44	4 497 230,20

Las altas y bajas corresponden al ajuste de los cálculos de la estimación mensual.

g) Instrumentos financieros compuestos o múltiples derivados implícitos (párrafo 21)

Revelación:

En el INVU no hay instrumentos financieros compuestos o múltiples derivados implícitos.

h) Incumplimientos y otras infracciones (párrafo 22)

Revelación:

A la fecha de presentación no se ha dado incumplimiento ni otras infracciones.

i) Partidas de ingresos, gastos, ganancias o pérdidas (párrafo 24)

Revelación:

Detalle de partidas:

Pago de bonificaciones por renunciaciones de contratos de ahorro 86.658.0 miles

Intereses sobre inversiones: 15.379.809.72miles

Intereses sobre cartera de crédito: 7.760.851.48 miles.

- j) Contabilidad de coberturas (instrumentos financieros de gestión de riesgos (párrafo 26 a 28))

Revelación:

A la fecha de presentación el INVU no tiene contabilidad de coberturas por lo que no se cuenta con información que se pueda revelar al respecto.

- k) Valor razonable (párrafo 29 a 36)

Revelación:

No se tiene información sobre la variación de precios.

- l) Prestamos con condiciones favorables (párrafo 37)

Revelación:

La institución no cuenta con préstamos con condiciones favorables a su nombre.

- m) Naturaleza y alcance de riesgos (párrafo 38 a 49)

Revelación:

De acuerdo con la política, se detalla la naturaleza y alcance de riesgos

INVU, revelará información que permita que los usuarios de sus estados financieros evalúen la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la entidad esté expuesta al final del periodo sobre el que se informa.

Información Cualitativa: para cada tipo de riesgo que surja de los instrumentos financieros, una entidad revelará: (a) las exposiciones al riesgo y la forma en que éstas surgen; (b) sus objetivos, políticas y procesos para la gestión de riesgo, así como los métodos utilizados para medirlo; y (c) cualesquiera cambios habidos en (a) o (b) desde el período precedente.

Información cuantitativa: para cada tipo de riesgo que surja de los instrumentos financieros, una entidad revelará: (a) datos cuantitativos resumidos acerca de su exposición al riesgo al final del periodo sobre el que se informa. Esta información a revelar estará basada en la que se suministre internamente al personal clave de la dirección de la entidad (tal como se lo define en la NICSP 20, Información a Revelar sobre Partes Relacionadas), por ejemplo, al consejo de administración de la entidad o su ejecutivo principal. (b) la información a revelar requerida por los párrafos 43 a 49, en la medida en que no haya sido suministrada siguiendo el apartado (a), salvo que el riesgo no sea significativo (para un debate sobre la importancia relativa o materialidad. (c) las concentraciones de riesgo, si no resultan aparentes de los apartados (a) y (b).

El responsable contable deberá también revelar información considerando lo dispuesto en el párrafo 75 de la NICSP 1 referente a la NICSP 30 Instrumentos Financieros.

“75. La información sobre las fechas esperadas de realización de los activos y pasivos es útil para evaluar la liquidez y la solvencia de una entidad. La NICSP 30, Instrumentos Financieros: Información a Revelar, requiere la revelación de información acerca de las fechas de vencimiento de los activos y pasivos financieros. Los activos financieros incluyen las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, y los pasivos financieros las cuentas de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. También será de utilidad la información sobre las fechas esperadas de recuperación y liquidación de los activos y pasivos no monetarios, tales como inventarios y provisiones, con independencia de que los activos y pasivos se clasifiquen como partidas corrientes o no corrientes.”

Ejemplo:

ACTIVOS FINANCIEROS							
Cuenta	Detalle	Saldo de 1 a 30 días	Saldo de 31 a 90 días	Saldo de 91 a 180 días	Saldo de 181 a 365 días	Más de 365 días	Total
1.1.2.01.	Títulos y valores a valor razonable a corto plazo	12.000,00	8.966,00	---	41.325,00	---	62.291,00

ACTIVOS FINANCIEROS

ACTIVOS FINANCIEROS							
Cuenta	Detalle	Saldo de 1 a 30 días	Saldo de 31 a 90 días	Saldo de 91 a 180 días	Saldo de 181 a 365 días	Más de 365 días	Total
1.1.2.02.	Títulos y valores a valor razonable a corto plazo	24,564,863.53	18,031,817.29	-	46,334,514.98	-	88,931,195.80
1.2.2.02	Títulos y valores a valor razonable a largo plazo					125,568,642.05	125,568,642.05
1.1.3.07.	Intereses a Cobrar a corto plazo	926,134.94					926,134.94
1.1.3.97.	Préstamos por Cobrar Cobro Judicial				6,665,147.42		6,665,147.42

PASIVOS FINANCIEROS

PASIVOS FINANCIEROS							
Cuenta	Detalle	Saldo de 1 a 30 días	Saldo de 31 a 90 días	Saldo de 91 a 180 días	Saldo de 181 a 365 días	Más de 365 días	Total
2.1.3.99.	Fondos de Terceros	76,468,576.53	-	-	-	-	76,468,576.53

NICSP 33 - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NICSP DE BASE DE ACUMULACIÓN (O DEVENGO)

NOTA N° 98

Información a revelar de acuerdo con el párrafo 137

NICSP	Brechas/Acciones	Plan de acción	Responsable

Las Brechas y el Plan de Acción se incluyen en el Plan Estratégico.

Revelación:

En el presente período el INVU procedió con la actualización del valor de los terrenos y edificios en uso, ya que los saldos de las cuentas 125-0101 y 125-0102, han permanecido prácticamente invariables desde el 2017, incluyendo la depreciación. Debido a que la institución aún se encuentra en el proceso de implementación y tomando como referencia lo que indica la NICSP 33, en los párrafos 64, 65 y 66:

“El uso del costo atribuido para medir activos o pasivos.

Una entidad que adopta por primera vez las NICSP puede optar por medir los activos o pasivos siguientes a su valor razonable cuando no esté disponible información fiable del costo de los activos y pasivos y usar ese valor razonable como el costo atribuido para: (a) (b) (c) (d) (e) inventarios (véase la NICSP 12); propiedades de inversión, si una entidad que adopta por primera vez las NICSP escoge usar el modelo del costo de la NICSP 16; *propiedades, planta y equipo (véase la NICSP 17);...*”(resaltado no corresponde al original).

Se reversaron los saldos relacionados y se registraron los nuevos valores con base en un avalúo realizado por en noviembre 2024, además se registró la depreciación hasta diciembre 2025. Todo de acuerdo con autorización por medio de oficio DAF-004-2026 del 22 de enero 2026.

A continuación, se presenta los cálculos y asiento de diario aplicado.

SALDO MIGRADO 31-10-2017							
CUENTA	DESCRIPCION	JUSTINE	OROWE	NO OPERACIONALES	PARQUEO BOLIVAR	AJUSTES DESPUES DE MIGRACION	SALDO CONTABLE 30/12/2025
125-0101-016-0000-0100-001	TERRENO	2 932 800,00	3 731 580,00		128 700,05	- 407 814,63	6 385 265,42
125-0101-017-0000-0100-001	REVALUACION TERRENO	1 131 778,84	1 440 031,12		1 097 401,37		3 669 211,33
125-0102-011-0000-0100-001	EDIFICIO	45 837 189,78	2 122 800 629,48	7 524 062,55	15 736 667,43		2 191 899 149,24
125-0102-012-0000-0100-001	REVALUACION EDIFICIO	11 238 680,21	10 522 988,50	1 492 956,65	3 370 371,81		
	DEPRECIACION REVALUACION EDIF	6 551 240,11	6 215 719,86		2 382 160,74		
	REVALUACION NETA	4 687 440,10	4 307 268,64	1 492 956,65	988 211,07		11 475 876,46
125-0102-013-0000-0100-001	DEPRECIACION EDIFICIO	- 17 107 861,52	- 16 436 627,92		- 893 028,72		- 34 437 518,16
125-0102-015-0000-0100-001	MEJORAS	12 538 830,90	44 574 518,62			50 898 054,26	108 011 402,88
		50 020 177,20	2 164 724 668,58	9 017 619,20	17 057 951,20		2 287 003 387,17

AVALUO recibido por medio del oficio DPH-UFIBI-0681-2024							
VALOR RAZONABLE/ COSTO ATRIBUIDO	TERRENO	EDIFICIO					
		835 747 328,62	1 029 383 625,16	509 966 049,04	583 657 678,20		
	TOTAL			2 799 907 803,18	10 502 357,00 (*)		
				2 655 004 806,00	594 160 035,20		3 249 164 841,20
						A PERIODOS ANTERIORES	962 161 454,03

CUENTA	DESCRIPCION	DEBE	HABER	CONCEPTO
125-0101-016-0000-0100-001	VALORES DE ORIGEN - TERRENOS PARA CONSTRUCCION DE EDIFIC	509 966 049,04		EDIFICIO PRINCIPAL
125-0101-016-0000-0100-001	VALORES DE ORIGEN - TERRENOS PARA CONSTRUCCION DE EDIFIC	583 657 678,20		PARQUEO
125-0102-011-0000-0100-001	VALORES DE ORIGEN - EDIFICIOS DE OFICINAS Y ATENCION AL PÚBL	835 747 328,62		JUSTINE
125-0102-011-0000-0100-001	VALORES DE ORIGEN - EDIFICIOS DE OFICINAS Y ATENCION AL PÚBL	1 029 383 625,16		OROWE
125-0102-011-0000-0100-001	VALORES DE ORIGEN - EDIFICIOS DE OFICINAS Y ATENCION AL PÚBL	279 907 803,18		EDIF. MIXTO
125-0102-011-0000-0100-001	VALORES DE ORIGEN - EDIFICIOS DE OFICINAS Y ATENCION AL PÚBL	10 502 357,00		PARQUEO
125-0102-013-0000-0100-001	DEPRECIACIONES ACUMULADAS - EDIFICIOS DE OFICINAS Y ATENC	34 437 518,16		REVERSION SALDO
125-0101-016-0000-0100-001	VALORES DE ORIGEN - TERRENOS PARA CONSTRUCCION DE EDIFIC		6 385 265,42	REVERSION SALDO
125-0101-017-0000-0100-001	REVALUACIONES - TERRENOS PARA CONSTRUCCION DE EDIFICIOS		3 669 211,33	REVERSION SALDO
125-0102-011-0000-0100-001	VALORES DE ORIGEN - EDIFICIOS DE OFICINAS Y ATENCION AL PÚBL		2 191 899 149,24	REVERSION SALDO
125-0102-012-0000-0100-001	REVALUACIONES - EDIFICIOS DE OFICINAS Y ATENCION AL PÚBLIC		11 475 876,46	REVERSION SALDO
125-0102-015-0000-0100-001	MEJORAS - EDIFICIOS DE OFICINAS Y ATENCION AL PÚBLICO		108 011 402,88	REVERSION SALDO
315-0102-061-0000-0100-001	AJUSTE RESULTADOS ACUMULADOS POR CORRECCION ERRORES		962 161 454,03	
	TOTAL	3 283 602 359,36	3 283 602 359,36	

	TOTAL NUEVOS REGISTROS	3 249 164 841,20		
	AVALUO EDIFICIO	2 655 004 806,00		
	AVALUO PARQUEO	594 160 035,20		
	COMPROBACION	-		

NOTAS INFORME ESTADO POR SEGMENTOS

NOTA N° 99

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

Revelación:

No aplica las Notas Informe Estado por Segmentos.

NOTAS CONTABLES PARTICULARES

Para efectos de revelación, la entidad utilizara 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.

1. La entidad aún se encuentra en el proceso de implementación de NICSP en la versión 2018.
2. La base contable para el registro de las transacciones es el devengo.
3. En el Plan Estratégico se incluyen las brechas.
4. Con la presentación de los Estados Financieros se adjunta el Plan Estratégico.
5. La entidad aún se encuentra en el proceso de implementación de NICSP en la versión 2018, ya que no se ha presentado la Balanza de Apertura.
6. La entidad realiza el registro de las transacciones con base en la última versión del Plan de Cuentas (Mayo 2025)
7. Errores contables: en lo que respecta al rubro de errores contables, en el período 2025 se realizaron ajustes por errores contra la cuenta 3.1.5.01.02. Ajuste a Resultados Períodos Anteriores por ¢937.265.0 miles

Movimiento cuenta 3.1.5.01.02 Ajuste de resultados períodos anteriores

(en miles de colones)

Saldo a diciembre 2024	38 992 533,58
Ajustes en el auxiliar de Propiedades de Inversión, de acuerdo con la revisión y depuración que lleva a cabo la unidad primaria (UFIBI) y los oficios remitidos por dicha unidad.	1 063 906,19
Reversión de saldo de la cuenta arrendamientos por cobrar	- 96 301,17
Otros ajustes	- 30 340,02
Total ajustes por errores períodos anteriores	937 265,00
Actualización valor terrenos y edificios INVU (avalúo noviembre 2024) reconocimiento inicial y actualización de depreciación (NICSP 33)	962 161,45
Saldo a diciembre 2025	40 891 960,04

8. En confirmación de Saldos, materialmente el único rubro mostrado en la herramienta de revisión adicional a las Cuentas Únicas corresponde a este egreso pagado al Ministerio de Hacienda a solicitud de la misma entidad de conformidad con la Ley 3418 y mediante oficio MH-TN-UCI-OF-1698-2024 del 30 de diciembre 2024, solicitando el pago de: Cuota de Organismos Internacionales Definitivo para el año 2025.

Verificación de Auxiliares Cuentas Recíprocas										
Punto	Entidad	Entidad_Nombre	Monto	Monto confirmado por la Entidad	Diferencia	Confirmación de Saldo por entidad cuenta recíproca	Oficios de confirmación recibidos al gestor	Número de Oficio Enviado	Número de Oficio Recibido por entidad	Justificación y/o Observaciones
1.1.1.01.02.02.3.11206	11206	Ministerio de Hacienda (MHD)	8 175 377,28	8 175 377,28	0,00	SI	SI	Saldo de Cuenta-Caja Única	Saldo de Cuenta-Caja Única	Saldo Caja Única confirmado con el Estado de Cuenta
5.6.1.02.01.06.0.11206	11206	Ministerio de Hacienda (MHD)	32 300 000,00	32 300 000,00	0,00	SI	SI	Saldo de Cuenta-Caja Única	Saldo de Cuenta-Caja Única	Saldo Caja Única confirmado con el Estado de Cuenta

9. Los saldos contables de Caja Única están debidamente conciliados con los respectivos estados de cuenta.

**RESUMEN CONCILIACION BANCARIA CUENTAS CAJA UNICA
AL 31 DE DICIEMBRE 2025
(En miles de colones)**

NOMBRE DE LA INSTITUCIÓN BANCARIA	NÚMERO DE CUENTA	Saldo en libros	Saldo en Bancos	Diferencia
Caja Unica INVU Cuenta General	73921219400014130	4 414 746,04	4 414 746,04	0,00
Caja Unica INVU PRUGRAM	73921219400016436	1 844 416,78	1 844 416,78	0,00
FONDO DE GARANTÍAS -JUL-2025	73921219400014741	45 057,83	45 057,83	0,00
Caja Unica TERRENO ALAJUELITA	73921219400016293	487 500,00	487 500,00	0,00
Caja Unica CONSTRUCCION PROYECTO HABITACIONA	73921219400014756	680 000,00	680 000,00	0,00
INVU-INDER	14073952194000036368	703 656,63	703 656,63	0,00
		8 175 377,28	8 175 377,28	0,00

10. La entidad no realizó ningún registro relacionado con la NICSP 14 "Hechos ocurridos después de la fecha de presentación.

11. El INVU cuenta con algunos de sus contratos con proveedores en Moneda Extranjera, los registros de las facturas en dólares se convierten al tipo de cambio de venta del día de registro y se pagan en colones. El instituto no cuenta con cuentas en moneda extranjera.

12. A la fecha de presentación el INVU no cuenta con saldo en la cuenta de inventarios.

13. 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 SUGEF-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:

<i>Clasificación del Riesgo</i>	<i>Días de atraso Morosidad</i>	<i>Porcentaje de Estimación</i>
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%

14. De acuerdo con la Política Particular el método utilizado por la entidad para la depreciación de sus activos es el de línea recta.

15. El INVU no cuenta con estados financieros consolidados.

16. Los libros del INVU se encuentran actualizados en formato impreso.

17. De acuerdo con las políticas de la institución, los Estados Financieros son auditados por despachos externos.

18. En el Plan General de Contabilidad se incluyen los informes de seguimiento de recomendaciones de la Auditoría Interna y de seguimiento de las recomendaciones de la Contraloría General de la República.

19. A la fecha la entidad no aplica lo referente a la Ley 10092 Ley de reducción de la deuda pública por medio de la venta de activos ociosos.

20. Se incluye con esta presentación, la actualización del Plan General de Contabilidad.

Entrega de Información

Nosotros, MARCO HIDALGO ZUÑIGA, CÉDULA 1-0751-0850 (Representante Legal), BRYANS CENTENO HERNÁNDEZ, CÉDULA 4-0162-0399(Jefe del Departamento Administrativo Financiero) SHIRLEY CHAVARRÍA VALVERDE CÉDULA NÚMERO 1-0839-0258,(Profesional Contador) 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 se realiza bajo el cumplimiento oportuno del ordenamiento jurídico, de la aplicación integral de las NICSP y de las Políticas Contables Generales en el registro de las transacciones, de manera que la información es relevante, fielmente representativa, comprensible, oportuna, comparable y verificable.

Nombre y firma Representante Legal	Nombre y firma Jerarca Institucional

Nombre y firma Director Financiero	Nombre y firma Contador (a)

ANEXOS

ANEXOS 1

NICSP

NICSP 13 ARRENDAMIENTOS

Arrendamiento
Operativo

Item	No. Contrato	Descripción	Fecha Inicio	Fecha Final	Ente vinculante (Proveedor)	Moneda del Contrato	Monto ₡	Monto \$	Monto Total Colones	Observación
1										
2										
3										
GRAN TOTAL							₡0,00	\$0,00	₡0,00	

Arrendamiento Financiero										
Item	No. Contrato	Descripción	Fecha Inicio	Fecha Final	Ente vinculante (Proveedor)	Moneda del Contrato	Monto ₡	Monto \$	Monto Total Colones	Observación
1										
2										
3										
GRAN TOTAL							₡0,00	\$0,00	₡0,00	

Item	No. Contrato	Descripción	Monto Fideicomitente	Fiduciario	Fideicomisario	Tipo Arrendamiento (Operativo/Financiero)	Valor Razonable	Observación
1								
2								
3								

GRAN TOTAL	€0,00	
-------------------	--------------	--

NICSP 27- AGRICULTURA

#	Activos biológicos	Cuenta Contable	Monto
1			
2			
3			
GRAN TOTAL			€0,00

#	Productos Agrícolas	Cuenta Contable	Monto
1			
2			
3			
GRAN TOTAL			€0,00

#	Productos resultantes del procesamiento tras la cosecha o recolección	Cuenta Contable	Monto
1			
2			
3			
GRAN TOTAL			€0,00

NICSP 28- 29- 30

#	Categoría Activo Financiero	Tasa rendimiento	Valor libros	Valor razonable	Nivel riesgo	Observaciones
1	Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	Entre 0,4% y 12,90%	€214 499 837,85		Riesgo de Liquidez	
2	Prestamos y Cuentas por Cobrar	Entre 7% y 10%	€107 572 758,07		Riesgo de Crédito	
3					Riesgo de Tasa de Cambio	
GRAN TOTAL			€322 072 595,92	€0,00		

#	Categoría Activo Financiero	Tasa rendimiento	Valor libros	Valor razonable	Nivel riesgo	Observaciones
1	Cartera de Ahorros clientes	0%	€76 468 576,53		Riesgo de Liquidez	
2					Riesgo de Liquidez	
3					Riesgo de Tasa de Cambio	
GRAN TOTAL			€76 468 576,53	€0,00		

ANEXOS 2

Información Complementaria

NICSP 16- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Ítem	No. Propiedad	Ubicación	Monto	Cuenta contable
1	Varias	San José	€30,532,455.45	1.2.5.02.
2	Varias	Alajuela	€3,091,198.93	1.2.5.02.
3	Varias	Cartago	€3,456,089.85	1.2.5.02.
4	Varias	Heredia	€3,058,969.03	1.2.5.02.
5	Varias	Guanacaste	€2,639,730.79	1.2.5.02.
6	Varias	Puntarenas	€4,050,848.05	1.2.5.02.
7	Varias	Limon	€4,781,499.43	1.2.5.02.
GRAN TOTAL			€51,610,791.53	



San José, 09 de enero del 2026
DPH-UFIBI-0006-2026

Licenciada
 Shirley Chavarría Valverde
Unidad de Finanzas-Contabilidad

Asunto: Informe mensual sobre movimientos en el Módulo de Terrenos y NICSP N°16 Propiedades de Inversión con corte al 31 de diciembre del 2025.

Estimada Licenciada:

El presente es para informar acerca de los movimientos realizados en el Módulo de Terrenos y la NICSP N°16 Propiedades de Inversión con corte al 31 de diciembre del 2025 y que debe conciliar el área de Contabilidad.

Se excluyeron propiedades tituladas, fincas cerradas y dos inclusiones de bienes recuperados.

A continuación, se muestra la composición del inventario de inmuebles agrupado por provincias y clasificación, que asciende a la suma de **¢ 51.601.367.690,52** para un total de **9277** inmuebles.

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

PROVINCIA	CANTIDAD	MONTO COLONES
ALAJUELA	193	3 091 198 928,93
CARTAGO	608	3 456 089 851,85
GUANACASTE	255	2 639 730 787,42
HEREDIA	220	3 058 969 027,38
LIMON	3174	4 778 643 722,24
PUNTARENAS	2005	4 050 848 050,80
SAN JOSE	2822	30 525 887 321,90
Total general	9277	51 601 367 690,52

Para el presente periodo muestra una diferencia con el dato del auxiliar suministrado por la unidad primaria en oficio DPH-UFIBI-0006-2026 del 09 de enero 2026; por un monto de ¢9.423,85 miles, producto de la exclusión de dos propiedades del auxiliar de terrenos en el mes de diciembre 2025 y se encuentran en el proceso de formalización, según Oficio de la Unidad Primaria DPH-UFIBI-0018-2026 del 20 de enero del 2026

NICSP 17- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Categoría de Activo	Medición	Vida útil (años)	Costo Inicial	Revaluaciones	Mejoras	Altas	Bajas	Otros Movimientos	Depreciación	Deterioro	Valor al Cierre
Tierras y terrenos	Costo	n/a	6,385.27	0.00	0.00	1,093,623.73	-6,385.27	0.00	0.00	0.00	1,093,623.73
Edificios	Costo	50	2,191,899.15	0.00	0.00	2,155,541.11	-2,191,899.15	0.00	-61,270.69	0.00	2,094,270.42
Maquinaria y equipos para la producción	Costo	7	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Equipos de transporte, tracción y elevación	Costo	10	126,221.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-24,751.42	0.00	101,469.58
Equipos de comunicación	Costo	10	1,951.60	0.00	0.00	829.23	-66.96	0.00	-428.03	0.00	2,285.84
Equipos y mobiliario de oficina	Costo	10	193,078.24	0.00	0.00	4,736.52	-1,975.42	0.00	-37,699.46	0.00	158,139.88
Equipos para computación	Costo	5	186,307.29	0.00	0.00	675.44	0.00	0.00	-83,383.20	0.00	103,599.53
Equipos sanitario, de laboratorio e investigación	Costo	10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Equipos y mobiliario educacional, deportivo y recreativo	Costo	10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Equipos de seguridad, orden, vigilancia y control	Costo	10	14,596.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,628.57	0.00	12,967.44
Maquinarias, equipos y mobiliarios diversos	Costo	10	285,880.59	0.00	0.00	5,140.76	-158.00	0.00	-44,642.55	0.00	246,220.80
Totales			3,006,319.15	0.00	0.00	3,260,546.79	-2,200,484.80	0.00	-253,803.92	0.00	3,812,577.22

NICSP 19- ACTIVOS CONTINGENTES

#	Nº de Expediente judicial	Nombre Actor	Motivo demanda	Pretensión Inicial	
				Fecha	Monto colones
1	97-005923-0170-CA	INVU	Ejecución Hipotecaria	31/08/2010	¢3 009 825,22
2	00-010866-0170-CA	INVU	Ejecución Hipotecaria	16/05/2000	¢3 041 975,00
3	03-012600-0170-CA	INVU	Ejecución Hipotecaria	26/06/2010	¢253 409,60
4	04-002981-0170-CA	INVU	Ejecución Hipotecaria	28/02/2013	¢2 475 836,82
5	05-016351-0170-CA	INVU	Ejecución Hipotecaria	08/09/2005	¢1 815 817,92
6	06-011007-0170-CA	INVU	Ejecución Hipotecaria	25/05/2006	¢5 880 860,60
7	06-014201-0170-CA	INVU	Ejecución Hipotecaria	21/03/2006	¢160 538,55
8	06-027880-0170-CA	INVU	Ejecución Hipotecaria	23/08/2006	¢76 159,82
9	07-031485-170-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	21/11/2007	¢387 737,28
10	07-007187-0170-CI	INVU	Sucesorio	14/05/2007	¢5 279 582,00
11	07-024921-0170-CA	INVU	Invu demanda por cobro de operación	09/10/2007	¢617 100,00
12	08-002395-0170-CA	INVU	Ejecución Hipotecaria	11/02/2007	¢289 617,31
13	08-008346-0170-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	13/03/2008	¢226 647,31
14	08-010947-0170-CA	INVU	Ejecución Hipotecaria	19/05/2008	¢2 719 639,35
15	08-011553-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	19/12/2008	¢2 849 303,61
16	09-005435-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	08/05/2009	¢12 762 597,25
17	09-010034-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	04/05/2019	¢2 025 423,19
18	09-021043-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	22/07/2009	¢377 230,30
19	10-001749-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	02/02/2010	¢4 885 802,78
20	10-002887-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	12/02/2010	¢2 261 164,02
21	10-011729-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	19/05/2010	¢49 332 105,48
22	10-011915-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	20/05/2010	¢2 210 333,49
23	10-013793-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	08/06/2010	¢2 839 288,77
24	10-014910-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	14/06/2010	¢6 293 949,72
25	11-004172-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	21/02/2011	¢394 840,36
26	11-006251-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	15/03/2015	¢44 395 705,92
27	11-019685-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	08/07/2011	¢22 247 755,44
28	11-019887-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	12/07/2011	¢8 894 770,56
29	11-031848-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	10/10/2011	¢5 810 026,53
30	11-101118-432-CI-1	INVU	Sucesorio	03/05/2017	¢729 497,13
31	12-013830-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	11/05/2012	¢18 556 071,76
32	12-016510-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	31/05/2012	¢60 419 888,31
33	12-035554-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	22/11/2012	¢23 604 235,56
34	12-036698-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	06/04/2017	¢298 067,80
35	13-009971-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	04/04/2013	¢8 847 535,44
36	13-025900-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	29/08/2013	¢3 786 343,68
37	13-032314-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	29/10/2013	¢11 042 724,20
38	13-037400-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	18/12/2013	¢1 814 283,23
39	14-005095-1200-CJ	Municipalidad de Corredores	Municipalidad demanda a terceros (INVU acreedor)	24/06/2014	¢112 634,65
40	15-004544-1158-CJ	Municipalidad de Heredia	Municipalidad demanda a terceros (INVU acreedor)	14/09/2015	¢174 283,68

#	Nº de Expediente judicial	Nombre Actor	Motivo demanda	Pretensión Inicial	
				Fecha	Monto colones
41	15-005803-1200-CJ	Municipalidad de Corredones	Municipalidad demanda a terceros (INVU acreedor)	10/12/2015	¢845 401,75
42	15-020623-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	03/08/2015	¢15 708 300,99
43	15-020624-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	03/08/2015	¢10 997 792,48
44	15-020650-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	03/08/2015	¢12 023 680,86
45	16-000068-0390-CI	María Margarita Juárez Guido	Sucesión	14/07/2016	¢5 000 000,00
46	16-002305-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	19/01/2016	¢7 206 703,05
47	16-015287-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	02/06/2016	¢6 564 305,02
48	16-036649-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	29/11/2016	¢7 972 875,76
49	17-005094-1763-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	12/05/2017	¢44 519 732,95
50	17-005864-1765-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	23/06/2017	¢11 726 695,00
51	17-006206-1763-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	06/07/2017	¢17 158 214,93
52	17-007423-1204-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	11/08/2017	¢1 986 578,96
53	17-008121-1765-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	24/08/2017	¢7 742 773,92
54	18-001772-1761-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	10/10/2018	¢7 126 178,38
55	18-007613-1158-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	26/06/2018	¢10 354 666,76
56	18-007921-1763-CJ	Municipalidad de Desamparados	Municipalidad demanda a terceros (INVU acreedor)	07/09/2018	¢665 966,50
57	18-008413-1765-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	07/10/2018	¢55 441 210,32
58	18-008721-1765-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	31/10/2018	¢3 707 404,89
59	18-008992-1763-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	26/10/2018	¢14 650 602,07
60	18-009037-1763-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	31/10/2018	¢12 682 934,07
61	18-009628-1164-CJ	David Araya Ramírez	Persona Física demanda tercero INVU ACREEDOR	07/08/2018	¢8 981 442,00
62	18-030052-1157-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	09/10/2018	¢12 069 955,08
63	18-008565-1765-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	12/10/2018	¢15 299 554,50
64	19-000482-1763-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	09/02/2017	¢40 771 440,03
65	19-000492-1764-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	12/02/2019	¢5 282 785,94
66	19-000493-1763-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	12/02/2019	¢4 394 542,57
67	19-001489-1765-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	28/02/2019	¢5 920 771,44
68	19-004411-1208-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	28/06/2019	¢1 733 288,90
69	19-004482-1158-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	15/03/2019	¢6 119 735,54
70	19-004910-1158-CJ	Municipalidad de Heredia	Municipalidad demanda a terceros (INVU acreedor)	22/03/2019	¢204 296,56
71	20-001478-1201-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	01/07/2020	¢6 138 243,38
72	20-002512-1765-CJ	Municipalidad de Moravia	Municipalidad demanda a terceros (INVU acreedor)	02/10/2020	¢1 071 272,55
73	20-004341-1338-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	22/05/2020	¢2 786 744,58
74	20-008223-1164-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	18/06/2020	¢40 665 106,95
75	20-008797-1158-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	26/06/2020	¢21 840 197,02

#	Nº de Expediente judicial	Nombre Actor	Motivo demanda	Pretensión Inicial	
				Fecha	Monto colones
76	21-000044-1764-CJ	Municipalidad de Moravia	Municipalidad demanda a terceros (INVU acreedor)	08/01/2021	¢2 260 954,78
77	22-001174-1764-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	26/05/2023	¢8 688 047,99
78	22-001928-1208-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	30/05/2022	¢2 371 472,84
79	22-002070-1203-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	22/09/2022	¢67 391 429,43
80	22-002631-1207-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	30/05/2022	¢2 860 679,00
81	22-003691-1207-CJ	Municipalidad Garabito	Municipalidad demanda a terceros (INVU acreedor)	14/07/2022	¢1 983 855,46
82	22-004918-1170-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	17/05/2022	¢1 177 905,99
83	22-004972-1158-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	27/05/2022	¢3 242 334,04
84	22-007573-1164-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	01/08/2022	¢19 769 903,12
85	22-007665-1158-CJ	Municipalidad San Isidro Heredia	Municipalidad demanda a terceros (INVU acreedor)	28/07/2022	¢2 354 156,33
86	23-000344-1164-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	18/01/2023	¢15 620 433,98
87	23-000404-1203-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	24/02/2023	¢50 968 952,97
88	23-001033-1763-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	27/04/2023	¢37 555 373,06
89	23-001286-1206-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	26/04/2023	¢25 130 829,57
90	23-001634-1201-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	16/08/2023	¢6 382 751,77
91	23-001971-1203-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	30/10/2023	¢83 561 629,67
92	23-002857-1170-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	18/04/2023	¢31 270 223,74
93	23-004521-1205-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	28/11/2023	¢3 441 958,52
94	23-008087-1158-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	25/08/2023	¢129 689 422,69
95	23-010922-1158-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	28/11/2023	¢846 376,51
96	24-000697-0166-LA	INVU	extremos laborales	29/04/2024	¢2 000 000,00
97	24-000239-0277-PE	INVU	Denuncia Ambiental	30/04/2024	¢1 000,00
98	24-001424-1204-CJ	Condominio Horizontal Residencial de Fincas Filiales Primarias Individualizadas Altakrisa	Ejecución Hipotecaria	20/06/2024	¢545 190,00
99	24-001603-1763-CJ	Municipalidad de Moravia	Ejecución Hipotecaria	08/07/2024	¢179 195,91
100	25-000299-1763-CJ	Municipalidad de Montes de Oca	Ejecución Hipotecaria	12/03/2025	¢601 302,00
101	24-003986-1205-CJ	Municipalidad de Liberia	Ejecución Hipotecaria	18/10/2024	¢1 435 552,77
102	25-000001-1955-PE	INVU	Apertura irregular de calles	19/11/2025	¢1 000,00
103	25-008565-1027-CA	INVU	Conocimiento	18/12/2025	¢1 000,00
104	23-027088-0042-PE	INVU	Penal	19/09/2023	¢1 000,00

ANEXO - RESOLUCION PROVISIONAL 1 (NICSP 19 ACTIVO)

Y MES DE REPORTE

ACTIVOS Contingentes (NICSP 19) --> Litigios a favor de la institución

DICIEMBRE

#	Nº de Expediente judicial	Nombre Actor	Motivo demanda	Resolución provisional 1		
				Fecha	Moneda	Monto colones
1	10-002684-0307-CI	Suministros Permanentes de Computadoras Limitada e INVU	Crédito a favor del INVU	21/02/2012	COLONES	¢1 065 655,00
2	15-020627-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	03/08/2015	COLONES	¢38 594 667,78
3	16-002246-1202-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	07/12/2016	COLONES	¢6 518 869,23
4	17-007542-1765-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	09/08/2017	COLONES	¢12 862 244,58
5	18-008975-1763-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	24/10/2018	COLONES	¢8 144 595,95
6	20-000610-1763-CJ	Municipalidad de San José	Municipalidad demanda a terceros (INVU acreedor)	12/02/2020	COLONES	¢3 432 634,50
7	22-001249-1764-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	06/06/2022	COLONES	¢6 432 443,81
8	22-002612-1207-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	27/05/2022	COLONES	¢17 015 369,09
9	22-003221-1202-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	10/06/2022	COLONES	¢3 352 999,65
10	22-005009-1158-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	30/05/2021	COLONES	¢37 168 877,49
11	23-001391-1157-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	23/02/2023	COLONES	¢19 900 000,00
12	17-007728-1765-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	11/08/2017	COLONES	¢12 488 498,04
13	18-009065-1763-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	02/11/2019	COLONES	¢10 612 767,22
14	23-002676-1207-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	26/04/2023	COLONES	¢22 083 022,10
15	23-001553-1157-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	28/02/2023	COLONES	¢22 889 269,76
16	23-001350-1206-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	27/04/2023	COLONES	¢9 973 962,48
17	23-001804-1763-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	08/07/2023	COLONES	¢5 422 682,54
18	19-015208-1158-CJ	Municipalidad de Heredia	Proceso Ejecución Hipotecaria	07/10/2019	COLONES	¢413 023,55
19	23-002366-1205-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	09/06/2023	COLONES	¢1 882 987,36
20	23-001527-1206-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	22/05/2023	COLONES	¢6 053 054,71
21	22-000907-1201-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	27/05/2022	COLONES	¢3 943 772,93
22	22-002894-1207-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	06/06/2022	COLONES	¢15 462 477,07
				Total en colones		
22						265 713 874,84

ACTIVOS Contingentes (NICSP 19) --> Litigios a favor de la institución

DICIEMBRE

#	Nº de Expediente judicial	Nombre Actor	Motivo demanda	Resolución provisional 2	
				Fecha	Monto colones
1	88-000107-0183-CI	INVU	Titulación de inmueble	27/08/1988	¢500 000,00
2	12-003578-1170-CJ	Asociación solidaria de empleados de Garnier BBDO y afines	Asociación demanda a un tercero (INVU acreedor)	24/02/2012	¢22 397 496,87
3	15-036288-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	18/01/2015	¢7 028 444,09
4	18-008882-1763-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	12/10/2018	¢20 525 245,83
5	22-001358-1765-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	09/06/2022	¢33 171 349,17
6	22-006022-1157-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	14/07/2022	¢28 213 221,83
7	14-000617-0612-PE	INVU	Administración fraudulenta en perjuicio del INVU	01/01/2014	¢40 402 156,00
8	17-000551-1027-CA	Lidia María de los Ángeles Solís Jiménez	Declaración nulidad sobre sanciones ordenadas y Medida Cautelar.	18/01/2017	¢3 137 970,00
				Total en colones	

#	Nº de Expediente judicial	Nombre Actor	Motivo demanda	Resolución en firme	
				Fecha	MONTO colones
46	17-003542-1158-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	10/05/2017	€58 127 564,20
47	17-005063-1765-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	16/05/2017	€11 541 400,14
48	17-005753-1158-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	21/07/2017	€5 500 000,00
49	17-007625-1764-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	10/08/2017	€8 377 117,00
50	17-007832-1764-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	17/08/2017	€4 590 297,22
51	17-000213-0388-CI	Jes Margarita Oviedo Gut	Titulación de inmueble	12/10/2017	€3 000 000,00
52	17-012075-1765-CJ	Banco de Costa Rica	Ejecución Hipotecaria	15/12/2017	€31 925 633,32
53	18-005386-1027-CA	ana Lorena Campos Pere	Titulación de inmueble	28/07/2018	€2 512 500,00
54	18-008669-1763-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	03/10/2018	€53 609 162,71
55	18-008713-1763-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	05/10/2018	€21 957 180,30
56	18-003236-1207-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	08/10/2018	€13 895 415,16
57	18-016455-1044-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	09/10/2018	€26 790 692,00
58	18-008552-1764-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	11/10/2018	€7 022 400,00
59	18-008864-1763-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	11/10/2018	€33 890 000,00
60	18-003448-1207-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	12/10/2018	€13 413 989,57
61	18-008563-1765-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	12/10/2018	€3 236 387,00
62	18-008564-1764-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	12/10/2018	€43 978 591,67
63	18-008567-1764-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	12/10/2018	€20 080 289,97
64	18-012102-1204-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	19/10/2018	€12 227 525,33
65	18-008970-1763-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	24/10/2018	€17 485 073,68
66	18-008675-1764-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	26/10/2018	€13 173 203,34
67	18-008675-1765-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	26/10/2018	€26 615 352,14
68	18-008719-1764-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	31/10/2018	€4 500 000,00
69	18-009038-1763-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	31/10/2018	€10 010 791,12
70	18-003872-1207-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	09/11/2018	€7 614 276,50
71	18-009147-1158-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	20/11/2018	€45 914 390,16
72	18-009030-1765-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	26/11/2018	€17 657 024,51
73	18-009193-1764-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	28/11/2018	€15 242 773,31
74	18-11495-1027-CA	permercados Unidos S.A	pagamento de construccior	20/12/2018	€110 000,00
75	19-000376-1158-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	09/01/2019	€50 883 764,33
76	19-000905-1027-CA	nando Alberto Vega Mén	Titulación de inmueble	30/01/2019	€750 000,00
77	19-000722-1763-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	14/02/2019	€7 018 317,47
78	19-001186-1202-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	14/02/2019	€6 767 927,14
79	19-001388-1207-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	14/02/2019	€4 154 000,00
80	19-001302-1208-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	15/02/2019	€1 457 142,00
81	19-001410-1207-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	15/02/2019	€7 007 000,00
82	19-000569-1204-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	22/02/2019	€13 033 185,97
83	19-000223-1028-CA	Rafael Hernández Molina	retende titular terreno INV	06/03/2019	€1 000 000,00
84	19-000111-0465-AG	ness Elizabeth Wilson st	Titulación Inmueble	12/04/2019	€242 000,00
85	19-008472-1164-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	14/06/2019	€19 700 700,00
86	19-006083-1765-CJ	idencial de Fincas Filiales	demanda a terceros (INV	29/10/2019	€37 558 540,50
87	20-007456-1164CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	02/06/2020	€11 504 725,55
88	20-000247-0386-CI	dolfo Martín Chavarria Ar	Interdicto	27/10/2020	€7 600 000,00
89	22-001229-1765-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	25/05/2021	€54 091 417,40

ANEXO - resolución EN FIRME (NICSP 19 ACTIVO)

Y MES DE REPORTE

De Litigios a Favor de la institución,

DICIEMBRE

#	Nº de Expediente judicial	Nombre Actor	Motivo demanda	Resolución en firme	
				Fecha	MONTO colones
1	03-019179-0170-CA	INVU	Ejecución Hipotecaria	03/12/2003	€1 244 374,27
2	06-001556-0163-CA	Mayra Acosta Zamora	Información Posesoria	22/12/2006	€9 750 000,00
3	07-002854-0170-CA	INVU	uda dineraria a favor del IN	29/03/2007	€171 228,94
4	07-022596-0170-CA	INVU	Ejecución Hipotecaria	11/07/2007	€16 440 337,77
5	08-002389-0170-CA	INVU	Ejecución Hipotecaria	11/02/2008	€10 232 183,58
6	08-002392-0170-CA	INVU	Ejecución Hipotecaria	11/02/2008	€1 098 650,00
7	08-002399-0170-CA	INVU	Ejecución Hipotecaria	11/02/2008	€1 059 045,67
8	08-007010-0170-CA	INVU	Ejecución Hipotecaria	13/04/2008	€1 715 400,00
9	08-010831-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	15/12/2008	€1 457 142,00
10	09-020819-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	12/08/2009	€3 485 808,67
11	13-025861-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	28/08/2013	€3 904 920,82
12	13-025899-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	28/08/2013	€577 919,93
13	13-008863-1027-CA	INVU	Proceso de Lesividad	18/12/2013	€500 000,00
14	14-001471-1027-CA	men Eugenia Astua Port	Titulación de inmueble	27/02/2014	€1 800 000,00
15	14-005077-1200-CJ	unicipalidad de Corredor	d demanda a terceros (INV	24/06/2014	€5 055 000,00
16	14-004866-1027-CA	Sofia Brenes Venegas	Titulación de inmueble	25/06/2014	€400 000,00
17	14-002047-1178-LA	Yuri Lisbeth Coto Marin	Extremos Laborales	31/07/2014	€200 000,00
18	14-006829-1027-CA	onsolidada de lucha cont	desarrolló proyecto inmo	20/08/2014	€150 000,00
19	15-036288-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	18/01/2015	€5 969 140,32
20	15-002885-1027-CA	uel Barboza Barboza y on	de puesto pago de salari	27/03/2015	€800 000,00
21	15-001162-1178-LA	ais Martin Taylor Dormon	Extremos Laborales	13/08/2015	€350 000,00
22	15-100186-0217-CI	Maria Salguera Salguera	Titulación de Inmueble	19/08/2015	€3 000 000,00
23	15-007536-1027-CA	Breyman Woodbrige	edificación de Plan Regular	20/08/2015	€124 489 053,33
24	23-001190-1102-LA	Luis Diego Lezama Ulate	de diferencias en contribuc	30/11/2015	€52 796,00
25	23-001200-1102-LA	os Enrique Ramirez Esq	de diferencias en contribuc	30/11/2015	€65 874,00
26	23-001212-1102-LA	Walter Chaves Cortes	de diferencias en contribuc	30/11/2015	€92 390,00
27	23-001289-1102-LA	Gretel Delgado Moya	de diferencias en contribuc	30/11/2015	€46 705,00
28	23-001305-1102-LA	osé Antonio Solano Acuña	de diferencias en contribuc	30/11/2015	€48 499,00
29	23-001328-1102-LA	Zaida Jiménez Hidalgo	de diferencias en contribuc	30/11/2015	€133 491,76
30	23-001334-1102-LA	aximiliano Flores Delgad	de diferencias en contribuc	30/11/2015	€73 305,00
31	23-001373-1102-LA	Manuel García Caravaca	de diferencias en contribuc	30/11/2015	€457 292,00
32	23-001379-1102-LA	Alfonso Brenes Rivera	de diferencias en contribuc	30/11/2015	€403 684,64
33	23-001390-1102-LA	aria Ernida Monge Rojas	de diferencias en contribuc	30/11/2015	€441 286,00
34	15-007254-1158-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	16/12/2015	€11 200 000,00
35	14-001702-1027-CA	rturo Arguello Matamoros	en el reconocimiento de c	18/12/2015	€1 000,00
36	15-006197-1027-CA	a del Carmen Redondo	ulación de Acto Administra	15/02/2016	€6 750 000,00
37	15-009649-1027-CA	erardo de Jesús Sabatin	debia reinstalar en su pue	26/02/2016	€4 000 000,00
38	16-003314-1027-CA	hirley Maria Cubero Arroy	Titulación de Inmueble	18/04/2016	€1 000 000,00
39	16-013371-1012-CJ	nco Nacional de Costa Rica	reso Monitorio (INVU Acree	09/05/2016	€1 400 987,83
40	16-013371-1012-CJ	nco Nacional de Costa Rica	reso Monitorio (INVU Acree	09/05/2016	€910 799,47
41	16-025938-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	30/08/2016	€38 998 854,00
42	16-037322-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	12/12/2016	€6 749 642,50
43	16-037583-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	12/12/2016	€3 473 795,00
44	16-037584-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	12/12/2016	€8 999 520,00
45	16-012517-1027-CA	Juana Isabel Bonilla	Titulación de Inmueble	23/12/2016	€220 000,00

De Litigios a Favor de la institución,

DICIEMBRE

#	Nº de Expediente judicial	Nombre Actor	Motivo demanda	Resolución en firme	
				Fecha	MONTO colones
90	22-004213-1164-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	17/05/2022	€39 913 083,60
91	20-003377-1207-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	22/05/2022	€8 171 671,03
92	22-002877-1202-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	26/05/2022	€35 454 758,98
93	22-006925-1157-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	04/08/2022	€21 177 661,82
94	22-001021-1763-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	10/08/2022	€14 163 085,45
95	18-003250-1207-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	09/10/2022	€21 083 969,69
96	23-001159-1205-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	16/03/2023	€14 153 337,00
97	23-000776-1204-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	14/04/2023	€30 102 183,92
98	23-002550-1209-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	20/04/2023	€8 588 196,99
99	20-000810-1275-PE	Procedimiento extraordinario de Saneamiento de Propiedad del Estado		25/04/2023	€149 420,00
100	23-002165-1765-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	22/08/2023	€57 358 446,49
101	23-001728-1028-CA	San Moises Villavicencio	Autando sentencia constitutiva	23/10/2023	€121 000,00
102	24-000362-1028-CA	AYA	Expropiación	13/02/2024	€1 000,00
103	11-000646-0930-CI	Equinaria y Tractores LTDA	por préstamo a favor del	03/11/2011	€2 614 300,81
104	16-000073-0689-AG	Señor Alberto Chávez Monte	Ocupación irregular	21/06/2016	€189 940 000,00
105	16-004935-1027-CA	versiones Coto Rivera S.	Anular Plan Regulador	03/06/2016	€1 000,00
106	15-001754-1200-CJ	Municipalidad de Corredores	Ejecución Hipotecaria	21/03/2015	€1 107 498,00
107	23-005437-1158-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	13/06/2023	€38 867 441,01
108	18-007617-1158-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	05/10/2018	€5 999 251,70
109	22-001358-1765-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	09/06/2022	€33 171 349,17
110	23-001207-1102-LA	María Felicia Jiménez Retana	de diferencias en contribución	30/11/2015	€1 000,00
111	23-003209-1027-CA	Salvemos La Loma Salitra	Medida Cautelar	09/06/2023	€1 000,00
112	23-002366-1205-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	09/06/2023	€1 882 987,36
113	12-002956-1027-CA	Estudios Bloque Sgrah Diez	Conocimiento	10/11/2012	€1 000,00
114	22-007105-1338-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	27/07/2022	€14 208 600,09
115	21-000097-1178-LA	Xinia Brenes Brenes	Reglamento Fondo de Garantía	14/01/2021	€2 989 032,17
116	25-003552-1027-CA	Don Francisco Ramírez Carr	Conocimiento	12/06/2025	€15 000 000,00
117	13-006204-1200-CJ	Municipalidad de Corredores	demanda a terceros (INVU)	08/11/2013	€248 791,40
118	16-014387-1012-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	23/05/2016	€116 284 061,05
119	23-002246-1765-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	05/09/2023	€24 473 290,72
120	23-002956-1763-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	28/11/2023	€1 559 893,50
121	25-003446-0489-TR	Sin definir todavía	Accidente simple	06/05/2025	€1 000,00

NICSP 19-PASIVOS CONTINGENTES

ANEXO - PRETENSION INICIAL (NICSP 19)

PASIVOS Contingentes (NICSP 19) —> Litigios contra de la institución

Y MES DE REPORTE

DICIEMBRE

#	Nº de Expediente judicial	Nombre Demandado	Motivo demanda	Pretensión Inicial	
				Fecha	Monto colones
1	069-12-03-TAA	INVU	Daño Forestal	21/02/2012	\$1 000,00
2	10-100422-0237-CI	INVU	Apertura de sucesorio porque el deudor falleció. Se intenta recuperar lo adeudado.	09/12/2010	\$837 515,00
3	12-005935-1027-CA	INVU	Visado de Plano	31/10/2012	\$236 000 000,00
4	14-002222-1012-CJ	INVU	Falta de pago de servicio (INVU deudor)	27/01/2014	\$5 748 773,70
5	16-000032-1027-CA	INVU	Titulación de inmueble	15/11/2016	\$35 000 000,00
6	16-009953-1012-CJ	INVU	Falta de pago de servicio (INVU deudor)	06/04/2016	\$1 535 427,10
7	17-001980-1027-CA	INVU	Se aprobó plan regulador sin cumplir requisitos	06/03/2017	\$1 000,00
8	17-002889-0173-LA	INVU	Funcionaria cobra horas extras	14/11/2017	\$1 000,00
9	19-007516-1027-CA	INVU	Actora alega que nunca se le dio el dinero del crédito.	15/11/2019	\$48 222 500,00
10	20-004947-1027-CA	INVU	Nullidad Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.	12/11/2020	\$1 000,00
11	21-000070-0173-LA	INVU	Extremos laborales	12/01/2021	\$22 499 066,47
12	21-002968-1178-LA	INVU	Extremos laborales	06/12/2021	\$10 500 000,00
13	21-003524-1765-CJ	INVU	Ejecución hipotecaria	23/11/2021	\$3 985 808,02
14	21-006217-1027-CA	INVU	Incumplimiento Finiquito	05/10/2021	\$31 999 936,00
15	21-006842-1158-CJ	Walter Francisco Zúñiga Ramírez	Ejecución hipotecaria	24/06/2021	\$344 202,46
16	21-006885-1027-CA	INVU	Titulación de inmueble	28/10/2021	\$2 000 000,00
17	22-000206-0642-CI	INVU	Solicita escritura de traspaso de la propiedad	17/05/2022	\$2 000 000,00
18	22-000647-1763-CJ	INVU	Falta pago impuestos	20/06/2022	\$2 192 663,10
19	22-001432-1765-CJ	INVU	Ejecución hipotecaria	24/06/2022	\$1 291 146,30
20	22-001439-1765-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	21/06/2021	\$1 672 411,95
21	22-001453-1765-CJ	INVU	Falta pago impuestos	22/06/2022	\$1 225 383,75
22	22-001457-1765-CJ	INVU	Falta pago impuestos	20/06/2022	\$1 079 013,65
23	22-001459-1765-CJ	INVU	Ejecución Hipotecaria	20/06/2022	\$805 808,75
24	22-001953-1178-LA	INVU	Reclamos derechos laborales	24/10/2022	\$900 000 000,00
25	22-004610-1027-CA	INVU	Conocimiento	14/03/2024	\$1 000,00
26	22-005564-1027-CA	INVU	Visado de Plano	17/10/2022	\$1 000,00
27	23-000081-0296-CI	INVU	Proceso ordinario para que se declare la prescripción de un derecho.	09/03/2023	\$1 000,00
28	23-000401-0173-LA	INVU	Acoso Laboral	20/03/2023	\$1 000,00
29	23-001480-1028-CA	INVU	Cobro intereses vencidos y prescritos.	09/06/2023	\$2 686 795,47
30	23-002174-1027-CA	El Estado , INVU y Otros	Acción Rein vindicatoria y Medida Cautelar	21/04/2023	\$25 000 000,00
31	23-027898-0007-CO	INVU, Municipalidad de Talamanca y otros	Recurso de Amparo	09/11/2023	\$1 000,00
32	24-000050-0815-AG	Guido Antonio Valerio Quesada	Proceso ordinario	16/05/2024	\$1 000,00
33	24-000075-0641-LA	INVU	Ordinario Reclamo de laborales	25/01/2024	\$1 000,00
34	24-000120-1028-CA	INVU	Conocimiento	05/03/2024	\$1 000,00
35	24-000636-0173-LA	INVU	Reclamo derechos laborales	25/04/2024	\$1 000,00
36	24-001585-1765-CJ	Esteban Ricardo Castro Vega	Ejecución hipotecaria	08/07/2024	\$589 481,12
37	24-001151-0505-LA	INVU	Reclamo derechos laborales	27/08/2024	\$1 000,00
38	23-00270-0678-CI	Alexander Esquivel Carranza/ INVU parte interesada	Sumario	04/10/2023	\$1 000,00

ANEXO - PRETENSION INICIAL (NICSP 19)

Y MES DE REPORTE

PASIVOS Contingentes (NICSP 19) —> Litigios contra de la institución

DICIEMBRE

#	Nº de Expediente judicial	Nombre Demandado	Motivo demanda	Pretensión Inicial	
				Fecha	Monto colones
39	24-001237-1028-CA	INVU	Ordinario Nulidad de Acto Administrativo	24/05/2024	¢1 000,00
40	24-009072-1027-CA	INVU	Medida Cautelar	04/03/2025	¢1 000,00
41	24-009123-1027-CA	INVU	Conocimiento	12/12/2024	¢1 000,00
42	25-002082-1027-CA	INVU Y OTROS	Conocimiento	26/03/2025	¢1 000,00
43	23-000037-1836-CI	INVU	Civil	28/07/2023	¢15 000 000,00
44	25-004037-1027-CA	INVU	Medida Cautelar	20/06/2025	¢1 000,00
45	11-100628-0642-CI	Sin demandado	Información posesoria	29/08/2016	¢1 000,00
46	23-000062-0465-AG	Sin demandado	Información posesoria	27/03/2024	¢1 000,00
47	24-000047-0893-AG	Ana Sofia Machuca Flores	Ordinario	24/05/2024	¢3 000 000,00
48	24-000363-0216-CI	INVU Y OTROS	Civil	10/10/2024	¢1 000,00
49	23-014549-0007-CO	INVU Y OTROS	Recurso de Amparo	20/06/2023	¢1 000,00
50	25-038265-0007-CO	INVU	Recurso de Amparo	08/12/2025	¢1 000,00

ANEXO - RESOLUCION PROVISIONAL 1 (NICSP 19)

PASIVOS Contingentes (NICSP 19) --- > Litigios contra de la institución

AÑO Y MES DE REPORTE

2025 DICIEMBRE

#	Nº de Expediente judicial	Motivo demanda	Resolución provisional 1	
			Tipo de Cambio	Monto colones
1	10-002282-1027-CA	Quiebra de Carlos Ortuño	1,00	¢27 000 000,00
2	10-002284-1027-CA	Titulación de inmueble	1,00	¢35 000 000,00
3	10-002290-1027-CA	Titulación de inmueble	1,00	¢27 000 000,00
4	10-002291-1027-CA	Titulación de inmueble	1,00	¢35 000 000,00
5	10-002427-1027-CA	Titulación de inmueble	1,00	¢10 000 000,00
6	10-002695-1027-CA	Titulación de Inmueble	1,00	¢35 000 000,00
7	11-006075-1027-CA	Titulación de Inmueble	1,00	¢1 690 500 000,00
8	12-000021-1027-CA	Por dar permisos para condominios	517,37	¢1 737 633 511,70
9	12-001588-1027-CA	Aprobación del Proyecto condominio	1,00	¢6 000 000 000,00
10	13-005980-1027-CA	Aprobación del Proyecto condominio	1,00	¢235 000 000,00
11	14-005709-1012-CJ	Por falta de pago de servicio (INVU deudor)	1,00	¢2 937 096,14
12	15-005670-1012-CJ	Falta Pago Servicios	1,00	¢5 480 490,00
13	18-005932-1765-CJ	Por falta de pago de servicio (INVU deudor)	1,00	¢1 956 613,96
14	19-004840-1027-CA	Nulidad de actos administrativos	1,00	¢1 070 093 242,61
15	22-000646-1763-CJ	Falta Pago impuestos	1,00	¢1 046 949,70
16	22-000650-1763-CJ	Falta Pago impuestos	1,00	¢383 222,65
17	22-000660-1763-CJ	Falta Pago impuestos	1,00	¢1 602 909,50
18	22-000661-1763-CJ	Falta Pago impuestos	1,00	¢1 466 195,80
19	22-000662-1763-CJ	Falta Pago impuestos	1,00	¢2 402 252,45
20	22-001373-1764-CJ	Falta de pago de impuestos	1,00	¢1 575 286,20
21	22-001375-1764-CJ	Falta de pago impuestos	1,00	¢1 282 732,65
22	22-001386-1764-CJ	Falta de pago impuestos	1,00	¢1 491 563,65
23	22-001390-1764-CJ	Falta de pago de impuestos	1,00	¢1 422 208,40
24	22-001409-1764-CJ	Falta de pago de impuestos	1,00	¢1 493 745,10
25	22-001456-1765-CJ	Falta de pago de impuestos	1,00	¢1 493 745,10
26	23-000232-0181-CI	Proceso Ordinario	1,00	¢1 000,00
27	23-001192-1102-LA	Proceso Ordinario Laboral por cobro de diferencias en contribuciones al Fondo de Garantías del INVU.	1,00	¢1 000,00
28	23-001201-1102-LA	Proceso Ordinario Laboral por cobro de diferencias en contribuciones al Fondo de Garantías del INVU.	1,00	¢1 000,00
29	23-001293-1102-LA	Proceso Ordinario Laboral por cobro de diferencias en contribuciones al Fondo de Garantías del INVU.	1,00	¢1 000,00
30	23-001311-1102-LA	Proceso Ordinario Laboral por cobro de diferencias en contribuciones al Fondo de Garantías del INVU.	1,00	¢1 000,00
31	22-001671-1027-CA	Pago de daño material	1,00	¢1 000,00
32	24-000750-1027-CA	Proceso de Ejecución de Sentencia	1,00	¢1 000,00
33	22-000645-1763-CJ	Falta pago impuestos	1,00	¢471 386,35
34	22-000648-1763-CJ	Falta pago impuestos	1,00	¢1 262 343,75
36	20-000006-0689-AG	Se solicitó informe al INVU.	1,00	¢215 000 000,00
37	24-001899-0007-CO	Recurso de Amparo	1,00	¢1 000,00

ANEXO - RESOLUCION PROVISIONAL 2 (NICSP 19)

PASIVOS Contingentes (NICSP 19) --- > Litigios contra de la institución

Y MES DE REPORTE

DICIEMBRE

#	Nº de Expediente judicial	Nombre Demandado	Motivo demanda	Resolución provisional 2	
				Fecha	Monto colones
1	10-100128-0217-CI	INVU	INVU actúa como tercero interesado, en calidad de acreedor hipotecario	24/05/2010	¢315 000 000,00
2	12-002693-1027-CA	INVU y otros	Indemnización por autorización indebida de permisos de construcción	25/03/2012	¢1 000,00
3	12-003594-1027-CA	INVU	Titulación de Inmueble	06/07/2012	¢60 000 000,00
4	13-000097-0689-AG	INVU	Recurso de revisión	05/11/2013	¢36 673 500,00
5	13-003044-1027-CA	INVU	Ocupación irregular de terreno	30/04/2013	¢10 000 000,00
6	13-008898-1027-CA	INVU	Modificación de Plan Regulador	20/12/2013	¢41 473 960,00
7	23-003051-1027-CA	INVU	Incumplimiento de la Junta Directiva	01/06/2023	¢2 372 989 566,20
8	20-005426-1027-CA	INVU	Problemas en terreno por nacimiento de agua.	15/12/2020	¢84 211 351,25
9	24-000378-0166-LA	INVU	Reclamo derechos laborales	29/02/2024	¢1 000,00
10	16-000462-0166-LA	INVU	Ordinario laboral, reclamo jornada laboral.	25/04/2016	¢1 000,00
11	24-007731-1027-CA	INVU	Medida Cautelar	21/10/2024	¢1 000,00

ANEXO - Resolución EN FIRME (NICSP 19)

De Litigios en Contra de la institución,

Y MES DE REPORTE

DICIEMBRE

#	Nº de Expediente judicial	Nombre Demandado	Motivo demanda	Resolución en firme	
				Fecha	MONTO Colones
1	00-000337-0163-CA	INVU	Ejecucion de Sentencia	03/08/2021	€1 000 000,00
2	09-001254-1027-CA	INVU	Anulación de Plan Regulador	22/05/2009	€5 625 994,83
3	12-002754-1027-CA	INVU	Proceso de Conocimiento	30/05/2012	€257 712 123,11
4	13-036619-1012-CJ	INVU	Falta de pago de servicio (INVU deudor)	10/12/2013	€962 967,50
5	14-007536-1012-CJ	INVU	Falta de pago de servicio (INVU deudor)	05/03/2014	€1 551 238,72
6	14-028159-1012-CJ	INVU	Falta de pago de servicio (INVU deudor)	30/09/2014	€2 500 411,50
7	15-001861-1178-LA	INVU	Diferencia en el reconocimiento de comisiones	18/12/2015	€73 580 688,65
8	15-007948-1012-CJ	INVU	Falta de pago de servicio (INVU deudor)	23/03/2015	€1 787 692,18
9	17-006110-1765-CJ	INVU	Ejecucion hipotecaria	30/06/2017	€1 057 243,85
10	18-002953-1765-CJ	INVU	Ejecucion hipotecaria	23/03/2018	€3 982 370,75
11	19-006325-1764-CJ	INVU	Falta de pago de servicio (INVU deudor)	28/11/2019	€2 580 819,00
12	19-006396-1765-CJ	INVU	Falta de pago de servicio (INVU deudor)	04/12/2019	€932 944,26
13	19-018754-1164-CJ	INVU	Falta de pago de servicio (INVU deudor)	18/12/2019	€100 981,00
14	21-002587-1764-CJ	INVU	Falta de pago de servicio (INVU deudor)	29/09/2021	€473 096,70
15	21-002590-1765-CJ	INVU	Falta de pago de servicio (INVU deudor)	06/10/2021	€1 269 645,12
16	22-001382-1764-CJ	INVU	Falta de pago de impuestos	21/06/2021	€795 258,16
17	22-001388-1764-CJ	INVU	Falta de pago de impuestos	22/06/2022	€407 907,92
18	22-001406-1764-CJ	INVU	Falta de pago de impuestos	21/06/2021	€632 635,36
19	22-001408-1764-CJ	INVU	Falta de pago de impuestos	23/06/2021	€717 152,67
20	22-002261-1763-CJ	INVU	Falta de pago de servicio (INVU deudor)	08/12/2022	€1 207 673,98
21	22-001380-1764-CJ	INVU	Falta de pago impuestos	22/06/2021	€3 839 021,18
22	23-001392-1102-LA	INVU	Proceso Ordinario Laboral por cobro de diferencias en contribuciones al Fondo de Garantías del INVU.	30/11/2015	€6 513 137,25
23	22-001367-1764-CJ	INVU	Falta de pago de impuestos (INVU deudor)	22/06/2021	€1 041 074,75
24	23-001374-1102-LA	INVU	Proceso Ordinario Laboral por cobro de diferencias en contribuciones al Fondo de Garantías del INVU.	30/11/2015	€3 147 539,05
25	23-001204-1102-LA	INVU	Proceso Ordinario Laboral por cobro de diferencias en contribuciones al Fondo de Garantías del INVU.	01/12/2015	€116 623,91
26	22-001405-1764-CJ	INVU	Falta de pago impuestos	23/06/2022	€1 577 546,85
27	23-001912-1027-CA	INVU	Medida Cautelar	31/03/2023	€12 000 000,00
28	22-002046-1027-CA	INVU	Pago mejoras daño materia y moral	31/03/2022	€15 000 000,00
29	09-026133-1012-CJ	Asesoría Aduanera Costarricense S.A	Ejecucion hipotecaria	02/02/2010	€1 000,00
30	22-001454-1765-CJ	INVU	Falta pago impuestos	20/06/2022	€1 402 837,65
31	22-001451-1765-CJ	INVU	Falta pago impuestos	20/06/2021	€817 568,25
32	25-010901-0007-CO	INVU	Recurso de Amparo	22/04/2025	€1 000,00
33	22-001434-1765-CJ	INVU	Falta pago impuestos	21/06/2021	€482 633,90

ANEXO - Resolución EN FIRME (NICSP 19)

De Litigios en Contra de la institución,

Y MES DE REPORTE

DICIEMBRE

#	Nº de Expediente judicial	Nombre Demandado	Motivo demanda	Resolución en firme	
				Fecha	MONTO Colones
34	22-001429-1765-CJ	INVU	Falta pago impuestos	21/06/2021	€2 000 000,00
35	22-001472-1765-CJ	INVU	Falta pago impuestos	18/06/2021	€383 222,65
36	22-001441-1765-CJ	INVU	Falta pago impuestos	22/06/2022	€1 174 304,90
37	22-001448-1765-CJ	INVU	Falta pago impuestos	22/06/2022	€751 771,90
38	19-002381-1178-LA	INVU	Proceso Ordinario Extremos Laborales.	31/10/2019	€50 000 000,00
39	22-001440-1765-CJ	INVU	Falta pago impuestos	21/06/2021	€1 269 623,90
40	22-001449-1765-CJ	INVU	Falta pago impuestos	20/06/2022	€2 419 423,30
41	25-000004-1587-AG	INVU	Sumario de Deribo	15/01/2025	€66 000 000,00
42	22-001453-1765-CJ	INVU	Falta pago impuestos	22/06/2022	€1 225 383,75
43	25-034813-0007-CO	INVU Y OTROS	Recurso de Amparo	07/11/2025	€1 000,00

APROBACION PRESUPUESTO INICIAL CONTRALORIA PERIODO 2025

Al contestar refiérase
al oficio N.° **21264**

19 de diciembre, 2024
DFOE-CIU-0513

Señor
Marco Hidalgo Zúñiga
Gerente General
**INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA
Y URBANISMOS (INVU)**

Estimado señor:

Asunto: Aprobación parcial del presupuesto inicial 2025 del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU)

Se comunica la aprobación parcial del presupuesto inicial de esa Entidad por ₡58.441,9 millones, para que sea comunicado al Superior Jerarca y se emitan las instrucciones correspondientes.

1. CONSIDERACIONES GENERALES

1.1. FUNDAMENTO NORMATIVO DE LA GESTIÓN

La Contraloría General de la República aprueba el presupuesto con base en las responsabilidades asignadas por el artículo 184 de la Constitución Política de Costa Rica y el artículo 18 de la Ley N.° 7428, así como otras leyes conexas.

El presupuesto fue remitido mediante oficio N.° CGG-511-2024 del 30 de setiembre de 2024, cumpliendo con el artículo 19 de la Ley N.° 7428 a través del Sistema de Información sobre Planes y Presupuestos (SIPP)¹. La aprobación interna del Superior Jerarca como requisito de validez del documento aportado, consta en el acta de la sesión N.° 6664 celebrada el 26 de setiembre de 2024².

¹ Norma 4.2.12 de las Normas Técnicas sobre Presupuesto Público, N-1-2012-DC-DFOE (NTPP).

² De conformidad con lo regulado en la norma 4.2.3 de las NTPP.

Las modificaciones presupuestarias⁵ no requieren aprobación externa de la Contraloría General, ya que la aprobación interna le otorga validez jurídica para su ejecución. Sin embargo, la institución no podrá realizar modificaciones que aumenten los gastos corrientes en detrimento de los gastos de capital, si estos últimos fueron financiados con ingresos de capital⁶.

2. RESULTADOS

Una vez analizada la información y las justificaciones presentadas, se detallan a continuación los resultados obtenidos:

2.1 APROBACIONES

2.1.1 Ingresos

- a) Se aprueban los ingresos estimados por Q25.425,2 millones, por concepto de Ingresos Corrientes, de acuerdo con lo señalado en el documento presupuestario.
- b) El aporte del Gobierno de la República, registrado como Transferencias de Capital a Instituciones Públicas Financieras, por la suma de Q500,0 millones, de conformidad con la Ley de Presupuesto Ordinario y Extraordinario de la República para el Ejercicio 2025 aprobada por la Asamblea Legislativa bajo la Ley N.º 10620.
- c) Los ingresos de capital por "venta de terrenos" por la suma de Q216,0 millones; la "recuperación de préstamos del Sector Privado" estimada en Q15.494,3 millones y las "transferencias de capital de Instituciones Públicas Financieras" por un monto de Q2.942,0 millones.
- d) Los ingresos en la clase "Financiamiento", correspondientes al superávit libre, por la suma de Q2.500,0 millones, y el superávit específico por Q5.505,2 con fundamento en la proyección suscrita por la persona encargada de asuntos financieros de esa entidad, según los siguientes documentos: Certificación Tesorería N.º 45-2024 y Certificación DAF-005-2024, respectivamente. De previo a su ejecución, esa Administración deberá verificar que la suma aprobada no exceda el resultado de la liquidación presupuestaria al 31 de diciembre de 2024; además, en lo que respecta al superávit específico que su asignación presupuestaria esté acorde con la finalidad específica de esos recursos.
- e) El financiamiento por "préstamos directos del Sector Privado" por un monto de Q5.859,2 millones.

⁵ Norma 4.2.3 de las NTPP.

⁶ Para los efectos de una adecuada gestión financiera, no podrán financiarse gastos corrientes con ingresos de capital, artículo 6 de la Ley N.º 8131.

1.2. ALCANCE DEL ACTO DE APROBACIÓN EXTERNA

La aprobación parcial se fundamenta en los documentos presentados, siendo la veracidad de su contenido responsabilidad de quienes los suscribieron. El análisis de la Contraloría se limita a los aspectos descritos en la norma 4.2.13 de las NTPP. Cualquier otro aspecto no revisado es responsabilidad de la Administración y podrá ser fiscalizado posteriormente.

Los ajustes realizados durante el 2024 que no requerían aprobación de la Contraloría (por ejemplo, ajustes salariales) son responsabilidad exclusiva de la Administración, así como el cumplimiento de las leyes aplicables.

El presupuesto aprobado regirá del 1 de enero al 31 de diciembre del año correspondiente³. Esta aprobación no impide que la Contraloría pueda revisar y fiscalizar los recursos de este presupuesto o cualquier ajuste futuro mediante presupuestos extraordinarios y modificaciones presupuestarias.

1.3. RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN DURANTE LA FASE DE EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA

Las asignaciones presupuestarias aprobadas representan el límite máximo para el uso de los recursos. La institución deberá ejecutar los gastos de acuerdo con sus posibilidades técnicas, legales y financieras, y establecer mecanismos de control para que se ajusten a las asignaciones aprobadas, respetando la ley y cumpliendo con los objetivos del plan institucional.

Es indispensable que la administración tome en cuenta las observaciones de la Secretaría Técnica de la Autoridad Presupuestaria (AP) en el Informe N.º MH-STAP-DE-INF-511-2024.

La ejecución del presupuesto es responsabilidad exclusiva del jerarca y los titulares subordinados, quienes deben seguir la programación establecida y cumplir con las disposiciones legales y técnicas, como las contenidas en los títulos III y IV⁴ de la Ley Fortalecimiento de las Finanzas Públicas, N.º 9635 y la Ley Marco de Empleo Público, N.º 10159, según sea aplicable.

En la presupuestación y ejecución de los gastos corrientes para 2025, se deben tener en cuenta los principios de sostenibilidad y gestión financiera. Un aumento en estos gastos puede generar compromisos permanentes que podrían limitar los recursos disponibles para proyectos de inversión y otros compromisos. Es fundamental garantizar la estabilidad financiera de la institución para cumplir con la planificación a mediano y largo plazo, y asegurar la continuidad de los servicios públicos.

³ Artículo 178 de la Constitución Política, el inciso d) del artículo 5 de la Ley N.º 8131 y la norma 2.2.3. inciso d) de las NTPP.

⁴ Es responsabilidad del máximo jerarca, asegurar el cumplimiento del parámetro de crecimiento de gasto corriente y gasto total en los presupuestos extraordinarios y modificaciones presupuestarias, dispuesto en el título IV de la Ley N.º 9635.

2.1.2 Gastos

- a) Se aprueba el contenido presupuestario para financiar los gastos a nivel de programa y partida⁷, con excepción de lo indicado en el apartado de improbaciones.
- b) Se aprueba el contenido presupuestario de la partida de Remuneraciones, hasta el límite máximo establecido en el Título III de la Ley N.º 9635 y sus normas transitorias. La Administración es responsable de realizar los ajustes pertinentes durante la fase de ejecución para cumplir con las disposiciones de dicha Ley, sin perjuicio de la fiscalización posterior ni de las responsabilidades que puedan derivarse en caso de incumplimiento.

2.2 IMPROBACIONES

2.2.1 Gastos

- a) Se imprueba el contenido presupuestario de la partida Servicios, por un monto de Q2,9 millones⁸, en lo que corresponde a los gastos en la subpartida 1.04.06 Servicios generales, por concepto de la compra de uniformes al personal de servicio al cliente, en razón de que la Administración no aporta el fundamento legal para este gasto.
- b) La suma improbadada del gasto deberá trasladarse a la partida de "Cuentas especiales", grupo "Sumas sin asignación presupuestaria".

2.3 OTROS ASPECTOS

- a) En lo que respecta al Sistema de Información sobre Planes y Presupuestos (SIPP), las cuentas de ingresos y gastos improbadados del presupuesto se pondrán a disposición de los usuarios que tienen la función de registrar y validar la información presupuestaria en dicho sistema, con el fin de que se realicen los ajustes que se refieren a la improbación indicada en el punto 2.2.1, en un plazo no mayor a 3 días hábiles, para posteriormente ser validado y enviado nuevamente a este Órgano Contralor siguiendo los procedimientos establecidos.
- b) Reclasificar el contenido presupuestario incluido en la subpartida "Comisiones y Gastos por Servicios Financieros y comerciales" por concepto de uso del Sistema Integrado de Compras Públicas (SICOP), a la subpartida "Servicios de transferencia electrónica de información //(2019)Servicios de tecnologías de información"; de acuerdo con el Clasificador de gastos vigente.
- c) Reclasificar el contenido presupuestario incluido en la subpartida "Becas a Funcionarios" por concepto de ayudas a funcionarios del programa 4, a la subpartida "Ayudas a funcionarios"; de acuerdo con el Clasificador de gastos vigente.

⁷ Norma 4.2.10 de las NTPP.

⁸ Monto Q2.880.000,00.

- d) Además, se recuerda el deber de contar con un plan de mediano plazo vigente y aprobado para la ejecución del presupuesto. Esto no solo es un requisito formal, conforme al artículo 176 de la Constitución Política, sino una herramienta esencial para garantizar la estabilidad financiera y la sostenibilidad de los servicios públicos, al asegurar que las proyecciones de ingresos y gastos estén alineadas con los objetivos a largo plazo de la institución.

3. CONCLUSIÓN

La Contraloría General aprueba parcialmente el presupuesto inicial 2025 del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) por \$58.441,9 millones.

Atentamente,

Marcela Aragón Sandoval
Gerente de Área

Grettel Zúñiga Artavia
Fiscalizadora

CGR | Firmado
digitalmente
Valide las firmas digitales

YRO/imp

Ce: Martha Navarro Obando, Planificación Institucional, INVU.
Ana Miriam Araya Porras, Secretaría Técnica de la Autoridad Presupuestaria, MH.

G: 2024004119

Ni: 20994, 23535, 28447, 27077

Lic. Marco Hidalgo Zúñiga
GERENTE GENERAL

Lic. Bryans Centeno Hernández, Jefe
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO FINANCIERO

Lic. Wilman Carpio Gutiérrez, Encargado
UNIDAD DE FINANZAS

Ref: Comunicación de acuerdo Junta Directiva

Estimados señores

Para su conocimiento y fines consiguientes, me permito transcribir **ACUERDO N°6** adoptado en la **Sesión Ordinaria JDINVU-006-2026, Artículo III, Inciso 4)**, celebrada el 12 febrero de 2026 por la Junta Directiva de este Instituto y que textualmente dice:

ACUERDO N°6

CONSIDERANDO

1. Que la Contraloría General de la República emitió el listado de requerimientos para la presentación de la Liquidación Presupuestaria al 31 de diciembre 2025.
2. Que se ejecutó el proceso de la Liquidación Presupuestaria con base en el ejercicio de conciliación contra la Ejecución de Gasto y la realización de ingresos.
3. Que el plazo propuesto por el Ente Contralor para dicho requerimiento se estableció para el próximo lunes 16 de febrero del 2026.

POR TANTO

Con los votos a favor de la MSc. -Arq. Ana Gabriela Madrigal Garro, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, y MSc. Virgilio Calvo González; **SE ACUERDA:**

- a) Aprobar el Informe de Liquidación Presupuestaria elaborado por la Unidad de Finanzas – Presupuesto, y presentado por el Departamento Administrativo Financiero según oficio DAF-0011-2026, en el cual se presentan los resultados del Superávit del periodo 2025, así como los resultados acumulados al 31 de diciembre 2025. **ACUERDO FIRME**
- b) Reiterar la solicitud del Director Guillén Mora para que se presente el contenido del Superávit del año 2024 y 2025. **ACUERDO FIRME**

Atentamente,

**ANA GABRIELA
MADRIGAL
GARRO (FIRMA)**
Firmado digitalmente por
ANA GABRIELA MADRIGAL
GARRO (FIRMA)
Fecha: 2026.02.13
10:39:13 -06'00'
MSc. -Arq. Ana Gabriela Madrigal Garro
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA



C: Presidencia Ejecutiva, Subgerencia General, Acta JDINVU-006-2026, Archivo.

Avenida 9, calles 3 bis y 5, Barrio Amón, San José. Apdo. 2534-1000 San José, Costa Rica

Central Telefónica: 4037 6300
www.invu.go.cr
Pág. 1 / 1

JD-030-2026
12 de febrero de 2026

Lic. Marco Hidalgo Zúñiga
GERENTE GENERAL

Lic. Bryans Centeno Hernández, Jefe
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO FINANCIERO

Ref: Comunicación de acuerdo Junta Directiva

Estimados señores

Para su conocimiento y fines consiguientes, me permito transcribir **ACUERDO N°4** aprobado en la **Sesión Ordinaria JDINVU-006-2026, Artículo III, Inciso 3)**, celebrada el 12 febrero de 2026 por la Junta Directiva de este Instituto y que textualmente dice:

ACUERDO N°4

Con los votos a favor de la MSc. -Arq. Ana Gabriela Madrigal Garro, Lic. Rodolfo Freer Campos, Arq. Juan Carlos Sanabria Murillo, Arq. María Fernanda Durán Baltodano, Dr.-Ing. Álvaro Guillén Mora, y MSc. Virgilio Calvo González; **SE ACUERDA:** Dar por conocidos los Estados Financieros a diciembre de 2025 presentados mediante oficio DAF-0012-2026, y autorizar la remisión a Contabilidad Nacional y la respectiva publicación en la página web del Instituto, con la inclusión de las observaciones hechas por los Directores.

ACUERDO FIRME

Atentamente,

**ANA GABRIELA
MADRIGAL
GARRO (FIRMA)**

Firmado digitalmente
por ANA GABRIELA
MADRIGAL GARRO
(FIRMA)
Fecha: 2026.02.13
10:36:36 -06'00'

MSc. -Arq. Ana Gabriela Madrigal Garro
PRESIDENTE JUNTA DIRECTIVA



C: Presidencia Ejecutiva, Subgerencia General, Acta JDINVU-006-2026, Archivo.