

Fideicomiso Inmobiliario CCSS / BCR 2017

Estados Financieros

Al 31 de octubre de 2025

Estados Financieros

Fideicomiso Inmobiliario CCSS / BCR 2017
Al 31 de octubre de 2025

Estos estados financieros y toda su composición han sido revisados y aprobados por:

Nydia María Venegas Román
Contadora
Unidad Administradora de Proyecto

Julio Cedeño Maglione
Gerente
Unidad Administradora de Proyecto

Yeniffer Abarca Araya
Contadora CPI 37323
Banco de Costa Rica



Carlos Arburola López
Jefe de Fideicomisos de Obra Pública
Banco de Costa Rica

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS/BCR 2017
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE OCTUBRE DE 2025 Y 2024
CON CIFRAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
EN COLONES COSTARRICENSES SIN CÉNTIMOS

			Octubre 2025	Octubre 2024	Diciembre 2024
ACTIVO	Notas				
Activo corriente					
Depósitos a la vista en entidades financieras del país	3	₡	23,920,813,309	850,000	850,000
Inversiones al valor razonable con cambios en resultados	4		10,640,002,782	2,893,342,771	4,356,971,928
Instrumentos financieros vencidos y restringidos	5		1,942,811,232	1,439,141,198	1,780,761,643
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	6		76,139,523	9,977,268	20,199,686
Cuentas y comisiones por cobrar	7		1,240,352,860	1,480,004,297	1,904,499,064
Total activo corriente			37,820,119,706	5,823,315,534	8,063,282,321
Activo no corriente					
Terrenos	8		969,736,000	969,736,000	969,736,000
Activos por derecho de uso	9		1	1	1
Construcciones en proceso	10		60,585,063,122	30,116,928,713	36,681,295,721
Total activo no corriente			61,554,799,123	31,086,664,714	37,651,031,722
Total Activo		₡	99,374,918,829	36,909,980,248	45,714,314,043
PASIVO Y PATRIMONIO					
Pasivo corriente					
Cargos por pagar diversos	11	₡	1,941,336,847	1,312,830,657	1,692,892,518
Total Pasivo			1,941,336,847	1,312,830,657	1,692,892,518
PATRIMONIO					
Aportaciones en efectivo	12		97,433,581,981	35,597,149,590	44,021,421,524
Aportaciones en especie	12		1	1	1
Total Patrimonio			97,433,581,982	35,597,149,591	44,021,421,525
Total Pasivo y Patrimonio		₡	99,374,918,829	36,909,980,248	45,714,314,043
CUENTAS DE ORDEN					
Cuentas de Orden Deudoras del Fideicomiso	13	₡	9,102,808,878	9,290,936,827	9,319,755,567
Cuentas de Orden Acreedoras del Fideicomiso	13	₡	(9,102,808,878)	(9,290,936,827)	(9,319,755,567)

Céd. 3112750076

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS BCR
DOS MIL DIECISIETE

Atención: FIDEICOMISO INMOBILIARIO
CCSS BCR DOS MIL DIECISIETE

Registro Profesional: 36657

Contador: VENEGAS ROMÁN NYDIA
MARÍA

Estado de Situación Financiera

2025-11-07 16:50:18 -0600



VERIFICACIÓN: JVITErX5
<https://timbres.contador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS/BCR 2017
ESTADOS DE RESULTADOS
DIEZ MESES TERMINADOS EL 31 DE OCTUBRE DE 2025 Y 2024
EN COLONES COSTARRICENSES SIN CÉNTIMOS

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos Financieros:		
Ingresos Financieros por Disponibilidades	₡ -	-
Ingresos Financieros por Inversiones	-	-
Total de Ingresos Financieros	<hr/> -	<hr/> -
Gastos Financieros:		
Gastos Financieros por Obligaciones con Entidades Financieras	-	-
Otros Gastos Financieros	-	-
Comisiones por Servicios	-	-
Total de Gastos Financieros	<hr/> -	<hr/> -
Resultado Financiero Neto	<hr/> -	<hr/> -
Resultado Neto del Período	₡ <hr/> -	<hr/> -

Céd. 3112750076

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS BCR
DOS MIL DIECISIETE

Atención: FIDEICOMISO INMOBILIARIO
CCSS BCR DOS MIL DIECISIETE

Registro Profesional: 36657

Contador: VENEGAS ROMÁN NYDIA
MARÍA

Estado de Resultados Integral

2025-11-07 16:50:19 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: JVITErX5
<https://timbres.contador.co.cr>

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS/BCR 2017
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
DIEZ MESES TERMINADOS EL 31 DE OCTUBRE DE 2025 Y 2024
EN COLONES COSTARRICENSES SIN CÉNTIMOS

	Notas	Aportaciones en especie	Aportaciones en efectivo	Total Patrimonio
Saldos al 31 de Diciembre de 2023	ℳ	1	17,827,321,724	17,827,321,725
Aportes en efectivo del periodo	12	-	17,769,827,866	17,769,827,866
Saldos al 31 de octubre de 2024	ℳ	1	35,597,149,590	35,597,149,591
Saldos al 31 de Diciembre de 2024	ℳ	1	44,021,421,524	44,021,421,525
Aportaciones en efectivo del periodo	12	-	53,412,160,457	53,412,160,457
Saldos al 31 de octubre de 2025	ℳ	1	97,433,581,981	97,433,581,982

Céd. 3112750076

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS BCR
DOS MIL DIECISIETE

Atención: FIDEICOMISO INMOBILIARIO
CCSS BCR DOS MIL DIECISIETE

Registro Profesional: 36657

Contador: VENEGAS ROMÁN NYDIA
MARÍA

Estado de Cambios en el Patrimonio

2025-11-07 16:50:19 -0000



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: JVITErX5
<https://timbres.contador.co.cr>

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS/BCR 2017
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
DIEZ MESES TERMINADOS EL 31 DE OCTUBRE DE 2025 Y 2024
EN COLONES COSTARRICENSES SIN CÉNTIMOS

	Notas	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Resultado Neto del Periodo	ℳ	-	-
Cambios en los activos y pasivos de operación:			
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	6	(55,939,837)	3,888,036
Gastos pagados por anticipado		-	-
Cargos por pagar diversos	11	248,444,329	877,548,250
Cuentas y comisiones por cobrar	7	664,146,204	(1,480,004,121)
Efectivo provisto (usado) por las actividades de operación		<u>856,650,696</u>	<u>(598,567,835)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Instrumentos financieros vencidos y restringidos	5	(162,049,589)	(1,048,159,295)
Terrenos	8	-	(969,736,000)
Construcciones en proceso	10	(23,903,767,401)	(18,605,760,349)
Efectivo provisto (usado) por las actividades de inversión		<u>(24,065,816,990)</u>	<u>(20,623,655,644)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aportaciones en efectivo	12	53,412,160,457	17,769,827,866
Efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento		<u>53,412,160,457</u>	<u>17,769,827,866</u>
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo en el periodo		30,202,994,163	(3,452,395,613)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		4,357,821,928	6,346,588,384
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	3 ℳ	<u>34,560,816,091</u>	<u>2,894,192,771</u>

Céd. 3112750076

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS BCR
DOS MIL DIECISIETE

Atención: FIDEICOMISO INMOBILIARIO
CCSS BCR DOS MIL DIECISIETE

Registro Profesional: 36657

Contador: VENEGAS ROMÁN NYDIA
MARÍA

Estado de Flujos de Efectivo

2025-11-07 16:50:20 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: JVITErX5
<https://timbres.contador.co.cr>

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 31 de octubre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

Nota 1 Constitución y operaciones

El Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017, fue constituido mediante contrato suscrito el 15 de mayo de 2017 entre la Caja Costarricense del Seguro Social (el Fideicomitente/Fideicomisario) y el Banco de Costa Rica (el Fiduciario), refrendado por la Contraloría General de la República el 23 de octubre de 2017.

Este Fideicomiso tiene como objetivo gestionar los recursos aportados por el Fideicomitente para la ejecución del programa, administrarlos e invertirlos en su desarrollo, contratar los bienes y servicios necesarios para el diseño, construcción, equipamiento e inspección de las obras principales y exteriores, ejecutar el desarrollo del programa, cancelar las obligaciones que fueran adquiridas, necesarias para el desarrollo del objeto del presente Fideicomiso.

El domicilio del Fideicomiso es el domicilio del Fiduciario, Banco de Costa Rica.

Sujetos del Fideicomiso:

En el Fideicomiso constituido mediante el presente Contrato, figuran las siguientes partes:

Fideicomitente: Caja Costarricense del Seguro Social

Fiduciario: Banco de Costa Rica

Fideicomisario: Caja Costarricense de Seguro Social

Fines del Fideicomiso:

Lograr la obtención de nuevas obras, tales como sedes de área de salud, direcciones regionales de sucursales, sucursales y el centro de almacenamiento y distribución y su equipamiento, en los términos que sea instruido por parte del FIDEICOMITENTE al FIDUCIARIO, que reúna las condiciones de seguridad, salubridad y comodidad que requiere la CCSS para la ejecución de sus funciones y especialmente para que se brinde a los asegurados y usuarios de sus servicios un ambiente de atención, ágil, continuo, moderno y eficiente.

Financiamiento y gestión del capital:

Es entendido y expresamente convenido por las partes que la fuente de financiamiento del presente FIDEICOMISO serán los aportes que realice el FIDEICOMITENTE con recursos propios; sin embargo, ante la eventualidad de que estos aportes resulten insuficientes para cumplir con los fines del Fideicomiso, el FIDEICOMITENTE, con al menos un año de anticipación a la orden de inicio del desarrollo de cada OBRA, deberá comunicar al FIDUCIARIO la insuficiencia de recursos, e instruirá

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 31 de octubre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

al FIDUCIARIO para que gestione los procesos pertinentes necesarios para el fondeo del FIDEICOMISO vía endeudamiento.

Unidad Administradora del Proyecto (UAP):

Grupo de expertos o persona jurídica especializada en materia o en disciplinas técnicas, profesionales y científicas necesarias para la gestión y administración del PROGRAMA, que incluye las contrataciones de bienes y servicios a desarrollar por el FIDEICOMISO, que con total independencia del FIDEICOMITENTE, del FIDUCIARIO y su grupo, con apego a la normativa aplicable, contratará el FIDUCIARIO para que funja como su auxiliar, le colabore con el pleno, efectivo y correcto cumplimiento de los fines del presente FIDEICOMISO, de conformidad con lo establecido en el artículo 643 del Código de Comercio. Dicha unidad también podrá denominarse a partir de sus siglas, “UAP”.

La UAP contratada para este fin es CDS Corporación de Desarrollo SIGMA S.A, mediante contrato de fecha 08 de julio de 2019, cuya orden de inicio se dio el 22 de julio de 2019.

Plazo del contrato de Fideicomiso:

El proceso de construcción de las obras se desarrollará en un plazo de 7 años según lo establecido en la cláusula vigésima novena del Contrato de Fideicomiso, sin embargo, se establece la posibilidad de prorrogar por un periodo igual al anteriormente indicado.

Nota 2 Base de preparación de los estados financieros y principales políticas contables

2.1 Base de preparación de los estados financieros:

Los estados financieros del Fideicomiso son preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

El Fideicomiso se encuentra en su etapa pre-operativa, que incluye el diseño, construcción, equipamiento e inspección de las obras, tales como sedes de área de salud, direcciones regionales de sucursales, sucursales y el centro de almacenamiento y distribución y su equipamiento, en los términos que sea instruido por parte del Fideicomitente al Fiduciario, que reúna las condiciones de seguridad, salubridad y comodidad que requiere la CCSS para la ejecución de sus funciones y especialmente para que se brinde a los asegurados y usuarios de sus servicios un ambiente de atención, ágil, continuo, moderno y eficiente.

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 31 de octubre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

El efecto en los estados financieros de considerar que el Fideicomiso está en etapa preoperativa es que no se incluyen cifras en el estado de resultados, sino que todos los egresos e ingresos se incluyen en el costo de las obras, que se acumulan en las cuentas de cargos diferidos y obras en proceso.

La definición de etapa Pre-operativa consignada en el contrato del Fideicomiso, indica: "h. Fase I: Pre-operativa: Tiene por objeto la creación del modelo de negocio que incluye la viabilidad y estructuración financiera y legal del Fideicomiso. Esta fase comprende además el proceso de contrataciones para la construcción de las obras de infraestructura del Programa, la puesta en marcha de la obra y su inspección."

Por otra parte, el BCR hizo la consulta de un criterio legal para determinar si el Fideicomiso está en etapa preoperativa u operativa. La respuesta a esta consulta la dio el abogado German Brenes Roselló en correo electrónico del día 14 de julio de 2020, en el que indica: "Así las cosas, se estaría interpretando que el Fideicomiso está en etapa pre-operativa y hasta entrar en las actividades de mantenimiento y arrendamiento de las obras se estaría iniciando con la etapa operativa."

Negocio en marcha:

Los estados financieros del Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017 están elaborados sobre la premisa de negocio en marcha por cuanto este Fideicomiso se basa en un contrato establecido entre la Caja Costarricense del Seguro Social (el Fideicomitente/Fideicomisario) y el Banco de Costa Rica (el Fiduciario), refrendado por la Contraloría General de la República.

Los recursos que requiere el Fideicomiso dependen de la capacidad de la Caja Costarricense del Seguro Social de seguir financiando el Fideicomiso para el logro de sus objetivos. El Fiduciario administra el riesgo operacional del Fideicomiso (nota 14).

2.2 Principales políticas contables:

Los estados financieros del Fideicomiso son preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y las interpretaciones emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Las políticas contables que utiliza el Fideicomiso son las que le sean aplicables dentro de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Moneda de registro y 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.

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 31 de octubre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

Las transacciones en dólares estadounidenses (US dólares) se reconocen contablemente en colones al tipo de cambio corriente de referencia del Banco de Costa Rica (BCR), vigente a la fecha de registro contable de cada transacción.

Los activos y pasivos financieros denominados en US dólares al cierre contable de cada mes, son valuados en colones al tipo de cambio vigente de venta de referencia del Banco Central de Costa Rica (BCCR). Las diferencias cambiarias que se generen en la valuación en colones de las transacciones y saldos denominados en US dólares, en la etapa preoperativa se registran en una cuenta de capitalización como parte del costo de las obras.

Efectivo y equivalentes

El efectivo incluye los fondos en cuentas corrientes bancarias. Los equivalentes de efectivo corresponden a los instrumentos financieros de inversión con vencimiento menor o igual a tres meses y se presentan a su valor de mercado.

Inversiones en valores

Con base en las disposiciones sobre reconocimiento y medición de la NIIF 9 Instrumentos Financieros, el Fideicomiso clasifica sus inversiones con base en la determinación del registro inicial, como sigue:

Inversiones a valor razonable con cambios en resultados:

Las inversiones en participaciones de fondos de inversión y otros títulos valores se clasifican como activos financieros valorados a valor razonable o de mercado. En el caso de las participaciones en fondos de inversión, se valúan mensualmente de acuerdo con las variaciones del valor de las participaciones de cada fondo.

Los títulos valores se actualizarán mensualmente al valor razonable, para lo cual se tomará como referencia el “vector de precios”.

En esta fase preoperativa del Fideicomiso, las ganancias o pérdidas generadas por estas inversiones se registran en una cuenta de capitalización dentro de los cargos diferidos capitalizables como parte del costo de las obras.

Inversiones a costo amortizado con cambios en resultados:

Las inversiones en títulos valores, cuyas condiciones contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente, se clasifican como activos financieros valorados a costo amortizado.

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 31 de octubre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

En esta fase preoperativa del Fideicomiso, los intereses generados, así como la amortización de primas o descuentos de estas inversiones se registran en una cuenta de capitalización dentro de los cargos diferidos capitalizables como parte del costo de las obras.

Construcciones en proceso

De acuerdo con la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo (Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF), en esta cuenta se registran y acumulan los costos incurridos en las obras que constituyen el objetivo del fideicomiso, durante la etapa preoperativa, que transcurre a partir del año 2017. La etapa preoperativa del Fideicomiso finalizará cuando las obras estén concluidas y se entreguen a la Caja Costarricense del Seguro Social. Estos costos capitalizables se registran como parte del costo de la construcción.

Los rendimientos, ganancias o pérdidas que generen las cuentas corrientes e inversiones en valores, así como los intereses pagados sobre obligaciones financieras, se registran como parte de los cargos diferidos y obras en proceso y serán capitalizados como parte del costo de las edificaciones construidas. Esta política será aplicada durante la etapa preoperativa del Fideicomiso por definición e instrucción del Fiduciario (BCR).

Aplicación de exenciones Tributarias que goza la Caja Costarricense del Seguro Social en el contrato de Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR2017

La Caja Costarricense de Seguro Social como Institución Pública Autónoma con rango constitucional, goza de una serie de beneficios fiscales, dentro del que se encuentra la excepción absoluta de tributos.

Habiendo expuesto y analizado los fundamentos legales y doctrinales, la Dirección de Hacienda considera que el escudo fiscal del cual goza la Caja Costarricense del Seguro Social le permite a la institución utilizar el beneficio de exención fiscal siempre y cuando la adquisición de bienes sea para uso y destino de la Caja Costarricense del Seguro Social. Tal como lo establece el artículo 4 párrafo 6 de la Ley 7293 “Ley Reguladora de Exoneraciones Vigentes, Derogatorias y Excepciones” del 31 de marzo de 1992, la exención se otorga la Caja Costarricense del Seguro Social como institución para el cumplimiento de los fines encomendados a esta entidad.

Consecuentemente al respecto del procedimiento que deben de seguir para efectos del otorgamiento de exenciones, el mismo se encuentra contenido en el Decreto Ejecutivo 40838 H, del 7 de septiembre del 2017, “Autoriza Departamento de Exenciones de la Dirección General de Hacienda, para que realice mediante un Sistema de Información Electrónico denominado EXONET el trámite de las solicitudes de exención de tributos para los beneficiarios de incentivos”. Las facturas de compra de los bienes deben de emitirse a nombre de la Caja Costarricense del Seguro Social.

Los proveedores de bienes y servicios que sean contratados directamente por el Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR deben facturar como no sujeto del IVA.

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 31 de octubre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

Cuentas y comisiones por pagar – Impuestos retenidos a terceros

El Fideicomiso realiza varios tipos de retenciones sobre los pagos efectuados, los cuales son:

- Retención de 2% sobre pagos y adelanto de operaciones a personas físicas o jurídicas con domicilio en el país.
- Retención de 15% sobre dietas canceladas 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.

Período económico contable

El período económico contable inicia el 01 de enero y finaliza el 31 de diciembre del mismo año.

Fecha de aprobación de estados financieros

Los Estados Financieros del Fideicomiso Inmobiliario CCSS/ BCR 2017, son revisados y aprobados por funcionarios del fideicomitente y fiduciario, quienes revisan los estados financieros para autorizar su divulgación. Los estados financieros quedan a disposición de los interesados a partir de la fecha indicada junto a las firmas de los estados financieros.

Nota 3 Depósitos a la vista en entidades financieras del país

Al 31 de octubre, esta cuenta incluye los recursos disponibles en las cuentas corrientes, que mantiene el Fideicomiso en el Banco de Costa Rica, se detalla a continuación:

Cuenta Corriente	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	₡ 23,920,813,309	850,000
Total	₡ <u>23,920,813,309</u>	<u>850,000</u>

Nota: “Ver Anexo II”

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 31 de octubre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

Las Normas Internacionales de Información Financiera requieren una conciliación entre el efectivo y las inversiones consideradas como equivalentes de efectivo al final del año revelado en el estado de flujos de efectivo y los saldos en el estado de situación financiera:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Efectivo en cuenta corriente	₡ 23,920,813,309	850,000
Inversiones con vencimiento menor a tres meses	10,640,002,782	2,893,342,771
Total, efectivo y equivalentes de efectivo	₡ 34,560,816,091	2,894,192,771

Nota 4 Inversiones al valor razonable con cambios en resultados

Estas inversiones se realizan en colones y corresponden a participaciones en Fondos de Inversión Abiertos de Liquidez mantenidos por el Fideicomiso en BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. y Popular Sociedad de Fondos de Inversión S.A, con un rendimiento promedio anual de 2.54% y 2.55% respectivamente (3.71% durante el año 2024), durante los últimos 12 meses y un saldo al 31 de octubre detallado como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fondos de Inversión BCR SAFI		
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	₡ 2,833,428,401	-
Popular Mercado de Dinero colones-Popular SAFI		
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	7,764,913,695	2,851,682,086
Sumarios (a)	41,660,686	41,660,685
Total	₡ 10,640,002,782	2,893,342,771

(a) Corresponden a las inversiones realizadas con el dinero de las multas pagadas como resultado de los procesos practicados a los proveedores o contratistas que incumplan con alguna cláusula contractual o entregable.

Nota 5 Instrumentos financieros vencidos y restringidos

Las inversiones restringidas del Fideicomiso son realizadas en colones. Al 31 de octubre corresponden a participaciones en Fondos de Inversión Abiertos de Liquidez mantenidos por el Fideicomiso en BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. y Popular SAFI S.A., con un rendimiento promedio anual de 2.54% y 2.49% respectivamente (3.57% durante el año 2024), y se detallan a continuación:

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 31 de octubre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

Fondos de Inversión BPDC SAFI		<u>2025</u>	<u>2024</u>
AS La Fortuna-Construcción-Constructora Navarro y Avilés S.A.	₡	14,982,411	387,369,161
AS La Fortuna-Equipamiento-Constructora Navarro y Avilés S.A.		787,657	39,506,391
AS Carrillo-Construcción-constructora Navarro y Avilés S.A.		417,105,745	239,896,114
AS La Unión-Anteproyecto-Van Der Laat y Jiménez S.A.		-	5,385,601
AS La Unión-Diseño-Van Der Laat y Jiménez S.A.		-	12,915,610
AS La Unión-Construcción-Van Der Laat y Jiménez S.A.		-	241,760,316
AS Cariari-Anteproyecto-P y P Construcciones S.A.		4,186,389	4,186,389
AS Cariari-Diseño-P Y P Construcciones S.A.		16,204,566	16,204,566
AS Cariari-Construcción-P y P Construcciones S.A.		379,600,645	156,907,931
AS Orotina-Anteproyecto-Volio y Trejos Asociados S.A.		6,170,668	6,170,668
AS Orotina-Diseño-Volio y Trejos Asociados S.A.		11,892,564	11,892,564
AS Nicoya-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		3,745,161	2,250,814
AS Cóbano-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		3,033,811	3,033,811
AS Garabito-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		4,018,890	3,969,217
Garantía de Cumplimiento MYV Soluciones Geotécnicas S.A.		244,410	244,410
Garantía de Cumplimiento IMNSA Ingenieros Consultores S.A.		165,979	165,979
AS La Fortuna-Garantía de Cumplimiento Sergio Greenwood Ávila		1,509,550	1,509,550
AS Orotina-Garantía de Cumplimiento Sergio Greenwood Ávila		1,940,850	1,940,850
Garantía de Cumplimiento INTRACA S.R.L.		345,079	345,079
Garantía de Cumplimiento Compañía Proyectos Ambientales PROA		302,043	302,043
Garantía de Cumplimiento CONSOR. ARQ. ING. INT. ARQUITECTOS		1,528,809	3,057,431
AS Pérez Zeledón-Anteproyecto- Consorcio Puentes DIA S.A.		16,011,919	800,596
AS Bagaces-Anteproyecto- Consorcio PUENTES DIA S.A.		14,513,834	725,692
AS LA Fortuna-Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A		140,004	140,004
AS Orotina-Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A.		140,004	140,004
AS Aguas Zarcas-construcción-Constructora Navarro y Avilés S.A.		354,355,046	58,896,452
AS Alajuela Oeste-Diseño-Consorcio Puentes Dia S.A.		17,001,117	1,700,111
Garantía de Cumplimiento RQ Ingeniería de Tránsito S.A.		506,500	-
AS Acosta -Construcción - Constructora Navarro y Avilés S.A.		233,905,950	7,059,351
AS Carrillo-Equipamiento-Constructora Navarro y Avilés S.A.		59,970,045	-
AS Cariari-Equipamiento-P Y P Construcciones S.A.		69,840,483	-
AS Cóbano-Diseño-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		4,340,377	-
AS Nicoya-Diseño-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		7,693,813	-
AS Garabito-Diseño-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		8,618,733	-

(continúa)

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 31 de octubre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

(continuación)

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
AS Orotina- San Mateo-Construcción-Van Der Laat y Jiménez S.A.	₡	141,175,599	-
AS La Unión-Equipamiento-Van Der Laat y Jiménez S.A.		-	26,471,152
AS Talamanca-Diseño-Navarro y Avilés S.A.		2,360,064	-
Garantía de cumplimiento INTRACA S.R.L - EIFSV		247,500	-
Garantía de cumplimiento Ministerio de Obras Públicas y Transportes - Área de Salud de Carrillo		-	152,442,839
AS Aguas Zarcas-Equipamiento-Constructora Navarro Y Avilés S.A.		19,923,768	-
AS Talamanca- Equipamiento-Navarro y Avilés S.A.		5,897,004	-
Sucursal-Nicoya-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		302,687	-
Sucursal-Cóbano-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		219,272	-
AS Alajuela Oeste-Construcción-Consorcio Puentes DIA S.A.		13,654,922	-
Garantías ambientales (a)			
SETENA del Área de Salud La Fortuna \$13,910	₡	8,172,542	8,172,542
SETENA del Área de Salud Orotina-San Mateo \$14,596.98		8,090,814	8,090,814
SETENA del Área de Salud La Unión \$15,830		8,697,477	8,697,477
SETENA del Área de Salud Cariari \$18,055		9,919,959	9,919,959
SETENA del Área de Salud Carrillo \$16,093		8,603,479	8,603,479
SETENA del Área de Aguas Zarcas \$16,126.40		8,266,231	8,266,231
SETENA del Área de Salud de Acosta \$13,279		7,470,117	-
SETENA del Área de Salud de Alajuela Oeste \$13,573		6,907,300	-
SETENA del Área de Salud de Cóbano \$ 16,878		8,546,175	-
SETENA del Área de Salud de Garabito-Jacó \$ 19,084		9,663,183	-
SETENA del Área de Salud y Sucursal de Nicoya \$ 20,500		10,380,175	-
SETENA del Área de Salud Talamanca \$ 18,833		9,509,912	-
Total	₡	<u>1,942,811,232</u>	<u>1,439,141,198</u>

(a) El valor en US dólares que se presenta en algunas garantías corresponde al monto recibido originalmente, el cual fue registrado de acuerdo con el tipo de cambio de la fecha en que se recibió dicha garantía. Sin embargo, todos los saldos se mantienen en colones.

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 31 de octubre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

Nota 6 Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros

Las inversiones en instrumentos financieros tienen un rendimiento promedio anual de 2.54% y 2.49% respectivamente (3.57% durante el año 2024), para las inversiones en colones, durante los últimos 12 meses. Al 31 de octubre los productos por cobrar asociados a inversiones en títulos valores se detallan a continuación:

<u>Productos por cobrar fondos de Inversión BCR SAFI</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	₡ 18,171,187	
<u>Productos por cobrar fondos de Inversión BPDC SAFI</u>		
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	25,517,104	1,787,575
Sumarios (a)	1,843,971	787,425
AS La Fortuna-Construcción-Constructora Navarro y Avilés S.A.	342,378	2,572,600
AS La Fortuna-Equipamiento-Constructora Navarro y Avilés S.A.	21,030	211,239
AS Carrillo-Construcción-Constructora Navarro y Avilés S.A.	10,366,669	1,325,638
AS La Unión-Anteproyecto-Van Der Laat y Jiménez S.A.	-	38,507
AS La Unión-Diseño-Van Der Laat y Jiménez S.A.	-	92,346
AS La Unión-Construcción-Van Der Laat y Jiménez S.A.	-	1,591,585
AS Cariari-Anteproyecto-P Y P Construcciones S.A.	134,878	29,933
AS Cariari-Diseño-P Y P Construcciones S.A.	522,083	115,862
AS Cariari-Construcción-P y P Construcciones S.A.	7,711,003	806,879
AS Orotina-Anteproyecto-Volio y Trejos Asociados S.A.	196,699	42,062
AS Orotina-Diseño-Volio y Trejos Asociados S.A.	356,150	58,680
AS Nicoya-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.	107,115	14,714
AS Cóbano-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.	94,681	18,703
AS Garabito-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.	120,596	20,852
Garantía de Cumplimiento MYV Soluciones Geotécnicas S.A.	7,791	1,666
Garantía de Cumplimiento IMNSA Ingenieros Consultores S.A.	5,291	1,131
AS La Fortuna-Garantía de Cumplimiento Sergio Greenwood Ávila	48,119	10,290
AS Orotina-Garantía de Cumplimiento Sergio Greenwood Ávila	61,867	13,230
Garantía de Cumplimiento INTRACA S.R.L.	11,000	2,352
Garantía de Cumplimiento Compañía Proyectos Ambientales PROYZA S.A.	9,628	2,059
Garantía de Cumplimiento CONSOR. ARQ. ING. INT. ARQUITECTOS	48,733	20,841
AS Pérez Zeledón-Anteproyecto- Consorcio Puentes DIA S.A.	309,133	5,457
AS Bagaces-Anteproyecto- Consorcio PUENTES DIA S.A.	251,218	4,947
AS La Fortuna-Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A	4,463	954

(continúa)

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 31 de octubre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

(continuación)

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
AS Orotina Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A.	₡	4,463	954
AS Aguas Zarcas-construcción-Constructora Navarro y Avilés S.A.		4,751,444	245,582
AS Alajuela Oeste-Diseño-Consorcio Puentes Dia S.A.		122,645	522
Garantía de Cumplimiento RQ Ingeniería de Tránsito S.A.		11,611	-
AS Acosta -Construcción - Constructora Navarro y Avilés S.A.		2,427,676	-
AS Carrillo-Equipamiento-Constructora Navarro y Avilés S.A.		721,645	-
AS Talamanca-Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A.		-	-
AS Acosta -Diseño-Constructora Navarro y Avilés S.A.		-	48,120
AS Cariari-Equipamiento-P Y P Construcciones S.A.		631,972	-
AS Cóbano-Diseño-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		61,643	-
AS Nicoya-Diseño-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		80,118	-
AS Garabito-Diseño-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		82,613	-
AS Orotina- San Mateo-Construcción-Van Der Laat y Jiménez S.A.		897,225	-
AS Talamanca-Diseño-Navarro y Avilés S.A.		22,461	-
AS La Unión-Equipamiento-Van Der Laat y Jiménez S.A.		-	104,563
Garantía de cumplimiento INTRACA S.R.L - EIFSV		1,717	-
AS Aguas Zarcas-Equipamiento-Constructora Navarro y Avilés S.A.		48,886	-
AS Talamanca- Equipamiento-Navarro y Avilés S.A.		3,119	-
Sucursal-Nicoya-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		160	-
Sucursal-Cóbano-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		116	-
AS Alajuela Oeste-Construcción-Consorcio Puentes DIA S.A.		7,222	-
Total	₡	<u>76,139,523</u>	<u>9,977,268</u>

(a) Corresponden a los productos por cobrar por las inversiones realizadas con el dinero de las multas pagadas como resultado de los procesos practicados a los proveedores o contratistas que incumplan con alguna cláusula contractual o entregable.

Nota 7 Cuentas y comisiones por cobrar

Al 31 de octubre, las cuentas por cobrar por los anticipos realizados a los contratistas se detallan a continuación:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	₡	-	53,228,881
Constructora Navarro y Avilés, S.A.- Aguas Zarcas		76,165,852	10,471,220
P Y P Construcciones S.A.		3,958,071	350,539,313

(continúa)

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 31 de octubre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

<i>(continuación)</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Constructora Navarro y Avilés, S.A.- Carrillo	₡ -	449,139,102
Constructora Navarro y Avilés, S.A.- La Fortuna	-	616,625,781
Constructora Navarro y Avilés, S.A.- Acosta	381,209,000	-
Constructora Navarro y Avilés, S.A.- Talamanca	47,201,324	-
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.-Orotina	731,808,613	-
	₡ <u>1,240,342,860</u>	<u>1,480,004,297</u>

Nota 8 Terrenos

Al 31 de octubre, los terrenos que se han adquirido por el Fideicomiso para desarrollar las diferentes obras del Fideicomiso se detallan a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Área de Salud de Grecia	₡ 546,896,000	546,896,000
Área de Salud de San Ramón	422,840,000	422,840,000
	₡ <u>969,736,000</u>	<u>969,736,000</u>

Nota 9 Activos por derecho de uso

De acuerdo con la cláusula vigésima octava del contrato de Fideicomiso, “los terrenos sobre los que se desarrollen las diferentes obras del Fideicomiso serán objeto de un contrato de derecho de uso a celebrarse en el momento en que se gire la orden de inicio de cada obra.” “El cien por ciento (100%) del derecho de uso de los inmuebles que, de conformidad con la cláusula quinta de este contrato, se constituye como parte del patrimonio del Fideicomiso, serán valuados en un colón.” (ver nota 12).

El Fiduciario (Banco de Costa Rica) se compromete a utilizar el Derecho de Uso únicamente para cumplir el Contrato de Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017.

Al 31 de octubre, los Contratos de Cesión de Derechos de Uso de Bienes Inmuebles del Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017, firmados, son los correspondientes a las Áreas de salud de:

Contratos de Cesión de Derechos de Uso de Bienes Inmuebles	Fecha Firma de Contrato
Orotina-San Mateo	09 de marzo de 2020
La Fortuna	09 de marzo de 2020

(continúa)

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 31 de octubre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

(continuación)

Alajuela Oeste	23 de septiembre de 2020
Bagaces	23 de septiembre de 2020
Cariari	23 de septiembre de 2020
Carrillo	23 de septiembre de 2020
Agua Zarcas	23 de septiembre de 2020
Cóbano	23 de septiembre de 2020
Desamparados 3	23 de septiembre de 2020
Acosta	23 de septiembre de 2020
Nicoya	23 de septiembre de 2020
Talamanca	23 de septiembre de 2020
Pérez Zeledón	23 de septiembre de 2020
Garabito	23 de septiembre de 2020
Buenos Aires	23 de septiembre de 2020
La Unión	10 de febrero de 2021
Aguirre (Quepos)	04 de marzo de 2024
Heredia Cubujuquí	04 de marzo de 2024

Nota 10 Construcciones en proceso

En esta cuenta se registran y acumulan los costos de las edificaciones construidas para la Caja Costarricense del Seguro Social. A partir de los estados financieros del mes de octubre 2020, se ha hecho la reclasificación contable de los saldos de la cuenta “cargos diferidos” a la cuenta denominada “Construcciones en proceso”, al haberse dado ya la aprobación por parte de la CCSS de los centros de costos.

Estas obras tomarán más de un año en el proceso de su construcción, por esa razón se clasifican como parte de los activos no corrientes del Fideicomiso.

Al 31 de octubre el saldo acumulado de las “Construcciones en proceso” es el que se indica a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
₡	60,585,063,122	30,116,928,713
₡	<u>60,585,063,122</u>	<u>30,116,928,713</u>

Al 31 de octubre el saldo de las “Construcciones en proceso” clasificado por centro de costos se detalla a continuación:

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 31 de octubre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Obras por centro de costos:</u>		
01. Orotina - San Mateo	₡ 2,808,578,290	612,919,440
02. La Fortuna	9,711,480,815	9,264,227,908
03. Alajuela Oeste	681,064,102	258,980,050
04. Bagaces	483,906,101	179,631,199
05. Cariari	9,859,730,831	3,418,861,116
06. Guápiles	225,325,285	206,279,402
07. Liberia	234,188,463	204,334,892
08. Carrillo	10,475,016,003	5,177,498,989
09. Aguas Zarcas	8,293,761,652	1,217,035,585
10. Cóbano	329,581,124	207,244,345
11. Desamparados 3	163,347,248	143,524,225
12. Acosta	5,147,030,885	417,435,991
13. Nicoya	431,687,611	217,845,261
14. Talamanca	524,845,868	306,975,734
15. Pérez Zeledón	805,925,079	251,781,932
16. Garabito	475,754,340	255,552,733
17. La Unión	7,536,018,795	5,971,150,386
18. Aguirre - Quepos	140,514,204	88,684,424
19. Alajuela Sur	137,212,154	114,144,052
20. Buenos Aires	242,431,600	158,131,309
21. Cartago	130,601,718	114,390,742
22. Ciudad Quesada	137,877,143	107,909,682
23. Goicoechea	188,484,558	153,359,361
24. Grecia	132,908,328	109,480,022
25. Heredia - Cubujuquí	294,344,029	229,084,950
26. Heredia - Virilla	150,005,220	99,301,638
27. Moravia	135,471,137	104,144,655
28. Paraíso Cervantes	115,708,349	95,170,924
29. Poás	112,893,521	93,613,079
30. San Ramón	145,538,224	119,355,177
31. Sucursal Poás	6,516,237	5,121,724
32. Sucursal Guápiles	12,950,045	10,857,902
33. Sucursal Liberia	18,800,533	15,748,219
34. Sucursal Cóbano	16,366,414	9,457,413
35. Sucursal Desamparados	18,800,533	15,748,219
36. Sucursal Pérez Zeledón	14,403,234	12,078,797

(continúa)

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 31 de octubre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

<i>(continuación)</i>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
37. Sucursal Quepos	₡	8,579,398	7,184,885
38. DRCS Desamparados		25,966,687	21,752,154
39. Sucursal Nicoya		23,819,678	8,331,401
40. Sucursal Batán		7,694,103	5,679,392
41. Sucursal Chomes		7,694,103	5,679,392
42. Sucursal Ciudad Neily		9,084,929	6,683,060
43. Sucursal Miramar		8,771,231	5,679,392
44. Sucursal Parrita		7,694,103	5,679,392
45. Sucursal Puriscal		7,694,103	5,679,392
46. Sucursal San Joaquín de Heredia		10,926,796	8,029,345
47. Sucursal San Rafael de Heredia		10,926,796	8,029,345
48. Sucursal San Vito		10,432,592	6,683,060
49. Sucursal Valverde Vega		7,694,103	5,679,392
50. DRCS Atlántica		15,915,934	11,701,402
51. DRCS Brunca		15,915,934	11,701,402
52. DRCS Chorotega		15,915,934	11,701,500
53. CLOG		51,267,025	13,993,428
Total	₡	<u>60,585,063,122</u>	<u>30,067,833,103</u>

Los avances de cada una de las obras han sido medidos y cuantificados y se presentan en los informes de gestión entregados por la UAP mensualmente.

El Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017, al ser parte de la Caja Costarricense del Seguro Social, se encuentra no sujeto del pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA), conforme con el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. El monto acumulado al 31 de octubre de 2025 correspondiente a la economía que ha significado esa no sujeción en el costo de las construcciones en proceso es de ₡ 9,076,932,740.

Nota 11 Cargos por pagar diversos

Al 31 de octubre, el saldo de los cargos por pagar diversos se detalla así:

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 31 de octubre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Comisión por pagar a BCR Fiduciario (a)	₡ 27,685,000	27,685,000
Impuestos retenidos a terceros por pagar (b)	42,159,789	42,791,762
Acreedores varios (c)	61,458,251	32,308,964
Retención garantía Volio y Trejos Asociados S.A. (d)	17,285,472	17,285,472
Retención garantía Constructora Navarro y Avilés S.A. (d)	1,090,720,038	722,526,287
Retención garantía Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A. (d)	141,175,601	282,587,489
Retención garantía PYP Construcciones S.A. (d)	467,742,037	175,208,838
Retención garantía Constructora Gonzalo Delgado S.A. (d)	31,928,877	9,210,447
Retención garantía Consorcio Puentes Dia S.A. (d)	61,181,782	3,226,398
Total	<u>₡ 1,941,336,847</u>	<u>1,312,830,657</u>

- (a) Corresponde a los honorarios por pagar del mes de octubre 2025 a BCR Fiduciario, que serán cancelados por el Fideicomiso en noviembre 2025.
- (b) Corresponde a las retenciones de impuestos realizadas a terceros del 2% y 15% respectivamente, que serán pagadas por el Fideicomiso en noviembre 2025 al Ministerio de Hacienda.
- (c) Corresponde a las garantías de cumplimiento o participación por pagar y otras cuentas por pagar.
- (d) Corresponde a la retención realizada a las facturas pagadas a esas compañías, la cual se cancelará al concluir el contrato.

Nota 12 Patrimonio

El Patrimonio del Fideicomiso está constituido por los aportes de bienes y derechos que de conformidad con lo estipulado en los artículos 633 y 634 del Código de Comercio son transmitidos al FIDUCIARIO por parte del FIDEICOMITENTE, para la constitución y puesta en marcha del presente FIDEICOMISO, que según lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso en su cláusula quinta corresponden a:

- a. Los aportes con recursos propios que realice el FIDEICOMITENTE, entendidos esos como económicos y/o especie,
- b. El traspaso al FIDEICOMISO del cien por ciento (100%) de los derechos de uso de los terrenos propiedad del FIDEICOMITENTE, en donde se llevarán a cabo las obras, que de acuerdo con la cláusula vigésima octava del Contrato: “El cien por ciento (100%) del derecho de uso de los inmuebles que, de conformidad con la cláusula quinta de este contrato, se constituye como parte del patrimonio del Fideicomiso, serán valuados en un colón.” (ver nota 9),

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 31 de octubre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

- c. Otros aportes en especie del FIDEICOMITENTE,
- d. Las obras que resulten del proceso de desarrollo del PROGRAMA,
- e. El mobiliario y equipo de las Obras,
- f. Los intereses o rendimientos que deriven de la inversión de los activos financieros del Patrimonio del Fideicomiso,
- g. Como también las utilidades del período y las utilidades retenidas que genere el FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS / BCR 2017.

Al 31 de octubre, el saldo acumulado de los aportes realizados por la CCSS corresponde a:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Aportaciones en especie (ver nota 9)	1	1
Aportaciones en efectivo	97,433,581,981	35,597,149,590
	<u>97,433,581,982</u>	<u>35,597,149,591</u>

A continuación, se detallan los aportes realizados en efectivo por la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS) al Fideicomiso durante los años 2024 y 2025:

Acumulado al 31 de diciembre de 2023 **₡ 17,827,321,724**

N° de Desembolso	Fecha	Monto
73	10/04/2024	741,673,047
74	30/04/2024	1,390,389,441
75	24/05/2024	2,341,193,239
76	02/07/2024	2,907,268,556
77	09/08/2024	1,674,076,686
78	27/08/2024	2,302,835,433
79	25/09/2024	2,836,667,476
80	23/10/2024	3,575,723,988
81	21/11/2024	2,138,069,823
82	13/12/2024	6,286,202,111

(continúa)

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 31 de octubre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

(continuación)

83	12/03/2025	594,033,683
84	31/03/2025	1,937,906,300
85	24/04/2025	3,081,417,786
86	22/05/2025	4,095,939,239
87	19/06/2025	10,546,863,449
88	02/10/2025	33,156,000,000

Acumulado al 31 de octubre de 2025 ₡ **97,433,581,981**

Nota 13 Cuentas de orden

Al 31 de octubre, las cuentas de orden corresponden a las garantías de cumplimiento, recibidas por las contrataciones que requiere el Fideicomiso. Están compuestas de la siguiente manera:

<u>Garantías de cumplimiento:</u>	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Electrónicas:</u>					
CDS Corporación de Desarrollo Sigma S.A.	28/08/2024	01/09/2025	₡	19,185,871	19,610,711
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	28/10/2025	30/04/2026		424,953,350	-
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	02/04/2024	04/03/2025		-	403,882,597
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	20/06/2022	20/11/2025		462,806,220	462,806,220
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	20/06/2022	20/11/2025		476,346,667	476,346,667
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	19/12/2023	15/01/2025		-	692,834,000
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	09/12/2024	11/02/2026		810,900,000	-
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	25/09/2024	27/12/2027		561,841,050	561,841,050
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	25/09/2024	27/12/2027		89,538,100	91,520,775
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	25/10/2023	26/01/2027		498,000,000	498,000,000
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	31/07/2024	25/08/2025		-	659,750,000
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	14/08/2024	20/11/2025		59,374,846	59,374,846
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	20/08/2024	20/11/2025		50,307,709	50,307,709
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	20/08/2024	19/05/2025		-	100,615,418
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	13/08/2025	25/02/2026		238,788,367	-
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	03/06/2025	03/09/2026		314,781,338	-
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	02/06/2025	03/09/2026		37,595,131	-
Consultoría y Diseños S.A.	13/02/2025	17/05/2028		28,450,416	-

(continúa)

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 31 de octubre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

(continuación)

	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Volio Trejos	02/04/2024	30/11/2026	₡	341,001,440	348,552,360
Antonio Cardona Zúñiga	30/01/2025	31/12/2025		11,363,144	-
Castellón Arquitectura & Asociados S.A.	06/12/2023	06/09/2026		9,771,800	9,771,800
Castellón Arquitectura & Asociados S.A.	02/11/2023	06/09/2026		10,849,102	10,849,102
Castellón Arquitectura & Asociados S.A.	13/09/2024	04/05/2026		11,095,000	11,095,000
Castellón Arquitectura & Asociados S.A.	07/04/2022	16/09/2024		-	13,097,500
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	16/05/2022	29/08/2025		-	334,087,540
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	31/08/2023	11/10/2024		-	489,575
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	31/08/2023	11/10/2024		-	40,943,043
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	09/05/2025	10/08/2026		309,672,185	-
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	27/02/2025	27/10/2026		313,582,604	-
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	27/02/2025	27/10/2026		234,841,868	-
Central de Servicios PC, S.A.	01/10/2024	29/02/2028		7,524,227	7,690,839
Central de Servicios PC, S.A.	01/10/2024	29/02/2028		6,946,139	7,099,950
Central de Servicios PC, S.A.	01/10/2024	29/02/2028		7,503,041	7,669,183
Central de Servicios PC, S.A.	01/10/2024	29/02/2028		5,315,789	5,433,498
Coopevictoria, RL	06/01/2023	06/10/2024		-	-
Coopevictoria, RL	06/01/2023	06/10/2024		-	-
PYP Construcciones S.A.	06/05/2024	22/09/2025		26,717,036	26,717,036
PYP Construcciones S.A.	03/12/2021	03/06/2025		50,000,000	50,000,000
PYP Construcciones S.A.	03/12/2021	02/06/2025		409,588,634	409,588,634
PYP Construcciones S.A.	16/01/2024	05/02/2025		-	694,704,535
PYP Construcciones S.A.	02/09/2025	02/12/2025		31,849,000	-
Despacho Carvajal & Colegiados CPA	31/01/2022	31/03/2025		-	113,479
Proyectos Ingeniería Arquitectura S.A.	23/09/2025	23/09/2028		12,611,000	-
Consultora Estructural G.A.Y Asoc. CEGA S.A.	07/11/2025	30/06/2026		23,619,012	23,619,012
Consultora Estructural G.A.Y Asoc. CEGA S.A.	07/11/2025	08/08/2026		30,194,705	30,194,705
Consultora Estructural G.A.Y Asoc. CEGA S.A.	23/04/2024	23/04/2027		35,652,221	35,652,221
Consultora Estructural G.A.Y Asoc. CEGA S.A.	24/04/2024	23/04/2027		14,812,625	14,812,625
Teleservicios Digitales JBM S.A.	28/12/2024	28/11/2025		925,837	946,531
Donald Mora Monge	03/05/2023	05/07/2027		973,312	973,312
Pablo Morales Jiménez	26/03/2024	27/03/2025		218,250	218,250
GEOCAD Estudios Ambientales	28/03/2023	28/05/2027		273,780	273,780
INTOPO SRL	11/05/2023	12/07/2027		1,389,132	1,389,132
TOPOCAT, S.A.	02/05/2023	02/07/2027		997,800	997,800
HIDROINGENIERIA S.A.	13/07/2023	17/09/2027		2,888,034	2,888,034
DLZ Carbón	17/07/2027	14/09/2027		2,198,148	2,246,822

(continúa)

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 31 de octubre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

(continuación)

	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Andrés Garita	13/07/2023	14/09/2027	₡	1,091,575	1,091,575
Constructora Gonzalo Delgado, S.A.	04/09/2023	01/03/2027		469,068,709	469,068,710
Constructora Gonzalo Delgado, S. A	04/09/2023	01/03/2027		511,477,264	511,477,264
Constructora Gonzalo Delgado, S. A	04/09/2023	01/03/2027		374,259,935	374,259,935
Constructora Gonzalo Delgado, S. A	09/06/2025	30/03/2027		22,273,220	-
Constructora Gonzalo Delgado, S. A	09/06/2025	30/03/2027		30,859,594	-
Constructora Gonzalo Delgado, S. A	09/06/2025	30/03/2027		2,082,419	-
Constructora Gonzalo Delgado, S. A	09/06/2025	30/03/2027		4,536,288	-
José Mauricio Ruiz Cubillo	13/09/2023	04/11/2026		1,881,000	1,710,000
Consorcio Arquitectura Ingeniería Internacional	30/11/2024	31/12/2025		13,465,608	-
PROYZA S.A.	08/10/2024	25/05/2027		1,008,880	1,031,220
PROYZA S.A.	27/10/2023	24/06/2026		2,017,760	2,062,440
PROYZA S.A.	08/09/2025	08/01/2027		2,774,420	-
PROYZA S.A.	08/09/2025	08/01/2027		2,774,420	-
Eduardo Antonio Lima Calvo	27/02/2024	25/04/2025		-	423,000
Eduardo Antonio Lima Calvo	27/02/2024	25/04/2025		-	429,000
Pablo Contreras Vásquez	24/09/2024	26/12/2025		756,660	773,415
INGEOTEC, S.A.	01/03/2023	31/03/2027		257,300	257,300
Gestión y Consultoría Integrada GCI S.A.	26/07/2024	30/06/2025		1,789,240	1,789,240
Gestión y Consultoría Integrada GCI S.A.	29/07/2024	30/09/2025		-	1,789,240
Puentes Y Calzadas Infraestructuras S.L.U.	25/10/2023	30/01/2027		313,645,053	313,645,053
Puentes Y Calzadas Infraestructuras S.L.U.	28/12/2023	31/07/2027		315,446,040	315,446,040
Puentes Y Calzadas Infraestructuras S.L.U.	28/12/2023	31/07/2027		289,614,780	289,614,780
Puentes Y Calzadas Infraestructuras S.L.U.	03/01/2024	31/07/2027		193,076,520	193,076,520
Puentes Y Calzadas Infraestructuras S.L.U.	26/10/2023	30/01/2027		209,096,701	210,297,360
Puentes Y Calzadas Infraestructuras S.L.U.	28/12/2023	31/07/2027		210,297,360	209,096,702
Consorcio Norte Y Sur Arquitectura S.A.	14/11/2024	23/12/2027		20,106,474	-
Ingeniería de tránsito y carreteras INTRACA S.R.L.	03/07/2025	04/01/2027		560,500	-
PMO Estrategia y Gestión De Proyectos S.A.	12/11/2024	31/03/2026		3,483,180	-
PMO Estrategia y Gestión De Proyectos S.A.	12/11/2024	31/03/2026		3,294,900	-
PMO Estrategia y Gestión de Proyectos S.A.	13/03/2025	13/05/2026		3,108,000	-
PMO Estrategia y Gestión de Proyectos S.A.	13/03/2025	13/05/2026		3,108,000	-
SERVA DEL NORTE SA	07/07/2025	07/10/2025		1,347,500	-

(continúa)

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 31 de octubre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

(continuación)

	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>En efectivo:</u>					
RG INGENIERÍA DE TRÁNSITO SA	25/11/2024	-		506,500	-
Compañía proyectos ambientales PROAMSA	10/03/2023	10/05/2027	₡	285,000	-
IMNSA Ingenieros Consultores	24/02/2023	-		155,884	-
Ingeniería de tránsito y carreteras INTRACA S.R.L.	19/12/2023	-		337,750	337,750
Consortio Arquitectura Ingeniería Internacional	13/01/2024	-		1,500,000	3,000,000
Consortio Arquitectura Ingeniería Internacional	15/11/2021	31/12/2025		-	13,465,608
Sergio Greenwood Ávila	10/08/2023	-		1,872,000	1,872,000
Sergio Greenwood Ávila	10/08/2023	-		1,456,000	1,456,000
Ingeniería de tránsito y carreteras INTRACA S.R.L.	10/07/2025	04/01/2027		247,500	-
MYV Soluciones Geotécnicas S.A.	22/02/2023	-		229,545	-
PROYZA S.A.	20/06/2023	-		134,022	134,022
PROYZA S.A.	20/06/2023	-		134,022	134,022
<u>Garantías Ambientales:</u>					
SETENA del Área de Salud Orotina	11/01/2023	11/03/2024	₡	7,363,301	8,090,814
SETENA del Área de Salud Cariari	09/03/2023	09/05/2024		9,107,664	9,919,959
SETENA del Área de Salud La Unión	06/07/2023	15/04/2025		7,985,285	8,697,477
SETENA del Área de Salud La Fortuna	03/07/2023	16/01/2025		7,016,760	8,172,542
SETENA del Área de Salud Carrillo	15/11/2023	15/11/2028		8,117,954	8,603,479
SETENA del Área de Salud Agua Zarcas	20/05/2024	20/11/2025		8,134,801	8,266,231
SETENA del Área de Salud Acosta	04/12/2024	-		7,414,915	-
SETENA del Área de Salud de Alajuela Oeste	24/02/2025	-		6,907,300	-
SETENA del Área de Salud de Cóbano	10/10/2025	15/01/2027		8,546,175	-
SETENA del Área de Salud de Garabito-Jacó	10/10/2025	15/01/2027		9,663,183	-
SETENA del Área de Salud y Sucursal de Nicoya	10/10/2025	15/01/2027		10,380,175	-
SETENA del Área de Salud Talamanca	10/10/2025	15/01/2027		9,509,912	-
Garantía Cumplimiento MOPT Área de Salud de Carrillo				-	152,442,838
Total garantías			₡	<u>9,102,808,878</u>	<u>9,290,936,827</u>

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 31 de octubre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

Nota 14 Gestión del riesgo operacional y financiero

Las Normas Internacionales de Información Financiera requieren ciertas revelaciones relacionadas con los diferentes riesgos que pueden afectar el Fideicomiso, tales riesgos se detallan a continuación:

a.- Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Fideicomiso no pueda cumplir con sus obligaciones financieras cuando ellas vencen. El objetivo del Fideicomiso es asegurarse, hasta donde sea posible, que siempre tendrá la liquidez suficiente para cancelar sus obligaciones.

El Fiduciario utiliza diversas proyecciones financieras que le permiten manejar su flujo de efectivo operacional, de forma tal, que se asegura tener suficiente efectivo para cumplir en forma adecuada y oportuna con todas sus necesidades operativas.

b.- Riesgo de mercado

Este riesgo está en función de una serie de factores fuertemente ligados a la política económica aplicada por el Gobierno, compuesta por la política fiscal, monetaria, cambiaria, comercial y otras, que tiene efecto sobre variables económicas y financieras del proceso de inversión como inflación, devaluación y tasa de intereses.

c.- Riesgo de tipo de cambio

Las fluctuaciones en el tipo de cambio del US dólar pueden afectar a la entidad en transacciones en moneda extranjera. Por la naturaleza de las actividades y el origen de los recursos del Fideicomiso, el riesgo por tipo de cambio, no se determina por el momento como un riesgo relevante a mitigar.

d.- Riesgo de tasa de interés

Actualmente el Fideicomiso no mantiene pasivos sujetos a cambios en las tasas de interés.

Finalmente, es importante señalar que se impulsa la cultura de gestión de riesgos en todos los niveles de la organización, logrando con ello concientizar al personal sobre la importancia de una efectiva administración basada en riesgos.

Nota 15 Hechos relevantes

El 30 de abril de 2020, en sesión No.9490 de la Junta Directiva de la CCSS, oficio SJD-0700-2020, se definió que el Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017 se va a desarrollar bajo el escenario de hasta 4 proyectos por año, esto pensando en un desarrollo con un ritmo con mayor cautela, en observancia permanente de la situación económica actual debido a la afectación por la Pandemia ocasionada por el COVID-19.

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 31 de octubre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

A partir del 04 de octubre de 2023, con la entrada en vigor de la Resolución **MH-DGH-RES-0036-2023**. —**MH-DGT-RES-0022-2023**, los fideicomisos encargados de gestionar fondos públicos deberán ser trasladados al régimen de rentas de capital mobiliario, inmobiliario 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. En cuanto el Ministerio de Hacienda realizó el cambio de las obligaciones tributarias en sus sistemas, se habilitó y se presentó el formulario D-101 correspondiente al período 2023.

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

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

Adicionalmente, la Ley N° 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 dispone lo siguiente:

“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 N° 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.

Anexo I:
Balance de comprobación

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS/BCR 2017
BALANCE DE COMPROBACION
AL 31 DE OCTUBRE DE 2025
EN COLONES COSTARRICENSES

ACTIVO	SALDO INICIAL	DEBITOS	CREDITOS	SALDO FINAL
711-03-0-00-00 Depósitos a la vista en entidades financieras del país	850,007.50	33,190,030,993.01	9,270,067,691.32	23,920,813,309.19
712-01-0-00-00 Inversiones al valor razonable con cambios en resultados	3,532,537,259.94	7,107,465,521.71	-	10,640,002,781.65
712-05-0-00-00 Instrumentos financieros vencidos y restringidos	1,810,723,141.59	132,088,090.10	-	1,942,811,231.69
712-08-1-00-00 Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	51,810,544.90	24,328,977.76	-	76,139,522.66
714-00-0-00-00 Cuentas y comisiones por cobrar	1,350,786,559.13	-	110,433,698.64	1,240,352,860.49
717-01-0-00-00 Terrenos	969,736,000.00	-	-	969,736,000.00
717-06-0-00-00 Activos por derecho de uso	1.00	-	-	1.00
718-02-0-00-00 Construcciones en proceso	58,422,926,612.54	2,217,025,987.24	54,889,476.96	60,585,063,122.82
TOTAL ACTIVO	66,139,370,126.60	42,670,939,569.82	9,435,390,866.92	99,374,918,829.50
PASIVO				
724-08-0-00-00 Cargos por pagar diversos	1,861,788,144.37	114,200,302.68	193,749,005.58	1,941,336,847.27
TOTAL PASIVO	1,861,788,144.37	114,200,302.68	193,749,005.58	1,941,336,847.27
PATRIMONIO				
731-01-0-00-00 Aportaciones en efectivo	64,277,581,981.23	-	33,156,000,000.00	97,433,581,981.23
731-02-0-00-00 Aportaciones en especie	1.00	-	-	1.00
TOTAL PATRIMONIO	64,277,581,982.23	-	33,156,000,000.00	97,433,581,982.23
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	66,139,370,126.60	114,200,302.68	33,349,749,005.58	99,374,918,829.50
SUMAS IGUALES CUENTAS DE BALANCE	-	42,785,139,872.50	42,785,139,872.50	-
CUENTAS DE ORDEN				
771-99-1-00-00 Cuentas de Orden Deudoras del Fideicomiso	8,647,432,064.69	455,376,813.16	-	9,102,808,877.85
772-99-1-00-00 Cuentas de Orden Acreedoras del Fideicomiso	(8,647,432,064.69)	-	455,376,813.16	(9,102,808,877.85)
SUMAS IGUALES	-	43,240,516,685.66	43,240,516,685.66	-

Anexo II:
Movimientos Cuenta Corriente

MOVIMIENTO DE CUENTA CORRIENTE

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSSBCR 2017
 Su número de cuenta es 00104513720 COLONES
 Movimiento Realizado Del 01-10-2025 Al 31-10-2025

Fecha Contable	Número	Descripción	Salidas de Efectivo	Entradas de Efectivo
02/10/2025	6482741	Registro Aportaciones en efectivo de la Caja Costarricense del Seguro Social correspondientes a Octubre 2025.	-	9,999,999,999.99
			-	9,999,999,999.99
			-	9,999,999,999.99
			-	3,156,000,000.03
03/10/2025	16311857	Registro suscripción de la Inversión en Fondos de Inversión BCR SAFI Octubre 2025.	1,087,453,342.41	-
03/10/2025	7653880	Registro suscripción de los Fondos de Inversión Popular Mercado de Dinero Colones-Popular SAFI Octubre 2025.	6,020,012,179.28	-
08/10/2025	9359497	Pago factura 00100001010000000382 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al "OC#1: Av#6V2 Sept25 Regencia Ambiental Área de Salud Orotina."	47,623,496.40	-
		Pago factura 00100001010000000383 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al " Viáticos Reg Amb (Sept25) Área de Salud Orotina."		
		Pago factura 00100001010000000384 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al "Reconocimiento de honorarios según el Arancel tarifable mes #5 (Sept25). Área de Salud Orotina"		
		Pago factura 00100001010000000385 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al "Inspección: AV#5 Sept25 Área de Salud Orotina."		
		Pago factura 00100001010000000386 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al "Viáticos Inspección: (Sept25) Área de Salud Orotina."		
		Pago factura 00100001010000000386 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al "Viáticos Inspección: (Sept25) Área de Salud Orotina."		
		Pago factura 00100001010000000176 a SERVA DEL NORTE S.A., correspondiente al "Partida 1 100%, Área de Salud Heredia, Virilla."		
		Pago factura 00100001010000000240 a PMO ESTRATEGIA Y GESTION DE PROYECTOS S.A., correspondiente al "Avance #6: Dirección de proyectos, Área salud Bagaces (24 de Agosto al 24 de Sept 2025)"		
		Pago factura 00100001010000000241 a PMO ESTRATEGIA Y GESTION DE PROYECTOS S.A., correspondiente al "Avance #6: Dirección de proyectos, Área salud Heredia, Cubujuquí (24 de Agosto al 24 de Sept 2025)"		
		Pago factura 00100001010000000242 a PMO ESTRATEGIA Y GESTION DE PROYECTOS S.A., correspondiente al "Avance #6: Dirección de proyectos, Área salud Pérez Zeledón (24 de Agosto al 24 de Sept 2025)"		
08/10/2025	16165365	Pago Factura 00100001010000000028 a ALFREDO MESEGUER CABALCETA, correspondiente al " Entregable #1 (10%), Entregable #2 (15%), Entregable #3 (35%) Área de Salud TL."	38,365,847.65	-
08/10/2025	16165365	Comisiones Bancarias.	1,536.00	-
08/10/2025	1789025	Pago Factura 00100002010000000045 a ALFREDO MESEGUER CABALCETA, correspondiente al " Mes #8 A2: Servicios profesionales en arquitectura"	2,450,000.00	-
08/10/2025	1789025	Comisiones Bancarias.	1,536.00	-
08/10/2025	15342468	Pago Factura 00100001010000000969 a Geocad Estudios Ambientales S.A., correspondiente al " Evaluación Ambiental: I Etapa 40%, II Etapa 100%, Transporte 100%. Área de Salud San Ramón. "	1,731,660.00	-
08/10/2025	15342468	Comisiones Bancarias.	1,536.00	-
08/10/2025	16165838	Pago Factura 001000010100000001202 a RQ Ingeniería de Tránsito S.A., correspondiente al " Pago#1: Estudio de Impacto Funcional y seguridad vial AS-Heredia, Cubujuquí."	1,999,200.00	-
08/10/2025	16165838	Comisiones Bancarias.	1,536.00	-
08/10/2025	8759815	Pago Factura 001000010100000001203 a RQ Ingeniería de Tránsito S.A., correspondiente al " Pago#1: Estudio de Impacto Funcional y seguridad vial AS-CQ."	2,518,600.00	-
08/10/2025	8759815	Comisiones Bancarias.	1,536.00	-
08/10/2025	684909	Pago Factura 00100001010000000573 a Gestión y Consultoría Integrada GCI S.A., correspondiente al " Avance #5: Dirección de proyectos, Área salud Aguirre (Sept25)"	1,078,000.00	-
08/10/2025	684909	Comisiones Bancarias.	1,536.00	-
08/10/2025	1486624	Pago Factura 00100001010000000574 a Gestión y Consultoría Integrada GCI S.A., correspondiente al " Avance #11: Dirección de proyectos, Área salud BA (Sept25)"	1,078,000.00	-
08/10/2025	1486624	Comisiones Bancarias.	1,536.00	-
08/10/2025	14478812	Pago Factura 00100001010000000389 a PROYZA S.A., correspondiente al " Avance #43: Dirección de proyectos, Área salud Cariari. (16 de Agosto al 16 Sept 25)"	585,478.22	-
08/10/2025	14478812	Comisiones Bancarias.	1,536.00	-
08/10/2025	15915547	Pago Factura 00100001010000000388 a PROYZA S.A., correspondiente al " Viáticos: Dirección de proyectos, Área salud Cariari. (16 de Agosto al 16 Sept 25)"	757,743.06	-
08/10/2025	15915547	Comisiones Bancarias.	1,536.00	-
08/10/2025	11569392	Pago Factura 00100001010000000391 a PROYZA S.A., correspondiente al " Avance #23: Dirección de proyectos, Área salud Alajuela Oeste-Acosta. (23 de Agosto al 23 Sept 25)"	1,372,071.66	-
08/10/2025	11569392	Comisiones Bancarias.	1,536.00	-
08/10/2025	8215343	Pago Factura 00100001010000000390 a PROYZA S.A., correspondiente al " Viáticos: Dirección de proyectos, Alajuela Oeste-Acosta. (23 de Agosto al 23 Sept 25)"	883,396.58	-
08/10/2025	8215343	Comisiones Bancarias.	1,536.00	-
08/10/2025	2991752	Pago Factura 00100001010000000392 a PROYZA S.A., correspondiente al " Avance #20: Dirección de proyectos, Área salud Talamanca. (24 de Agosto al 24 Set 25)"	676,107.85	-
08/10/2025	2991752	Comisiones Bancarias.	1,536.00	-

MOVIMIENTO DE CUENTA CORRIENTE

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSSBCR 2017

Su número de cuenta es 00104513720 COLONES

Movimiento Realizado Del 01-10-2025 Al 31-10-2025

Fecha Contable	Número	Descripción	Salidas de Efectivo	Entradas de Efectivo
08/10/2025	114866	Pago factura 02100001010000000406 del Banco de Costa Rica correspondiente a la Comisión por pagar al Fiduciario por la administración del Fideicomiso de Septiembre 2025.	27,685,000.00	-
10/10/2025	8912073	Registro garantía del expediente D1-0490-2021-SETENA, correspondiente a la garantía ambiental establecida para el proyecto Área de Salud de Cóbano.	8,546,175.30	-
10/10/2025	8912073	Comisiones Bancarias.	1,536.00	-
10/10/2025	2460103	Registro garantía del expediente D1-0491-2021-SETENA, correspondiente a la garantía ambiental establecida para el proyecto Área de Salud de Garabito-Jacó.	9,663,183.40	-
10/10/2025	2460103	Comisiones Bancarias.	1,536.00	-
10/10/2025	13244676	Registro garantía del expediente D1-0313-2022-SETENA, correspondiente a la garantía ambiental establecida para el proyecto Área de Salud y Sucursal de Nicoya.	10,380,175.00	-
10/10/2025	13244676	Comisiones Bancarias.	1,536.00	-
23/10/2025	12627556	Registro pago de impuestos de renta retenidos (15%) y (2%) a los pagos realizados por concepto de Dietas y pagos realizados a proveedores del Fideicomiso en Septiembre 2025.	60,070,238.00	-
23/10/2025	8875683	Registro suscripciones de los Fondos de Inversión Popular Mercado de Dinero Colones-Popular SAFI Octubre 2025.	93,988,644.72	-
23/10/2025	8679175	Registro pago por las dieta al miembro del Comité de Vigilancia Cesión 09-2025 Luis Bernardo Sáenz Delgado.	64,578.75	-
23/10/2025	8679175	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	11930570	Registro pago por las dieta al miembro del Comité de Vigilancia Cesión 09-2025 Carlos Eduardo Quirós Cabezas.	64,578.75	-
23/10/2025	11930570	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	2825776	Registro pago por las dieta al miembro del Comité de Vigilancia Cesión 09-2025 Carlos Eduardo Granados León.	64,578.75	-
23/10/2025	2825776	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	13527125	Pago Factura 00100001010000001466 a Constructora Navarro y Avilés, S.A., correspondiente a la " Devolución amortización AS-Carrillo ".	2,136,350.54	-
23/10/2025	13527125	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	13641364	Pago factura 00100001010000000387 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al "OC#2: Av#8 Sept25 Regencia Ambiental Área de Salud AO."	58,248,157.28	-
		Pago factura 00100001010000000388 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al "OC#1: Av#10 Sept25 Regencia Ambiental Área de Salud Acosta."		
		Pago factura 00100001010000000389 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al "Viáticos (09 al 30 Sept25) Área de Salud Acosta."		
		Pago factura 00100001010000000390 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al "Inspección: AV#10 Oct25 Área de Salud Acosta."		
		Pago factura 00100001010000001640 a CONSULTORA ESTRUCTURAL GA & ASOC. CEGA, S.A., correspondiente a la "Inspección mes #14 Septiembre 25del Área de Salud Aguas Zarcas"		
		Pago factura 00100001010000001229 a ANDRES ZUÑIGA GARITA, correspondiente a los "Roles de Hidrología: Área de Salud Liberia, Guanacaste."		
		Pago factura 00100002010000203969 a Radiográfica Costarricense S.A. correspondiente al "Sistema de Compra Pública - SICOP Septiembre 2025 "		
		Pago de honorarios a Unidad Administradora de Proyecto (CDS Sigma, S.A.), según factura 00100001010000000573 correspondiente al Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017.		
23/10/2025	5385381	Pago Factura 001000010100000001468 a Constructora Navarro y Avilés, S.A., correspondiente al "Avance #14: OC#1 Área de Salud de Aguas Zarcas."	37,726,786.54	-
23/10/2025	5385381	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	11173691	Pago Factura 001000010100000001469 a Constructora Navarro y Avilés, S.A., correspondiente al "Avance #2: OC#3 Área de Salud de Aguas Zarcas."	7,329,563.57	-
23/10/2025	11173691	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	15630791	Pago Factura 001000010100000003677 a VANDERLAAT & JIMINEZ S.A., correspondiente al "Av#5 Etapa construcción: Área de Salud San Mateo."	165,427,973.99	-
23/10/2025	15630791	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	3247674	Pago Factura 001000010100000003678 a VANDERLAAT & JIMINEZ S.A., correspondiente al " Av#5 Etapa construcción: Área de Salud San Mateo. \$"	68,860,675.68	-
23/10/2025	3247674	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	3907162	Pago Factura 00100001010000000645 a NORTE Y SUR ARQUITECTOS S.A., correspondiente al "Entregable II 25% AS-Buenos Aires."	24,249,533.36	-
23/10/2025	3907162	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	14728246	Pago Factura 00100001010000000625 a DLZ CARBON S.A, correspondiente al "Roles de Hidrología: Área de Salud Orotina, San Mateo."	1,597,318.66	-
23/10/2025	14728246	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-

MOVIMIENTO DE CUENTA CORRIENTE

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSSBCR 2017

Su número de cuenta es 00104513720 COLONES

Movimiento Realizado Del 01-10-2025 A 31-10-2025

Fecha Contable	Número	Descripción	Salidas de Efectivo	Entradas de Efectivo
23/10/2025	8530806	Pago Factura 00100001010000000006 a P Y P CONSTRUCCIONES S.A., correspondiente al " Av#23 Etapa construcción: Área de Salud Cariari."	48,074,038.35	-
23/10/2025	8530806	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	9344205	Pago Factura 00100001010000000007 a P Y P CONSTRUCCIONES S.A., correspondiente al " Av#18: OC#1 Balance de Áreas AS-CR ".	11,905,650.80	-
23/10/2025	9344205	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	2343852	Pago Factura 00100001010000000008 a P Y P CONSTRUCCIONES S.A., correspondiente al " Av#5 OC#2 Cableado estructurado. AS-CR".	423,737.29	-
23/10/2025	2343852	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	7394436	Pago Factura 00100001010000000009 a P Y P CONSTRUCCIONES S.A., correspondiente al " Avance #13: Etapa Equipamiento Mobiliario Área de Salud Cariari \$".	73,626,546.91	-
23/10/2025	7394436	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	16417098	Pago Factura 00100001010000000013 a P Y P CONSTRUCCIONES S.A., correspondiente al " Avance #1 OC#10 Rayos X".	17,885,923.07	-
23/10/2025	16417098	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	5511025	Pago Factura 001000010100000000516 a DAVID GUILLERMO GARCIA ZUÑIGA correspondiente al "Dirección de proyectos, Área salud Carrillo. (20 de Agosto al 19 de Sept 2025)".	558,129.60	-
23/10/2025	5511025	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	11977190	Pago Factura 001000010100000000517 a DAVID GUILLERMO GARCIA ZUÑIGA correspondiente al "Dirección de proyectos, Área salud Agua Zarcas. (20 de Agosto al 19 de Sept 2025)".	558,129.60	-
23/10/2025	11977190	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	12378043	Pago Factura 001000010100000000519 a DAVID GUILLERMO GARCIA ZUÑIGA correspondiente al "Viáticos: Área salud Agua Zarcas. (20 de Agosto al 19 de Sept 2025)".	557,542.38	-
23/10/2025	12378043	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	4131804	Pago Factura 001000010100000000521 a DAVID GUILLERMO GARCIA ZUÑIGA correspondiente al "Viáticos: Área salud Carrillo. (20 de Agosto al 19 de Sept 2025)".	1,973,069.99	-
23/10/2025	4131804	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	11561362	Pago Factura 001000010100000001464 a Constructora Navarro y Avilés, S.A., correspondiente al "Etapa Diseño: segundo entregable 25% AS- TL".	104,106,060.00	-
23/10/2025	11561362	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	2649533	Pago Factura 001000010100000001465 a Constructora Navarro y Avilés, S.A., correspondiente al "Etapa Diseño: Segundo entregable 25% AS- TL \$ ".	5,578,211.13	-
23/10/2025	2649533	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	16167085	Pago Factura 001000010100000001034 a CONSTRUCTORA GONZALO DELGADO S.A., correspondiente al "Anteproyecto: Entregable I 5%, Entregable II 25%, Entregable III 30%, Entregable IV 40% AS- Nicoya \$ (SUCURSAL)".	132,738.46	-
23/10/2025	16167085	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	2177971	Pago Factura 001000010100000001036 a CONSTRUCTORA GONZALO DELGADO S.A., correspondiente al "Anteproyecto: Entregable I 5%, Entregable II 25%, Entregable III 30%, Entregable IV 40% AS- Cóbano \$ (SUCURSAL)".	59,822.72	-
23/10/2025	2177971	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	3456415	Pago Factura 001000010100000001038 a CONSTRUCTORA GONZALO DELGADO S.A., correspondiente al "Etapa #2 Diseño y permisos: Permisos 15% AS- Nicoya".	3,070,793.01	-
23/10/2025	3456415	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	12791858	Pago Factura 001000010100000001033 a CONSTRUCTORA GONZALO DELGADO S.A., correspondiente al "Anteproyecto: Entregable I 5%, Entregable II 25%, Entregable III 30%, Entregable IV 40% AS- Nicoya (SUCURSAL)".	5,497,243.02	-
23/10/2025	12791858	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	7547096	Pago Factura 001000010100000001035 a CONSTRUCTORA GONZALO DELGADO S.A., correspondiente al "Anteproyecto: Entregable I 5%, Entregable II 25%, Entregable III 30%, Entregable IV 40% AS- Cóbano (SUCURSAL)".	4,018,627.65	-
23/10/2025	7547096	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	341341	Pago Factura 001000010100000001039 a CONSTRUCTORA GONZALO DELGADO S.A., correspondiente al "Etapa #2 Diseño y permisos: Permisos 15% AS- Nicoya \$ ".	39,839,920.37	-
23/10/2025	341341	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	3032936	Pago Factura 001000010100000001040 a CONSTRUCTORA GONZALO DELGADO S.A., correspondiente al "OC#3: Estudio de suelos AS- Garabito.".	47,313,765.90	-
23/10/2025	3032936	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	7368119	Pago Factura 001000010100000001040 a CONSTRUCTORA GONZALO DELGADO S.A., correspondiente al "OC#3: Estudio de suelos AS- Garabito."	3,681,996.69	-
23/10/2025	7368119	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	6479260	Pago Factura 001000020100000000001 a PUENTES Y CALZADAS INFRAESTRUCTURAS SLU, correspondiente al "Entregable #4 50%/ Permisos 15%".	205,543,384.09	-
23/10/2025	6479260	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	10341467	Pago Factura 001000010100000000058 a PABLO ANTONIO CONTRERAS VÁSQUEZ, correspondiente al "Avance #24: Dirección de proyectos, Área salud Garabito. (26 de Agosto al 25 de Sept25)".	1,225,000.00	-
23/10/2025	10341467	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-

MOVIMIENTO DE CUENTA CORRIENTE

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSSBCR 2017
Su número de cuenta es 00104513720 COLONES
Movimiento Realizado Del 01-10-2025 Al 31-10-2025

Fecha Contable	Número	Descripción	Salidas de Efectivo	Entradas de Efectivo
23/10/2025	12622241	Pago Factura 00100001010000000057 a PABLO ANTONIO CONTRERAS VÁSQUEZ, correspondiente al "Viáticos: Área salud Garabito. (26/08-25/09- 19/0	295,601.52	-
23/10/2025	12622241	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	13584981	Pago Factura 00100001010000000085 a MAURICIO RUIZ CUBILLO, correspondiente al "Avance #24: Dirección de proyectos, Área salud Cóbano (26 de Agosto al 25 de Sept 2025)".	1,396,500.00	-
23/10/2025	13584981	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	6670153	Pago Factura 00100001010000000086 a MAURICIO RUIZ CUBILLO, correspondiente al "Avance #24: Dirección de proyectos, Área salud Nicoya.(26 de Agosto al 25 de Sept 2025)".	1,396,500.00	-
23/10/2025	6670153	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	627540	Pago Factura 00100001010000000087 a MAURICIO RUIZ CUBILLO, correspondiente al "Dirección de Proyecto Av#1 Anteproyecto: Sacursal AS- Nicoya (Jul-Agosto-Sept-Oct 2025)".	558,600.00	-
23/10/2025	627540	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	1811160	Pago Factura 00100001010000000088 a MAURICIO RUIZ CUBILLO, correspondiente al "Dirección de Proyecto Av#1 Anteproyecto: Sacursal AS- Cóbano (Jul-Agosto-Sept-Oct 2025)".	558,600.00	-
23/10/2025	1811160	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	14153819	Pago Factura 001000010100000001467 a Constructora Navarro y Avilés, S.A., correspondiente al "Avance #15: Etapa Construcción Área de Salud de Aguas Zarcas".	313,556,983.91	-
23/10/2025	14153819	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	15248569	Pago Factura 001000010100000001476 a Constructora Navarro y Avilés, S.A., correspondiente al "Avance #10: Etapa Construcción Área de Salud de Acosta".	328,410,363.43	-
23/10/2025	15248569	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
23/10/2025	10790357	Pago Factura 00100002010000000003 a PUENTES Y CALZADAS INFRAEST RUCTURAS SLU, correspondiente al "Avance #1: Etapa Construcción Área de Salud Alajuela Oeste."	253,981,547.35	-
23/10/2025	10790357	Comisiones Bancarias.	1,527.00	-
24/10/2025	195781	Registro garantía del expediente D1-0196-2021-SETENA, correspondiente a la garantía ambiental establecida para el proyecto Área de Salud de Talamanca.	9,509,911.68	-
24/10/2025	195781	Comisiones Bancarias.	1,524.00	-
31/10/2025	4513720	Registro de intereses ganados en cuenta corriente BCR al 31-10-2025.	-	34,030,993.01

Cantidad	Valor		Saldos
Débitos	117	9,270,067,691.32	Anterior 850,007.50
Créditos	5	33,190,030,993.01	Disponible 23,920,813,309.19