



## **Fideicomiso Inmobiliario CCSS / BCR 2017**

Estados Financieros  
Al 31 de enero de 2024

## **Estados Financieros**

Fideicomiso Inmobiliario CCSS / BCR 2017  
Al 31 de enero de 2024

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**

---

**Katherine Hernandez Cruz**  
**Contadora CPI 36483**  
**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 ENERO DE 2024 Y 2023**  
**EN COLONES COSTARRICENSES SIN CÉNTIMOS**

<b>ACTIVO</b>	<b>Notas</b>	<b><u>2024</u></b>	<b><u>2023</u></b>
<b>Activo corriente</b>			
Depósitos a la vista en entidades financieras del país	3	₡ 855,813	809,720
Inversiones al valor razonable con cambios en resultados	4	5,115,017,460	2,343,715,107
Instrumentos financieros vencidos y restringidos	5	453,174,507	73,059,570
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	6	30,313,797	20,829,832
Cuentas y comisiones por cobrar	7	674,261,729	-
<b>Total activo corriente</b>		<b><u>6,273,623,306</u></b>	<b><u>2,438,414,229</u></b>
<b>Activo no corriente</b>			
Activos por derecho de uso	8	1	1
Construcciones en proceso	9	12,023,425,238	4,067,904,926
<b>Total activo no corriente</b>		<b><u>12,023,425,239</u></b>	<b><u>4,067,904,927</u></b>
<b>Total Activo</b>	₡	<b><u>18,297,048,545</u></b>	<b><u>6,506,319,156</u></b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cargos por pagar diversos	10	₡ 469,726,820	95,412,646
<b>Total Pasivo</b>		<b><u>469,726,820</u></b>	<b><u>95,412,646</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Aportaciones en efectivo	11	17,827,321,724	6,410,906,509
Aportaciones en especie	11	1	1
<b>Total Patrimonio</b>		<b><u>17,827,321,725</u></b>	<b><u>6,410,906,510</u></b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	₡	<b><u>18,297,048,545</u></b>	<b><u>6,506,319,156</u></b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>			
Cuentas de Orden Deudoras del Fideicomiso	12	₡ 8,229,239,912	915,448,082
Cuentas de Orden Acreedoras del Fideicomiso	12	₡ (8,229,239,912)	(915,448,082)

Céd. 3112750076  
FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS  
BCR DOS MIL DIECISIETE  
Atención: FIDEICOMISO  
INMOBILIARIO CCSS BCR DOS MIL  
DIECISIETE

Registro Profesional: 36657  
Contador: VENEGAS ROMÁN NYDIA  
MARIA

Estado de Situación Financiera

2024-02-05 14:29:54 -0600



**TIMBRE 300.0 COLONES**

VERIFICACIÓN: ou6Aq7SC  
<https://timbres.contador.co.cr>

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS/BCR 2017**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**UN MES TERMINADO EL 31 DE ENERO DE 2024 Y 2023**  
**EN COLONES COSTARRICENSES SIN CÉNTIMOS**

	Notas		<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Ingresos Financieros:</b>				
Ingresos Financieros por Disponibilidades	2.1	₡	-	-
Ingresos Financieros por Inversiones			-	-
<b>Total de Ingresos Financieros</b>			-	-
<b>Gastos Financieros:</b>				
Gastos Financieros por Obligaciones con Entidades Financieras			-	-
Otros Gastos Financieros			-	-
Comisiones por Servicios			-	-
<b>Total de Gastos Financieros</b>			-	-
<b>Resultado Financiero Neto</b>			-	-
<b>Resultado Neto del Período</b>		₡	-	-

Céd. 3112750076  
 FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS  
 BCR DOS MIL DIECISIETE  
 Atención: FIDEICOMISO  
 INMOBILIARIO CCSS BCR DOS MIL  
 DIECISIETE

Registro Profesional: 36657  
 Contador: VENEGAS ROMÁN NYDIA  
 MARIA

Estado de Resultados Integral

2024-02-05 14:29:54 -0600



**TIMBRE 300.0 COLONES**

VERIFICACIÓN: ou6Aq7SC  
<https://timbres.contador.co.cr>

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS/BCR 2017**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**UN MES TERMINADO EL 31 DE ENERO DE 2024 Y 2023**  
**EN COLONES COSTARRICENSES SIN CÉNTIMOS**

	Notas	Aportaciones en especie	Aportaciones en efectivo	Total Patrimonio
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2022</b>	ℳ	<b>1</b>	<b>6,410,906,509</b>	<b>6,410,906,510</b>
Aportes en efectivo del periodo		-	-	-
<b>Saldos al 31 de Enero de 2023</b>	ℳ	<b>1</b>	<b>6,410,906,509</b>	<b>6,410,906,510</b>
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2023</b>	ℳ	<b>1</b>	<b>17,827,321,724</b>	<b>17,827,321,725</b>
Aportaciones en efectivo del periodo	11	-	-	-
<b>Saldos al 31 de Enero de 2024</b>	ℳ	<b>1</b>	<b>17,827,321,724</b>	<b>17,827,321,725</b>

Céd. 3112750076  
 FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS  
 BCR DOS MIL DIECISIETE  
 Atención: FIDEICOMISO  
 INMOBILIARIO CCSS BCR DOS MIL  
 DIECISIETE

Registro Profesional: 36657  
 Contador: VENEGAS ROMÁN NYDIA  
 MARIA

Estado de Cambios en el Patrimonio

2024-02-05 14:29:55 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: ou6Aq7SC  
<https://timbres.contador.co.cr>

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS/BCR 2017**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**UN MES TERMINADO EL 31 DE ENERO DE 2024 Y 2023**  
**EN COLONES COSTARRICENSES SIN CÉNTIMOS**

	Notas	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Resultado Neto del Periodo	ℳ	-	-
<b>Cambios en los activos y pasivos de operación:</b>			
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	6	(16,448,493)	(10,821,973)
Gastos pagados por anticipado		-	-
Cargos por pagar diversos	10	34,444,413	4,089,012
Cuentas y comisiones por cobrar	7	<u>(674,261,553)</u>	<u>-</u>
<b>Efectivo provisto (usado) por las actividades de operación</b>		<b><u>(656,265,633)</u></b>	<b><u>(6,732,961)</u></b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Instrumentos financieros vencidos y restringidos	5	(62,192,604)	(13,516,294)
Construcciones en proceso	9	<u>(512,256,874)</u>	<u>(60,694,631)</u>
<b>Efectivo provisto (usado) por las actividades de inversión</b>		<b><u>(574,449,478)</u></b>	<b><u>(74,210,925)</u></b>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Aportaciones en efectivo	12	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento</b>		<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo en el periodo		(1,230,715,111)	(80,943,886)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		<u>6,346,588,384</u>	<u>2,425,468,713</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	3	<b><u>ℳ 5,115,873,273</u></b>	<b><u>2,344,524,827</u></b>

Céd. 3112750076  
 FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS  
 BCR DOS MIL DIECISIETE  
 Atención: FIDEICOMISO  
 INMOBILIARIO CCSS BCR DOS MIL  
 DIECISIETE  
 Registro Profesional: 36657  
 Contador: VENEGAS ROMÁN NYDIA  
 MARIA  
 Estado de Flujos de Efectivo  
 2024-02-05 14:29:55 -0600



**TIMBRE 300.0 COLONES**

VERIFICACIÓN: ou6Aq7SC  
<https://timbres.contador.co.cr>

## **Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017**

Notas a los estados financieros

Al 31 de enero de 2024 y 2023

(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 enero de 2024 y 2023

(en colones sin céntimos)

al FIDUCIARIO para que gestione los procesos pertinentes necesarios para el fondeo del FIDICOMISO 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 enero de 2024 y 2023

(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 13).

### **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 enero de 2024 y 2023

(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 enero de 2024 y 2023

(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 enero de 2024 y 2023

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

<b>Cuenta Corriente</b>	<b><u>2024</u></b>	<b><u>2023</u></b>
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	₡ 855,813	809,720
<b>Total</b>	<b>₡ <u>855,813</u></b>	<b><u>809,720</u></b>

**Nota:** “Ver Anexo II”

## Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros

Al 31 de enero de 2024 y 2023

(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>2024</u>	<u>2023</u>
Efectivo en cuenta corriente	₡ 855,813	809,720
Inversiones con vencimiento menor a tres meses	5,115,017,460	2,343,715,107
<b>Total, efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>₡ 5,115,873,273</b>	<b>2,344,524,827</b>

### Nota 4 Inversiones al valor razonable con cambios en resultados

Estas inversiones 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 5.10% y 5.35%, respectivamente (3% durante el año 2023), para las inversiones en colones, durante los últimos 12 meses y un saldo al 31 de enero detallado como sigue:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Fondos de Inversión BCR SAFI</b>		
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	₡ 2,548,565,714	2,343,037,385
Sumarios (a)	-	677,721
<b>Popular Mercado de Dinero colones-Popular SAFI</b>		
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	2,550,983,093	-
Sumarios (a)	15,468,653	-
<b>Total</b>	<b>₡ 5,115,017,460</b>	<b>2,343,715,107</b>

(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 entregables.

### Nota 5 Instrumentos financieros vencidos y restringidos

Las inversiones restringidas del Fideicomiso al 31 de enero corresponden a participaciones en Fondos de Inversión Abiertos de Liquidez mantenidos por el Fideicomiso en BCR Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., con un rendimiento promedio anual de 5.10% y 5.35%, para las inversiones en colones, durante los últimos 12 meses (3% durante el año 2023) y se detallan a continuación:

**Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017**

Notas a los estados financieros  
Al 31 de enero de 2024 y 2023  
(en colones sin céntimos)

<b>Fondos de Inversión BCR SAFI</b>	<b><u>2024</u></b>	<b><u>2023</u></b>
Garantía de Cumplimiento Donald Mora Monge	₡ -	79,660
Garantía de Cumplimiento Sara María Barrantes Hernández	500,000	500,000
Garantía de Cumplimiento Ingeniería de tránsito y carreteras INTRACA SRL	337,750	-
Garantía de Cumplimiento Mario Alberto Picado	2,250,000	2,250,000
Garantía de Cumplimiento Jonnathan Enrique Muñoz	-	82,065
Garantía de Cumplimiento GEOCAD S.A. #2	-	222,000
Garantía de Cumplimiento Proyectos ambientales PROAMSA S.A.	285,000	-
Retención garantía Volio y Trejos Asociados S.A.	9,917,852	6,986,865
Retención garantía Constructora Navarro y Avilés S.A.	198,726,967	5,443,222
Garantía de Participación Alfredo Hidalgo Solís	-	6,643,125
Garantía de Participación Cooperativa Agrícola Industrial Victoria RL	-	4,228,400
Garantía de Participación Cooperativa Agrícola Industrial Victoria RL#2	-	5,468,960
Garantía de Cumplimiento GEOCAD S.A. Nicoya	90,000	90,000
Garantía de Cumplimiento a MYV soluciones y geotécnicas S.A.	229,545	-
Retención garantía Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	93,247,047	5,148,183
Garantía de Cumplimiento de SUPERVEINTICUATROHPUNTONET SR LTDA	-	350,000
Retención garantía PYP Construcciones S.A.	63,437,980	3,834,868
Retención garantía Constructora Navarro y Avilés S.A.	23,380,942	2,047,058
Garantía de Participación Inspección Consultora Estructural G.A. y Asociados CEGA S.A.	3,933,548	11,032,622
Garantía de Participación Planos Consultora Estructural G.A. y Asociados CEGA S.A.	-	786,710
Garantía de Participación Planos #2 Consultora Estructural G.A. y Asociados CEGA S.A.	-	3,933,548
Garantía de Cumplimiento Ingeniería Suelos y Materiales INSUMA S.A. CQ	-	88,598
Garantía de Cumplimiento HIDROINGENIERIA S.A.	-	204,038
Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A.	123,353	123,353
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud La Fortuna \$13,910	8,172,542	8,172,542
Garantía de Participación Grupo TOPOCAT S.A.		3,245,015
Garantía de Participación Donald Mora Monge		1,846,429
Garantía de Participación INTOPO SRL		252,309

(continúa)

## Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros

Al 31 de enero de 2024 y 2023

(en colones sin céntimos)

<i>(continuación)</i>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Garantía de Cumplimiento IMNSA	₡	155,884	-
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud Orotina - San Mateo \$14,596.98		8,090,814	-
Retención garantía Constructora Navarro y Avilés S.A. Agua Zarcas		6,478,325	-
Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A./ FORTUNA		134,022	-
Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A./OROTINA		134,022	-
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud La Unión \$15,830		8,697,477	-
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud Cariari \$18,055		9,919,959	-
Garantía de Cumplimiento Sergio Greenwood La Fortuna		1,456,000	-
Garantía de Cumplimiento Sergio Greenwood Orotina		1,872,000	-
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud Carrillo \$16,093		8,603,479	-
Garantía de Cumplimiento Consorcio Arquitectura Ingeniería Internacional		3,000,000	-
<b>Total</b>	₡	<u>453,174,507</u>	<u>73,059,570</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 que se recibió dicha garantía. Sin embargo, todos los saldos se mantienen en colones.

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

Las inversiones en instrumentos financieros tienen un rendimiento promedio anual de 5.10% y 5.35% (3% en el año 2023), para las inversiones en colones, durante los últimos 12 meses. Al 31 de enero 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>2024</u>	<u>2023</u>
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	₡	10,946,341	19,409,857
Sumario		-	25,464
Garantía de Cumplimiento Donald Mora Monge		-	950
Garantía de Cumplimiento Sara María Barrantes Hernández		45,466	18,995
Garantía de Cumplimiento Mario Alberto Picado		194,893	76,246
Garantía de Cumplimiento Jonnathan Enrique Muñoz		-	978
Garantía de Cumplimiento GEOCAD S.A. #2		-	7,121
Garantía de Cumplimiento proyectos ambientales PROAMSA S.A.		11,873	-

*(continúa)*

## Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros

Al 31 de enero de 2024 y 2023

(en colones sin céntimos)

<i>(continuación)</i>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Retención garantía Volio y Trejos Asociados S.A.	₡ 574,235	165,547
Retención garantía Constructora Navarro y Avilés S.A.	3,916,934	142,289
Garantía de Participación Alfredo Hidalgo Solís	-	192,896
Garantía de Participación Cooperativa Agrícola Industrial Victoria RL	-	122,780
Garantía de Participación Cooperativa Agrícola Industrial Victoria RL#2	-	158,802
Garantía de Cumplimiento GEOCAD S.A. Nicoya	7,272	2,552
Garantía de Cumplimiento a MYV Soluciones Geotécnicas S.A.	10,682	-
Retención garantía Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	1,466,761	93,504
Garantía de Cumplimiento de SUPERVEINTICUATROHPUNTONET SR LTDA	-	9,352
Retención garantía PYP Construcciones S.A.	639,152	81,420
Retención garantía Constructora Navarro y Avilés, S.A.	427,200	29,469
Garantía de Participación Inspección Consultora Estructural G.A. y Asociados CEGA S.A.	262,737	202,000
Garantía de Participación Planos Consultora Estructural G.A. y Asociados CEGA S.A.	-	14,404
Garantía de Participación Planos #2 Consultora Estructural G.A. y Asociados CEGA S.A.	-	59,097
Garantía de Cumplimiento Ingeniería Suelos y Materiales INSUMA S.A. CQ	-	1,103
Garantía de Cumplimiento HIDROINGENIERIA S.A.	-	2,540
Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A.	7,762	1,399
Garantía de Participación Grupo TOPOCAT S.A.	-	6,721
Garantía de Participación Donald Mora Monge	-	3,824
Garantía de Participación INTOPO SRL	-	522
Garantía de Cumplimiento IMNSA	7,254	-
Retención garantía Constructora Navarro y Avilés S.A. ADCEM 3 Agua Zarcas	158,902	-
Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A./ FORTUNA	3,586	-
Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A./OROTINA	3,586	-
Garantía de Cumplimiento Sergio Greenwood La Fortuna	27,710	-
Garantía de Cumplimiento Sergio Greenwood Orotina	35,627	-
Garantía de Cumplimiento Ingeniería de Tránsito y Carreteras INTRACA SRL	1,422	-
Garantía de Cumplimiento Consorcio Arquitectura Ingeniería Internacional	5,095	-

### **Productos por cobrar fondos de Inversión Popular SAFI**

Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	11,174,982	-
Sumarios (a)	384,325	-
<b>Total</b>	<b>₡ 30,313,797</b>	<b>20,829,832</b>

## Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros

Al 31 de enero de 2024 y 2023

(en colones sin céntimos)

- (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 entregables.

### Nota 7 Cuentas y comisiones por cobrar

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
P Y P CONSTRUCCIONES S.A.	₡ 674,261,729	-
	<u>₡ 674,261,729</u>	<u>-</u>

### Nota 8 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 11).

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.

A la fecha, 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:

-Orotina-San Mateo y La Fortuna (contratos firmados el 9 de marzo de 2020).

-Alajuela Oeste, Bagaces, Cariari, Carrillo, Agua Zarcas, Cóbano, Desamparados 3, Acosta, Nicoya, Talamanca, Pérez Zeledón, Garabito y Buenos Aires (contratos firmados el 23 de septiembre de 2020).

-La Unión (contrato firmado el 10 de febrero de 2021).

## Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros

Al 31 de enero de 2024 y 2023

(en colones sin céntimos)

### Nota 9 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 enero el saldo acumulado de las “Construcciones en proceso” es el que se indica a continuación:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
₡	12,023,425,238	4,067,904,926
₡	<u>12,023,425,238</u>	<u>4,067,904,926</u>

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b><u>Obras por centro de costos:</u></b>		
01. Orotina - San Mateo	₡ 440,950,008	297,643,212
02. La Fortuna	4,326,434,321	265,147,190
03. Alajuela Oeste	201,593,885	183,715,294
04. Bagaces	131,114,314	107,910,822
05. Cariari	777,584,462	216,245,532
06. Guápiles	179,797,178	153,024,639
07. Liberia	184,013,436	160,138,867
08. Carrillo	626,746,853	164,252,555
09. Aguas Zarcas	293,458,083	127,290,540
10. Cóbano	129,233,778	106,870,102
11. Desamparados 3	129,459,784	108,333,980
12. Acosta	238,746,986	173,643,088
13. Nicoya	148,960,851	120,121,095
14. Talamanca	284,539,751	187,283,062
15. Pérez Zeledón	194,153,721	168,271,958
16. Garabito	153,467,349	132,971,467
17. La Unión	2,081,714,174	241,288,301
18. Aguirre - Quepos	74,619,983	57,610,312
19. Alajuela Sur	96,923,417	74,504,007
(continúa)		

## Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros

Al 31 de enero de 2024 y 2023

(en colones sin céntimos)

<i>(continuación)</i>		<b><u>2024</u></b>	<b><u>2023</u></b>
20. Buenos Aires	₡	132,853,195	102,910,173
21. Cartago		91,237,325	67,460,579
22. Ciudad Quesada		93,070,036	75,122,824
23. Goicoechea		130,158,570	102,099,310
24. Grecia		93,033,051	73,143,790
25. Heredia - Cubujuquí		194,699,053	153,112,416
26. Heredia - Virilla		79,864,767	60,974,080
27. Moravia		87,699,226	67,809,965
28. Paraíso Cervantes		81,106,483	64,096,812
29. Poás		75,563,460	57,610,312
30. San Ramón		101,357,795	79,593,452
31. Sucursal Poás		4,069,660	2,797,283
32. Sucursal Guápiles		9,252,120	7,310,071
33. Sucursal Liberia		13,422,603	10,609,980
34. Sucursal Cóbano		4,762,356	3,623,914
35. Sucursal Desamparados		13,422,602	10,609,980
36. Sucursal Pérez Zeledón		10,306,899	8,163,948
37. Sucursal Quepos		6,132,821	4,860,444
38. DRCS Desamparados		18,540,588	14,656,490
39. Sucursal Nicoya		3,782,940	2,175,727
40. Sucursal Batán		4,128,982	2,253,900
41. Sucursal Chomes		4,128,982	2,253,900
42. Sucursal Ciudad Neily		4,855,791	2,645,873
43. Sucursal Miramar		4,128,982	2,253,900
44. Sucursal Parrita		4,128,982	2,253,900
45. Sucursal Puriscal		4,128,982	2,253,900
46. Sucursal San Joaquín de Heredia		5,814,472	3,135,784
47. Sucursal San Rafael de Heredia		5,814,472	3,135,784
48. Sucursal San Vito		4,855,791	2,645,873
49. Sucursal Valverde Vega		4,128,982	2,253,900
50. DRCS Atlántica		8,489,836	4,605,737
51. DRCS Brunca		8,489,836	4,605,737
52. DRCS Chorotega		8,489,836	4,605,737
53. CLOG		13,993,428	13,993,428
<b>Total</b>	₡	<b><u>12,023,425,238</u></b>	<b><u>4,067,904,926</u></b>

## Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros

Al 31 de enero de 2024 y 2023

(en colones sin céntimos)

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 enero de 2024 correspondiente a la economía que ha significado esa no sujeción en el costo de las construcciones en proceso es de ₡1,175,729,292.

### Nota 10 Cargos por pagar diversos

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

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Comisión por pagar a BCR Fiduciario (a)	₡ 27,685,000	27,685,000
Impuestos retenidos a terceros por pagar (b)	24,542,846	1,439,667
Acreedores varios (c)	22,309,859	42,827,778
Retención garantía Volio y Trejos Asociados S.A. (d)	9,917,852	6,986,866
Retención garantía Constructora Navarro y Avilés S.A. (d)	228,586,235	7,490,284
Retención garantía Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A. (d)	93,247,048	5,148,183
Retención garantía PYP Construcciones S.A. (d)	63,437,980	3,834,868
<b>Total</b>	<b>₡ <u>469,726,820</u></b>	<b><u>95,412,646</u></b>

- (a) Corresponde a los honorarios por pagar del mes de enero 2024 a BCR Fiduciario, que serán cancelados por el Fideicomiso en febrero 2024.
- (b) Corresponde a las retenciones de impuestos realizadas a terceros del 2% y 15% respectivamente, que serán pagadas por el Fideicomiso en febrero 2024 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 11 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:

## Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros

Al 31 de enero de 2024 y 2023

(en colones sin céntimos)

- 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 8),
- 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 enero, el saldo acumulado de los aportes realizados por la CCSS corresponde a:

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Aportaciones en especie (ver nota 7)	€ 1	1
Aportaciones en efectivo	17,827,321,724	6,410,906,509
	<u>€ 17,827,321,725</u>	<u>6,410,906,510</u>

A continuación, se detallan los aportes realizados por la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS) al Fideicomiso durante los años 2023 y 2024:

**Acumulado al 31 de diciembre de 2022**      € 6,410,906,509

N° de Desembolso	Fecha	Monto
63	02/06/2023	1,199,862,042
64	03/08/2023	186,266,458
65	31/08/2023	369,525,509

(continúa)

**Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017**

Notas a los estados financieros

Al 31 de enero de 2024 y 2023

(en colones sin céntimos)

*(continuación)*

N° de Desembolso	Fecha	Monto
66	13/09/2023	₡ 791,268,073
67	03/10/2023	1,076,000,497
68	09/11/2023	1,254,561,705
69	11/12/2023	1,005,765,783
70	20/12/2023	5,533,165,148

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

Al 31 de enero de 2024 esta cuenta no ha tenido movimientos contables.

**Nota 12 Cuentas de orden**

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

<b><u>Garantías de cumplimiento:</u></b>	<b>Fecha de Emisión</b>	<b>Fecha de Vencimiento</b>		<b><u>2024</u></b>	<b><u>2023</u></b>
<b><u>Electrónicas:</u></b>					
CDS Corporación de Desarrollo Sigma S.A.	03/06/2019	30/08/2024	₡	19,769,694	21,200,152
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	28/02/2023	22/04/2024		629,562,677	-
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	30/07/2021	01/04/2024		403,882,597	-
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	20/06/2022	20/11/2025		462,806,220	-
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	20/06/2022	20/11/2025		476,346,667	-
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	19/12/2023	15/01/2025		692,834,000	
Volio Trejos	30/07/2021	02/04/2024		676,000	-
Volio Trejos	30/07/2021	02/04/2024		351,378,040	-
Antonio Cardona Zúñiga	15/11/2021	30/09/2023		6,524,804	6,524,804
Castellón Arquitectura & Asociados S.A.	06/12/2023	10/04/2026		9,771,800	-
Castellón Arquitectura & Asociados S.A.	02/11/2023	03/04/2026		10,849,102	-
Castellón Arquitectura & Asociados S.A.	16/11/2021	18/12/2023		-	3,567,000
Castellón Arquitectura & Asociados S.A.	07/04/2022	16/09/2024		11,095,000	-
Castellón Arquitectura & Asociados S.A.	07/04/2022	16/09/2024		13,097,500	-
Castellón Arquitectura & Asociados S.A.	16/11/2021	02/04/2024		-	3,437,000

*(continúa)*

**Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017**

Notas a los estados financieros

Al 31 de enero de 2024 y 2023

(en colones sin céntimos)

(continuación)

	<b>Fecha de Emisión</b>	<b>Fecha de Vencimiento</b>		<b><u>2024</u></b>	<b><u>2023</u></b>
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	16/05/2022	29/08/2025	¢	336,795,955	-
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	16/02/2022	29/08/2022		-	361,165,212
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	31/08/2023	11/10/2024		493,544	-
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	04/09/2023	11/10/2024		493,544	-
Coopervictoria, RL	06/01/2023	06/10/2024		21,142,000	-
Coopervictoria, RL	06/01/2023	06/10/2024		27,344,800	-
PYP Construcciones S.A.	07/03/2023	22/04/2024		694,704,535	-
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	409,588,637
Jiménez y Tanzi S.A.	30/06/2020	25/09/2021		-	100,000
Despacho Carvajal & Colegiados CPA	31/01/2022	31/10/2023		113,479	113,478
Ingeniería de Tránsito y Carreteras INTRACA S.A.	25/03/2022	04/10/2023		801,533	-
Ingeniería de Tránsito y Carreteras INTRACA S.A.	25/03/2022	29/05/2023		-	801,534
Consultora Estructural G.A.Y Asoc. CEGA S.A.	07/03/2023	07/11/2025		23,619,012	-
Consultora Estructural G.A.Y Asoc. CEGA S.A.	07/03/2023	07/11/2025		30,194,705	-
Teleservicios Digitales JBM S.A.	28/10/2022	28/12/2023		954,204	-
Donald Mora Monge	03/05/2023	05/07/2027		973,312	-
Pablo Morales Jiménez	30/03/2023	27/03/2024		218,250	-
GEOCAD Estudios Ambientales	28/03/2023	28/05/2027		273,780	-
Intopo SRL	11/05/2023	12/07/2027		1,389,132	-
Topocat, S.A.	02/05/2023	02/07/2027		997,800	-
HIDROMANTENIMIENTO S.A.	21/03/2022	24/10/2022		-	3,270,000
HIDROINGENIERIA S.A.	13/07/2023	17/09/2027		2,888,034	-
Puentes y Calzadas Infraestructuras S.L.U.	28/12/2023	31/07/2027		315,446,040	-
Puentes y Calzadas Infraestructuras S.L.U.	28/12/2023	31/07/2027		289,614,780	-
Puentes y Calzadas Infraestructuras S.L.U.	25/10/2023	30/01/2027		313,645,053	-
DLZ Carbón	17/07/2027	14/09/2027		2,265,037	-
Andrés Garita	13/07/2023	14/09/2027		1,091,575	-
EL TAGUAL S. A	18/03/2022	24/11/2022		-	6,500,000
Constructora Gonzalo Delgado, S.A.	04/09/2023	01/03/2027		469,068,709	-
Constructora Gonzalo Delgado, S. A	04/09/2023	01/03/2027		511,477,264	-
Constructora Gonzalo Delgado, S. A	04/09/2023	01/03/2027		374,259,935	-
José Mauricio Ruiz Cubillo	13/09/2023	04/11/2024		1,140,000	-
Pablo Contreras Vásquez	11/09/2023	11/12/2024		415,832	-
INGEOTEC, S.A.	01/03/2023	31/03/2027		257,300	-

(continúa)

## Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros

Al 31 de enero de 2024 y 2023

(en colones sin céntimos)

<i>(continuación)</i>	<b>Fecha de Emisión</b>	<b>Fecha de Vencimiento</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Diseño Ingeniería Arquitectura Metropolitana S.A.	03/01/2024	31/07/2027	₡ 193,076,520	-
Diseño Ingeniería Arquitectura Metropolitana S.A.	28/12/2023	31/07/2027	210,297,360	-
Diseño Ingeniería Arquitectura Metropolitana S.A.	26/10/2023	30/01/2027	209,096,702	-
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	25/10/2023	26/01/2027	498,000,000	-
<b><u>En efectivo:</u></b>				
Compañía proyectos ambientales PROAMSA	10/03/2023	10/05/2027	₡ 285,000	-
IMSA Ingenieros Consultores	24/02/2023	24/03/2027	155,884	-
Jonnathan Enrique Muñoz	24/03/2021	24/05/2022	-	82,065
Ingeniería de tránsito y carreteras INTRACA SRL	19/12/2023	31/03/2024	337,750	-
Consorcio Arquitectura Ingeniería Internacional	13/01/2024	13/01/2025	3,000,000	-
Sergio Greenwood Ávila	10/08/2023	-	1,872,000	-
Sergio Greenwood Ávila	10/08/2023	-	1,456,000	-
Mario Alberto Picado	13/03/2021	13/06/2021	2,250,000	2,250,000
Donald Mora Monge	26/05/2021	26/10/2021	-	79,660
GEOCAD Estudios Ambientales S.A.	19/07/2022	01/12/2023	-	222,000
GEOCAD Estudios Ambientales S.A.	21/04/2022	01/12/2023	90,000	90,000
Consultora Estructural G.A.Y Asoc. CEGA S.A.	22/09/2022	31/01/2023	-	6,308,819
Consultora Estructural G.A.Y Asoc. CEGA S.A.	22/09/2022	31/01/2023	-	4,723,803
Consultora Estructural G.A.Y Asoc. CEGA S.A.	21/09/2022	31/10/2022	-	397,775
Consultora Estructural G.A. Asociados CEGA S.A.	21/09/2022	31/10/2022	-	388,935
Consultora Estructural G.A. Asociados CEGA S.A.	18/10/2022	31/01/2023	3,933,548	3,933,548
HIDROINGENIERIA S.A.	04/11/2022	31/12/2022	-	204,038
SUPERVEINTICUATROHPUNTONET SRL	05/06/2022	05/05/2023	-	350,000
Ingeniería De Suelos Y Materiales Insuma S.A.	03/11/2022	03/03/2023	-	88,598
MYV Soluciones Geotécnicas S.A.	22/02/2023	01/12/2023	229,545	-
PROYZA S.A.	27/10/2023	24/06/2026	2,079,160	-
PROYZA S.A.	07/12/2022	20/06/2023	134,022	-
PROYZA S.A.	20/06/2023	20/09/2023	134,022	-
PROYZA S.A.	11/11/2022	31/07/2023	123,353	123,353
Sara María Barrantes Hernández	30/07/2020	01/12/2023	500,000	500,000
Alfredo Hidalgo Solís	21/03/2022	24/05/2022	-	6,643,125
Cooperativa Agrícola Industrial Victoria R.L.	21/03/2022	24/05/2022	-	5,468,960
Cooperativa Agrícola Industrial Victoria R.L.	21/03/2022	24/05/2022	-	4,228,400

*(continúa)*

**Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017**

Notas a los estados financieros

Al 31 de enero de 2024 y 2023

(en colones sin céntimos)

*(continuación)*

	<b>Fecha de Emisión</b>	<b>Fecha de Vencimiento</b>	<b><u>2024</u></b>	<b><u>2023</u></b>
<b><u>Garantías de participación:</u></b>				
Donald Mora Monge			₡ -	1,846,429
Grupo TOPOCAT S.A.			-	3,245,015
INTOPO SRL			-	252,308
Norte Y Sur Arquitectos S.A.	27/01/2023	18/12/2023	3,898,425	-
GENSLER Costa Rica SR LTDA	27/01/2023	18/12/2023	3,898,425	-
Antonio Cardona Zuñiga	27/01/2023	24/12/2023	3,898,425	-
Consultoría Y Diseños S.A.	11/07/2023	27/01/2024	3,898,425	-
Diseño Ingeniería Arquitectura Metropolitana S.A.	06/06/2023	09/01/2024	37,020,882	-
Diseño Ingeniería Arquitectura Metropolitana S.A.	06/06/2023	09/01/2024	35,828,314	-
<b><u>Garantías Ambientales:</u></b>				
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud Orotina	11/01/2023	11/03/2024	8,172,543	7,753,434
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud Cariari	09/03/2023	09/05/2024	8,090,814	-
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud La Unión	06/07/2023	06/09/2024	9,919,958	-
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud La Fortuna	03/07/2023	03/09/2024	8,697,477	-
Garantía ambiental SETENA del Área de Salud Carrillo	15/11/2023	15/11/2028	8,603,479	-
<b>Total garantías</b>			₡ <b><u>8,229,239,912</u></b>	<b><u>915,448,082</u></b>

**Nota 13 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.

## **Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017**

Notas a los estados financieros

Al 31 de enero de 2024 y 2023

(en colones sin céntimos)

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 14 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 (correspondiente a la entrada en operación de hasta cuatro 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.

A partir del 4 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. Cabe indicar que para este cambio de régimen se registró en el mes de noviembre la provisión correspondiente al pago de la renta sobre las utilidades por el período de enero 2023 a setiembre 2023 según indicación de la Administración Tributaria. 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.

Anexo I:  
Balance de comprobación

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS/BCR 2017**  
**BALANCE DE COMPROBACION**  
**AL 31 DE ENERO DE 2024**  
**EN COLONES COSTARRICENSES**

<b>ACTIVO</b>	<b>SALDO INICIAL</b>	<b>DEBITOS</b>	<b>CREDITOS</b>	<b>SALDO FINAL</b>
711-03-0-00 Depósitos a la vista en entidades financieras del país	512,274.40	1,237,516,039.40	1,237,172,501.19	855,812.61
712-01-0-00 Inversiones al valor razonable con cambios en resultados	6,346,076,110.19	-	1,231,058,650.22	5,115,017,459.97
712-05-0-00 Instrumentos financieros vencidos y restringidos	390,981,903.26	62,192,604.24	-	453,174,507.50
712-08-1-00 Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	13,865,303.46	19,905,882.15	3,457,388.54	30,313,797.07
714-00-0-00 Cuentas y comisiones por cobrar	176.40	694,704,534.77	20,442,982.21	674,261,728.96
717-06-0-00 Activos por derecho de uso	1.00	-	-	1.00
718-02-0-00 Construcciones en proceso	11,511,168,363.37	530,929,090.74	18,672,216.19	12,023,425,237.92
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>18,262,604,132.08</b>	<b>2,545,248,151.30</b>	<b>2,510,803,738.35</b>	<b>18,297,048,545.03</b>
<b>PASIVO</b>				
724-08-0-00 Cargos por pagar diversos	435,282,406.67	81,209,703.82	115,654,116.77	469,726,819.62
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>435,282,406.67</b>	<b>81,209,703.82</b>	<b>115,654,116.77</b>	<b>469,726,819.62</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
731-01-0-00 Aportaciones en efectivo	17,827,321,724.41	-	-	17,827,321,724.41
731-02-0-00 Aportaciones en especie	1.00	-	-	1.00
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>17,827,321,725.41</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17,827,321,725.41</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>18,262,604,132.08</b>	<b>81,209,703.82</b>	<b>115,654,116.77</b>	<b>18,297,048,545.03</b>
<b>SUMAS IGUALES CUENTAS DE BALANCE</b>	<b>-</b>	<b>2,626,457,855.12</b>	<b>2,626,457,855.12</b>	<b>-</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>				
771-99-1-00 Cuentas de Orden Deudoras del Fideicomiso	8,743,155,376.91	-	513,915,465.38	8,229,239,911.53
772-99-1-00 Cuentas de Orden Acreedoras del Fideicomiso	(8,743,155,376.91)	513,915,465.38	-	(8,229,239,911.53)
<b>SUMAS IGUALES</b>	<b>-</b>	<b>3,140,373,320.50</b>	<b>3,140,373,320.50</b>	<b>-</b>

**Anexo II:**  
**Movimientos Cuenta Corriente**

## MOVIMIENTO DE CUENTA CORRIENTE

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSSBCR 2017

Su número de cuenta es 00104513720 COLONES

Movimiento Realizado Del 01-01-2024 Al 31-01-2024

Fecha Contable	Número	Descripción	Salidas de Efectivo	Entradas de Efectivo
12/01/2024	12830581	Registro redención de la inversión en Fondos Abiertos-BCR SAFI (Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017) Enero 2024.	-	16,540,860.81
12/01/2024	874322	Registro redención de la Inversión en Fondos de inversión Popular Mercado de Dinero Colones-Popular SAFI Enero 2024.	-	16,540,860.81
12/01/2024	14326504	Registro pago de impuestos de renta retenidos (15%) a los pagos realizados por concepto de Dietas del Fideicomiso en	35,802.00	-
12/01/2024	14315114	Registro pago de impuestos de renta retenidos (2%) a los pagos realizados a proveedores del Fideicomiso en Diciembre 2023.	33,045,920.00	-
15/01/2024	3067716	Registro de la Garantía de Cumplimiento del contratista Alfredo Meseguer Cabalceta - CONSORCIO ARQUITECTURA INGENIERIA INTERNACIONAL.	-	3,000,000.00
16/01/2024	9423513	Registro suscripción de la inversión en Fondos Abiertos-BCR SAFI (Garantía de Cumplimiento Consorcio Arquitectura Ingeniería Internacional) Enero 2024.	3,000,000.00	-
17/01/2024	12832721	Registro redención de la inversión en Fondos Abiertos-BCR SAFI (Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017) Enero 2024.	-	340,405,222.04
17/01/2024	12832731	Registro redención de la inversión en Fondos Abiertos-BCR SAFI (Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017) Enero 2024.	-	259,661,936.53
17/01/2024	876265	Registro redención de la Inversión en Fondos de inversión Popular Mercado de Dinero Colones-Popular SAFI Enero 2024.	-	259,661,936.53
17/01/2024	876278	Registro redención de la Inversión en Fondos de inversión Popular Mercado de Dinero Colones-Popular SAFI Enero 2024.	-	340,405,222.04
17/01/2024	1523293	Registro suscripción de la inversión en Fondos de Inversión Abiertos-BCR SAFI (Retención garantía Constructora Navarro y Avilés S.A.) Enero 2024.	9,318,682.32	-
17/01/2024	10471975	Registro suscripción de la inversión en Fondos de Inversión Abiertos-BCR SAFI (Retención garantía Constructora Navarro y Avilés S.A.) Enero 2024.	15,138,695.18	-
17/01/2024	5365189	Registro pago por las dieta al miembro del Comité de Vigilancia Cesión 12-2023 Carlos Eduardo Quirós Cabezas.	66,222.23	-
17/01/2024	5365189	Comisiones Bancarias.	1,044.00	-
17/01/2024	11713020	Registro pago por las dieta al miembro del Comité de Vigilancia Cesión 12-2023 Luis Bernardo Saenz Delgado.	66,222.23	-
17/01/2024	11713020	Comisiones Bancarias.	1,044.00	-
17/01/2024	6840861	Registro pago por las dieta al miembro del Comité de Vigilancia Cesión 12-2023 Carlos Eduardo Granados León.	66,222.23	-
17/01/2024	6840861	Comisiones Bancarias.	1,044.00	-
17/01/2024	7414992	Registro Factura 00100001010000000984 a Constructora Navarro y Avilés, S.A., correspondiente al "Avance N.7, correspondiente 100% Diseño/entregable N.4, proyecto N.4507-CCSS-0200-2560-CH-CA, Etapa N.2 Diseño y Permisos. Área de Salud Carrillo."	9,885,264.21	-
17/01/2024	7414992	Comisiones Bancarias.	1,044.00	-
17/01/2024	8579465	Registro Factura 00100001010000000983 a Constructora Navarro y Avilés, S.A., correspondiente al "Avance N.7, correspondiente 100% Diseño y Permisos, entregable N.4 proyecto N.4507-CCSS-0200-2560-CH-CA, Etapa N.2 Diseño y Permisos. Área de Salud Carrillo".	163,442,226.90	-
17/01/2024	8579465	Comisiones Bancarias.	1,044.00	-
17/01/2024	10823902	Registro Factura 00100001010000000010 a PABLO ANTONIO CONTRERAS VASQUEZ, correspondiente a los " Servicios Profesionales en Dirección de Proyectos. Avance N.º 3 del del 26nov23 al 25dic23. Proy. 4507-CCSS-0869-2592-PC-GA. Anteproyecto Área de Salud Garabito."	686,000.00	-
17/01/2024	10823902	Comisiones Bancarias.	1,044.00	-
17/01/2024	16396314	Registro Factura 00100001010000000473 a DAVID GUILLERMO GARCIA ZUNIGA, correspondiente al "Avance #17: Dirección de proyectos, Área salud Carrillo y Agua Zarcas. (20 de Nov al 19 de Dic 2023)".	1,116,259.20	-
17/01/2024	16396314	Comisiones Bancarias.	1,044.00	-
17/01/2024	8344951	Registro Factura 00100001010000000474 a DAVID GUILLERMO GARCIA ZUNIGA, correspondiente a los " Viáticos del Avance #10: Dirección de proyectos, Área salud Carrillo y Agua Zarcas. (20 de Nov al 19 de Dic 2023)".	423,694.86	-
17/01/2024	8344951	Comisiones Bancarias.	1,044.00	-
17/01/2024	11940711	Registro pago factura 00100001010000000208 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente a los " Viáticos inspección Área de Salud de la Fortuna mes # 9".	10,795,675.44	-
17/01/2024	11940711	Registro pago factura 00100001010000000207 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente a los " Revisión de diseño e inspección del Área de Salud de la Fortuna del mes # 9".	-	-
17/01/2024	11940711	Registro pago factura 00100002010000174082 Radiográfica Costarricense. Correspondiente a "Sistema de Compra Pública -SICOP periodo Diciembre 2023".	-	-
17/01/2024	9966891	Registro suscripción de la inversión en Fondos Abiertos-BCR SAFI (Retención garantía PYP Construcciones SA) Enero 2024.	34,735,226.74	-
17/01/2024	11336354	Registro Factura 00100001010000000228 a P Y P CONSTRUCCIONES S.A., correspondiente al "Anticipo. Etapa Construcción - Licitación Pública 2021PP-000006-00193000001, Contratación 0062021637400006".	646,075,217.34	-
17/01/2024	11336354	Comisiones Bancarias.	1,044.00	-
17/01/2024	8219946	Registro Factura 00100001010000000990 a Constructora Navarro y Avilés, S.A., correspondiente al "Avance de Obra #17, Etapa N.3 Construcción del Área de Salud La Fortuna".	281,579,730.31	-
17/01/2024	8219946	Comisiones Bancarias.	1,044.00	-
24/01/2024	12835571	Registro redención de la inversión en Fondos Abiertos-BCR SAFI (Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017) Enero 2024.	-	650,000.00
24/01/2024	879620	Registro redención de la Inversión en Fondos de inversión Popular Mercado de Dinero Colones-Popular SAFI Enero 2024.	-	650,000.00
24/01/2024	1094	Registro del pago de la comisión a BCR Fiduciario de Diciembre 2023 del Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017.	27,685,000.00	-
26/01/2024	3088229	Registro de la Garantía de Cumplimiento presentada por GENSLER COSTA RICA SRL	-	0.05
26/01/2024	3088471	Registro de la Garantía de Cumplimiento presentada por ANTONIO CARDONA ZUÑIGA.	-	0.05
29/01/2024	3092161	Registro de la Garantía de Cumplimiento presentada por NORTE Y SUR AQUITECTOS S.A.	-	0.05
21/12/2023	27139	Registro de intereses ganados en cuenta corriente BCR al 31-01-2024.	-	0.49

Cantidad	Valor	Saldos
<b>Débitos</b>	28 1,237,172,501.19	<b>Anterior</b> 512,274.40
<b>Créditos</b>	13 1,237,516,039.40	<b>Disponible</b> 855,812.61