

Fideicomiso Inmobiliario CCSS / BCR 2017

Estados Financieros

Al 30 de septiembre de 2025

Estados Financieros

Fideicomiso Inmobiliario CCSS / BCR 2017

Al 30 de septiembre 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024
EN COLONES COSTARRICENSES SIN CÉNTIMOS

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
ACTIVO		Notas	
Activo corriente			
Depósitos a la vista en entidades financieras del país	3	₡ 850,007	850,329
Inversiones al valor razonable con cambios en resultados	4	3,532,537,260	1,448,778,968
Instrumentos financieros vencidos y restringidos	5	1,810,723,142	1,342,434,495
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	6	51,810,545	6,210,173
Cuentas y comisiones por cobrar	7	1,350,786,559	1,666,785,200
Total activo corriente		<u>6,746,707,513</u>	<u>4,465,059,165</u>
Activo no corriente			
Terrenos	8	969,736,000	969,736,000
Activos por derecho de uso	9	1	1
Construcciones en proceso	10	58,422,926,612	27,822,628,509
Total activo no corriente		<u>59,392,662,613</u>	<u>28,792,364,510</u>
Total Activo		<u>₡ 66,139,370,126</u>	<u>33,257,423,675</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente			
Cargos por pagar diversos	11	₡ 1,861,788,144	1,235,998,073
Total Pasivo		<u>1,861,788,144</u>	<u>1,235,998,073</u>
PATRIMONIO			
Aportaciones en efectivo	12	64,277,581,981	32,021,425,601
Aportaciones en especie	12	1	1
Total Patrimonio		<u>64,277,581,982</u>	<u>32,021,425,602</u>
Total Pasivo y Patrimonio		<u>₡ 66,139,370,126</u>	<u>33,257,423,675</u>
CUENTAS DE ORDEN			
Cuentas de Orden Deudoras del Fideicomiso	13	₡ 8,647,432,065	9,986,154,372
Cuentas de Orden Acreedoras del Fideicomiso	13	₡ (8,647,432,065)	(9,986,154,372)

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

2025-10-08 11:11:33 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: gqEu9PNm
<https://timbres.contador.co.cr>

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS/BCR 2017
ESTADOS DE RESULTADOS
NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE 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	-	-
 Gastos Financieros:		
Gastos Financieros por Obligaciones con Entidades Financieras	-	-
Otros Gastos Financieros	-	-
Comisiones por Servicios	-	-
Total de Gastos Financieros	-	-
 Resultado Financiero Neto		
 Resultado Neto del Período	₡	-

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

2025-10-08 11:11:34 -0600



VERIFICACIÓN: gqEu9PNm
<https://timbres.contador.co.cr>

TIMBRE 300.0 COLONES

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS/BCR 2017
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE 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	€	1	17,827,321,724	17,827,321,725
Aportes en efectivo del periodo	12	-	14,194,103,877	14,194,103,877
Saldos al 30 de septiembre de 2024	€	<u>1</u>	<u>32,021,425,601</u>	<u>32,021,425,602</u>
Saldos al 31 de Diciembre de 2024	€	1	44,021,421,524	44,021,421,525
Aportaciones en efectivo del periodo	12	-	20,256,160,457	20,256,160,457
Saldos al 30 de septiembre de 2025	€	<u>1</u>	<u>64,277,581,981</u>	<u>64,277,581,982</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 Cambios en el Patrimonio

2025-10-08 11:11:35 -0600



TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: gqEu9PNm
<https://timbres.contador.co.cr>

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS/BCR 2017
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
NUEVE MESES TERMINADOS EL 30 DE SEPTIEMBRE 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	₡	-	-
Cambios en los activos y pasivos de operación:			
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	6	(31,610,859)	7,655,131
Gastos pagados por anticipado		-	-
Cargos por pagar diversos	11	168,895,626	800,715,666
Cuentas y comisiones por cobrar	7	<u>553,712,505</u>	<u>(1,666,785,024)</u>
Efectivo provisto (usado) por las actividades de operación		<u>690,997,272</u>	<u>(858,414,227)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Instrumentos financieros vencidos y restringidos	5	(29,961,499)	(951,452,592)
Terrenos	8	-	(969,736,000)
Construcciones en proceso	10	<u>(21,741,630,891)</u>	<u>(16,311,460,145)</u>
Efectivo provisto (usado) por las actividades de inversión		<u>(21,771,592,390)</u>	<u>(18,232,648,737)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Aportaciones en efectivo	12	<u>20,256,160,457</u>	<u>14,194,103,877</u>
Efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento		<u>20,256,160,457</u>	<u>14,194,103,877</u>
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo en el periodo		(824,434,661)	(4,896,959,087)
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 ₡	<u>3,533,387,267</u>	<u>1,449,629,297</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
MARIÁ



Estado de Flujos de Efectivo

2025-10-08 11:11:36 -0600

TIMBRE 300.0 COLONES

VERIFICACIÓN: gqEu9PNm
<https://timbres.contador.co.cr>

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 labore 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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 acreden 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 30 de septiembre, 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	2025	2024
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	₡ 850,007	850,329
Total	₡ 850,007	850,329

Nota: “Ver Anexo II”

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre 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	₡ 850,007	850,329
Inversiones con vencimiento menor a tres meses	3,532,537,260	1,448,778,968
Total, efectivo y equivalentes de efectivo	₡ 3,533,387,267	1,449,629,297

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 30 de septiembre detallado como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fondos de Inversión BCR SAFI		
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	₡ 1,745,975,059	-
Popular Mercado de Dinero colones-Popular SAFI		
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	1,744,901,516	1,433,310,315
Sumarios (a)	41,660,685	15,468,653
Total	₡ 3,532,537,260	1,448,778,968

(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 30 de septiembre 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 2.55% respectivamente (3.71% durante el año 2024), y se detallan a continuación:

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 30 de septiembre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

Fondos de Inversión BPDC SAFI		2025	2024
AS La Fortuna-Construcción-Constructora Navarro y Avilés S.A.	₡	14,982,412	387,369,161
AS La Fortuna-Equipamiento-Constructora Navarro y Avilés S.A.		787,657	34,249,140
AS Carrillo-Construcción-Constructora Navarro y Avilés S.A.		416,990,887	207,331,280
AS La Unión-Anteproyecto-Van Der Laat Y Jimenez S.A.		-	5,385,601
AS La Unión-Diseño-Van Der Laat Y Jimenez S.A.		-	12,915,610
AS La Unión-Construcción-Van Der Laat Y Jimenez S.A.		-	228,702,318
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.		376,353,149	124,782,160
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 Garantía de Cumplimiento CEGA S.A.		-	4,269,366
Garantía de Cumplimiento IMNSA Ingenieros Consultores S.A.		165,979	165,979
AS La Fortuna-Garantía de Cumplimiento Sergio Greenwood AVILA		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 Garantía de Cumplimiento CONSOR. ARQ.		1,528,809	3,057,431
ING. INT. ARQUITECTOS			
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.		335,074,759	44,969,483
AS Alajuela Oeste-Diseño-Consorcio Puentes Dia S.A.		5,950,397	-
AS Talamanca-Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A.		-	133,399
Garantía de Cumplimiento RQ Ingeniería de Tránsito S.A.		506,500	-
AS Acosta -Construcción - Constructora Navarro y Avilés S.A.		216,249,479	7,059,351
AS Carrillo-Equipamiento-Constructora Navarro y Avilés S.A.		59,970,045	-
AS Cariari-Equipamiento-P Y P Construcciones S.A.		64,920,453	-

(continúa)

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 30 de septiembre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

(continuación)

		2025	2024
AS Cóbano-Diseño-Constructora Gonzalo Delgado S.A.	₡	4,340,377	-
AS Nicoya-Diseño-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		5,386,783	-
AS Garabito-Diseño-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		5,877,027	-
AS Orotina- San Mateo-Construcción-Van Der Laat y Jiménez S.A.		128,579,436	-
AS La Unión-Equipamiento-Van Der Laat Y Jimenez S.A.		-	23,994,617
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		-	152,442,840
AS Aguas Zarcas-Equipamiento-Constructora Navarro Y Avilés S.A.		19,923,768	-
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	-
Total	₡	1,810,723,142	1,342,434,495

(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.

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 2.55% respectivamente (3.71% durante el año 2024), para las inversiones en colones, durante los últimos 12 meses. Al 30 de septiembre los productos por cobrar asociados a inversiones en títulos valores se detallan a continuación:

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 30 de septiembre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

<u>Productos por cobrar fondos de Inversión BCR SAFI</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	₡ 12,221,599	-
<u>Productos por cobrar fondos de Inversión BPDC SAFI</u>		
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	10,706,097	942,156
Sumarios (a)	1,746,082	744,930
AS La Fortuna-Construcción-Constructora Navarro y Avilés S.A.	312,847	1,603,729
AS La Fortuna-Equipamiento-Constructora Navarro y Avilés S.A.	19,471	116,364
AS Carrillo-Construcción-Constructora Navarro y Avilés S.A.	9,543,074	796,646
AS La Unión-Anteproyecto-Van Der Laat Y Jimenez S.A.	-	25,030
AS La Unión-Diseño-Van Der Laat Y Jimenez S.A.	-	60,026
AS La Unión-Construcción-Van Der Laat Y Jimenez S.A.	-	996,401
AS Cariari-Anteproyecto-P Y P Construcciones S.A.	126,551	19,456
AS Cariari-Diseño-P Y P Construcciones S.A.	489,850	75,312
AS Cariari-Construcción-P y P Construcciones S.A.	6,969,183	484,425
AS Orotina-Anteproyecto-Volio y Trejos Asociados S.A.	184,429	26,625
AS Orotina-Diseño-Volio y Trejos Asociados S.A.	332,547	28,985
AS Nicoya-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.	99,692	9,085
AS Cóbano-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.	88,652	11,119
AS Garabito-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.	112,619	10,938
Garantía de Cumplimiento MYV Soluciones Geotécnicas S.A.	7,305	1,055
Garantía de Cumplimiento Garantía de Cumplimiento CEGA S.A.	-	18,422
Garantía de Cumplimiento IMNSA Ingenieros Consultores S.A.	4,961	716
AS La Fortuna-Garantía de Cumplimiento Sergio Greenwood Ávila	45,117	6,513
AS Orotina-Garantía de Cumplimiento Sergio Greenwood Ávila	58,008	8,374
Garantía de Cumplimiento INTRACA S.R.L.	10,314	1,489
Garantía de Cumplimiento Compañía Proyectos Ambientales PROYZA S.A.	9,027	1,303
Garantía de Cumplimiento CONSOR. ARQ. ING. INT. ARQUITECTOS	45,693	13,192
AS Pérez Zeledón-Anteproyecto- Consorcio Puentes DIA S.A.	277,681	3,455
AS Bagaces-Anteproyecto- Consorcio PUENTES DIA S.A.	222,766	3,131
AS La Fortuna-Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A	4,184	604
AS Orotina Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A.	4,184	604
AS Aguas Zarcas-construcción-Constructora Navarro Y Avilés S.A.	4,086,409	128,726
AS Alajuela Oeste-Diseño-Consorcio Puentes Dia S.A.	105,108	-
Garantía de Cumplimiento RQ Ingeniería de Transito S.A.	10,613	-
AS Acosta -Construcción - Constructora Navarro y Avilés S.A.	1,996,957	-
AS Carrillo-Equipamiento-Constructora Navarro y Avilés S.A.	604,690	-
AS Talamanca-Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A.	-	576

(continúa)

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 30 de septiembre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

(continuación)

	2025	2024
AS Acosta -Diseño-Constructora Navarro Y Avilés S.A.	₡ -	30,460
AS Cariari-Equipamiento-P Y P Construcciones S.A.	503,053	-
AS Cóbano-Diseño-Constructora Gonzalo Delgado S.A.	53,160	-
AS Nicoya-Diseño-Constructora Gonzalo Delgado S.A.	68,366	-
AS Garabito-Diseño-Constructora Gonzalo Delgado S.A.	69,682	-
AS Orotina- San Mateo-Construcción-Van Der Laat y Jiménez S.A.	641,069	-
AS Talamanca-Diseño-Navarro y Avilés S.A.	17,870	-
AS La Unión-Equipamiento-Van Der Laat Y Jimenez S.A.	-	40,326
AS Aguas Zarcas-Equipamiento-Constructora Navarro Y Avilés S.A.	10,398	
Garantía de cumplimiento INTRACA S.R.L - EIFSV	1,237	-
Total	₡ 51,810,545	6,210,173

(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.

En el mes de octubre de 2025, se realizaron algunos ajustes de rendimientos mal asignadas durante el mes de septiembre 2025.

Nota 7 Cuentas y comisiones por cobrar

Al 30 de septiembre, las cuentas por cobrar por los anticipos realizados a los contratistas se detallan a continuación:

	2025	2024
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	₡ -	82,084,727
Constructora Navarro y Avilés, S.A.- Aguas Zarcas P Y P Construcciones S.A.	113,627,860	633,123,372
Constructora Navarro y Avilés, S.A.- Carrillo	9,711,682	517,179,132
Constructora Navarro y Avilés, S.A.- La Fortuna	-	423,926,572
Constructora Navarro y Avilés, S.A.- Acosta	420,445,603	-
Constructora Navarro y Avilés, S.A.- Talamanca	47,201,324	-
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.-Orotina	759,800,090	-
	₡ 1,350,786,559	1,666,785,200

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 30 de septiembre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

Nota 8 Terrenos

Al 30 de septiembre, los terrenos que se han adquirido por el Fideicomiso para desarrollar las diferentes obras del Fideicomiso se detallan a continuación:

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

Nota 9 Activos por derecho de uso

De acuerdo con la cláusula vigésima octava del contrato de Fideicomiso, “los terrenos sobre los que se desarrolle 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 30 de septiembre, 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
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

(continúa)

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

(en colones sin céntimos)

(continuación)

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 30 de septiembre el saldo acumulado de las “Construcciones en proceso” es el que se indica a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
₡	<u>58,422,926,612</u>	<u>27,822,628,509</u>
₡	<u>58,422,926,612</u>	<u>27,822,628,509</u>

Al 30 de septiembre el saldo de las “Construcciones en proceso” clasificado por centro de costos se detalla a continuación:

		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Obras por centro de costos:</u>			
01. Orotina - San Mateo	₡	2,533,955,637	637,350,282
02. La Fortuna		9,788,271,173	9,155,362,956
03. Alajuela Oeste		403,833,869	223,108,990
04. Bagaces		479,369,429	177,370,780
05. Cariari		9,686,917,702	2,689,253,293
06. Guápiles		220,955,173	200,610,783

(continúa)

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

(en colones sin céntimos)

<i>(continuación)</i>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
07. Liberia		229,597,430	202,090,598
08. Carrillo	₡	10,482,898,549	4,448,857,153
09. Aguas Zarcas		7,865,020,577	918,049,931
10. Cóbano		322,466,400	204,761,680
11. Desamparados 3		160,257,451	141,970,953
12. Acosta		4,739,988,620	415,207,898
13. Nicoya		376,655,384	214,971,221
14. Talamanca		363,246,172	304,440,948
15. Pérez Zeledón		579,864,545	248,699,361
16. Garabito		416,910,050	252,908,753
17. La Unión		7,530,220,731	5,615,482,779
18. Aguirre - Quepos		128,258,995	87,131,152
19. Alajuela Sur		133,432,787	112,242,211
20. Buenos Aires		202,256,739	154,170,382
21. Cartago		126,950,838	111,876,443
22. Ciudad Quesada		131,881,385	106,270,797
23. Goicoechea		183,379,098	150,797,074
24. Grecia		129,149,659	107,663,795
25. Heredia - Cubujuquí		284,938,240	225,287,384
26. Heredia - Virilla		119,404,341	97,384,313
27. Moravia		131,769,244	102,328,428
28. Paraíso Cervantes		112,618,551	93,617,652
29. Poás		109,803,723	91,822,021
30. San Ramón		140,725,117	117,367,723
31. Sucursal Poás		6,290,802	5,005,535
32. Sucursal Guápiles		12,618,521	10,680,560
33. Sucursal Liberia		18,309,879	15,491,379
34. Sucursal Cóbano		15,894,701	9,353,454
35. Sucursal Desamparados		18,309,879	15,491,379
36. Sucursal Pérez Zeledón		14,031,928	11,883,109
37. Sucursal Quepos		8,353,962	7,068,696
38. DRCS Desamparados		25,290,379	21,397,469
39. Sucursal Nicoya		19,753,312	8,184,636
40. Sucursal Batán		7,375,841	5,508,166
41. Sucursal Chomes		7,375,841	5,508,166
42. Sucursal Ciudad Neily		8,700,362	6,481,257

(continúa)

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 30 de septiembre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

<i>(continuación)</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
43. Sucursal Miramar	8,452,969	5,508,166
44. Sucursal Parrita	7,375,841	5,508,166
45. Sucursal Puriscal	7,375,841	5,508,166
46. Sucursal San Joaquín de Heredia	10,462,663	7,784,735
47. Sucursal San Rafael de Heredia	10,462,663	7,784,735
48. Sucursal San Vito	10,048,025	6,481,257
49. Sucursal Valverde Vega	7,375,841	5,508,166
50. DRCS Atlántica	15,239,626	11,346,716
51. DRCS Brunca	15,239,626	11,346,716
52. DRCS Chorotega	15,239,626	11,346,716
53. CLOG	38,350,875	13,993,430
Total	₡ 58,422,926,612	27,822,628,509

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 30 de septiembre de 2025 correspondiente a la economía que ha significado esa no sujeción en el costo de las construcciones en proceso es de ₡8,829,696,377.

Nota 11 Cargos por pagar diversos

Al 30 de septiembre, el saldo de los cargos por pagar diversos se detalla así:

	<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)	60,070,235	65,545,063
Acreedores varios (c)	57,987,747	33,832,545
Retención garantía Volio y Trejos Asociados S.A. (d)	17,285,472	17,285,472
Retención garantía Constructora Navarro y Avilés S.A. (d)	1,047,771,418	670,777,233
Retención garantía Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A. (d, e)	128,579,438	267,052,957
Retención garantía PYP Construcciones S.A. (d, e)	459,574,511	143,083,068
Retención garantía Constructora Gonzalo Delgado S.A. (d)	26,358,183	9,210,447
Retención garantía Consorcio Puentes Dia S.A.	36,476,140	1,526,288
Total	₡ 1,861,788,144	1,235,998,073

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

(en colones sin céntimos)

- (a) Corresponde a los honorarios por pagar del mes de septiembre 2025 a BCR Fiduciario, que serán cancelados por el Fideicomiso en octubre 2025.
- (b) Corresponde a las retenciones de impuestos realizadas a terceros del 2% y 15% respectivamente, que serán pagadas por el Fideicomiso en octubre 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.
- (e) En el mes de octubre de 2025, se realizaron algunas reclasificaciones de retenciones entre cuentas, debido a facturas mal asignadas durante el mes de septiembre 2025, por lo que algunos saldos fueron modificados y corregidos en este informe.

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),
- 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,

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

(en colones sin céntimos)

- g. Como también las utilidades del período y las utilidades retenidas que genere el FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS / BCR 2017.

Al 30 de septiembre, el saldo acumulado de los aportados realizados por la CCSS corresponde a:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Aportaciones en especie (ver nota 9)	₡ 1	1
Aportaciones en efectivo	<u>₡ 64,277,581,981</u>	<u>₡ 32,021,425,601</u>
	<u>₡ 64,277,581,982</u>	<u>₡ 32,021,425,602</u>

A continuación, se detallan los aportados 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

Nº 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
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

Acumulado al 30 de septiembre de 2025 ₡ 64,277,581,981

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 30 de septiembre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

Nota 13 Cuentas de orden

Al 30 de septiembre, 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	2025	2024
Electrónicas:				
CDS Corporación de Desarrollo Sigma S.A.	28/08/2024	01/09/2025	₡ 19,245,205	19,886,838
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	08/04/2024	22/10/2024	-	212,733,471
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	89,815,000	92,809,425
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	37,711,396	-
Consultoría y Diseños S.A.	13/02/2025	17/05/2028	28,538,400	-
Volio Trejos	02/04/2024	30/11/2026	342,056,000	353,460,120
Antonio Cardona Zúñiga	30/01/2025	31/12/2025	11,363,144	6,524,804
Castellón Arquitectura &Asociados S.A.	06/12/2023	10/04/2026	9,771,800	9,771,800
Castellón Arquitectura &Asociados S.A.	02/11/2023	03/04/2026	10,849,102	10,849,102
Castellón Arquitectura &Asociados S.A.	07/04/2022	16/09/2024	11,095,000	11,095,000
Castellón Arquitectura &Asociados S.A.	07/04/2022	16/09/2024	12,650,000	13,097,500
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	16/05/2022	29/08/2025	-	338,791,630
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	31/08/2023	11/10/2024	-	496,468
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	31/08/2023	11/10/2024	-	496,468,200
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	09/05/2025	10/08/2026	310,629,859	-
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	27/02/2025	27/10/2026	314,552,370	-
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	5,332,228	-

(continúa)

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 30 de septiembre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

(continuación)

	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	2025	2024
Central de Servicios PC, S.A.	01/10/2024	29/02/2028	₡ 6,967,620	-
Central de Servicios PC, S.A.	01/10/2024	29/02/2028	7,526,244	-
Central de Servicios PC, S.A.	01/10/2024	29/02/2028	7,547,496	-
Coopevictoria, RL	06/01/2023	06/10/2024	-	21,142,000
Coopevictoria, RL	06/01/2023	06/10/2024	-	27,344,800
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
Ingeniería de Tránsito y Carreteras INTRACA S.A.	19/12/2023	-	-	801,535
Consultora Estructural G.A.Y Asoc. CEGA S.A.	07/03/2023	07/11/2025	23,619,012	23,619,012
Consultora Estructural G.A.Y Asoc. CEGA S.A.	07/03/2023	07/11/2025	30,194,705	30,194,705
Teleservicios Digitales JBM S.A.	28/12/2024	28/11/2025	928,700	959,859
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
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.	28/12/2023	31/07/2027	315,446,040	315,446,040
Puentes y Calzadas Infraestructuras S.L.U.	25/10/2023	30/01/2027	313,645,053	313,645,053
DLZ Carbón	17/07/2027	14/09/2027	2,204,946	2,278,458
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	2,088,859	-
Constructora Gonzalo Delgado, S. A	09/06/2025	30/03/2027	4,550,316	-
José Mauricio Ruiz Cubillo	13/09/2023	04/11/2025	1,710,000	1,710,000
Consorcio Arquitectura Ingeniería Internacional	30/11/2024	31/12/2025	13,465,608	-
Pablo Contreras Vásquez	24/09/2024	26/12/2025	759,000	784,305
PROYZA S.A.	08/10/2024	25/05/2027	1,012,000	-

(continúa)

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 30 de septiembre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

(continuación)

	Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	2025	2024
PROYZA S.A.	27/10/2023	24/06/2026	₡ 2,024,000	2,091,480
PROYZA S.A.	08/09/2025	08/01/2027	2,783,000	
PROYZA S.A.	08/09/2025	08/01/2027	2,783,000	
Eduardo Antonio Lima Calvo	27/02/2024	25/04/2025	-	423,000
Eduardo Antonio Lima Calvo	27/02/2024	25/04/2025	-	429,000
INGEOTEC, S.A.	01/03/2023	31/03/2027	257,300	257,300
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
Gestión y Consultoría Integrada GCI S.A.	26/07/2024	30/06/2025	1,789,240	1,789,240
Diseño Ingeniería Arquitectura Metropolitana S.A.	03/01/2024	31/07/2027	193,076,520	193,076,520
Diseño Ingeniería Arquitectura Metropolitana S.A.	26/10/2023	30/01/2027	209,096,701	209,096,702
Diseño Ingeniería Arquitectura Metropolitana S.A.	28/12/2023	31/07/2027	210,297,360	210,297,360
Consorcio Norte Y Sur Arquitectura S.A.	14/11/2024	23/12/2027	20,168,654	-
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	-
RG INGENIERÍA DE TRÁNSITO SA	25/11/2024	-	506,500	-
Ingeniería de tránsito y carreteras INTRACA S.R.L.	03/07/2025	04/01/2027	560,500	
Garantía Cumplimiento MOPT Área de Salud de Carrillo	16/08/2024	16/05/2025	-	152,442,839
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	-

En efectivo:

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
Consorcio Arquitectura Ingeniería Internacional	13/01/2024	-	1,500,000	3,000,000
Sergio Greenwood Ávila	10/08/2023	-	1,872,000	1,872,000
Sergio Greenwood Ávila	10/08/2023	-	1,456,000	1,456,000
Consultora Estructural G.A. Asociados CEGA S.A.	18/10/2022	01/12/2024	-	3,933,548
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.	11/11/2022	31/07/2024	-	123,353
PROYZA S.A.	20/06/2023	-	134,022	134,022

(continúa)

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros
Al 30 de septiembre de 2025 y 2024
(en colones sin céntimos)

(continuación)

Fecha de Emisión	Fecha de Vencimiento	<u>2025</u>	<u>2024</u>
---------------------	-------------------------	-------------	-------------

Garantías Ambientales:

SETENA del Área de Salud Orotina	11/01/2023	11/03/2024	₡	8,172,542	8,172,542
SETENA del Área de Salud Cariari	09/03/2023	09/05/2024		8,090,814	8,090,814
SETENA del Área de Salud La Unión	06/07/2023	15/04/2025		8,697,477	8,697,477
SETENA del Área de Salud La Fortuna	03/07/2023	16/01/2025		9,919,958	9,919,959
SETENA del Área de Salud Carrillo	15/11/2023	15/11/2028		8,603,479	8,603,479
SETENA del Área de Salud Agua Zarcas	20/05/2024	20/11/2025		8,266,231	8,266,231
SETENA del Área de Salud Acosta	04/12/2024	-		7,470,117	-
SETENA del Área de Salud de Alajuela Oeste	24/02/2025	-		6,907,300	-
Total garantías			₡	8,647,432,065	9,986,154,372

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.

Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017

Notas a los estados financieros

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024

(en colones sin céntimos)

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.

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 Nº 10600, "Tratamiento Fiscal a los Fideicomisos de Obra Pública", se introduce un nuevo inciso 1) al final del artículo 3 de la Ley Nº 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:

1) Los fideicomisos constituidos para el desarrollo de obra pública".

Adicionalmente, la Ley Nº 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 Nº 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025
EN COLONES COSTARRICENSES

ACTIVO		SALDO INICIAL	DEBITOS	CREDITOS	SALDO FINAL
711-03-0-00-00	Depositos a la vista en entidades financieras del país	850,001.91	3,139,740,045.76	3,139,740,040.17	850,007.50
712-01-0-00-00	Inversiones al valor razonable con cambios en resultados	6,344,758,317.44	156,085,173.09	2,968,306,230.59	3,532,537,259.94
712-05-0-00-00	Instrumentos financieros vencidos y restringidos	1,823,280,437.44	139,885,542.92	152,442,838.77	1,810,723,141.59
712-08-1-00-00	Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	56,012,319.63	14,789,194.03	18,990,968.76	51,810,544.90
714-00-0-00-00	Cuentas y comisiones por cobrar	1,551,520,260.35	-	200,733,701.22	1,350,786,559.13
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	55,231,567,490.88	3,202,820,886.77	11,461,765.11	58,422,926,612.54
TOTAL ACTIVO		65,977,724,828.65	6,653,320,842.57	6,491,675,544.62	66,139,370,126.60
PASIVO					
724-08-0-00-00	Cargos por pagar diversos	1,700,142,846.42	69,322,916.77	230,968,214.72	1,861,788,144.37
TOTAL PASIVO		1,700,142,846.42	69,322,916.77	230,968,214.72	1,861,788,144.37
PATRIMONIO					
731-01-0-00-00	Aportaciones en efectivo	64,277,581,981.23	-	-	64,277,581,981.23
731-02-0-00-00	Aportaciones en especie	1.00	-	-	1.00
TOTAL PATRIMONIO		64,277,581,982.23	-	-	64,277,581,982.23
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		65,977,724,828.65	69,322,916.77	230,968,214.72	66,139,370,126.60
SUMAS IGUALES CUENTAS DE BALANCE		-	6,722,643,759.34	6,722,643,759.34	-
CUENTAS DE ORDEN					
771-99-1-00-00	Cuentas de Orden Deudoras del Fideicomiso	8,967,581,640.27	-	320,149,575.58	8,647,432,064.69
772-99-1-00-00	Cuentas de Orden Acreedoras del Fideicomiso	(8,967,581,640.27)	320,149,575.58	-	(8,647,432,064.69)
SUMAS IGUALES		-	7,042,793,334.92	7,042,793,334.92	-

Anexo II:
Movimientos Cuenta Corriente

MOVIMIENTO DE CUENTA CORRIENTE

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSSBCR 2017

Su número de cuenta es 00104513720 COLONES

Movimiento Realizado Del 01-09-2025 Al 30-09-2025

Fecha Contable	Número	Descripción	Salidas de Efectivo	Entradas de Efectivo
10/09/2025	1097408	Registro devolución de efectivo del MOPT correspondiente a la garantía de cumplimiento de los trabajos de mejoras sobre el derecho de vía de la Ruta Nacional 21 que da acceso al Área de Salud de Carrillo.	-	152,442,838.77
11/09/2025	13112111	Redención de la Inversión en Fondos de Inversión BCR SAFI (Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017).	-	30,000,000.00
11/09/2025	1154787	Redención de los Fondos de Inversión Popular Mercado de Dinero Colones-Popular SAFI (Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017).	-	11,637,915.00
11/09/2025	15123633	Suscripción de la Inversión en Fondos de Inversión Popular Mercado de Dinero Colones-Popular SAFI (Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017).	76,221,419.39	-
11/09/2025	11392916	Pago de impuestos de renta retenidos (15%) a los pagos realizados por concepto de Dietas del Fideicomiso de Agosto 2025.	34,148.00	-
11/09/2025	14988074	Suscripción de la Inversión en Fondos de Inversión BCR SAFI (Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017).	76,221,419.39	-
11/09/2025	13127990	Pago de impuestos de renta retenidos (2%) a los pagos realizados a proveedores del Fideicomiso en Agosto 2025.	41,603,767.00	-
16/09/2025	13113211	Redención de la Inversión en Fondos de Inversión BCR SAFI (Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017).	-	78,973,157.10
16/09/2025	1156504	Redención de los Fondos de Inversión Popular Mercado de Dinero Colones-Popular SAFI (Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017).	-	78,973,157.10
16/09/2025	16416805	Pago factura 00100001010000000370 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al "Inspección: AV#8 Agost25 Área de Salud Acosta."		
		Pago factura 00100001010000000371 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al "OC#1: Av#5 V2 Agost25 Regencia Ambiental Área de Salud SM."		
		Pago factura 00100001010000000372 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al "Viáticos Reg Amb: (Agost25) Área de Salud SM."		
		Pago factura 00100001010000000373 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al "Reconocimiento de honorarios según el Arancel tarifable mes #4 (Agost25). Área de Salud Orotina-SM."		
		Pago factura 00100001010000000374 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al "Inspección: AV#4 Agost25 Área de Salud SM.."		
		Pago factura 00100001010000000375 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al "Viáticos Inspección: (Agost25) Área de Salud SM."		
		Pago factura 00100001010000000236 a PMO ESTRATEGIA Y GESTION DE PROYECTOS S.A., correspondiente al "Avance #5: Dirección de proyectos, Área salud Bagaces (24 de Jul al 24 de Agosto 2025)"		
		Pago factura 00100001010000000237 a PMO ESTRATEGIA Y GESTION DE PROYECTOS S.A., correspondiente al "Avance #5: Dirección de proyectos, Área salud Heredia, Cubujuquí (24 de Jul al 24 de Agosto 2025)"		
		Pago factura 00100001010000000238 a PMO ESTRATEGIA Y GESTION DE PROYECTOS S.A., correspondiente al "Avance #5: Dirección de proyectos, Área salud Pérez Zeledón (24 de Jul al 24 de Agosto 2025)"		
16/09/2025	15603384	Suscripción de la Inversión en Fondos de Inversión Popular Mercado de Dinero Colones-Popular SAFI(AS CARRILLO-CONSTRUCCION-CONSTRUCTORA NAVARRO Y AVILES S.A.).	760,680.32	-
16/09/2025	1094	Pago factura 0210000101000000395 del Banco de Costa Rica correspondiente a la Comisión por pagar al Fiduciario por la administración del Fideicomiso de Agosto 2025.	27,685,000.00	-
16/09/2025	6552024	Pago por las dieta al miembro del Comité de Vigilancia Cesión 08-2025 Luis Bernardo Sienz Delgado.	64,639.95	-
16/09/2025	6552024	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
16/09/2025	3043131	Pago por las dieta al miembro del Comité de Vigilancia Cesión 08-2025 Carlos Eduardo Quirós Cabezas.	64,639.95	-
16/09/2025	3043131	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
16/09/2025	2641816	Pago por las dieta al miembro del Comité de Vigilancia Cesión 08-2025 Carlos Eduardo Granados León.	64,639.95	-
16/09/2025	2641816	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
16/09/2025	885214	Pago Factura 00100001010000001431 a Constructora Navarro y Avilés, S.A., correspondiente al "Avance de órdenes de cambio de la Construcción del Área de Salud la Fortuna".	7,324,508.86	-
16/09/2025	885214	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
16/09/2025	5892217	Pago Factura 00100001010000001432 a Constructora Navarro y Avilés, S.A., correspondiente al "Avance de órdenes de cambio de la Construcción del Área de Salud la Fortuna".	30,658,733.54	-
16/09/2025	5892217	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
16/09/2025	8855889	Pago Factura 00100001010000001433 a Constructora Navarro y Avilés, S.A., correspondiente al "Reajuste de precios por avances de Obra de la Construcción del Área de Salud la Fortuna".	8,752,142.80	-
16/09/2025	8855889	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-

MOVIMIENTO DE CUENTA CORRIENTE

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSSBCR 2017

Su número de cuenta es 00104513720 COLONES

Movimiento Realizado Del 01-09-2025 Al 30-09-2025

Fecha Contable	Número	Descripción	Salidas de Efectivo	Entradas de Efectivo
16/09/2025	6445666	Pago Factura 00100001010000001434 a Constructora Navarro y Avilés, S.A., correspondiente al "Avance #1: Puesta en Marcha de la Obra de la Construcción del Área de Salud La Fortuna".	23,520,000.00	-
16/09/2025	6445666	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
16/09/2025	5951685	Pago Factura 00100001010000001436 a Constructora Navarro y Avilés, S.A., correspondiente al "Avance de Obra N.1, O.C.N.28 Bordillo Perimetral y Avance de Obra N.1 O.C.N.30 Cierra puertas de la Construcción del Área de Salud Carrillo".	14,148,653.99	-
16/09/2025	5951685	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
16/09/2025	7167701	Registro pago Factura 00100001010000001435 a Constructora Navarro y Avilés, S.A., correspondiente al "Capacitaciones de la Construcción del Área de Salud La Fortuna" para el Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017.	3,582,890.02	-
16/09/2025	7167701	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
16/09/2025	1580888	Registro pago Factura 0010000201000000044 a ALFREDO MESEGUER CABALCETA, correspondiente al "Mes #7 A2: Servicios profesionales en arquitectura".	2,450,000.00	-
16/09/2025	1580888	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
16/09/2025	3151313	Pago Factura 00100001010000000378 a PROYZA S.A., correspondiente al "Avance #42: Dirección de proyectos, Área salud La Unión-Cariari. (16 de Jul al 16 Agost 25)".	585,478.22	-
16/09/2025	3151313	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
16/09/2025	11096046	Pago Factura 00100001010000000379 a PROYZA S.A., correspondiente al "Viáticos: Dirección de proyectos, Área salud Cariari. (16 de Jul al 16 Agost 25)".	1,084,216.07	-
16/09/2025	11096046	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
16/09/2025	6081646	Pago Factura 00100001010000000380 a PROYZA S.A., correspondiente al "Avance #22: Dirección de proyectos, Área salud Alajuela Oeste-Acosta. (23 de Jul al 23 Agost 25)".	1,372,071.66	-
16/09/2025	6081646	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
16/09/2025	6899540	Pago Factura 00100001010000000381 a PROYZA S.A., correspondiente al "Reajuste de Precios (16 feb 2021 al 16 may 2025) Área de Salud LU.".	1,190,969.03	-
16/09/2025	6899540	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
16/09/2025	13977375	Pago Factura 00100001010000000382 a PROYZA S.A., correspondiente al "Avance #19: Dirección de proyectos, Área salud Talamanca. (24 de Jul al 24 Agost 25)".	676,107.85	-
16/09/2025	13977375	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
16/09/2025	6947347	Pago Factura 00100001010000000514 a DAVID GUILLERMO GARCIA ZUÑIGA correspondiente al "Avance #37: Dirección de proyectos, Área salud Carrillo y Agua Zarcas. (20 de Jul al 19 de Agost 2025)".	1,116,259.20	-
16/09/2025	6947347	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
16/09/2025	3777453	Pago Factura 00100001010000000515 a DAVID GUILLERMO GARCIA ZUÑIGA correspondiente al "Viáticos: Área salud Carrillo y Agua Zarcas. (20 de Jul al 19 de Agost 2025)".	2,640,107.97	-
16/09/2025	3777453	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
16/09/2025	4271438	Pago Factura 0010000101000000051 a PABLO ANTONIO CONTRERAS VÁSQUEZ, correspondiente al "Avance #23: Dirección de proyectos, Área salud Garabito. (26 de Jul al 25 de Agosto 25)."	1,225,000.00	-
16/09/2025	4271438	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
17/09/2025	13666824	Suscripción de la Inversión en Fondos de Inversión Popular Mercado de Dinero Colones-Popular SAFI (Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017).	387,797.74	-
17/09/2025	11343187	Pago Factura 00100001010000003558 a VANDERLAAT & JIMINEZ S.A., correspondiente al "OC#1 Avance #1: Área de Salud San Mateo.".	998,722.81	-
17/09/2025	11343187	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
17/09/2025	16737850	Pago Factura 00100001010000003559 a VANDERLAAT & JIMINEZ S.A., correspondiente al "OC#1 Avance #1: Área de Salud San Mateo. \$".	6,108,336.45	-
17/09/2025	16737850	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
23/09/2025	13117261	Redención de la Inversión en Fondos de Inversión BCR SAFI (Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017).	-	1,393,856,485.06
23/09/2025	1159464	Redención de los Fondos de Inversión Popular Mercado de Dinero Colones-Popular SAFI (Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017).	-	1,393,856,485.06

MOVIMIENTO DE CUENTA CORRIENTE

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSSBCR 2017

Su número de cuenta es 00104513720 COLONES

Movimiento Realizado Del 01-09-2025 Al 30-09-2025

Fecha Contable	Número	Descripción	Salidas de Efectivo	Entradas de Efectivo
23/09/2025	2481518	Suscripciones de la Inversión en Fondos de Inversión Popular Mercado de Dinero Colones-Popular SAFI (Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017).	140,561,081.67	-
23/09/2025	8836225	Suscripción de la Inversión en Fondos de Inversión BCR SAFI (Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017).	1,818,317.50	-
23/09/2025	4713821	Pago Factura 00100001010000001439 a Constructora Navarro y Avilés, S.A., correspondiente al "Avance #9: Etapa Construcción Área de Salud de Acosta".	534,102,367.10	-
23/09/2025	4713821	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
23/09/2025	7750060	Pago Factura 00100001010000001440 a Constructora Navarro y Avilés, S.A., correspondiente al "Avance de Obra N.14, Etapa N.3 Construcción, proyecto N.4507-CCSS-0862-2473-H Etapa N.3, Construcción, Área de Salud de Aguas Zarcas".	711,484,969.58	-
23/09/2025	7750060	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
23/09/2025	3859666	Pago Factura 00100001010000001441 a Constructora Navarro y Avilés, S.A., correspondiente al "Avance n.13,O.Cambio n.1, Aumento de Áreas, Etapa N.3 Construcción, proyecto N.4507-CCSS-0862-2473H Etapa N.3, Construcción, Área de Salud de Aguas Zarcas.".	123,014,326.86	-
23/09/2025	3859666	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
23/09/2025	7021417	Pago Factura 00100001010000001441 a Constructora Navarro y Avilés, S.A., correspondiente al "Avance n.13,O.Cambio n.1, Aumento de Áreas, Etapa N.3 Construcción, proyecto N.4507-CCSS-0862-2473H Etapa N.3, Construcción, Área de Salud de Aguas Zarcas.".	20,007,772.73	-
23/09/2025	7021417	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
23/09/2025	2303683	Pago Factura 00100001010000001444 a Constructora Navarro y Avilés, S.A., correspondiente al "Avance n.1, O.C. 4 Balance de Mobiliario Arquitectónico, Etapa N.4, Área de salud de Aguas Zarcas".	5,729,336.97	-
23/09/2025	2303683	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
23/09/2025	2564980	Pago Factura 00100001010000001445 a Constructora Navarro y Avilés, S.A., correspondiente al "Avance n.1 de Equipo Médico, Etapa N.4 Equipamiento, Área de salud de Aguas Zarcas,".	344,844,936.04	-
23/09/2025	2564980	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
23/09/2025	10413701	Pago Factura 00100001010000003595 a VANDERLAAT & JIMINEZ S.A., correspondiente al "Av#4 Etapa construcción: Área de Salud San Mateo.".	190,134,104.73	-
23/09/2025	10413701	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
23/09/2025	15229930	Pago Factura 00100001010000003597 a VANDERLAAT & JIMINEZ S.A., correspondiente al " Av#4 Etapa construcción: Área de Salud San Mateo. \$".	67,419,083.39	-
23/09/2025	15229930	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
23/09/2025	16694722	Pago Factura 0010000101000000325 a P Y P CONSTRUCCIONES S.A., correspondiente al " Av#22 Etapa construcción: Área de Salud Cariari.".	177,000,568.76	-
23/09/2025	16694722	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
23/09/2025	9285539	Pago Factura 0010000101000000326 a P Y P CONSTRUCCIONES S.A., correspondiente al " Av#17: OC#1 Balance de Áreas AS-CR ".	29,933,382.65	-
23/09/2025	9285539	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
23/09/2025	14581199	Pago Factura 0010000101000000327 a P Y P CONSTRUCCIONES S.A., correspondiente al " Av#4 OC#2 Cableado estructurado. AS-CR".	6,866,809.15	-
23/09/2025	14581199	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
23/09/2025	14934426	Pago Factura 0010000101000000329 a P Y P CONSTRUCCIONES S.A., correspondiente al " Avance #1 OC#8 Actualización tecnológica del sistema CCTV. AS-CR".	67,338,799.23	-
23/09/2025	14934426	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-

MOVIMIENTO DE CUENTA CORRIENTE

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSSBCR 2017

Su número de cuenta es 00104513720 COLONES

Movimiento Realizado Del 01-09-2025 Al 30-09-2025

Fecha Contable	Número	Descripción	Salidas de Efectivo	Entradas de Efectivo
23/09/2025	8832474	Pago Factura 0010000101000000330 a P Y P CONSTRUCCIONES S.A., correspondiente al " Avance #1 OC#5 Banco de transformadores. AS-CR".	3,625,069.13	-
23/09/2025	8832474	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
23/09/2025	10922281	Pago Factura 0010000101000000331 a P Y P CONSTRUCCIONES S.A., correspondiente al " Avance #13: Etapa Equipamiento Móvilario Área de Salud Cariari \$".	207,113,641.66	-
23/09/2025	10922281	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
23/09/2025	6530350	Pago Factura 00100001010000001442 a Constructora Navarro y Avilés, S.A., correspondiente al "Avance n.1.O.Cambio n.3, Balance de Obras Pluviales, Etapa N.3 Construcción, Etapa N.3, Construcción, Área de Salud de Aguas Zarcas".	92,000,186.54	-
23/09/2025	6530350	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
23/09/2025	6146299	Pago Factura 0010000101000000083 a MAURICIO RUIZ CUBILLO, correspondiente al "Avance #22: Dirección de proyectos, Área salud Nicoya-Cóbano . (26 de Jul al 25 de Ago 2025)".	2,793,000.00	-
23/09/2025	6146299	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
23/09/2025	15675146	Pago Factura 0010000101000000569 a Gestión y Consultoría Integrada GCI S.A., correspondiente al "Avance #4: Dirección de proyectos, Área salud Aguirre (Agosto25)".	1,078,000.00	-
23/09/2025	15675146	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
23/09/2025	6885662	Pago Factura 0010000101000000570 a Gestión y Consultoría Integrada GCI S.A., correspondiente al "Avance #10: Dirección de proyectos, Área salud Buenos Aires (Agosto25)".	1,078,000.00	-
23/09/2025	6885662	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
23/09/2025	7764673	Pago factura 00100001010000001630 a CONSULTORA ESTRUCTURAL GA & ASOC. CEGA, S.A., correspondiente a la "Inspección mes #13 Agosto25 del Área de Salud Aguas Zarcas"	59,741,622.60	-
		Pago factura 0010000101000000378 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente a la "OC#2: Av#7 Agosto25 Regencia Ambiental Área de Salud Alajuela Oeste"		
		Pago factura 0010000101000000379 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente a los "OC#1: Av#9 Agosto25 Regencia Ambiental Área de Salud Acosta."		
		Pago factura 0010000101000000380 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente a los "Inspección: AV#9 Sept25 Área de Salud Acosta."		
		Pago factura 0010000101000000381 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente a los "Viáticos Sept25 Área de Salud Acosta."		
		Pago factura 0010000101000000135 a SERGIO ULRIC GREENWOOD AVILA, correspondiente al "Av#22: Dirección de proyecto AS-SM (16 de Agosto al 15 Sept 25)"		
		Pago factura 0010000101000000137 a SERGIO ULRIC GREENWOOD AVILA, correspondiente a los "Viáticos: Dirección de proyecto AS-SM (16 de Agosto al 15 Sept 25)"		
		Pago factura 00100002010000202464 a Radiográfica Costarricense S.A. correspondiente al "Sistema de Compra Pública - SICOP Agosto 2025 "		
30/09/2025	4513720	Pago de honorarios a Unidad Administradora de Proyecto (CDS Sigma, S.A.), según factura 0010000101000000568 correspondiente al Fideicomiso Inmobiliario CCSS/BCR 2017.	-	7.67
Registro de intereses ganados en cuenta corriente BCR al 30-09-2025.				

Cantidad	Valor		Saldos
Débitos	87	3,139,740,040.17	Anterior
Créditos	8	3,139,740,045.76	Disponible