



Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015

Estados financieros al 30 de noviembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024

En colones costarricenses con céntimos

Estos estados financieros y sus notas de detalle e informativas, han sido revisados y aprobados por:

Yeniffer Abarca Araya
Contadora Fideicomisos CPI 37323
Banco de Costa Rica-Fiduciario

Alexander Marín Guillén
Responsable Contable CPI 35009
Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015



Carlos Arbuola López
Jefatura Fideicomisos de Obra Pública
Banco de Costa Rica-Fiduciario



FIDEICOMISO INMOBILIARIO PODER JUDICIAL 2015
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024
EN COLONES COSTARRICENSES CON CENTIMOS

ACTIVO	Notas	30/11/2025	31/12/2024
ACTIVO CORRIENTE			
Depósitos a la Vista en Entidades Financieras del País	4	39 484 165 402,20	25 183 056 807,53
Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados	5	0,00	347 459 832,73
Inversiones al Costo Amortizado	5	0,00	2 698 583 865,68
Productos por Cobrar Asociados a Inversiones en Instrumentos Financieros	5	0,00	18 554 396,34
Gastos Pagados por Anticipado	6	20 677 455,01	13 893 343,33
Impuesto al Valor Agregado-Crédito Fiscal IVA	11	4 617 354,60	0,00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		39 509 460 211,81	28 261 548 245,61
ACTIVO NO CORRIENTE			
Edificios, Mobiliario y Equipos Arrendados	7	24 461 546 233,71	25 800 202 408,43
Construcciones en Proceso	7	1 730 349 026,92	738 607 499,31
Bienes Intangibles	18	4,00	3,00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		26 191 895 264,63	26 538 809 910,74
TOTAL ACTIVO		65 701 355 476,44	54 800 358 156,35
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Obligaciones con Entidades Financieras a Plazo-CP	8	811 970 446,13	732 218 511,12
Cargos por Pagar por Obligaciones con Entidades Financieras a Plazo	8	26 368 595,51	32 611 606,46
Impuestos Retenidos a Terceros por Pagar	9	2 010 418,02	620 118,49
Honorarios por Pagar	10	8 553 782,57	8 651 721,18
Impuesto al Valor Agregado-Débito Fiscal IVA	11	26 546 935,87	32 798 041,05
Acreedores Varios	12	13 175 150,67	12 496 394,83
TOTAL PASIVO CORRIENTE		888 625 328,77	819 396 393,13
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones con Entidades Financieras a Largo Plazo-LP	8	16 751 053 934,56	17 828 886 055,81
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		16 751 053 934,56	17 828 886 055,81
TOTAL PASIVO		17 639 679 263,33	18 648 282 448,94
PATRIMONIO			
Aportaciones en Efectivo	13	46 990 057 791,18	35 233 228 326,67
Derechos de Uso de Inmuebles	18	4,00	3,00
Utilidades Acumuladas de Ejercicios Anteriores		918 847 377,74	377 287 600,98
Resultado Neto del Periodo		152 771 040,19	541 559 776,76
TOTAL PATRIMONIO		48 061 676 213,11	36 152 075 707,41
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		65 701 355 476,44	54 800 358 156,35
CUENTAS DE ORDEN			
Cuentas de Orden Deudoras del Fideicomiso	14	365 232 587,55	299 483 266,42
Cuentas de Orden Acreedoras del Fideicomiso	14	-365 232 587,55	-299 483 266,42

Las notas de detalle e informativas son parte integrante de los estados financieros.

Céd. 3112708054
 CONTRATO DE FIDEICOMISO
 INMOBILIARIO PODER JUDICIAL 2015
 Atmósfera: Corte Suprema de Justicia Poder
 Judicial
 Registro Profesional: 38009
 Contador: MARI GUILLEN ALEXANDER
 Estado de Situación Financiera
 2025-12-14 10:37:27 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: GYbS4Aq
<https://timbres.contador.co.cr>

FIDEICOMISO INMOBILIARIO PODER JUDICIAL 2015
ESTADO DE RESULTADOS
AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024
EN COLONES COSTARRICENSES CON CENTIMOS

	Notas	30/11/2025	31/12/2024
INGRESOS:			
Ingresos Financieros por Disponibilidades		163,73	54,91
Ingresos Financieros por Inversiones en Instrumentos Financieros		8 350 615,11	81 016 285,97
Ganancias por Diferencial Cambiario		19 039 463,48	57 674 372,75
Otros Ingresos Financieros		1 206 122,25	4 892 777,91
Ingresos por Arrendamientos	15	2 742 488 626,53	3 836 553 297,66
TOTAL INGRESOS		2 771 084 991,10	3 980 136 789,20
GASTOS:			
Gastos Financieros por Obligaciones con Entidades Financieras		-935 078 614,64	-1 196 184 876,15
Pérdidas por Diferencial Cambiario		-52 614 973,29	-83 248 802,78
Otros Gastos Financieros		-28 675,62	-126 867,91
Otros Gastos Operativos	16	-1 630 591 687,36	-2 159 016 465,60
TOTAL GASTOS		-2 618 313 950,91	-3 438 577 012,44
RESULTADO NETO DEL PERIODO		152 771 040,19	541 559 776,76

Las notas de detalle e informativas son parte integrante de los estados financieros.

Céd. 3112708054

CONTRATO DE FIDEICOMISO
 INMOBILIARIO PODER JUDICIAL 2015

Atención: Corte Suprema de Justicia Poder
 Judicial

Registro Profesional: 35009

Contador: MARIN GUILLEN ALEXANDER

Estado de Resultados Integral

2025-12-14 10:37:27 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: GYuBs4Aq
<https://timbres.contador.co.cr>

FIDEICOMISO INMOBILIARIO PODER JUDICIAL 2015
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024
EN COLONES COSTARRICENSES CON CENTIMOS

Patrimonio	Aportaciones en Efectivo	Derechos de Uso de Inmuebles	Utilidades Acumuladas Ejercicios Anteriores	Resultado Neto del Periodo	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2023	32 417 025 371,47	2,00	0,00	377 287 600,98	32 794 312 974,45
Traslado a utilidades acumuladas	0,00	0,00	377 287 600,98	-377 287 600,98	0,00
Derechos de uso de terrenos propiedad del Poder Judicial	0,00	1,00	0,00	0,00	1,00
Aporte en efectivo del Fideicomitente (17-6-2024)	774 330 877,30	0,00	0,00	0,00	774 330 877,30
Aporte en efectivo del Fideicomitente (9-7-2024)	228 282 441,90	0,00	0,00	0,00	228 282 441,90
Aporte en efectivo del Fideicomitente (30-7-2024)	49 000 000,00	0,00	0,00	0,00	49 000 000,00
Aporte en efectivo del Fideicomitente (7-11-2024)	263 098 717,00	0,00	0,00	0,00	263 098 717,00
Aporte en efectivo del Fideicomitente (6-12-2024)	1 501 490 919,00	0,00	0,00	0,00	1 501 490 919,00
Resultado neto del periodo	0,00	0,00	0,00	541 559 776,76	541 559 776,76
Saldos al 31 de diciembre de 2024	35 233 228 326,67	3,00	377 287 600,98	541 559 776,76	36 152 075 707,41
Traslado a utilidades acumuladas	0,00	0,00	541 559 776,76	-541 559 776,76	0,00
Derechos de uso de terrenos propiedad del Poder Judicial	0,00	1,00	0,00	0,00	1,00
Aporte en efectivo del Fideicomitente (14-03-2025)	811 000 000,00	0,00	0,00	0,00	811 000 000,00
Liquidación valor capitalizado del Proyecto Adquisición de Terreno para Sala Constitucional al 31-5-2025 (Oficio RC-017-2025)	-2 496 315 592,04	0,00	0,00	0,00	-2 496 315 592,04
Aporte en efectivo del Fideicomitente (16-07-2025)	848 851 177,28	0,00	0,00	0,00	848 851 177,28
Aporte en efectivo del Fideicomitente (25-08-2025)	580 111 992,00	0,00	0,00	0,00	580 111 992,00
Aporte en efectivo del Fideicomitente (5-11-2025)	3 107 513 177,00	0,00	0,00	0,00	3 107 513 177,00
Aporte en efectivo del Fideicomitente (17-11-2025)	8 905 668 710,27	0,00	0,00	0,00	8 905 668 710,27
Resultado neto del periodo	0,00	0,00	0,00	152 771 040,19	152 771 040,19
Saldos al 30 de noviembre de 2025	46 990 057 791,18	4,00	918 847 377,74	152 771 040,19	48 061 676 213,11

Las notas de detalle e informativas son parte integrante de los estados financieros.

Céd. 3112708054

CONTADOR DE FIDEICOMISOS
 INMOBILIARIO PODER JUDICIAL 2015
 Atención: Corte Suprema de Justicia Poder Judicial

Registro Profesional: 33000

Contador: MARI GUILLÉN ALEXANDER

Estado de Cambios en el Patrimonio

2025-12-14 10:37:39 -0800



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: GYuBs4Aq
<https://timbres.contador.co.cr>



FIDEICOMISO INMOBILIARIO PODER JUDICIAL 2015
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2024
EN COLONES COSTARRICENSES CON CENTIMOS

	Notas	30/11/2025	31/12/2024
Actividades de operación:			
Resultado neto del periodo		152 771 040,19	541 559 776,76
Cargos a los resultados del periodo que no requirieron uso de efectivo:			
Depreciación de activos		1 338 656 174,72	1 467 213 047,71
Amortización de seguros		29 616 382,62	31 907 164,58
Cambios netos en activos y pasivos de operación:			
Productos por cobrar sobre inversiones en instrumentos financieros		18 554 396,34	8 329 112,21
Anticipo a proveedores		0,00	6 727 599,00
Gastos pagados por anticipado		-36 400 494,30	-29 771 450,02
Depósitos en garantía		0,00	21 200 000,00
Impuesto al valor agregado-Crédito fiscal IVA		-4 617 354,60	2 111 925,52
Cargos por pagar por obligaciones con entidades financieras a plazo		-6 243 010,95	-7 727 136,28
Impuestos retenidos a terceros por pagar		1 390 299,53	-1 703 696,29
Retenciones a proveedores por pagar		0,00	-22 302 866,50
Honorarios por pagar		-97 938,61	-26 279,59
Impuesto al valor agregado-Débito fiscal IVA		-6 251 105,18	-10 065 458,40
Impuesto sobre rentas de capital inmobiliario por pagar		0,00	-42 039 201,00
Acreedores varios		678 755,84	1 476 728,86
Efectivo neto generado por actividades de operación		1 488 057 145,60	1 966 889 266,56
Actividades de inversión:			
Edificios, mobiliario y equipos arrendados		0,00	-566 921 001,62
Construcciones en proceso		-3 488 057 119,65	-460 787 875,87
Efectivo neto usado en actividades de inversión		-3 488 057 119,65	-1 027 708 877,49
Actividades de financiamiento:			
Obligaciones con entidades financieras a plazo		-998 080 186,24	-398 000 637,50
Aportes patrimoniales en efectivo		14 253 145 056,55	2 816 202 955,20
Efectivo neto generado por actividades de financiamiento		13 255 064 870,31	2 418 202 317,70
Aumento del efectivo y equivalentes de efectivo en el periodo		11 255 064 896,26	3 357 382 706,77
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		28 229 100 505,94	24 871 717 799,17
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4 y 5	39 484 165 402,20	28 229 100 505,94

Las notas de detalle e informativas son parte integrante de los estados financieros.

Céd. 3112708054

CONTRATO DE FIDEICOMISO
IMMOBILIARIO PODER JUDICIAL 2015
Aprobado: Corte Suprema de Justicia Poder Judicial

Registro Profesional: 30009

Contador: MARI GULLEN ALEXANDER

Estado de Flujos de Efectivo

2025.12.14 10:52:29 -0800



TIMBRE 300.0 COLONES



VERIFICACIÓN: GYUbs4Aq
<https://timbres.contador.cr>

Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015
Notas a los Estados Financieros
Al 30 de noviembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024
En colones costarricenses con céntimos

Nota 1 Constitución, sujetos y operaciones del Fideicomiso

El 24 de setiembre de 2015, se suscribe el contrato de fideicomiso denominado “Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015”, entre la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial como fideicomitente-fideicomisario y el Banco de Costa Rica como fiduciario, y sus adendas No. 1 el 28 de octubre de 2015, No. 2 el 18 de abril de 2016, No. 3 el 21 de setiembre de 2016, No. 4 el 11 de enero de 2017, No. 5 el 29 de agosto de 2017, No. 6 el 29 de noviembre de 2017, No. 7 el 10 de setiembre de 2018, No. 8 el 8 de octubre de 2020, No. 9 el 19 de agosto de 2022 y No. 10 con firmas digitales del 1, 2 y 3 de abril de 2024. El contrato de fideicomiso fue refrendado por la Contraloría General de la República, mediante oficio DCA-3142 del 26 de noviembre de 2015.

Los fines del Fideicomiso, según se establece en la cláusula 1.5 del contrato de Fideicomiso, son los siguientes:

- a) Gestionar, obtener, administrar y repagar las obligaciones financieras adquiridas, necesarias para el desarrollo del Proyecto, mediante acuerdos, convenios o contratos financieros que se concreten con los inversionistas, siendo el Fideicomiso el “prestatario” ante éstos.
- b) El Fideicomitente, previo cronograma acordado y verificación del cumplimiento de requisitos, solicitará la elaboración del diseño y aprobará el mismo, girará la orden de inicio que se requiera para la ejecución del contrato de Fideicomiso, siguiendo las fechas y plazos establecidos en el cronograma acordado entre las partes. Durante el desarrollo del Proyecto, el Fideicomitente podrá solicitar los cambios o mejoras que sean necesarios y viables, siempre y cuando formen parte de la concepción inicial del Proyecto, y que no modifiquen sustancialmente las obras originalmente proyectadas. La facultad de modificar deberá entenderse ejercida en forma razonable y proporcionada, no debe implicar cambios que varíen la concepción original del proyecto. La lista de obras a construir y en las zonas en que se desarrollarán las mismas, es la que se incorpora en la cláusula 8.1., no obstante, su ejecución estará sujeta a que el Fideicomitente así lo disponga conforme su disponibilidad presupuestaria.
- c) Adquirir los terrenos que sean necesarios para cumplir con el objeto del presente contrato de fideicomiso, para aquellos casos en donde el Poder Judicial no cuenta con terrenos propios para que el Fiduciario lleve a cabo la construcción de las sedes judiciales. Para tales fines, la formalización de la escritura de traspaso de los bienes inmuebles adquiridos se efectuará a través de la Notaría del Estado, registrándose los mismos a nombre del Fideicomitente y posteriormente, otorgándose el Derecho de Uso correspondiente a favor del Fiduciario en los términos regulados en la cláusula 8.1 del contrato de Fideicomiso. (Modificada así, mediante el apartado primero de la adenda número 8 al contrato de Fideicomiso, firmada el 8 de octubre de 2020).
- d) Adquirir edificaciones en obra gris o terminada a solicitud del Poder Judicial, para cumplir con el objeto del presente contrato de fideicomiso.

- e) Permitir que la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial disponga de las obras para el correcto e idóneo desempeño de sus funciones, así como albergar al personal administrativo, según lo dispone el marco normativo de dicha entidad.
- f) Contratar los bienes y servicios necesarios para el diseño, construcción, supervisión y ejecución, desarrollo, operación y arrendamiento de las instalaciones. El Fideicomitente queda facultado para asumir directamente y con cargo a su presupuesto las tareas relacionadas a la contratación de bienes y servicios que requieren y que se relacionen directamente con el mantenimiento, así como la seguridad física y electrónica de las instalaciones, o bien instruir al Fiduciario para que con cargo a los recursos del Fideicomiso asuma parcial o totalmente dichas labores. Las funciones totales o parciales en materia de mantenimiento deberán definirse claramente en el Contrato de Arrendamiento correspondiente. En los contratos de arrendamiento deberá definirse quién asume el mantenimiento, operación, vigilancia y seguridad de las instalaciones, lo cual está directamente relacionado con el tipo de arrendamiento por el que se opte (operativo o financiero), valoraciones presupuestarias, técnicas y de costo-beneficio, garantizando la satisfacción de las necesidades al menor costo para el erario público. En cuanto a las garantías de los equipos, cuando se valore su traslado del Fiduciario a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial, la misma deberá disponer de personal calificado y en los contratos de adquisición de los equipos debe constar esa posibilidad.
- g) Arrendar las instalaciones a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial junto con el equipamiento que se haya acordado entre las partes. Al momento en que se defina el equipamiento a implementarse, las partes designarán el responsable por el mantenimiento preventivo o correctivo o la sustitución del equipamiento durante el plazo de arrendamiento, se excluye de esta cláusula el equipamiento de computadoras y servidores. Para la definición del mobiliario, se deben valorar diferentes factores, tales como disponibilidad presupuestaria, conveniencia institucional, entre otros.
- h) Cualquier otro objetivo y finalidad que se desprenda de la naturaleza del presente contrato, los cuales formarán parte integral del mismo, siempre que no atente contra la buena fe en los negocios o las normas jurídicas pertinentes.

Arrendamiento de las instalaciones:

La cláusula 4.1 “Obligaciones del Fideicomitente” inciso e) del contrato de Fideicomiso, establece lo siguiente: *“Firmar, en los casos que corresponda, como arrendatario, los contratos de arrendamiento de las instalaciones que serán desarrolladas por los proyectos. No obstante, lo anterior, si las obras son desarrolladas cien por ciento (100%) con fondos aportados por el Fideicomitente, no se generará ningún arrendamiento del inmueble construido, el cual se le traspasará al Fideicomitente, una vez terminada la obra y recibida a su satisfacción. En aquellos casos, donde el Fideicomitente, aporte recursos para atender una construcción o una adquisición, y estos no cubran la totalidad del costo, se requerirá un financiamiento parcial por parte del Fideicomiso. Al momento de suscribir el respectivo contrato de arrendamiento, la cuota se calculará considerando únicamente la parte financiada por el Fideicomiso.”* (Modificada así, mediante el apartado tercero de la adenda número 3 al contrato de Fideicomiso, firmada el 21 de setiembre de 2016).

La cláusula 5.6 “Arrendamiento de las Instalaciones” del contrato de Fideicomiso, establece lo siguiente: *“El Fiduciario se compromete a arrendar, en los casos que corresponda y por el monto que le sea aplicable al financiamiento del Fideicomiso, conforme la cláusula 4.1 Obligaciones del Fideicomitente inciso e), las*

instalaciones a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial.” (Modificada así, mediante el apartado cuarto de la adenda número 3 al contrato de Fideicomiso, firmada el 21 de setiembre de 2016).

Los Proyectos deberán contar con las pólizas de seguro y las coberturas que involucren las fases de construcción y operación de las instalaciones, las cuales en la etapa pre-operativa serán cubiertas por las empresas desarrolladoras. Los costos relativos a las pólizas de seguro en la fase de arrendamiento se realizarán con cargo a los recursos del Fideicomiso.

La Corte Suprema de Justicia Poder Judicial y el Fideicomiso firmarán un Contrato de Arrendamiento por cada instalación que se desarrolle. Para el arrendamiento de las instalaciones resultantes de cada proyecto, la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial deberá adoptar las medidas necesarias para hacer frente a los compromisos, incorporando en cada presupuesto institucional las partidas que correspondan para ese propósito.

Es responsabilidad de las partes motivar la decisión que se adopte en cuanto a los arrendamientos de las instalaciones objeto de este Fideicomiso, acreditando en el expediente los estudios realizados por profesionales competentes. Para la toma de esa decisión, debe considerarse la normativa contable y fiscal que rige la materia, así como el riesgo de los acreedores o de los inversionistas, y el impacto financiero de dichos arrendamientos.

Los contratos de arrendamiento deberán contener necesariamente indicación expresa de cuál parte asume, total o parcialmente, la operación, seguridad, vigilancia y mantenimiento de las instalaciones. Sin embargo, el mantenimiento de equipo electromecánico, mobiliario o bienes en general que se encuentren cubiertos por garantías, lo deberán brindar los proveedores. Para estos efectos, entre otros, se entenderá como equipo electromecánico las tuberías de aguas negras, pluviales, así como planta eléctrica, UPS, ascensores, acometida eléctrica, iluminación, cableado estructurado. En el caso de mobiliario, se deberá comprender en este concepto, entre otros, escritorios, muebles aéreos, "lockers", archivadores, mesas, sillas en diferentes tipos, entre otros. Por bienes en general, serán todos aquellos que no forman parte de equipo electromecánico o mobiliario, y que son parte de la generalidad en este tipo de construcciones. El control o exigencia para la ejecución del cumplimiento de los respectivos contratos de mantenimiento, será asignado en el contrato de arrendamiento de cada proyecto.

La Corte Suprema de Justicia Poder Judicial podrá ejecutar las funciones descritas en el párrafo anterior, por medio de contrataciones de terceros especializados en las funciones de que se traten, o ejecutarlas con sus propios recursos. En ambos casos, el Fideicomitente establecerá las previsiones legales, presupuestarias y administrativas necesarias para poder asumir con eficiencia dichas labores.

En el caso de que se acuerde que las funciones señaladas sean asumidas por el Fideicomiso, éste deberá con cargo a los recursos del Fideicomiso, contratar los bienes y servicios necesarios para ello, e incorporará en cada uno de los casos, todos los costos que ello represente dentro de la cuota de arrendamiento.

En el caso de que existieran funciones no incorporadas en los contratos de arrendamiento, éstas serán asumidas por el Fideicomiso, para lo cual se requiere la aceptación por escrito, del Fideicomitente y el Fiduciario, para que formen parte del contrato de arrendamiento. En el caso de aceptarse la inclusión, la misma se plasmará mediante una adenda al contrato. Por funciones no incorporadas en los contratos de arrendamiento, se deberán entender todas aquellas que no fueron incorporadas en los respectivos contratos de arrendamiento y que sean

necesarias para el Poder Judicial, y que surjan durante el desarrollo del Fideicomiso, en procura de no desmejorar el servicio y las instalaciones que formen parte de este contrato de fideicomiso.”

La cláusula 6.4 “Del Servicio de la Deuda y de la Prelación de Pagos” del contrato de Fideicomiso, establece lo siguiente: “Las sumas de dinero que reciba el presente Fideicomiso por concepto del arrendamiento de las instalaciones a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial, serán destinadas a realizar los siguientes pagos y de acuerdo con el siguiente orden de prelación:

- a) Impuestos del Fideicomiso.
- b) La comisión del Fiduciario, los honorarios la Unidad Administradora de Mantenimiento y las dietas del Comité de Vigilancia.
- c) Todos los gastos ordinarios y extraordinarios del Fideicomiso.
- d) Intereses del financiamiento asumido por el Fideicomiso.
- e) La amortización del principal del financiamiento.
- f) Cualquier otro pago al que se haya obligado el Fideicomiso con respeto a lo acordado en el presente contrato.”

Contrato de arrendamiento operativo de los Tribunales de Justicia de Puntarenas:

Con base en lo normado en el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015, es que el Banco de Costa Rica y la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial, firmaron el 19 de diciembre de 2018, el Contrato de Arrendamiento Operativo de los Tribunales de Justicia de Puntarenas.

El Contrato de Arrendamiento Operativo cuenta con una adenda firmada digitalmente por los responsables en fechas 14, 15 y 16 de junio de 2023; y las principales modificaciones realizadas con esta adenda a las cláusulas del Contrato de Arrendamiento, son las siguientes:

“CLÁUSULA SEGUNDA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO:

Por concepto del presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, el ARRENDATARIO pagará incondicionalmente al ARRENDANTE el precio del arrendamiento, cuyo monto se estimará (en colones moneda de curso legal de la República de Costa Rica) utilizando la siguiente fórmula financiera:

$$P = \left[i + \frac{i}{(1+i)^{n-1}} \right] * \left[VCA - \frac{VR}{(1+i)^n} \right]$$

Donde:

P= precio mensual del arrendamiento.

i= tasa implícita mensual del arrendamiento.

n= número total de pagos del contrato en meses.

VCA= valor capitalizado del activo.

VR= valor residual.

Los pagos serán realizados por la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA PODER JUDICIAL, por mes adelantado, dentro de los primeros siete días hábiles de cada mes, o según sea acordado por las partes, mediante depósito bancario en una cuenta corriente que el ARRENDANTE señale al inicio del arrendamiento.

Los valores resultantes de la aplicación del modelo financiero, constituyen elementos esenciales en la aplicación de las distintas variables que conforman la fórmula de cálculo de la cuota de arrendamiento.”

Mediante la cláusula tercera del Contrato de Arrendamiento, las partes acuerdan que la cuota de arrendamiento será revisada y ajustada cuando existan eventos que afectan el equilibrio financiero del contrato, después de la fecha de inicio del arrendamiento.

“CLÁUSULA CUARTA: PLAZO DEL ARRENDAMIENTO:

El plazo del arrendamiento será definido de acuerdo con el resultado que arroje la estructuración financiera del proyecto, el cual será comunicado por parte del ARRENDANTE al ARRENDATARIO y empezará a correr a partir de la recepción definitiva del edificio por parte del FIDEICOMISO, fecha que se considerará el INICIO DEL ARRENDAMIENTO. EL ARRENDATARIO se compromete a tomar en arrendamiento el “INMUEBLE ARRENDADO” objeto del presente contrato a partir de la fecha indicada, momento en que el ARRENDATARIO iniciará con el pago de la (s) cuota (s) del arrendamiento.”

La fecha de recepción definitiva del edificio por parte del Fideicomiso y el Fideicomitente (fecha de inicio del arrendamiento), según Acta de Recepción Definitiva del Proyecto Tribunales de Justicia de Puntarenas fue 20 de junio de 2023.

El plazo del arrendamiento en fase operativa del proyecto, es de 161 meses a partir del 20 de junio de 2023.

Mediante la cláusula sexta “Opción de Compra” del Contrato de Arrendamiento, las partes acuerdan: *“En cualquier momento, durante la vigencia de este arrendamiento o bien al finalizar el plazo del arrendamiento, el ARRENDATARIO, podrá ejercer una opción de compra del edificio que ha sido objeto del presente contrato, por un monto igual al valor del bien registrado en libros por el ARRENDANTE al momento del ejercicio, más las sumas derivadas de esta compra, como pueden ser los costos por cancelación de financiamiento, intereses u otras sumas necesarias para atender todas las obligaciones que tenga el Fideicomiso a la fecha de compra del edificio. En este cálculo se deben considerar los costos acordados en los contratos de financiamiento que se hubiesen suscrito para la construcción del edificio.”*

“CLÁUSULA OCTAVA: OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE:

El ARRENDANTE, sin perjuicio de lo establecido en otras cláusulas de este contrato y en la legislación aplicable, y de conformidad con la cláusula 4.1 inciso e) del contrato de fideicomiso, asume las siguientes obligaciones:

a) Arrendar el INMUEBLE al ARRENDATARIO durante todo el plazo convenido.

b) Gestionar a través de la UAM, todo lo referente a los reclamos de garantías ante la empresa constructora del INMUEBLE ARRENDADO.

c) Gestionar a través de la UAM, todo lo referente a los reclamos de garantías ante las empresas proveedoras de equipos para el INMUEBLE ARRENDADO.

d) Tomar un seguro de Edificio Terminado cuyas coberturas garanticen la integridad y seguridad del INMUEBLE ARRENDADO, a partir de la recepción final y durante todo plazo del arrendamiento por un valor total de reposición en colones costarricenses. El costo de esa póliza, así como los pagos periódicos por concepto de primas y cualquier otro costo adicional que se genere por la relación contractual con cualquier entidad aseguradora, serán cancelados por el FIDEICOMISO.

e) Elaborar a través de la UAM, el plan de mantenimiento y sustitución de activos de acuerdo con la naturaleza de la OBRA y las especificaciones técnicas de los equipos, el cual será entregado al FIDEICOMISO en un plazo no mayor a seis meses antes del inicio del arrendamiento.

f) Cualquier otra obligación que se derive de la relación jurídica que se ha formalizado mediante este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.”

“CLÁUSULA DECIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

El ARRENDATARIO, sin perjuicio de lo establecido en otras cláusulas de este contrato y en la legislación aplicable, asume las siguientes obligaciones:

a) Utilizar el INMUEBLE ARRENDADO para realizar las actividades que estime necesarias y según su actividad.

b) Pagar oportunamente la cuota de arrendamiento establecida en este contrato, según las fechas fijadas.

c) En caso de no estar exonerado, pagar y asumir todas aquellas tasas, gastos o impuestos que pudieren gravar el INMUEBLE ARRENDADO, tales como patentes municipales, permisos sanitarios y demás servicios públicos o derechos que solicite o instale en el INMUEBLE ARRENDADO, que resultan necesarios para llevar a cabo sus actividades.

d) Asumir con sus propios recursos cualquier daño que sufra el INMUEBLE ARRENDADO con ocasión del uso del área arrendada o cualquier otro tipo de actividades realizadas por parte de sus empleados o de terceros. El ARRENDATARIO podrá solicitarle al ARRENDANTE, que asuma estas reparaciones, previo acuerdo entre las partes, en cuanto a sus alcances y costos.

e) Respetar los protocolos de seguridad y mantenimiento que se dispongan para el INMUEBLE ARRENDADO; y acatar las leyes, decretos y reglamentos pertinentes en estas materias. Asimismo, deberá cumplir con las normas legales, técnicas y de seguridad relacionadas con la actividad autorizada.

f) No hacer ni permitir alteraciones al INMUEBLE ARRENDADO, que bajo criterios de razonabilidad afecten la funcionalidad y estética de este, sin contar previamente con la autorización por escrito del ARRENDANTE.

g) No instalar equipo eléctrico o electromecánico en el INMUEBLE, que exceda la capacidad diseñada de este.

h) Realizar las actividades de aseo, limpieza, seguridad, vigilancia y recolección de basura dentro del INMUEBLE ARRENDADO, así como de sus zonas verdes y espacios de estacionamiento.

i) No ceder o traspasar los derechos que le otorga el presente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

j) Asumir la responsabilidad por la correcta operación, custodia y conservación del INMUEBLE ARRENDADO.

k) Cumplir con la legislación costarricense en materia ambiental en todos sus alcances y, en general, a aplicar las prácticas recomendadas para prevenir cualquier impacto que la ocupación y operación del INMUEBLE ARRENDADO, pudiese ocasionar sobre el ambiente, relevando en este acto de toda responsabilidad al ARRENDANTE por cualquier contingencia derivada de este tema.

l) Cumplir cualquier otra obligación que se derive de la relación jurídica que se ha formalizado mediante este CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.”

Mediante la cláusula décima segunda “Mejoras a Realizar en el Inmueble” del Contrato de Arrendamiento, las partes acuerdan: “Todas las mejoras, remodelaciones o modificaciones que sean requeridas por parte del ARRENTADARIO, serán asumidas por el ARRENDANTE, con cargo a la cuota del arrendamiento, para lo cual se harán los ajustes correspondientes en dicha cuota. Todas y cada una de las mejoras y modificaciones al INMUEBLE ARRENDADO, se incorporan y quedan en beneficio de este. Para todo lo anterior, se establecerá un procedimiento de uso, mejoras o modificaciones, que aplicará para el INMUEBLE del presente Arrendamiento.”

“CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: SERVICIOS PÚBLICOS DEL BIEN ARRENDADO:

El INMUEBLE ARRENDADO deberá contar con todas las instalaciones requeridas para los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, de telefonía, electricidad y servicios telemáticos. El pago por dichos servicios será responsabilidad del ARRENDATARIO.

La falta de prestación de los servicios indicados, ya sea en forma total o parcial, que resulte de hechos que escapen del control directo del ARRENDANTE, no implicará responsabilidad de este ni una rebaja en el monto de la cuota de arrendamiento.

En los casos de que EL ARRENDATARIO requiera contratar servicios adicionales a los indicados en esta cláusula, deberá informarlo previamente al ARRENDANTE, para que este brinde su visto bueno y coordine con la UAM y el Poder Judicial, el ingreso del personal de la (s) empresa(s) que brinden el servicio.”

“CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: MANTENIMIENTO DEL INMUEBLE:

Es responsabilidad del ARRENDANTE, a través de la empresa encargada de la Administración del edificio o quién él designe, brindar los servicios de mantenimiento preventivo y correctivo de acuerdo con las especificaciones del fabricante, que se deban ejecutar sobre el INMUEBLE ARRENDADO; así como sobre su equipamiento eléctrico, mobiliario y electromecánico para su funcionamiento. El ARRENDANTE garantizará que se respeten los principios básicos de calidad y eficiencia en los servicios que contrate para tales efectos.

El ARRENDANTE se hará cargo también de la ejecución del mantenimiento extraordinario que se requiera en el INMUEBLE ARRENDADO. Para estos efectos, se entiende por mantenimiento extraordinario aquel que se

gestione con una solicitud expresa y escrita del ARRENDANTE o del ARRENDATARIO, según corresponda, no esté contemplado en el plan de mantenimiento que para tal efecto deberá elaborarse, y que puede originarse en razón de una necesidad imprevista, por vencimiento de la vida útil del equipamiento o para su actualización tecnológica.

Para el caso del mantenimiento correctivo por defectos o fallas estructurales o constructivas (e.g., vicios ocultos de la cosa) que surjan durante la operación del INMUEBLE ARRENDADO y que no se encuentren dentro del mantenimiento ordinario o extraordinario, indicado en esta cláusula, el ARRENDANTE gestionará, de conformidad con los contratos que posea y los derechos que conserve en razón de la construcción del INMUEBLE ARRENDADO, las acciones administrativas y judiciales tendientes a la indemnización por los daños y perjuicios causados; todo esto, a fin de que el ARRENDATARIO no se vea afectado (de manera directa ni indirecta) en la prestación del servicio o en su patrimonio económico.

Respecto a cualquiera de las formas de mantenimiento indicadas anteriormente, el ARRENDATARIO le comunicará al ARRENDANTE de inmediato (o a más tardar dentro de las treinta y seis horas de conocido el problema) para que se efectúen todas las reparaciones necesarias, de tal suerte que se eviten así daños mayores o la interrupción en la prestación de los servicios públicos. Es entendido que el costo de las reparaciones de los daños que se originen en el abuso, culpa o negligencia del ARRENDATARIO o sus empleados, y/o visitantes estará a cargo del ARRENDATARIO.

Las Partes, a través de la UAM definirán un listado de los activos que requerirán mantenimiento por parte del FIDEICOMISO y del ARRENDANTE.”

Nota 2 Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del Fideicomiso, según se establece en la cláusula 2.2 del contrato de Fideicomiso, estará constituido por:

- a) “Los bienes y derechos que de conformidad con lo estipulado en los artículos 633 y 634 del Código de Comercio son transmitidos al Fiduciario en concepto de patrimonio fideicometido.*
- b) Los estudios, planos y otros documentos esenciales de todo tipo relacionados con los Proyectos, que se llegaren a elaborar y que sean del dominio del fideicomitente.*
- c) También formarán parte del patrimonio del Fideicomiso, los recursos que obtenga el Fideicomiso de las diferentes fuentes de financiamiento que sean gestionadas, tales como créditos bancarios con entidades nacionales o internacionales, bancos regionales o de desarrollo, emisión privada de valores y eventualmente la emisión pública de valores dependiendo de la conveniencia operativa y financiera de los proyectos.*
- d) Las instalaciones que resulten del proceso de construcción y desarrollo de los Proyectos, sus mejoras, remodelaciones, restauraciones y obras complementarias.*
- e) El equipamiento de las instalaciones que instruya expresa y oportunamente el Fideicomitente al fiduciario y que sea necesario para el desarrollo de las actividades de la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial.*

- f) *Las utilidades del periodo y retenidas que genere el Fideicomiso.*
- g) *Los aportes con recursos propios que realice el Fideicomitente, sean económicos y/o en especie, entendiéndose los últimos, sin que sea una lista taxativa o un catálogo cerrado, por ejemplo: los estudios preliminares, planos constructivos y anteproyecto, entre otros, dependiendo de la conveniencia operativa y financiera de los proyectos, siempre que sea para la consecución de los fines del Contrato de Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015. (Modificada así, mediante apartado quinto de la adenda número 6 al contrato de Fideicomiso, firmada el 29 de noviembre de dos mil diecisiete)."*

La cláusula 8.7 del contrato de Fideicomiso, referente a la transferencia de los bienes y derechos del Fideicomiso, establece lo siguiente: *"En la fecha en que expire o se extinga el presente contrato de Fideicomiso, y no existiendo impuestos pendientes de cancelar, obligaciones del Fideicomiso con inversionistas, contratistas, el fiduciario u otros directamente relacionados con la ejecución del contrato; el patrimonio del Fideicomiso será transferido de pleno derecho al Fideicomitente, quien será en definitiva el legítimo titular."*

Nota 3 Base de preparación de los Estados Financieros y principales políticas contables

Base de preparación de los estados financieros:

Los estados financieros del Fideicomiso son preparados con base en Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés); y en ciertos aspectos de conformidad con los contratos de fideicomiso y de arrendamiento de edificaciones.

El Fideicomiso inició su etapa operativa el 20 de junio de 2023, fecha en que se realizó la recepción definitiva del edificio Tribunales de Justicia de Puntarenas, según acta de recepción definitiva del Proyecto, fecha en que entró en vigencia el arrendamiento operativo de esas edificaciones a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial, generándose a partir de esa fecha ingresos y gastos operativos relacionados a este arrendamiento.

Principales políticas contables:

Las principales políticas contables que utiliza el Fideicomiso son las siguientes:

Base de medición:

Las principales bases de medición utilizadas incluyen: el costo histórico, costo amortizado (aplicado para los activos y pasivos financieros), valor razonable (principalmente para las inversiones y equivalentes de efectivo), valor neto de realización y otros.

Moneda de registro contable y de presentación:

De acuerdo con las disposiciones legales en Costa Rica, la unidad monetaria utilizada por el Fideicomiso para el registro contable de sus transacciones y presentación de sus estados financieros, es el colón costarricense.

Registro de transacciones y saldos en moneda extranjera:

Las transacciones en dólares estadounidenses (US\$), se reconocen contablemente en colones al tipo de cambio de venta de US\$1.00 de referencia del Banco Central de Costa Rica (BCCR), vigente a la fecha de cada transacción.

Al cierre contable de cada periodo mensual, se actualiza el valor en colones de los saldos monetarios denominados en US dólares, al tipo de cambio de venta de US\$1.00 de cierre de mes de referencia del Banco Central de Costa Rica (BCCR), realizando el ajuste contable contra resultados del periodo. Al 30 de noviembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, los tipos de cambio de venta usados fueron ₡496,39 y ₡512,73 respectivamente.

Uso de estimaciones y juicios:

La preparación de los estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que la Administración realice estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los estimados y juicios son constantemente evaluados y están basados en experiencia histórica, así como otros factores incluyendo expectativas de eventos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias. Los resultados reales pueden diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente y se revelan en sus notas respectivas. Cualquier ajuste identificado se reconoce en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Efectivo y equivalentes de efectivo:

El efectivo incluye los fondos en cuenta corriente bancaria y en cuenta Caja Única en Tesorería Nacional del Ministerio de Hacienda. Los equivalentes de efectivo, cuando se den, corresponden a instrumentos financieros de inversión a la vista o con vencimientos menores o iguales a tres meses, que se presentan a su valor de mercado.

Método del Estado de Flujos de Efectivo:

El método utilizado por el Fideicomiso para la preparación y presentación del Estado de Flujos de Efectivo es el método directo.

Período económico contable:

El período económico contable, inicia el 1 de enero y finaliza el 31 de diciembre del mismo año.

Instrumentos financieros:

Medición:

Las cuentas por cobrar y las cuentas por pagar se registran al costo amortizado, el cual se aproxima o es igual a su valor de mercado.

La compra y venta de activos financieros por la vía ordinaria se registran por el método de la fecha de liquidación, que es aquella en la que se entrega o recibe un activo.

Reconocimiento:

Los instrumentos financieros son registrados inicialmente al costo, incluidos los costos de transacción. Para los activos financieros el costo es el valor justo de la contrapartida entregada. Los costos de transacción son los que se originan en la compra de inversiones.

Desreconocimiento:

Un activo financiero es dado de baja cuando no se tenga control de los derechos contractuales que componen el activo. Esto ocurre cuando los derechos se aplican, expiran o ceden a terceros.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el contrato ha sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuentas por cobrar y estimación para cuentas de dudosa recuperación:

Las cuentas por cobrar se registran al costo y su recuperabilidad es analizada periódicamente para determinar la necesidad de registrar una estimación de los saldos que se consideren de dudosa recuperación. Esta evaluación considera aspectos tales como capacidad de pago de los deudores, garantías recibidas, antigüedad de los saldos, informes de los asesores legales y otras consideraciones de la administración. La administración no ha considerado necesario registrar una estimación de cuentas de dudosa recuperación.

Inversiones en valores:

Los instrumentos de inversión clasificados como Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Resultados, se actualizan mensualmente al valor razonable, para lo cual se tomará como referencia el valor de mercado. En el caso de las participaciones en fondos de inversión, se valúan mensualmente de acuerdo con las variaciones de valor de las participaciones de cada fondo. En la fase pre-operativa de las obras del Fideicomiso, las ganancias o pérdidas generadas por estas inversiones se registran en una cuenta de capitalización como parte del costo de las obras. En la etapa operativa de las obras del Fideicomiso, esas ganancias o pérdidas, se registran en los resultados del periodo.

Los instrumentos de inversión que se clasifiquen como Inversiones al Valor Razonable con Cambios en Otro Resultado Integral, se actualizarán mensualmente al valor razonable, para lo cual se tomará como referencia el “vector de precios”. Las ganancias o pérdidas que surjan de la variación del valor razonable se registrarán en una cuenta patrimonial, hasta su realización por la venta o vencimiento del instrumento financiero, que serán reconocidos en los resultados del periodo. En la fase pre-operativa de las obras del Fideicomiso, las ganancias o pérdidas generadas por la valoración de estas inversiones a precios de mercado, se registran en una cuenta de capitalización como parte del costo de las obras.

Los instrumentos de inversión que se clasifiquen como Inversiones al Costo Amortizado, se valúan a su costo si el Fideicomiso tiene la intención de mantener los valores hasta su vencimiento y cuenta con la capacidad financiera para hacerlo. En la fase pre-operativa de las obras del Fideicomiso, las ganancias o pérdidas generadas por los rendimientos, primas o descuentos en estas inversiones se registran en una cuenta de capitalización como parte del costo de las obras. En la etapa operativa de las obras del Fideicomiso, esas ganancias o pérdidas, se registran en los resultados del periodo.

Gastos prepagados:

Los gastos pagados por anticipado se amortizan dentro de los doce meses siguientes a su registro contable.

Construcciones en proceso:

En esta cuenta contable, se registran y acumulan los costos directos e indirectos, distribuibles y de asignación específica, que se incurran en el desarrollo de las obras y actividades de cada proyecto, objeto del contrato de Fideicomiso.

Los costos directos de los proyectos en ejecución, se registran al costo de construcción y/o adquisición de los inmuebles, según contratos con las empresas proveedoras. Los costos indirectos de asignación específica y los costos indirectos generales o comunes distribuibles, se registran al costo real pagado de acuerdo con los contratos

y acuerdos establecidos con los proveedores. Los costos indirectos de asignación específica, se identifican y registran directamente en cada proyecto, de acuerdo con la partida presupuestaria egresada asignada específicamente a cada proyecto. Los costos indirectos generales o comunes son distribuidos en cada mes, entre los proyectos en ejecución (con orden de inicio), ponderados sobre la base de metros cuadrados de construcción estimados para cada proyecto. Aquellos proyectos reconocidos como edificios terminados y que son administrados por el Fideicomiso, los costos indirectos asignados conforme a la política se contabilizan al gasto.

Edificios, mobiliario, equipos en arrendamiento operativo:

El edificio, mobiliario y equipos del proyecto Tribunales de Justicia de Puntarenas, fue recibido por el Fideicomitente (Corte Suprema de Justicia Poder Judicial) el 20 de junio de 2023, para su ocupación y operación.

El Fideicomiso inició su etapa operativa el 20 de junio de 2023, fecha en que se realizó la recepción definitiva del edificio Tribunales de Justicia de Puntarenas y fecha en que entró en vigencia el arrendamiento operativo de esas edificaciones a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial, generándose a partir de esa fecha ingresos y gastos operativos relacionados a este arrendamiento operativo.

Tanto el arrendatario (Corte Suprema de Justicia Poder Judicial) como el arrendante (Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015), tienen pleno conocimiento y han aceptado todos los riesgos y obligaciones establecidas en el contrato de arrendamiento operativo.

Reconocimiento inicial: El Fideicomiso reconocerá en su estado de situación financiera, el importe de la inversión neta realizada en el edificio, mobiliario y equipos construidos y/o adquiridos, y entregados a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial para su ocupación y operación mediante un contrato de arrendamiento operativo.

Medición posterior: El reconocimiento de los ingresos por cuota de arrendamiento operativo por cobrar a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial, se basará en la fórmula definida en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento. Asimismo, será necesario registrar la depreciación de los activos registrados en el Fideicomiso y que fueron arrendados a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial.

Las sumas de dinero que recibe el Fideicomiso por concepto de cuotas de arrendamiento operativo a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial de las instalaciones del proyecto Tribunales de Justicia de Puntarenas, serán destinadas a realizar los pagos de impuestos, comisión del Fiduciario, honorarios de la Unidad Administradora de Mantenimiento (UAM), gastos de mantenimiento, dietas del Comité de Vigilancia, seguros, auditoría externa, reserva gradual, gastos ordinarios y extraordinarios del Fideicomiso, amortización del principal y gastos financieros (intereses y comisiones) del financiamiento asumido para el desarrollo de las obras y cualquier otro pago al que se haya obligado el Fideicomiso, todos relacionados a este contrato de arrendamiento operativo.

El 19 de noviembre de 2019, mediante FIDOP-2019-11-939 emitido por el Fiduciario, se instruye sobre la clasificación de los contratos de arrendamiento firmados como operativos para su contabilización futura en el Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015; en tal sentido se indica: “... *informo que por medio del oficio DCN-0811-2019 de la Dirección General de Contabilidad Nacional, mismo que adjunto para su conocimiento, esa dirección emite su criterio técnico y realiza un análisis del contrato del Fideicomiso así como de los contratos de arrendamiento operativo de las nuevas obras de construcción, la adquisición de terrenos o edificaciones y el equipamiento de varias sedes judiciales para el Poder Judicial. Sobre el análisis mencionado, es criterio de la*

Dirección General de Contabilidad Nacional del Ministerio de Hacienda, que los contratos de arrendamiento en cuestión son de carácter Financiero, lo cual encuentra sustento en una serie de elementos que se mencionan en su oficio. Ante esta posición, procedimos a realizar un análisis profundo de los puntos indicados por esa dirección, del cual se desprende el oficio FIDOP-2019-10-874, mismo que fue remitido a la Dirección Ejecutiva del Poder Judicial, en el que se exponen las razones por las cuales esta gerencia discrepa sobre el criterio emitido y en contra posición explica de manera clara y fundamentada, las características existentes tanto en el contrato de Fideicomiso como en los de arrendamiento, lo cual hace que estos sean de carácter operativo.”

Mediante **oficio MH-DM-OF-0602-2023 del 18 de abril del 2023**, emitido por el Ministro de Hacienda Nogui Acosta Jaén, y dirigido al señor Orlando Aguirre Gómez como presidente de la Corte Suprema de Justicia, se indica: *“Por su parte, el Contrato de Fideicomiso de Infraestructura PJ-BCR 2015, el cual fue refrendado en el 2015 por la Contraloría General de la República y posteriormente el Sr. Elián Villegas V. entonces Ministro de Hacienda, mediante oficio DM-1314-2020 del 3 de noviembre del 2020 dispuso: (...) que el contrato debe ejecutarse dentro de las condiciones contractuales pactadas y que fueron objeto de refrendo y que no deben realizarse cambios que puedan tener efectos jurídicos contrarios a lo pactado y refrendado, por resultar ello contrario a lo estipulado en la Ley de Contratación”; por lo que este Despacho no se volverá a referir a la legalidad ni al alcance de dicho contrato en particular y el poder Judicial sería capaz de continuar las obras contenidas en ese contrato.”*

“Por lo tanto, los proyectos que ya están incluidos en el fideicomiso pueden llegar a término respetando las condiciones originalmente pactadas.”

Las condiciones originalmente pactadas para el contrato de fideicomiso refrendadas por la Contraloría General de la República el 26 de noviembre de 2015, y para los contratos de arrendamiento operativo firmados el 19 de diciembre de 2018, se basaron sobre una estructuración financiera operativa.

Depreciación acumulada:

La depreciación se calcula usando el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los activos fijos dados en arrendamiento operativo y es cargada a gastos operativos. La vida útil estimada de las edificaciones de los Tribunales de Justicia de Puntarenas, está limitada al plazo de vigencia del contrato de fideicomiso, que fue refrendado por la Contraloría General de la República el 26 de noviembre de 2015 y vence el 26 de noviembre de 2045. Por lo anterior, el plazo de depreciación de las edificaciones de los Tribunales de Justicia de Puntarenas capitalizadas por el Fideicomiso y arrendadas al Poder Judicial a partir del 20 de junio de 2023, es de 269 meses que se cumplen hasta el 26 de noviembre de 2045.

Deterioro del valor de los activos:

Las NIIF requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer pérdida por deterioro siempre que el importe en libros del activo sea mayor que su importe recuperable. Esta pérdida debe registrarse con cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición o costo de construcción, y como disminución de las cuentas de superávit por revaluación si el activo se contabiliza por su valor revaluado.

El importe recuperable se define como el mayor entre el precio de venta neto y su valor de uso. El valor de uso se calcularía trayendo a valor presente los flujos de efectivo que se espera que surjan de la operación continua del activo a lo largo de su vida útil. El importe recuperable se puede estimar tomando en cuenta lo que se denomina una unidad generadora de efectivo, que es el más pequeño grupo identificable que incluya el que se está

considerando y cuya utilización continuada genere entradas de efectivo que sean en buena medida, independientes de las entradas producidas por otros activos o grupos de activos.

Préstamos por pagar (Obligaciones con entidades financieras):

En esta cuenta se registran las obligaciones del Fideicomiso con entidades financieras públicas del país, contratadas para el financiamiento de la construcción de las obras del programa de proyectos. Estas obligaciones financieras son reconocidas inicialmente a su valor razonable a las fechas respectivas de su contratación, luego de su reconocimiento inicial, estos pasivos financieros serán medidos al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. En la fase constructiva-preoperativa de los proyectos, los gastos financieros por comisiones e intereses que generan estas obligaciones financieras se registran en la cuenta Construcciones en Proceso, capitalizados como parte del costo de las edificaciones en construcción. A partir del inicio de la etapa operativa de cada proyecto específico, los gastos financieros por comisiones e intereses relacionados a las obligaciones financieras específicas de cada proyecto, son registrados en cuentas de resultados del Fideicomiso.

Cuentas por pagar:

Las cuentas por pagar incluyen compromisos adquiridos con los proveedores de bienes y servicios y otros pasivos relacionados con las operaciones.

Impuestos retenidos a terceros por pagar:

El Fideicomiso realiza retenciones de impuestos sobre los pagos efectuados a proveedores, los cuales son:

- Retención de 2% sobre pagos y adelantos de efectivo de contrataciones a personas físicas o jurídicas con domicilio en el país.
- Retención de 15% sobre pago de dietas a los miembros del comité de vigilancia.

De acuerdo con la Ley de Impuesto sobre la Renta, el Estado o sus instituciones, autónomas o semiautónomas, las municipalidades, las empresas públicas y otros entes públicos, en los casos de licitaciones públicas o privadas, contrataciones, negocios u otras operaciones realizadas por ellas, que paguen o acrediten rentas a personas físicas o jurídicas con domicilio en el país, deben retener el 2% del producto bruto sobre las cantidades mencionadas, aun cuando se trate de pagos a cuenta o adelanto de esas operaciones.

Provisiones:

Una provisión es reconocida en el balance de situación, cuando la entidad adquiere una obligación legal o contractual como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación. El valor estimado de esa provisión, se ajusta a la fecha del balance de situación afectando directamente el estado de resultados.

Honorarios por pagar Fiduciario:

En esta cuenta se registra el honorario mensual por pagar al Fiduciario (BCR) por la administración del Fideicomiso, según cláusula siete (7) del contrato de Fideicomiso. Esa cláusula establece un honorario que se calculará porcentualmente de forma gradual sobre el saldo total de activos registrados (desarrollados-construidos o adquiridos) por el Fideicomiso en el balance de situación al final de cada mes. Los rangos de activos registrados y los correspondientes porcentajes anuales de honorarios son los siguientes:

Porcentaje anual de comisión	Rango de aplicación sobre el monto de activos registrados
0,35%	Hasta \$24.554.999.999,99
0,30%	Mayor a \$24.555.000.000,00 y hasta \$38.179.999.999,99
0,25%	Mayor a \$38.180.000.000,00 y hasta \$51.804.999.999,99
0,20%	Mayor a \$51.805.000.000,00 y hasta \$65.429.999.999,99
0,15%	Mayor a \$65.430.000.000,00

Si el cálculo resultante es inferior a \$4.000.000,00 mensuales, se establece este último monto como el honorario mínimo mensual a percibir por el Fiduciario. Este honorario se pagará por mes vencido con cargo a los recursos del Fideicomiso.

Aportes de capital:

Los aportes ordinarios de capital corresponden a aportes de efectivo realizados por el Poder Judicial para ser utilizados en el desarrollo de las edificaciones, o adquisición de terrenos y edificios.

Compromisos y Contingencias:

La responsabilidad por pérdidas contingentes que se puedan generar por reclamos, evaluaciones, litigios, multas y castigos, entre otros; son registrados cuando es probable que la obligación se ha generado y el monto asociado a tales compromisos y contingencias puede ser razonablemente estimado.

Cambios en políticas contables:

Los cambios en las políticas contables se reconocen retroactivamente, a menos que los importes de cualesquiera ajustes relacionados con períodos anteriores no puedan ser determinados razonablemente.

Los ajustes que corresponden al período corriente son incluidos en la determinación del resultado del período corriente, o tratados como modificaciones a los saldos iniciales de las utilidades o pérdidas acumuladas al inicio del período, cuando el ajuste se relacione con cambios en políticas contables de períodos anteriores.

Errores:

La corrección de errores que se relacionan con períodos anteriores se ajusta conforme a los saldos de utilidades acumuladas al inicio del período. El importe de las correcciones que se determine que son del período corriente es incluido en la determinación del resultado del período. Los estados financieros de períodos anteriores son ajustados para mantener comparabilidad.

Reconocimiento de ingresos y gastos:

La política contable para el reconocimiento de ingresos, la cual se basa en la normativa contable (NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes y NIIF 16 Arrendamientos), establece que el ingreso ordinario del Fideicomiso está compuesto por arrendamientos operativos, los cuales se utilizan para cubrir todos los gastos del Fideicomiso. El reconocimiento de los ingresos por el arrendamiento por cobrar, se basará en una fórmula definida en el contrato de arrendamiento.

Gastos financieros:

Los gastos por intereses y comisiones relacionados con los préstamos por pagar son registrados como gastos financieros con cargo a los resultados del período, a menos que estén relacionados con un activo que se encuentre en desarrollo o construcción y que califique para que esos gastos puedan formar parte de su costo.

Los gastos por intereses sobre los préstamos por pagar se registran por el método de acumulación o devengado, con base en el saldo principal pendiente y la tasa de interés pactada.

Impuesto sobre las utilidades:

De acuerdo con la Ley de Impuesto sobre la Renta, el Fideicomiso debe presentar su declaración anual de Impuesto sobre la Renta por los doce meses que terminan el 31 de diciembre de cada año. En comunicado DGCN-073-2017 de la Dirección General de Tributación emitida el 15 de mayo de 2017, se indica: “*Ahora, conforme al inciso a) del artículo 3 de la Ley de Impuesto sobre la Renta, No.7092, el Poder Judicial es una entidad no sujeta al impuesto de cita, a su vez, mediante la Ley Reguladora de todas las Exoneraciones Vigentes en el inciso i) del artículo 2 se mantuvo la exención tributaria a ese Poder de la República. Por lo expuesto, siendo el Poder Judicial una entidad no sujeta al impuesto sobre la renta y siendo que el fideicomiso en cuestión busca dar cumplimiento a los fines de esta institución, debe considerarse que el Fideicomiso Poder Judicial 2015 no se encuentra sujeto de dicho impuesto.*” A partir de octubre 2023 y hasta el 20 de noviembre de 2024, el Fideicomiso estuvo en el Régimen Impositivo de Rentas de Capital Inmobiliario (ver párrafo siguiente).

Impuesto sobre rentas de capital inmobiliario:

A partir del 4 de octubre de 2023, con la entrada en vigencia de la Resolución MH-DGH-RES-0036-2023 - MH-DGT-RES-0022-2023, los fideicomisos encargados de gestionar fondos públicos fueron trasladados al régimen de rentas de capital inmobiliario, mobiliario y ganancias y pérdidas de capital. Por lo tanto, el Fiduciario procedió con la gestión y modificación respectiva ante el Ministerio de Hacienda, a partir de dicha resolución. A partir de octubre 2023 y hasta el 20 de noviembre de 2024, se registró al cierre de cada mes el impuesto sobre rentas de capital inmobiliario por pagar, el cual se canceló al Ministerio de Hacienda con fecha límite, el día 15 del mes siguiente. A partir del 20 de noviembre de 2024, entra en vigencia la Ley No.10600 Tratamiento Fiscal a los Fideicomisos de Obra Pública (ver en siguiente apartado); por medio de la cual se define al Fideicomiso, como exento del impuesto a las rentas y ganancias de capital.

Ley No.10600 Tratamiento Fiscal a los Fideicomisos de Obra Pública:

El 20 de noviembre 2024, se publicó en el Diario Oficial la Gaceta y entra en vigor la Ley No.10600 Tratamiento Fiscal a los Fideicomisos de Obra Pública, la cual establece:

“ARTÍCULO 1- Adiciónese un nuevo inciso l) al final del artículo 3 de la Ley 7092, Ley del Impuesto Sobre la Renta, del 21 de abril de 1988. El texto es el siguiente:

Artículo 3- Entidades no sujetas al impuesto:

[...] l) Los fideicomisos constituidos para el desarrollo de obra pública.

ARTÍCULO 2- Adiciónese un nuevo inciso 13 al final del artículo 28 bis de la Ley 7092, Ley del Impuesto Sobre la Renta, del 21 de abril de 1988. El texto es el siguiente:

Artículo 28 bis-Exenciones. Están exentos del impuesto, conforme a las regulaciones de este título:

[...] 13- Las rentas y las ganancias de capital obtenidas por los fideicomisos constituidos para el desarrollo de obra pública.”

Aprobación de estados financieros:

Los estados financieros del Fideicomiso son revisados y aprobados por funcionarios del fiduciario y del fideicomitente para autorizar su divulgación.

Nota 4 Depósitos a la vista en entidades financieras del país

Los recursos disponibles en efectivo se detallan así:

	30/11/2025	31/12/2024
Cuenta Corriente BCR Puntarenas ¢	1 265 372,32	15 966 153,65
Cuenta Corriente BCR Puntarenas \$	1 183 388,80	1 511 051,20
Cuenta Corriente BNCR Puntarenas ¢	457 666,77	2 608,36
Caja Única Proyectos Preoperativos ¢ (1)	35 929 005 825,96	25 165 576 994,32
Caja Única Operativa Puntarenas ¢ (2)	2 537 774 292,82	0,00
Caja Única Operativa Puntarenas \$ (2)	1 001 933 704,61	0,00
Caja Única Gtía. Cumplimiento UAM-VICOSI ¢ (2)	10 236 043,05	0,00
Caja Única Gtía. Cumplimiento Faycatax ¢ (2)	556 085,55	0,00
Caja Única Gtía. Cumplimiento Encargado Contratación ¢ (2)	556 085,55	0,00
Caja Única Gtía. Cumplimiento Contador ¢ (2)	1 196 936,77	0,00
Total	¢ 39 484 165 402,20	25 183 056 807,53

(1) Los recursos aportados por el Fideicomitente para financiar los proyectos, se mantienen depositados en la cuenta Caja Única Proyectos Preoperativos colones a nombre del Fideicomiso, y son egresados con base en el plan de pagos reportado mensualmente al Ministerio de Hacienda. A continuación, detallamos el uso de los fondos de Caja Única para proyectos preoperativos, realizado durante el mes de noviembre de 2025:

Fondo 1: Pagos generales (Saldo inicial):	¢	1 251 018 092,19
Ingresos de efectivo:		
Aporte en efectivo del Fideicomitente		1 023 503 092,00
Aporte en efectivo del Fideicomitente		569 320 275,00
Total, ingresos de efectivo durante el mes		1 592 823 367,00
Egresos de efectivo:		
Total, egresos de efectivo durante el mes		0,00
Efectivo disponible en Fondo 1		2 843 841 459,19
Fondo 4: Quepos (Saldo inicial):		3 338 464 165,72
Ingresos de efectivo:		
Aporte en efectivo del Fideicomitente		0,00
Total, ingresos de efectivo durante el mes		0,00
Egresos de efectivo:		
Traslado de recursos para pagos comunes asignados al proyecto		-10 879 419,86
Total, egresos de efectivo durante el mes		-10 879 419,86
Efectivo disponible en Fondo 4		3 327 584 745,86
Fondo 5: OIJ (Saldo inicial):		8 877 113 295,62
Ingresos de efectivo:		
Aporte en efectivo del Fideicomitente		1 163 993 728,00
Aporte en efectivo del Fideicomitente		4 413 951 646,27

Total, ingresos de efectivo durante el mes		5 577 945 374,27
Egresos de efectivo:		
Total, egresos de efectivo durante el mes		0,00
Efectivo disponible en Fondo 5		14 455 058 669,89
Fondo 6: Ministerio Público (Saldo inicial):		228 282 441,90
Ingresos de efectivo:		
Aporte en efectivo del Fideicomitente		154 118 873,00
Total, ingresos de efectivo durante el mes		154 118 873,00
Egresos de efectivo:		
Total, egresos de efectivo durante el mes		0,00
Efectivo disponible en Fondo 6		382 401 314,90
Fondo 7: Sala Constitucional (Saldo inicial):		7 371 034 917,23
Ingresos de efectivo:		
Aporte en efectivo del Fideicomitente		765 897 484,00
Aporte en efectivo del Fideicomitente		3 922 396 789,00
Total, ingresos de efectivo durante el mes		4 688 294 273,00
Egresos de efectivo:		
Traslado de recursos para pagos comunes asignados al proyecto		-4 878 042,31
Pago estudios preliminares		-37 086 160,44
Pago estudios básicos		-7 681 327,65
Total, egresos de efectivo durante el mes		-49 645 530,40
Efectivo disponible en Fondo 7		12 009 683 659,83
Fondo 8: Cañas (Saldo inicial):		2 920 211 737,41
Ingresos de efectivo:		
Aporte en efectivo del Fideicomitente		0,00
Total, ingresos de efectivo durante el mes		0,00
Egresos de efectivo:		
Traslado de recursos para pagos comunes asignados al proyecto		-9 775 761,12
Total, egresos de efectivo durante el mes		-9 775 761,12
Efectivo disponible en Fondo 8		2 910 435 976,29
Total Caja Única Proyectos Preoperativos Colones al 30-11-2025	¢	35 929 005 825,96

(2) Estas cuentas de Caja Única se aperturaron para controlar los recursos del proyecto en etapa operativa Edificio Tribunales de Justicia de Puntarenas y de garantías recibidas en efectivo de proveedores, para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley No.10495, Ley del Manejo Eficiente de la Liquidez del Sector Público.

Conciliación saldos de efectivo y equivalentes en el Estado de Flujos de Efectivo:

Las Normas Internacionales de Información Financiera requieren una conciliación del efectivo y equivalentes de efectivo revelado en el estado de flujos de efectivo y el saldo del estado de situación financiera. El detalle de esa conciliación es el siguiente:

	30/11/2025	31/12/2024
Efectivo en cuentas corrientes y Caja Única	₡ 39 484 165 402,20	25 183 056 807,53
Inversiones equivalentes de efectivo	0,00	3 046 043 698,41
Total efectivo y equivalentes en el estado de flujos de efectivo	₡ 39 484 165 402,20	28 229 100 505,94

Nota 5 Inversiones en instrumentos financieros

Las Inversiones al valor razonable con cambios en resultados que correspondían a participaciones en fondos de inversión líquidos mantenidos en POPULAR SAFI, fueron liquidados durante febrero de 2025 y trasladados los recursos a Caja Única en Tesorería Nacional del Ministerio de Hacienda, a nombre del Fideicomiso para dar cumplimiento a la Ley del Manejo Eficiente de la Liquidez del Sector Público, Ley No.10495. El detalle del saldo de estas inversiones al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	30/11/2025	31/12/2024
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-1 (Servicio Deuda)	₡ 0,00	116.370.659,30
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-2 (Comisión Fiduciario)	0,00	23.133.548,54
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-5 (UAM)	0,00	16.477.394,34
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-8 (Dietas)	0,00	1.473.290,20
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-3 (Reserva Gradual)	0,00	49.710.363,64
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-4 (Mantenimiento)	0,00	70.181.345,87
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-6 (Seguro Edificio)	0,00	26.881.149,19
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-9 (Impuestos)	0,00	15.480.225,56
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-7 (Auditoría Externa)	0,00	763.369,80
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-10 (Impuesto Rentas Capital)	0,00	14.529.834,63
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-11 (Garantía Faycatax)	0,00	550.000,00
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-12 (Garantía Encargado Contrataciones)	0,00	550.000,00
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-13 (Garantía UAM-VICOSI)	0,00	10.169.496,42
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-14 (Garantía Contador)	0,00	1.189.155,24
Total	₡ 0,00	347.459.832,73

Las Inversiones al costo amortizado que correspondían a Certificados de depósito a plazo en BCR en colones y dólares, fueron liquidados durante febrero de 2025 y trasladados los recursos a Caja Única en Tesorería Nacional del Ministerio de Hacienda, a nombre del Fideicomiso para dar cumplimiento a la Ley del Manejo Eficiente de la Liquidez del Sector Público, Ley No.10495. El detalle del saldo de estas inversiones al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Inversiones al Costo Amortizado		Monto	Tasa bruta	Fecha emisión	Fecha vencimiento	Plazo en días
Certificados de Depósito a Plazo BCR ¢	¢	1.634.418.483,00	3,66%	28/11/2024	28/1/2025	60
Certificados de Depósito a Plazo BCR (\$2.075.488,82)		1.064.165.382,68	3,36%	29/7/2024	29/1/2025	180
Total inversiones en CDPs BCR	¢	2.698.583.865,68				

El detalle de los productos por cobrar sobre las inversiones en instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

		30/11/2025	31/12/2024
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-1 (Servicio Deuda)	¢	0,00	197.158,73
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-2 (Comisión Fiduciario)		0,00	118.539,43
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-5 (UAM)		0,00	30.199,22
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-8 (Dietas)		0,00	13.043,32
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-3 (Reserva Gradual)		0,00	265.516,88
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-4 (Mantenimiento)		0,00	407.281,78
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-6 (Seguro Edificio)		0,00	132.927,05
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-9 (Impuestos)		0,00	26.227,07
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-7 (Auditoría Externa)		0,00	2.154,86
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-10 (Impuesto Rentas Capital)		0,00	55.907,17
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-11 (Garantía Faycatax)		0,00	3.924,36
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-12 (Garantía Encargado Contrataciones)		0,00	3.924,36
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-13 (Garantía UAM-VICOSI)		0,00	26.764,98
Fondos Inversión-POPULAR SAFI 8835-14 (Garantía Contador)		0,00	3.129,72
Certificados de Depósito a Plazo BCR ¢		0,00	4.519.711,93
Certificados de Depósito a Plazo BCR \$		0,00	12.747.985,48
Total	¢	0,00	18.554.396,34

Nota 6 Gastos pagados por anticipado

Esta cuenta se detalla así:

		30/11/2025	31/12/2024
Seguros Pagados por Anticipado (a)	¢	36 400 494,30	29 771 450,02
Amortización Seguros Pagados por Anticipado (a)		-15 723 039,29	-15 878 106,69
Total	¢	20 677 455,01	13 893 343,33

(a) Corresponde a la póliza anual del seguro de incendio multirriesgos del Instituto Nacional de Seguros (INS), que asegura el Edificio Tribunales de Justicia Puntarenas sujeto al contrato de arrendamiento con Corte Suprema de Justicia Poder Judicial.

Nota 7 Edificios, mobiliario y equipos en arrendamiento operativo y Construcciones en proceso

El edificio, mobiliario y equipos de los Tribunales de Justicia de Puntarenas, fue entregado por el contratista EDICA Limitada y recibido por el Fideicomitente-Arendatario Corte Suprema de Justicia Poder Judicial, el 20 de junio de 2023 para su ocupación y operación; dando inicio en esa fecha la vigencia del contrato de arrendamiento operativo de estas edificaciones a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial.

El detalle del valor en libros de Edificios, mobiliario y equipos en arrendamiento operativo es el siguiente:

Costo y Depreciación Acumulada:	30/11/2025	31/12/2024
Edificios (1)	₺ 23 718 405 675,53	23 718 405 675,53
Depreciación Acumulada Edificios	-2 551 724 465,76	-1 581 584 910,32
Mobiliario (1)	1 164 174 089,21	1 164 174 089,21
Depreciación Acumulada Mobiliario	-211 370 269,09	-131 195 339,44
Equipos Electromecánicos (1)	3 102 234 749,19	3 102 234 749,19
Depreciación Acumulada Equipos	-760 173 545,37	-471 831 855,74
Total	₺ 24 461 546 233,71	25 800 202 408,43

(1) El detalle del valor capitalizado de los activos del Proyecto Tribunales de Justicia de Puntarenas, por fuente de financiamiento, es el siguiente:

Valor capitalizado de los activos por fuente de financiamiento Proyecto Puntarenas	Monto
Costo edificios	₺ 23.718.405.675,53
Costo mobiliario	1.164.174.089,21
Costo equipos electromecánicos	3.102.234.749,19
Total valor capitalizado de los activos arrendados	27.984.814.513,93
Aportes directos de efectivo al Proyecto	9.130.450.643,00
Costos indirectos comunes del Proyecto cubiertos con recursos del Fondo 1 Pagos Generales	222.136.506,66
Traslado al "Fondo 1 Pagos Generales", el monto reintegrado del depósito de Garantía Ambiental SETENA	-21.200.000,00
Total activos financiados con recursos propios aportados por el Fideicomitente	₺ 9.331.387.149,66
Total activos financiados con recursos externos de entidades financieras públicas del país	₺ 18.653.427.364,27

La depreciación de estos activos se registra con cargo a gastos por depreciación en los resultados del periodo y se calcula usando el método de línea recta sobre la vida útil estimada de los activos dados en arrendamiento operativo. La vida útil estimada de las edificaciones de los Tribunales de Justicia de Puntarenas, está limitada al plazo de vigencia del contrato de fideicomiso, que fue refrendado por la Contraloría General de la República el 26 de noviembre de 2015 y vence el 26 de noviembre de 2045. Por lo anterior, el plazo de depreciación de las edificaciones de los Tribunales de Justicia de Puntarenas capitalizadas por el Fideicomiso y arrendadas al Poder Judicial a partir del 20 de junio de 2023, es de 269 meses que se cumplen hasta el 26 de noviembre de 2045.

Construcciones en proceso:

Las Construcciones en proceso acumulan los costos directos e indirectos de los proyectos vigentes a la fecha de corte contable y se detallan por proyecto así:

	30/11/2025	31/12/2024
Proyecto Terreno Sala Constitucional	0,00	190 055 632,53
Proyecto Edificio Sala Constitucional	75 252 226,31	0,00
Proyecto Edificio Quepos	1 172 347 882,64	417 733 316,91
Proyecto Edificio Cañas	482 748 917,97	130 818 549,87
Total (1)	1 730 349 026,92	738 607 499,31

(1) El detalle de los saldos de cada proyecto por concepto de costo, es el siguiente:

Proyecto Edificio Sala Constitucional:

Costos directos de construcción edificio	0,00
Costos indirectos de asignación específica:	
Estudios preliminares	37 754 379,55
Estudios básicos de suelos, hidrológico y topográfico	6 667 129,95
Estudios básicos de control de ruidos	1 152 600,00
Total, Costos indirectos de asignación específica	45 574 109,50
Costos indirectos generales distribuidos (2)	29 678 116,81
Total, Costos Proyecto Edificio Sala Constitucional	75 252 226,31

Proyecto Edificio Quepos:

Costos directos de construcción edificio	0,00
Costos indirectos de asignación específica:	
Estudios preliminares (Arquitectura y Diseño SCMTM)	65 397 971,43
Estudios básicos: Estudio hidrológico (Arquitectura y Diseño SCMTM)	1 695 565,00
Estudios básicos: Estudios geotécnico y de ruido (Arquitectura y Diseño SCMTM)	16 729 650,00
Estudios básicos: Estudio Ambiental (Arquitectura y Diseño SCMTM)	7 910 000,00
Estudios básicos: Estudio Vial Etapa I (Arquitectura y Diseño SCMTM)	5 938 150,00
Estudios básicos: Estudio Vial Etapa II (Arquitectura y Diseño SCMTM)	2 130 050,00
Anteproyecto (Arquitectura y Diseño SCMTM)	130 795 941,97
Tasación CFIA del proyecto	6 919 891,34
Planos constructivos y especificaciones técnicas (Arquitectura y Diseño SCMTM)	523 183 767,87
Presupuesto detallado (Arquitectura y Diseño SCMTM)	130 795 941,97
Revisión diseño del USBGC Certificación Leed (Arquitectura y Diseño SCMTM)	4 590 292,81
Comisión transferencias bancarias (BCR)	7 884,00
Total, Costos indirectos de asignación específica	896 095 106,39
Costos indirectos generales distribuidos (2)	276 252 776,25
Total, Costos Proyecto Edificio Quepos	1 172 347 882,64

Proyecto Edificio Cañas:

Costos directos de construcción edificio	¢	0,00
Costos indirectos de asignación específica:		
Estudios preliminares (Arquitecto Daniel Lacayo y Asociados)		62 183 735,29
Estudios preliminares (Arquitecto Daniel Lacayo y Asociados)		239 008,42
Estudios básicos (Arquitecto Daniel Lacayo y Asociados)		33 526 623,36
Anteproyecto (consorcio de 4 empresas)		124 367 470,57
Tasación CFIA del proyecto		23 909 466,28
Tasación CFIA Planta tratamiento aguas residuales (PTAR)		17 783,00
Total, Costos indirectos de asignación específica		244 244 086,92
Costos indirectos generales distribuidos (2)		238 504 831,05
Total, Costos Proyecto Edificio Cañas	¢	482 748 917,97
Total, Construcciones en proceso	¢	1 730 349 026,92

(2) El detalle de los costos indirectos generales distribuidos por proyecto es el siguiente:

Proyecto Edificio Sala Constitucional:

Costos indirectos generales:		
Honorario Unidad Administradora de Proyectos (ICC)	¢	18 140 707,88
Honorario Fiduciario (BCR)		7 018 639,30
Honorario servicios contables		2 191 074,29
Honorario auditoría interna		1 887 964,90
Dietas Comité Vigilancia		90 173,35
Honorario auditoría externa		349 557,06
Otros generales		0,03
Total, Costos indirectos generales	¢	29 678 116,81

Proyecto Edificio Quepos:

Costos indirectos generales:		
Honorario Unidad Administradora de Proyectos (ICC)	¢	177 687 770,83
Honorario Fiduciario (BCR)		64 310 141,23
Honorario servicios contables		17 187 635,04
Honorario auditoría interna		14 280 989,04
Dietas Comité Vigilancia		980 628,14
Honorario auditoría externa		1 793 948,35
Tasaciones fiscales		11 666,55
Otros generales		-2,93
Total, Costos indirectos generales	¢	276 252 776,25

Proyecto Edificio Cañas:

Costos indirectos generales:		
Honorario Unidad Administradora de Proyectos (ICC)	¢	150 876 557,56
Honorario Fiduciario (BCR)		54 310 600,90
Honorario servicios contables		16 659 229,07

Honorario auditoría interna	14 571 153,15
Dietas Comité Vigilancia	744 970,81
Honorario auditoría externa	1 342 319,61
Otros generales	-0,05
Total, Costos indirectos generales	¢ 238 504 831,05
Total, Costos indirectos generales de proyectos	¢ 544 435 724,12

Clasificación y distribución de los costos por proyecto, de acuerdo con política contable aprobada vigente:

Los costos directos de los proyectos en ejecución, se registran al costo de construcción y/o adquisición de los inmuebles, según contratos con las empresas proveedoras. Los costos indirectos de asignación específica y los costos indirectos generales o comunes distribuibles, se registran al costo real pagado de acuerdo con los contratos y acuerdos establecidos con los proveedores. Los costos indirectos de asignación específica, se identifican y registran directamente en cada proyecto, de acuerdo con la partida presupuestaria egresada asignada específicamente a cada proyecto. Los costos indirectos generales o comunes son distribuidos en cada mes, entre los proyectos en ejecución (con orden de inicio), ponderados sobre la base de metros cuadrados de construcción estimados para cada proyecto; aquellos proyectos reconocidos como edificios terminados y que son administrados por el Fideicomiso, los costos indirectos asignados conforme a la política se contabilizan al gasto.

La base de distribución vigente de los costos comunes es la siguiente:

DETALLE DISTRIBUCIÓN GASTOS GENERALES	METROS CUADRADOS	DISTRIBUCIÓN GASTOS GENERALES	METROS CUADRADOS	DISTRIBUCIÓN COSTO UAP-ICC
Fase operativa Tribunales de Justicia de Puntarenas (a)	15 823	35,48%		
Proyecto Edificio Sala Constitucional (b)	6 080	13,63%	6 080	21,13%
Proyecto Edificio Quepos (b)	10 573	23,71%	10 573	36,74%
Proyecto Edificio Cañas (b)	12 125	27,18%	12 125	42,13%
Total	44 601	100,00%	28 778	100,00%

(a) Área (m2) estimada del edificio arrendado construido con financiamiento.

(b) Área (m2) estimada de construcción.

Nota 8 Obligaciones con entidades financieras a plazo

Las obligaciones con entidades financieras a plazo, se detallan así:

Porción Corriente:	30/11/2025	31/12/2024
Banco Nacional de Costa Rica-Op.35957359 (a)	¢ 811 970 446,13	732 218 511,12
Total Porción Corriente	811 970 446,13	732 218 511,12
Porción No Corriente:		
Banco Nacional de Costa Rica-Op.35957359 (a)	16 751 053 934,56	17 828 886 055,81
Total Porción No Corriente	16 751 053 934,56	17 828 886 055,81
Total	¢ 17 563 024 380,69	18 561 104 566,93



(a) Esta operación de crédito fue formalizada por el Fideicomiso con el BNCR el 16 de mayo de 2023, algunas de las condiciones aprobadas son las siguientes:

Plan de Inversión: Cancelación de pasivos en dólares utilizados para el desarrollo constructivo del Circuito Judicial Puntarenas, cancelación de los pagos pendientes de los proveedores hasta el cierre del proyecto, gastos asociados a la operación y administración del Fideicomiso, así como el financiamiento de intereses durante el período de gracia, comisiones y gastos asociados a la formalización del presente financiamiento. Todos los rubros correspondientes a la etapa preoperativa.

Monto total aprobado para realizar desembolsos: ₡30.298.961.070,00

Plazo total: 165 meses incluido el periodo de gracia.

Plazo de amortización de la deuda: 161 meses que coincide con el periodo del arrendamiento de los activos.

Tasa de interés: Tasa Básica Pasiva del Banco Central de Costa Rica + 1.7 puntos porcentuales, ajustable mensualmente.

Comisión de formalización: 0.50% sobre los montos girados

Garantía: Pagaré, Contrato Mercantil y garantía mobiliaria, sobre la cesión de los flujos futuros del Contrato de Arrendamiento del Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015.

Forma de pago: Cuotas variables, mensuales, ajustables y consecutivas, que comprenden intereses vencidos y amortización, los cuales se harán el día 20 de cada mes. Cualquier saldo deberá pagarse al vencimiento de la operación.

Periodo de gracia en amortización de la deuda: Cuatro (4) meses a partir del momento de la formalización del presente financiamiento. El monto que corresponda a intereses sobre saldos sí se pagará en forma mensual durante el periodo de gracia. El monto equivalente a 4 meses de intereses indicados forma parte del presente financiamiento.

Intereses moratorios: En caso de que la deudora garante se atrase en el pago de las obligaciones de este crédito, deberá cancelar intereses moratorios al mismo tipo de los intereses corrientes más dos puntos porcentuales.

Los cargos por pagar de estas obligaciones con entidades financieras a plazo, se detallan así:

	30/11/2025	31/12/2024
Banco Nacional de Costa Rica-Op.35957359 (a)	₡ 26 368 595,51	32 611 606,46
Total	₡ 26 368 595,51	32 611 606,46

(a) Los intereses mensuales de esta operación de crédito se pagan al BNCR el día 20 de cada mes, por lo cual, el saldo contable de los intereses acumulados por pagar sobre la base contable de devengado, corresponde al cálculo de los intereses por pagar de los días restantes de cada mes.



Nota 9 Impuestos retenidos a terceros por pagar

Esta cuenta corresponde a las retenciones de impuestos realizadas por el Fideicomiso a los pagos a terceros, registradas por pagar al Ministerio de Hacienda, en cumplimiento de la Ley del Impuesto sobre la Renta y su Reglamento, y se detallan así:

	30/11/2025	31/12/2024
Retención en la fuente - 2% sobre pagos a proveedores	¢ 2 010 418,02	604 927,99
Retención en la fuente - 15% sobre pagos de dietas	0,00	15 190,50
Total	¢ 2 010 418,02	620 118,49

Nota 10 Honorarios por pagar

El detalle de esta cuenta es el siguiente:

	30/11/2025	31/12/2024
Banco de Costa Rica - Honorario Fiduciario (1)	¢ 8 553 782,57	8 651 721,18
Total	¢ 8 553 782,57	8 651 721,18

(1) En esta cuenta se registran mensualmente los honorarios por pagar al Fiduciario (BCR) por la administración del Fideicomiso, según cláusula siete (7) del contrato de Fideicomiso. Esa cláusula establece un honorario que se calculará porcentualmente de forma gradual sobre el saldo total de activos registrados (desarrollados-construidos o adquiridos) por el Fideicomiso en el balance de situación al final de cada mes. Los rangos de activos registrados y los correspondientes porcentajes anuales de honorarios son los siguientes:

Porcentaje anual de comisión	Rango de aplicación sobre el monto de activos registrados
0,35%	Hasta ¢24.554.999.999,99
0,30%	Mayor a ¢24.555.000.000,00 y hasta ¢38.179.999.999,99
0,25%	Mayor a ¢38.180.000.000,00 y hasta ¢51.804.999.999,99
0,20%	Mayor a ¢51.805.000.000,00 y hasta ¢65.429.999.999,99
0,15%	Mayor a ¢65.430.000.000,00

Si el cálculo resultante es inferior a ¢4.000.000,00 mensuales, se establece este último monto como el honorario mínimo mensual a percibir por el Fiduciario. Este honorario se pagará por mes vencido con cargo a los recursos del Fideicomiso.

Nota 11 Impuesto al valor agregado (IVA)

Esta cuenta por pagar corresponde a débito fiscal del impuesto al valor agregado (IVA) cobrado al Poder Judicial en factura de arrendamiento operativo de noviembre 2025, y se detalla así:

	30/11/2025	31/12/2024
Débito fiscal IVA por ingresos gravados 13%	¢ 26 546 935,87	32 798 041,05
Crédito fiscal IVA por compras gravados 13% (a)	-4 617 354,60	0,00
Neto a pagar de IVA al Ministerio de Hacienda	¢ 21 929 581,27	32 798 041,05

(a) Corresponde a crédito fiscal del impuesto al valor agregado (IVA) por compras con IVA soportado acreditable, relacionadas directamente con el arrendamiento operativo del Edificio Tribunales de Justicia Puntarenas.

Nota 12 Acreedores varios

Esta cuenta por pagar corresponde a garantías recibidas en efectivo de proveedores y se detalla así:

Acreedores varios-Garantías de cumplimiento depositadas en efectivo:		30/11/2025	31/12/2024
VICOSI VCS S.A. (servicios unidad administradora de mantenimiento edificio Tribunales de Justicia Puntarenas)	₺	10 236 043,05	10 196 261,39
Alexander Marín Guillén (servicios contables y presupuestarios)		1 196 936,52	1 192 284,72
Faycatax S.A. (servicios jurídicos)		556 085,55	553 924,36
Andrés Guillermo Sancho Simoneau (encargado contrataciones operativas)		556 085,55	553 924,36
Portones Rústicos S.A. (mantenimiento portones, cortinas y puertas)		630 000,00	0,00
Total	₺	13 175 150,67	12 496 394,83

Estas garantías serán liquidadas y canceladas a los proveedores, cuando se finiquiten los compromisos contractuales respectivos.

Nota 13 Aportaciones patrimoniales

Los aportes patrimoniales en efectivo realizados por el Fideicomitente Corte Suprema de Justicia Poder Judicial, se detallan así:

		30/11/2025	31/12/2024
Aportes patrimoniales en efectivo del Fideicomitente (a)	₺	46 990 057 791,18	35 233 228 326,67
Total	₺	46 990 057 791,18	35 233 228 326,67

(a) Detalle por número de depósito	Fecha del depósito		Monto	Referencia al cuadro asignación aportes por proyecto
330518	11/11/2016	₺	1 147 040 425,00	1
335170	5/12/2016		853 554 158,00	2
349290	14/2/2017		17 331 353 673,00	3
383502	31/7/2017		125 530 775,00	4
383504	31/7/2017		5 014 738 304,00	5
383506	31/7/2017		320 775 000,00	6
414992	19/12/2017		5 116 768 562,00	7
424709	13/2/2018		5 252 274 259,00	8
442331	10/5/2018		987 000 000,00	9
518582	21/3/2019		987 000 000,00	10
555061	20/8/2019		2 000 000 000,00	11
598897	28/1/2020		1 662 700 000,00	12
694576	19/3/2021		1 906 260 000,00	13

722825	29/7/2021		90 000 000,00	14
Liquidación valor capitalizado de activo Proyecto Ministerio Público al 31-8-2021 (según oficios 2778-DE-2021 y 2816-DE-2021)	31/8/2021		-2 107 130 777,99	15
736534	14/9/2021		3 925 854 023,00	16
773208	21/12/2021		382 909 157,00	17
Liquidación valor capitalizado de activos Proyecto Torre Judicial (según Acta de recepción y entrega de activos del 24-1-2022)	24/1/2022		-18 739 018 286,80	18
796041	1/3/2022		967 300 000,00	19
842044	6/5/2022		2 124 097 660,00	20
Liquidación valor capitalizado de activo Proyecto O.I.J. al 31-5-2022 (según oficio FIDOP-2022-05-533)	31/5/2022		-5 250 548 301,27	21
Liquidación valor capitalizado de activo Placa Acreditación Leed del Edificio Torre Judicial al 22-6-2022 (según oficio FIDOP-2022-05-515)	22/6/2022		-1 388 122,22	22
884448	16/8/2022		5 389 410,00	23
933003	18/10/2022		209 427 339,00	24
966810	23/12/2022		2 839 238 990,00	25
Liquidación valor adicional capitalizado al activo Edificio Torre Judicial, incurrido durante el periodo comprendido del 25/1/2022 al 27/1/2023 (según finiquitos firmados en enero 2023)	27/1/2023		-119 206 718,25	26
Liquidación depósito garantía ambiental SETENA de proyecto Torre Judicial (según finiquitos firmados en enero 2023)	27/1/2023		-13 000 000,00	26
998868	10/3/2023		13 000 000,00	27
1010832	14/4/2023		967 300 000,00	28
1112195	20/11/2023		750 000 000,00	29
1123043	6/12/2023		789 000 000,00	30
1126521	12/12/2023		1 542 946 801,00	31
1126526	12/12/2023		554 441 526,00	32
1130393	15/12/2023		781 417 516,00	33
1204895	17/6/2024		774 330 877,30	34
1217729	9/7/2024		228 282 441,90	35
1229189	30/7/2024		49 000 000,00	36
1287165	7/11/2024		263 098 717,00	37
1306256	6/12/2024		1 501 490 919,00	38
1359119	14/3/2025		811 000 000,00	39
Liquidación valor capitalizado del Proyecto Adquisición Terreno para Sala Constitucional al 31-5-2025 (Oficio RC-017-2025)	31/5/2025		-2 496 315 592,04	40
1448387	16/7/2025		848 851 177,28	41
1475135	25/8/2025		580 111 992,00	42
1538592	5/11/2025		3 107 513 177,00	43
1548293	17/11/2025		8 905 668 710,27	44
Saldo Aportaciones en efectivo (b)		₺	46 990 057 791,18	

(b) El detalle de la asignación de los aportes de efectivo por proyectos, de acuerdo con las instrucciones de la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial, es el siguiente:

Proyecto / Detalle	Fondos Caja Única		Monto	Referencia del cuadro Aportes por número de depósito
Fondo general de proyectos:	Fondo 1			
Oficio 888-DE-2017 del 16-2-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		¢	1 147 040 425,00	1
Oficio 888-DE-2017 del 16-2-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial			853 554 158,00	2
Oficio 3720-DE-2017 del 24-8-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial			928 000 000,00	5
Oficio 5811-DE-2017 del 4-12-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial	Traslado al Fondo 7		-1 000 000 000,00	
Oficio 1380-DE-2018 del 20-3-2018 Dirección Ejecutiva Poder Judicial			4 252 274 259,00	8
Oficio 62-CC-2019 del 11-7-2019 Comisión Construcciones Poder Judicial	Traslado al Fondo 2		-5 389 637 000,00	
Oficio 7032-2021 del 6-8-2021 Secretaría General Corte Suprema de Justicia	Traslado al Fondo 6		-7 179 896,99	
Oficio 30-DE-2022 del 3-1-2022 Dirección Ejecutiva Poder Judicial			382 909 157,00	17
Liquidación valor capitalizado de activos Proyecto Torre Judicial (Acta de recepción y entrega de activos del 24-1-2022). Costos generales iniciales del Proyecto asumidos por Fondo 1.	Traslado al Fondo 2		-364 080 898,29	
Oficio 1815-DE-2022 del 25-5-2022 Dirección Ejecutiva Poder Judicial			2 124 097 660,00	20
Liquidación valor capitalizado de activo Proyecto O.I.J. al 31-5-2022, según oficio FIDOP-2022-05-533. Costos generales iniciales distribuidos al Proyecto asumidos por Fondo 1.	Traslado al Fondo 5		-35 227 426,89	
Oficio 2907-DE-2022 del 24-8-2022 Dirección Ejecutiva Poder Judicial			5 389 410,00	23
Oficio 3609-DE-2022 del 25-10-2022 Dirección Ejecutiva Poder Judicial			209 427 339,00	24
Oficio 27-DE-2023 del 12-1-2023 Dirección Ejecutiva Poder Judicial			2 839 238 990,00	25
Oficio FIDOP 2023-01-122 del 26-1-2023 Fiduciario (BCR)	Traslado del Fondo 2		1 757 140 128,02	
Oficio 1190-DE-2022 del 24-4-2022 Dirección Ejecutiva Poder Judicial-Aporte devolución garantía ambiental SETENA del proyecto Torre Judicial			13 000 000,00	27
Oficio 1619-DE-2023 del 29-5-2023 Dirección Ejecutiva Poder Judicial	Traslado al Fondo 4		-2 000 000 000,00	
Capitalización de activos arrendados al Poder Judicial-Proyecto Tribunales de Justicia Puntarenas (Acta de recepción definitiva de activos del 20-6-2023). Costos generales iniciales del Proyecto asumidos por Fondo 1.	Traslado al Fondo 3		-222 136 506,66	
Oficio 2194-DE-2023 del 17-7-2023 Dirección Ejecutiva Poder Judicial	Traslado al Fondo 4		-2 500 000 000,00	
Oficio 422-DE-2024 del 12-2-2024 Dirección Ejecutiva Poder Judicial			789 000 000,00	30
Oficio 422-DE-2024 del 12-2-2024 Dirección Ejecutiva Poder Judicial	Traslado al Fondo 8		-789 000 000,00	
Oficio 3919-DE-2024 del 6-11-2024 Dirección Ejecutiva Poder Judicial	Traslado del Fondo 3		21 200 000,00	
Oficio 3989-DE-2024 del 22-11-2024 Dirección Ejecutiva Poder Judicial			154 405 384,00	37
Oficio 4340-DE-2024 del 13-12-2024 Dirección Ejecutiva Poder Judicial			1 501 490 919,00	38
Oficio 1692-DE-2025 del 9-6-2025 Dirección Ejecutiva Poder Judicial	Traslado al Fondo 7		-4 000 000 000,00	
Oficio 2490-DE-2025 del 27-8-2025 Dirección Ejecutiva Poder Judicial			580 111 992,00	42

Oficio 3247-DE-2025 del 10-11-2025 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		1 023 503 092,00	43
Oficio 3485-DE-2025 del 5-12-2025 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		569 320 275,00	44
Proyecto Torre Judicial:	Fondo 2		
Oficio 888-DE-2017 del 16-2-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		12 831 457 053,00	3
Oficio 888-DE-2017 del 16-2-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		1 000 000 000,00	3
Oficio 1380-DE-2018 del 20-3-2018 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		1 000 000 000,00	8
Oficio 62-CC-2019 del 11-7-2019 Comisión Construcciones Poder Judicial	Traslado del Fondo 1	5 389 637 000,00	
Oficio 62-CC-2019 del 11-7-2019 Comisión Construcciones Poder Judicial	Traslado del Fondo 4.1	44 578 304,00	
Liquidación valor capitalizado de activos Proyecto Torre Judicial (Acta de recepción y entrega de activos del 24-1-2022). Costos generales iniciales del Proyecto asumidos por Fondo 1.	Traslado del Fondo 1	364 080 898,29	
Oficio FIDOP-2023-01-122 del 26-1-2023 Fiduciario (BCR)	Traslado al Fondo 1	-1 757 140 128,02	
Proyecto Puntarenas:	Fondo 3		
Oficio 888-DE-2017 del 16-2-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		3 499 896 620,00	3
Oficio 366-DE-2020 del 30-1-2020 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		675 700 000,00	12
Oficio 1026-DE-2021 del 22-3-2021 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		1 029 000 000,00	13
Oficio 3143-DE-2021 del 17-9-2021 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		3 925 854 023,00	16
Capitalización de activos arrendados al Poder Judicial-Proyecto Tribunales de Justicia Puntarenas (Acta de recepción definitiva de activos del 20-6-2023). Costos generales iniciales del Proyecto asumidos por Fondo 1.	Traslado del Fondo 1	222 136 506,66	
Oficio 3919-DE-2024 del 6-11-2024 Dirección Ejecutiva Poder Judicial	Traslado al Fondo 1	-21 200 000,00	
Proyecto Quepos:	Fondo 4		
Oficio 1619-DE-2023 del 29-5-2023 Dirección Ejecutiva Poder Judicial	Traslado del Fondo 1	2 000 000 000,00	
Oficio 2194-DE-2023 del 17-7-2023 Dirección Ejecutiva Poder Judicial	Traslado del Fondo 1	2 500 000 000,00	
Proyecto Upala:	Fondo 4.1		
Oficio 3720-DE-2017 del 24-8-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		4 086 738 304,00	5
Oficio 5811-DE-2017 del 4-12-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial	Traslado al Fondo 7	-4 042 160 000,00	
Oficio 62-CC-2019 del 11-7-2019 Comisión Construcciones Poder Judicial	Traslado al Fondo 2	-44 578 304,00	
Proyecto OIJ:	Fondo 5		
Oficio 3720-DE-2017 del 24-8-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		320 775 000,00	6
Oficio 3720-DE-2017 del 24-8-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		125 530 775,00	4
Oficio 1-DE-2018 del 8-1-2018 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		3 016 817 681,00	7
Oficio 3292-DE-2018 del 12-7-2018 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		987 000 000,00	9
Oficio 1471-DE-2019 del 29-3-2019 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		987 000 000,00	10

Oficio 3819-DE-2019 del 23-8-2019 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		2 000 000 000,00	11
Oficio 367-DE-2020 del 30-1-2020 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		987 000 000,00	12
Oficio 1024-DE-2021 del 22-3-2021 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		877 260 000,00	13
Oficio 2560-DE-2021 del 3-8-2021 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		90 000 000,00	14
Oficio 863-DE-2022 del 4-3-2022 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		967 300 000,00	19
Liquidación valor capitalizado de activo Proyecto O.I.J. al 31-5-2022, según oficio FIDOP-2022-05-533. Costos generales iniciales distribuidos al Proyecto asumidos por Fondo 1.	Traslado del Fondo 1	35 227 426,89	
Oficio 1190-DE-2022 del 24-4-2023 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		967 300 000,00	28
Oficio 772-TE-2023 del 20-11-2023 y Oficio 422-DE-2024 del 12-2-2024 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		750 000 000,00	29
Oficio 422-DE-2024 del 12-2-2024 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		1 047 757 381,00	31
Oficio 2728-DE-2024 del 7-8-2024 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		49 000 000,00	36
Oficio 3989-DE-2024 del 22-11-2024 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		108 693 333,00	37
Oficio 859-DE-2025 del 21-3-2025 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		811 000 000,00	39
Oficio 3247-DE-2025 del 10-11-2025 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		1 163 993 728,00	43
Oficio 3485-DE-2025 del 5-12-2025 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		4 413 951 646,27	44
Proyecto Ministerio Público:	Fondo 6		
Oficio 1-DE-2018 del 8-1-2018 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		2 099 950 881,00	7
Oficio 7032-2021 del 6-8-2021 Secretaría General Corte Suprema de Justicia	Traslado del Fondo 1	7 179 896,99	
Oficio 2269-DE-2024 del 28-6-2024 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		228 282 441,90	35
Oficio 3247-DE-2025 del 10-11-2025 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		154 118 873,00	43
Proyecto Sala Constitucional:	Fondo 7		
Oficio 5811-DE-2017 del 4-12-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial	Traslado del Fondo 1	1 000 000 000,00	
Oficio 5811-DE-2017 del 4-12-2017 Dirección Ejecutiva Poder Judicial	Traslado del Fondo 4.1	4 042 160 000,00	
Oficio 1692-DE-2025 del 9-6-2025 Dirección Ejecutiva Poder Judicial	Traslado del Fondo 1	4 000 000 000,00	
Oficio 2155-DE-2025 del 23-7-2025 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		848 851 177,28	41
Oficio 3247-DE-2025 del 10-11-2025 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		765 897 484,00	43
Oficio 3485-DE-2025 del 5-12-2025 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		3 922 396 789,00	44
Proyecto Cañas:	Fondo 8		
Oficio 422-DE-2024 del 12-2-2024 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		495 189 420,00	31
Oficio 422-DE-2024 del 12-2-2024 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		554 441 526,00	32
Oficio 422-DE-2024 del 12-2-2024 Dirección Ejecutiva Poder Judicial		781 417 516,00	33

Oficio 422-DE-2024 del 12-2-2024 Dirección Ejecutiva Poder Judicial	Traslado del Fondo 1		789 000 000,00	
Oficio 2098-DE-2024 del 20-6-2024 Dirección Ejecutiva Poder Judicial			774 330 877,30	34
Liquidaciones valor capitalizado de activos:				
Liquidación valor capitalizado de activo Proyecto Ministerio Público al 31-8-2021 (según oficios 2778-DE-2021 y 2816-DE-2021)			-2 107 130 777,99	15
Liquidación valor capitalizado de activos Proyecto Torre Judicial (según Acta de recepción y entrega de activos del 24-1-2022)			-18 739 018 286,80	18
Liquidación valor capitalizado de activo Proyecto O.I.J. al 31-5-2022 (según oficio FIDOP-2022-05-533)			-5 250 548 301,27	21
Liquidación valor capitalizado de activo Placa Acreditación Leed del Edificio Torre Judicial al 22-6-2022 (según oficio FIDOP-2022-05-515)			-1 388 122,22	22
Liquidación valor adicional capitalizado al activo Edificio Torre Judicial, incurrido durante el periodo comprendido del 25/1/2022 al 27/1/2023 (según finiquitos firmados en enero 2023)			-119 206 718,25	26
Liquidación depósito garantía ambiental SETENA de proyecto Torre Judicial (según finiquitos firmados en enero 2023)			-13 000 000,00	26
Liquidación valor capitalizado del Proyecto Adquisición Terreno para Sala Constitucional al 31-5-2025 (Oficio RC-017-2025)			-2 496 315 592,04	40
Saldo Aportaciones Patrimoniales en efectivo		¢	46 990 057 791,18	

Estos recursos fueron depositados a nombre del Fideicomiso, en la cuenta número 73999999999940171 Caja Única en Tesorería Nacional del Ministerio de Hacienda.

Nota 14 Cuentas de orden del Fideicomiso

Las cuentas de orden del fideicomiso son las siguientes:

		30/11/2025	31/12/2024
Garantías de cumplimiento (1)	¢	352 882 587,55	287 133 266,42
Garantías de participación (2)		12 350 000,00	12 350 000,00
Total	¢	365 232 587,55	299 483 266,42

Las garantías de cumplimiento y participación se detallan así:

(1) Garantías de cumplimiento:				
Proveedor	Detalle contrato	Entidad garante		Monto
Proyectos ICC, S.A.	Contratación Unidad Administradora de Proyectos (UAP)	Banco BCT, S.A.	¢	6 150 000,00
VICOSI VCS S.A.	Contratación Unidad Administradora de Mantenimiento (UAM) Edificio Puntarenas	Depósito en Efectivo		9 417 114,90
Alexander Marín Guillén	Contratación Servicios Contables y Presupuestarios	Depósito en Efectivo		1 123 446,00
Faycatax S.A.	Contratación Servicios Jurídicos en Derecho Tributario	Depósito en Efectivo		550 000,00
Andrés Guillermo Sancho Simoneau	Contratación Profesional Encargado de Contrataciones Fase Operativa	Depósito en Efectivo		550 000,00
BolBo Group OCR S.A.	Contratación Servicios de Auditoría Interna	Banco Nacional de Costa Rica		953 400,00
OPB Arquitectos Costa Rica S.A.	Contratación Roles de Diseño e Inspección (Concurso FIPJ2015 No.CDO-009-2019)	Banco BCT, S.A.		13 000 000,00

OPB Arquitectos Costa Rica S.A.	Contratación Roles de Diseño e Inspección (Concurso FIPJ2015 No.CDO-009-2019)	Banco Lafise		58 733 321,13
Arquitectura y Diseño SCGMTD S.A.	Contratación Roles de Diseño e Inspección (Concurso FIPJ2015 No.CDO-009-2019)	Banco BAC San José, S.A.		127 626 603,00
Arquitecto Daniel Lacayo y Asociados S.A.	Contratación Roles de Diseño e Inspección (Concurso FIPJ2015 No.CDO-009-2019)	Banco BAC San José, S.A.		127 762 702,52
Electrotécnica S.A.	Contratación Servicios Mantenimiento de Generadores y BMS (2025LE-000001-0016300001)	Banco Davivienda (Costa Rica) S.A.		4 610 000,00
Elevadores Schindler S.A.	Contratación Servicios Mantenimiento de Elevadores Schindler (2025PX-000003-0016300001)	Banco BAC San José, S.A.		1 500 000,00
Portones Rústicos S.A.	Contratación Servicios Mantenimiento de Portones, Cortinas y Puertas Horton (2025LD-000002-0016300001)	Depósito en Efectivo		630 000,00
Asesoría Óptima en Seguridad Industrial ASOSI S.A.	Contratación Servicios de Recarga y Mantenimiento de Preventivo de Extintores Contra Fuego	Banco Cathay de Costa Rica S.A.		276 000,00
Total, Garantías de cumplimiento			€	352 882 587,55
(2) Garantías de participación:				
Oferente	Detalle proceso contratación	Entidad garante		Monto
Proyectos Ingeniería Arquitectura S.A.	Contratación Roles de Diseño e Inspección (Concurso FIPJ2015 No.CDO-009-2019)	Banco Davivienda (Costa Rica) S.A.	€	12 350 000,00
Total, Garantías de participación			€	12 350 000,00
Total			€	365 232 587,55

Nota 15 Ingresos por arrendamientos

El Fideicomiso inició su etapa operativa el 20 de junio de 2023, fecha en que se realizó la recepción definitiva del edificio Tribunales de Justicia de Puntarenas y fecha en que entró en vigencia el arrendamiento operativo de esas edificaciones a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial para su ocupación y operación, generándose a partir de esa fecha ingresos y gastos operativos relacionados a este arrendamiento. El cálculo del ingreso mensual por el arrendamiento de las edificaciones a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial, se basa en una fórmula definida en la cláusula segunda del contrato de arrendamiento que se detalla en la nota 1 a este informe.

Al 30 de noviembre de 2025 la cuota mensual de arrendamiento operativo del Edificio Tribunales de Justicia de Puntarenas, según la aplicación de la fórmula de cálculo definida contractualmente es por €229.652.720,43. El monto de las cuotas de arrendamiento operativo a facturar a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial en un plazo de un año es por €2.755.832.645,16.

El saldo del ingreso por arrendamiento operativo del Edificio Tribunales de Justicia de Puntarenas a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial, a la fecha de corte contable es el siguiente:

		30/11/2025	31/12/2024
Arrendamiento Edificaciones Tribunales de Justicia de Puntarenas	€	2 742 488 626,53	3 836 553 297,66
Total	€	2 742 488 626,53	3 836 553 297,66

Nota 16 Otros gastos operativos

Los gastos operativos relacionados al arrendamiento operativo del Edificio Tribunales de Justicia de Puntarenas, se detallan así:

	30/11/2025	31/12/2024
Dietas	¢ 439 273,09	481 228,73
Fiduciario-BCR	33 740 737,93	34 290 659,87
UAM-VICOSI	193 112 227,24	164 312 978,08
Auditoría Externa	909 925,48	841 963,18
Seguros	29 616 382,62	31 907 164,58
Depreciación Edificios	970 139 555,44	1 065 194 917,59
Depreciación Mobiliario y Equipos	368 516 619,28	402 018 130,12
Servicios Contables	10 400 502,92	10 594 211,28
Servicios SICOP	156 029,16	115 940,57
Impuesto Sobre Rentas de Capital Inmobiliario	0,00	438 725 145,00
Auditoría Interna	8 961 715,49	9 128 626,60
Mantenimiento y Recarga Extintores	0,00	1 405 500,00
Servicios Encargado Contrataciones Operativas	6 488 625,00	0,00
Mantenimiento Zonas Verdes	1 116 592,92	0,00
Mantenimiento Servidores Sistemas CCTV, Accesos, Audio y Video	244 755,80	0,00
Mantenimiento Elevadores	2 142 495,00	0,00
Mantenimiento BMS y Generadores	3 752 267,68	0,00
Mantenimiento Portones, Cortinas y Puertas Horton	853 982,31	0,00
Total	¢ 1 630 591 687,36	2 159 016 465,60

Nota 17 Posición financiera en moneda extranjera (US\$)

La posición financiera en moneda extranjera (US\$) es la siguiente:

Activos en US\$:	30/11/2025	31/12/2024
Cuenta corriente BCR Puntarenas \$	US\$ 2 383,99	2 947,07
Caja única operativa Puntarenas \$	2 018 440,55	0,00
Certificado de depósito a plazo BCR \$	0,00	2 075 488,82
Intereses por cobrar certificado de depósito a plazo BCR \$	0,00	24 862,96
Total activos en US\$	US\$ 2 020 824,54	2 103 298,85
Pasivos en US\$:		
Total pasivos en US\$	US\$ 0,00	0,00
Posición neta activa en US\$	US\$ 2 020 824,54	2 103 298,85

Nota 18 Traspaso al Fideicomiso de derechos de uso de terrenos de la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial

La cláusula 2.1 del contrato de Fideicomiso establece: “Los bienes y derechos que de conformidad con lo estipulado en los artículos 633 y 634 del Código de Comercio, son transmitidos al Fiduciario en concepto de patrimonio fideicomitado son los siguientes:

El traspaso al fideicomiso del cien por ciento (100%) de los derechos de uso de los terrenos propiedad del Fideicomitente, en donde se llevará a cabo las obras, cuyo inicio queda supeditado entre otros aspectos a que se haga efectivo dicho traspaso. Los terrenos respecto a los cuales se otorgará el derecho de uso, son los que se indican en la cláusula 8.1. del contrato de Fideicomiso.”

La cláusula 8.1 del contrato de Fideicomiso establece: “A efecto de llevar a cabo la construcción y posterior arriendo de las instalaciones a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial, el Fideicomitente deberá traspasar al Fideicomiso el cien por ciento (100%) del derecho de uso de los inmuebles de su propiedad, que se utilicen para el cumplimiento del objeto de este contrato. Cuando los inmuebles se adquieran a través del Fideicomiso, se celebrará la constitución de la escritura de traspaso a través de la Notaría del Estado y a nombre del Fideicomitente; este último procederá de forma inmediata a suscribir el Derecho de Uso correspondiente a favor del Fiduciario. El derecho de uso se entenderá como un derecho de mera ocupación temporal para que el Fiduciario pueda cumplir con los objetivos propuestos del Fideicomiso, sin que se pueda imponer gravámenes sobre los mismos, más que los que sean estrictamente necesarios para y durante la construcción y posterior arrendamiento del Proyecto, en atención a los mejores intereses del Fideicomiso. Los terrenos sobre los cuales se dará la cesión de los derechos de uso son los que se indican en esta cláusula. En caso de que el Fideicomitente decida ceder otros terrenos, estos se especificarán mediante adenda. *(Modificada así, mediante el apartado tercero de la adenda número 8 al contrato de Fideicomiso, firmada el 8 de octubre de 2020).*

Con el fin de desarrollar el Proyecto, el Fideicomitente se compromete a suministrar al Fiduciario toda la información registral y catastral que pueda requerir para verificar que las obras del Proyecto se construirán, en su totalidad, sobre los inmuebles cuya autorización de uso se otorga en este acto a favor del Fiduciario. En los casos en que el Proyecto se realice en varias propiedades del Poder Judicial o que las fincas presenten diferencias en las dimensiones de los catastros, el Fiduciario podrá incluir dentro del alcance de los estudios básicos, la unificación de fincas o las correcciones catastrales que sean requeridas, siempre que así sea solicitado por el Fideicomitente. Todos los actos registrales que se deriven de lo anterior se realizarán ante la Notaría del Estado Costarricense. *(Modificada así, mediante el apartado primero de la adenda número 10 al contrato de Fideicomiso, firmada digitalmente los días 1, 2 y 3 de abril de 2024).*

El traslado del cien por ciento (100%) del derecho de uso y que se otorga en este contrato a favor del Fideicomiso, tendrá los siguientes atributos y limitaciones:

a) Es de carácter instrumental. Con ello se quiere decir, exactamente, que el derecho de uso tiene como objetivo permitir la realización de las obras en los inmuebles propiedad del Fideicomitente, sin que se incurra en una conducta potencialmente configuradora de un injusto penal. La constitución del derecho de uso a favor del Fiduciario, representa una forma de consentimiento contractual que excluye anticipadamente la posible comisión de un delito o acto ilegal, salvaguardando de esa forma las acciones del Fiduciario y del Fideicomitente. Al acordar y consignar por escrito la posibilidad de que el Fiduciario utilice los terrenos específicos propiedad del Fideicomitente, se inhibe una eventual imputación por el delito de usurpación u otro tipo penal, que salvaguarde y cubija el derecho de propiedad o el carácter especial de los bienes demaniales.

b) Se circunscribe a dos fines específicos: a) Tanto el Fiduciario como el Fideicomitente, están plenamente conscientes que el derecho de uso se otorga para la construcción de las obras que el Fideicomitente designe. En ningún caso podrá el Fiduciario trasladar la titularidad de dicho derecho ni tampoco ejercerla para fines distintos

a los aquí consignados, tal y como indica el artículo 368 del Código Civil. b) Una vez construidas las obras requeridas, el derecho de uso, correspondiente a la obra específica, se prorrogará a efectos de que el Fiduciario proceda a arrendársela a la Corte Suprema de Justicia Poder Judicial.

c) Es de carácter temporal: El derecho de uso que nace en este acto se otorga únicamente por el periodo de vigencia del contrato de Fideicomiso.

d) Es de naturaleza revocable: En cualquier momento en que el Fideicomitente lo decida, puede en forma razonada y por motivos de interés público, revocar el derecho de uso que aquí se establece, asumiendo la cancelación de obligaciones y gastos de cualquier naturaleza, así como las indemnizaciones a terceros que esa acción genere. La única limitación a este acuerdo radica en el tiempo de vigencia del Fideicomiso, tal y como se indicó en el punto anterior. Cumplido el propósito por el cual se constituyó el Fideicomiso o disuelto éste, se dará también por terminado el derecho de uso instituido. Lo anterior implica que existe una dependencia funcional entre el contrato de Fideicomiso y el derecho de uso, que abarca tanto el factor temporal como el espacial.”

Contrato de traspaso al Fideicomiso del cien por ciento (100%) del derecho de uso del terreno para la construcción del edificio Tribunales de Justicia de Puntarenas:

El 11 de marzo de 2019, se firmó el contrato de traspaso al Fideicomiso del cien por ciento (100%) del derecho de uso de la finca matrícula folio real 163655, ubicada en la provincia de Puntarenas, cantón 1 Puntarenas, en los distritos 8 Barranca y 15 El Roble. Contrato firmado entre el fideicomitente Corte Suprema de Justicia Poder Judicial y el fiduciario Banco de Costa Rica, cuyo terreno es destinado por el Fideicomitente para la construcción del edificio Tribunales de Justicia de Puntarenas; todo con base en las cláusulas 2.1 y 8.1 del Contrato de Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015. Los derechos cedidos mediante este acto, se estiman para efectos fiscales en **un colón (¢1,00)**.

Contrato de traspaso al Fideicomiso del cien por ciento (100%) del derecho de uso del terreno para la construcción del edificio Tribunales de Justicia de Quepos:

El 30 de junio de 2023, se firmó el contrato de traspaso al Fideicomiso del cien por ciento (100%) del derecho de uso de la finca matrícula folio real 186944, ubicada en la provincia de Puntarenas, cantón 6 Quepos, en el distrito 1 Quepos. Contrato firmado entre el fideicomitente Corte Suprema de Justicia Poder Judicial y el fiduciario Banco de Costa Rica, cuyo terreno es destinado por el Fideicomitente para la construcción del edificio Tribunales de Justicia de Quepos; todo con base en las cláusulas 2.1 y 8.1 del Contrato de Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015. Los derechos cedidos mediante este acto, se estiman para efectos fiscales en **un colón (¢1,00)**.

Contrato de traspaso al Fideicomiso del cien por ciento (100%) del derecho de uso de terrenos para la construcción del edificio Tribunales de Justicia de Cañas:

Por medio de firmas digitales de los funcionarios autorizados hechas los días 4 y 5 de abril de 2024, se firmó el contrato de traspaso al Fideicomiso del cien por ciento (100%) del derecho de uso de las fincas matrículas folio real 95579, 221761, 192422 y 144686, ubicadas en la provincia de Guanacaste, cantón 6 Cañas, en el distrito 1 Cañas. Contrato firmado entre el fideicomitente Corte Suprema de Justicia Poder Judicial y el fiduciario Banco de Costa Rica, cuyos terrenos están destinados por el Fideicomitente para la construcción del edificio Tribunales de Justicia de Cañas; todo con base en las cláusulas 2.1 y 8.1 del Contrato de Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015. Los derechos cedidos mediante este acto, se estiman para efectos fiscales en **un colón (¢1,00)**.

Contrato de traspaso al Fideicomiso del cien por ciento (100%) del derecho de uso de terrenos para la construcción del edificio para la Sala Constitucional:

Por medio de firmas digitales de los funcionarios autorizados hechas los días 6 y 11 de junio de 2025, se firmó el contrato de traspaso al Fideicomiso del cien por ciento (100%) del derecho de uso de las fincas matrículas folio real 165476 y 88707, ubicadas en Distrito cuatro-Catedral, Cantón uno-San José, de la Provincia de San José. Contrato firmado entre el fideicomitente Corte Suprema de Justicia Poder Judicial y el fiduciario Banco de Costa Rica, cuyos terrenos están destinados por el Fideicomitente para la construcción del edificio para la Sala Constitucional; todo con base en las cláusulas 2.1 y 8.1 del Contrato de Fideicomiso Inmobiliario Poder Judicial 2015. Los derechos cedidos mediante este acto, se estiman para efectos fiscales en **un colón (¢1,00)**.

Nota 19 Litigios y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias y compromisos se reconocen cuando existe una obligación presente resultante de eventos pasados y es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros.

El área legal del Fiduciario es la encargada de atender los posibles asuntos litigiosos que se puedan presentar, y a la fecha de este informe contable, no se tiene conocimiento de la existencia de ningún proceso legal a favor o en contra del Fideicomiso.

Nota 20 Riesgos asociados a instrumentos financieros

Administración de riesgos asociados a instrumentos financieros

De acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales requieren revelar los diferentes tipos de riesgo a los que se ven expuestos los instrumentos financieros, se detalla:

Riesgo de crédito

Consiste en la posibilidad de que se den pérdidas financieras, debido al incumplimiento de las obligaciones pactadas contractualmente en operaciones mediante instrumentos financieros. La exposición a este riesgo puede incrementarse debido a movimientos en el tipo de cambio y las tasas de interés. El Fiduciario ha establecido políticas para la mitigar la exposición a este riesgo, dado que los recursos del Fideicomiso se invierten en fondos de inversión líquidos del sector público financiero.

Riesgo de liquidez

Es la posibilidad de que el Fideicomiso sufra una pérdida financiera debido a la escasez de fondos que impediría cumplir las obligaciones en los términos pactados cuando ellas vencen. Para su administración el Fiduciario, en coordinación con el Fideicomitente y la Unidad Administradora del Proyecto, realiza diversas proyecciones financieras, y con base a estas establece los plazos del portafolio de inversiones, asegurando contar con el activo líquido suficiente para hacer frente a sus compromisos pactados y necesidades operativas.

Riesgo de tasa de interés

Es la exposición a pérdidas en el valor de un activo o pasivo financiero que se origina debido a fluctuaciones en las tasas de interés, cuando se presentan descalces en cambios de tasas de las carteras activas y pasivas, sin disponer de la flexibilidad requerida para un ajuste oportuno. Este riesgo es administrado a través del establecimiento de la cuota de arrendamiento considerando, además de los costos operativos del fideicomiso, la

amortización y pago de intereses de la deuda; así como un aprovisionamiento mensual de fondos para hacer frente ante cambios abruptos de esta variable.

Riesgo operacional

Tal y como lo define la Superintendencia de Entidades Financieras (SUGEF) a través del Acuerdo 02-10 “Reglamento para la gestión integral de riesgo”; el riesgo operacional consiste en la posibilidad de sufrir pérdidas económicas debido a la inadecuación o a fallos imprevistos de los procesos, el personal y los sistemas internos, inclusive los automatizados; o bien, a causa de acontecimientos externos. Esta definición incluye el riesgo tecnológico y legal, pero excluye el riesgo estratégico y de reputación.

Con el objetivo de minimizar las pérdidas financieras derivadas de este tipo de riesgo; así como de contribuir a alcanzar eficiencia y eficacia en la ejecución de los procesos y optimizar su Sistema de Control Interno; el Fiduciario establece un proceso de valoración que comprende las etapas de identificación, medición y evaluación, control y mitigación, monitoreo e información de los riesgos.

Dado lo anterior, se tienen identificados posibles eventos de riesgo originados por eventos externos, fallas en los procesos, factores legales, sistemas o personas. La gestión de los eventos identificados se realiza a través del establecimiento de medidas mitigadoras complementarias a las ya existentes, y a las cuales se les brinda seguimiento periódicamente.

Adicionalmente, como parte de la mejora continua y fortalecimiento del Sistema de Control Interno, se cuenta con herramientas que permiten velar por el cumplimiento de los compromisos contractuales adquiridos, vigencia y custodia de garantías de participación y cumplimiento, observancia al Reglamento para la adquisición de bienes y servicios, entre otros; así como con un robusto marco normativo para brindar certidumbre jurídica, técnica y administrativa, para el funcionamiento, evaluación y perfeccionamiento del Sistema de Gestión Integral de Riesgos.

Riesgo de tipo de cambio:

Corresponde a la exposición que podría tener el Fideicomiso a pérdidas por diferencial cambiario de activos y pasivos financieros denominados en dólares estadounidenses (US\$), originadas en las fluctuaciones del precio en colones del dólar estadounidense.

Al 30 de noviembre de 2025, el Fideicomiso presenta una posición neta activa en moneda extranjera por US\$2.020.824,54 (ver nota 17). Durante el periodo, el tipo de cambio de venta de referencia del BCCR en colones por un dólar estadounidense, disminuyó en ₡16,34 con respecto a ese mismo tipo de cambio al 31 de diciembre de 2024, incrementando el riesgo cambiario durante el periodo por tener una posición neta activa en moneda extranjera, generando una pérdida cambiaria neta en el periodo por ₡33.575.509,81.

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso presenta una posición neta activa en moneda extranjera por US\$2.103.298,85 (ver nota 17). Durante el periodo de un año terminado el 31 de diciembre de 2024, el tipo de cambio de venta de referencia del BCCR en colones por un dólar estadounidense, disminuyó en ₡14,15 con respecto a ese mismo tipo de cambio al 31 de diciembre de 2023, incrementando el riesgo cambiario durante el periodo por tener una posición neta activa en moneda extranjera, generando una pérdida cambiaria neta en el periodo por ₡25.574.430,03.

Administración de otros riesgos

Adicional a los riesgos identificados en el uso de instrumentos financieros, la Gerencia del Fiduciario en su papel de buen padre de familia, reconoce la exposición del fideicomiso ante la materialización de otros tipos de riesgo, para los cuales también implementa controles y medidas complementarias a las ya existentes.

Nota 21 Hechos Relevantes

A partir del 20 de noviembre de 2024, con la entrada en vigor de la Ley 10600, "Tratamiento Fiscal a los Fideicomisos de Obra Pública", se introduce un nuevo inciso l) al final del artículo 3 de la Ley 7092, "Ley del Impuesto sobre la Renta", de 21 de abril de 1988. Este inciso establece que estarán no sujetos al impuesto sobre las utilidades las siguientes entidades:

l) Los fideicomisos constituidos para el desarrollo de obra pública.

Adicionalmente, la Ley 7092 incorpora un nuevo inciso 13 al final del artículo 28 bis, "Ley del Impuesto Sobre la Renta" del 21 de abril de 1988, que regula las exenciones fiscales. En este artículo, se establece la siguiente exención fiscal:

13) Las rentas y las ganancias de capital obtenidas por los fideicomisos constituidos para el desarrollo de obra pública.

En conclusión, con la entrada en vigor de estas modificaciones a la Ley 7092, los fideicomisos constituidos para el desarrollo de obra pública quedarán no sujetos al pago de impuestos sobre las rentas y exentos al pago de ganancias de capital. Estas modificaciones tienen como objetivo promover y facilitar el uso de fideicomisos en proyectos de obra pública, alineándose con las políticas de desarrollo y mejora de la infraestructura nacional.