



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

Estados Financieros

Al 30 de noviembre de 2025

## Estados Financieros

Fideicomiso Inmobiliario CCSS / BCR 2017  
Al 30 de noviembre 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 NOVIEMBRE DE 2025 Y 2024**  
**CON CIFRAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**  
**EN COLONES COSTARRICENSES SIN CÉNTIMOS**

	Notas	<u>Noviembre 2025</u>	<u>Noviembre 2024</u>	<u>Diciembre 2024</u>
		<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2024</u>
<b>ACTIVO</b>				
<b>Activo corriente</b>				
Depósitos a la vista en entidades financieras del país	3	₡ 22,390,367,342	850,018	850,000
Inversiones al valor razonable con cambios en resultados	4	10,640,002,782	2,154,379,095	4,356,971,928
Instrumentos financieros vencidos y restringidos	5	1,589,974,681	1,578,330,069	1,780,761,643
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	6	88,280,057	15,809,463	20,199,686
Cuentas y comisiones por cobrar	7	<u>1,880,880,935</u>	<u>1,304,586,704</u>	<u>1,904,499,064</u>
<b>Total activo corriente</b>		<b><u>36,589,505,797</u></b>	<b><u>5,053,955,349</u></b>	<b><u>8,063,282,321</u></b>
<b>Activo no corriente</b>				
Terrenos	8	969,736,000	969,736,000	969,736,000
Activos por derecho de uso	9	1	1	1
Construcciones en proceso	10	<u>61,452,852,723</u>	<u>33,181,667,399</u>	<u>36,681,295,721</u>
<b>Total activo no corriente</b>		<b><u>62,422,588,724</u></b>	<b><u>34,151,403,400</u></b>	<b><u>37,651,031,722</u></b>
<b>Total Activo</b>		<b><u>₡ 99,012,094,521</u></b>	<b><u>39,205,358,749</u></b>	<b><u>45,714,314,043</u></b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>				
<b>Pasivo corriente</b>				
Cargos por pagar diversos	11	<u>₡ 1,578,512,539</u>	<u>1,470,139,335</u>	<u>1,692,892,518</u>
<b>Total Pasivo</b>		<b><u>1,578,512,539</u></b>	<b><u>1,470,139,335</u></b>	<b><u>1,692,892,518</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Aportaciones en efectivo	12	97,433,581,981	37,735,219,413	44,021,421,524
Aportaciones en especie	12	1	1	1
<b>Total Patrimonio</b>		<b><u>97,433,581,982</u></b>	<b><u>37,735,219,414</u></b>	<b><u>44,021,421,525</u></b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<b><u>₡ 99,012,094,521</u></b>	<b><u>39,205,358,749</u></b>	<b><u>45,714,314,043</u></b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>				
Cuentas de Orden Deudoras del Fideicomiso	13	<u>₡ 9,808,014,342</u>	<u>9,311,256,523</u>	<u>9,319,755,567</u>
Cuentas de Orden Acreedoras del Fideicomiso	13	<u>₡ (9,808,014,342)</u>	<u>(9,311,256,523)</u>	<u>(9,319,755,567)</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 Situación Financiera

2025-12-08 07:28:34 -0600



**TIMBRE 300.0 COLONES**

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

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS/BCR 2017**  
**ESTADOS DE RESULTADOS**  
**ONCE MESES TERMINADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025 Y 2024**  
**EN COLONES COSTARRICENSES SIN CÉNTIMOS**

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Ingresos Financieros:</b>		
Ingresos Financieros por Disponibilidades	₡	-
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: VENEGRAS ROMÁN NYDIA  
MARÍA  
Estado de Resultados Integral  
2025-12-08 07:28:35 -0600



**TIMBRE 300.0 COLONES**

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

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS/BCR 2017**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**ONCE MESES TERMINADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025 Y 2024**  
**EN COLONES COSTARRICENSES SIN CÉNTIMOS**

	Notas	Aportaciones en especie	Aportaciones en efectivo	Total Patrimonio
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2023</b>		₡	1	<b>17,827,321,724</b>
Aportes en efectivo del periodo	12		-	19,907,897,689
<b>Saldos al 30 de noviembre de 2024</b>		₡	<b>1</b>	<b>37,735,219,413</b>
<b>Saldos al 31 de Diciembre de 2024</b>		₡	1	<b>44,021,421,524</b>
Aportaciones en efectivo del periodo	12		-	53,412,160,457
<b>Saldos al 30 de noviembre de 2025</b>		₡	<b>1</b>	<b>97,433,581,982</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  
MARÍA

Estado de Cambios en el Patrimonio

2025-12-08 07:28:36 -0600



**TIMBRE 300.0 COLONES**

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

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS/BCR 2017**  
**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**ONCE MESES TERMINADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025 Y 2024**  
**EN COLONES COSTARRICENSES SIN CÉNTIMOS**

	Notas	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>			
Resultado Neto del Periodo	₡	-	-
<b>Cambios en los activos y pasivos de operación:</b>			
Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	6	(68,080,371)	(1,944,159)
Gastos pagados por anticipado		-	-
Cargos por pagar diversos	11	(114,379,979)	1,034,856,928
Cuentas y comisiones por cobrar	7	23,618,129	(1,304,586,528)
<b>Efectivo provisto (usado) por las actividades de operación</b>		<u>(158,842,221)</u>	<u>(271,673,759)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de inversión:</b>			
Instrumentos financieros vencidos y restringidos	5	190,786,962	(1,187,348,166)
Terrenos	8	-	(969,736,000)
Construcciones en proceso	10	(24,771,557,002)	(21,670,499,035)
<b>Efectivo provisto (usado) por las actividades de inversión</b>		<u>(24,580,770,040)</u>	<u>(23,827,583,201)</u>
<b>Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:</b>			
Aportaciones en efectivo	12	<u>53,412,160,457</u>	<u>19,907,897,689</u>
<b>Efectivo provisto (usado) por las actividades de financiamiento</b>		<u>53,412,160,457</u>	<u>19,907,897,689</u>
Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo en el periodo		28,672,548,196	(4,191,359,271)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		4,357,821,928	6,346,588,384
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	3	<u>₡ 33,030,370,124</u>	<u>2,155,229,113</u>

Céd. 3112750076

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS BCR  
DOS MIL DIECISIETE

Atención: FIDEICOMISO INMOBILIARIO  
CCSS BCR DOS MIL DIECISIETE

Registro Profesional: 36657

Contador: VENEGAS ROMÁN NYDIA  
MARÍA

Estado de Flujos de Efectivo

2025-12-08 07:28:37 -0600



**TIMBRE 300.0 COLONES**

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

# **Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017**

Notas a los estados financieros

Al 30 de noviembre 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 noviembre 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 noviembre 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 noviembre 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 noviembre 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 noviembre 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 noviembre, 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>2025</b>	<b>2024</b>
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	₡ 22,390,367,342	850,018
<b>Total</b>	<b>₡ 22,390,367,342</b>	<b>850,018</b>

**Nota:** “Ver Anexo II”

# **Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017**

Notas a los estados financieros  
 Al 30 de noviembre 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	₡ 22,390,367,342	850,018
Inversiones con vencimiento menor a tres meses	10,640,002,782	2,154,379,095
<b>Total, efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>₡ 33,030,370,124</b>	<b>2,155,229,113</b>

## **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 2.53% y 2.44% respectivamente (3.45% durante el año 2024), durante los últimos 12 meses y un saldo al 30 de noviembre detallado como sigue:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Fondos de Inversión BCR SAFI</b>		
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	₡ 2,833,428,401	-
<b>Popular Mercado de Dinero colones-Popular SAFI</b>		
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	7,764,913,695	2,112,718,410
Sumarios (a)	41,660,686	41,660,685
<b>Total</b>	<b>₡ 10,640,002,782</b>	<b>2,154,379,095</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 entregable.

## **Nota 5 Instrumentos financieros vencidos y restringidos**

Las inversiones restringidas del Fideicomiso son realizadas en colones. Al 30 de noviembre 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 2.53% y 2.44% respectivamente (3.45% durante el año 2024), y se detallan a continuación:

**Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017**

Notas a los estados financieros

Al 30 de noviembre de 2025 y 2024

(en colones sin céntimos)

**Fondos de Inversión BPDC SAFI**

		<b><u>2025</u></b>	<b><u>2024</u></b>
AS La Fortuna-Construcción-Constructora Navarro y Avilés S.A.	₡	14,982,411	395,558,469
AS La Fortuna-Equipamiento-Constructora Navarro y Avilés S.A.		787,657	39,506,391
AS Carrillo-Construcción-Constructora Navarro y Avilés S.A.		61,872,044	265,868,930
AS La Unión-Anteproyecto-Van Der Laat y Jiménez S.A.		-	5,385,601
AS La Unión-Diseño-Van Der Laat y Jiménez S.A.		-	12,915,610
AS La Unión-Construcción-Van Der Laat y Jiménez S.A.		-	249,454,459
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.		380,275,839	182,063,890
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	3,745,161
AS Cóbano-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		3,033,811	3,033,811
AS Garabito-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		4,018,890	3,969,217
Garantía de Cumplimiento MYV Soluciones Geotécnicas S.A.		244,410	244,410
Garantía de Cumplimiento IMNSA Ingenieros Consultores S.A.		165,979	165,979
AS La Fortuna-Garantía de Cumplimiento Sergio Greenwood 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 CONSOR. ARQ. INT. ARQUITECTOS		1,528,809	3,057,431
AS Acosta -Diseño-Constructora Navarro y Avilés S.A		20,736,698	-
AS Pérez Zeledón-Anteproyecto- Consorcio Puentes DIA S.A.		16,011,919	9,607,151
AS Bagaces-Anteproyecto- Consorcio PUENTES DIA S.A.		14,513,834	4,354,150
AS LA Fortuna-Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A		140,004	140,004
AS Orotina-Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A.		140,004	140,004
AS Aguas Zarcas-construcción-Constructora Navarro y Avilés S.A.		354,355,046	83,664,066
AS Alajuela Oeste-Diseño-Consorcio Puentes Dia S.A.		17,001,117	1,700,111
Garantía de Cumplimiento RQ Ingeniería de Tránsito S.A.		506,500	506,500
AS Acosta -Construcción - Constructora Navarro y Avilés S.A.		233,905,950	7,059,351
AS Cariari-Equipamiento-P Y P Construcciones S.A.		71,361,301	-
AS Cóbano-Diseño-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		4,340,377	-
AS Nicoya-Diseño-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		7,693,813	-
AS Garabito-Diseño-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		8,618,733	-

(continúa)

**Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017**

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

(continuación)

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
AS Orotina- San Mateo-Construcción-Van Der Laat y Jiménez S.A.	₡	141,289,341	-
AS La Unión-Equipamiento-Van Der Laat Y Jimenez S.A.		-	59,444,323
AS Talamanca-Diseño-Navarro Y Avilés S.A.		2,360,064	-
Garantía de cumplimiento INTRACA S.R.L - EIFSV		247,500	-
Garantía de cumplimiento Ministerio de Obras Públicas y Transportes - Área de Salud de Carrillo		-	152,442,839
AS Aguas Zarcas-Equipamiento-Constructora Navarro y Avilés S.A.		26,615,480	-
AS Talamanca- Equipamiento-Navarro Y Avilés S.A.		5,897,004	-
Sucursal-Nicoya-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		302,687	-
Sucursal-Cóbano-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		219,272	-
AS Alajuela Oeste-Construcción-Consorcio Puentes DIA S.A.		54,981,430	-
<b>Garantías ambientales (a)</b>			
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
SETENA del Área de Salud Cariari \$18,055		9,919,959	9,919,959
SETENA del Área de Salud Carrillo \$16,093		8,603,479	8,603,479
SETENA del Área de Aguas Zarcas \$16,126.40		8,266,231	8,266,231
SETENA del Área de Salud de Acosta \$13.279		7,470,117	-
SETENA del Área de Salud de Alajuela Oeste \$13.573		6,907,300	-
SETENA del Área de Salud de Cóbano \$ 16.878		8,546,175	-
SETENA del Área de Salud de Garabito-Jacó \$ 19.084		9,663,183	-
SETENA del Área de Salud y Sucursal de Nicoya \$ 20.500		10,380,175	-
SETENA del Área de Salud Talamanca \$ 18.833		9,509,912	-
<b>Total</b>	₡	<b>1,589,974,681</b>	<b>1,578,330,069</b>

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

# **Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017**

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

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

Las inversiones en instrumentos financieros tienen un rendimiento promedio anual de 2.53% y 2.44% respectivamente (3.45% durante el año 2024), para las inversiones en colones, durante los últimos 12 meses. Al 30 de noviembre los productos por cobrar asociados a inversiones en títulos valores se detallan a continuación:

<b>Productos por cobrar fondos de Inversión BCR SAFI</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	₡ 24,122,375	

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

Fideicomiso Inmobiliario CCSS BCR 2017	39,364,067	4,523,959
Sumarios (a)	1,921,298	885,132
AS La Fortuna-Construcción-Constructora Navarro y Avilés S.A.	369,617	3,482,676
AS La Fortuna-Equipamiento-Constructora Navarro y Avilés S.A.	22,467	302,661
AS Carrillo-Construcción-Constructora Navarro y Avilés S.A.	813,872	1,897,030
AS La Unión-Anteproyecto-Van Der Laat y Jiménez S.A.	-	50,992
AS La Unión-Diseño-Van Der Laat y Jiménez S.A.	-	122,288
AS La Unión-Construcción-Van Der Laat y Jiménez S.A.	-	2,163,484
AS Cariari-Anteproyecto-P Y P Construcciones S.A.	142,559	39,638
AS Cariari-Diseño-P Y P Construcciones S.A.	551,813	153,429
AS Cariari-Construcción-P y P Construcciones S.A.	8,399,862	1,181,398
AS Orotina-Anteproyecto-Volio y Trejos Asociados S.A.	208,016	56,362
AS Orotina-Diseño-Volio y Trejos Asociados S.A.	377,922	86,189
AS Nicoya-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.	113,963	22,211
AS Cóbano-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.	100,242	25,729
AS Garabito-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.	127,953	30,036
Garantía de Cumplimiento MYV Soluciones Geotécnicas S.A.	8,239	2,232
Garantía de Cumplimiento IMNSA Ingenieros Consultores S.A.	5,595	1,516
AS La Fortuna-Garantía de Cumplimiento Sergio Greenwood Ávila	50,888	13,788
AS Orotina-Garantía de Cumplimiento Sergio Greenwood Ávila	65,427	17,728
Garantía de Cumplimiento INTRACA S.R.L.	11,633	3,152
Garantía de Cumplimiento Compañía Proyectos Ambientales PROYZA S.A.	10,182	2,759
Garantía de Cumplimiento CONSOR. ARQ. ING. INT. ARQUITECTOS	51,537	27,926
AS Acosta -Diseño-Constructora Navarro y Avilés S.A.	13,484	64,480
AS Pérez Zeledón-Anteproyecto- Consorcio Puentes DIA S.A.	338,142	15,620
AS Bagaces-Anteproyecto- Consorcio PUENTES DIA S.A.	277,462	12,170

(continúa)

**Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017**

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

*(continuación)*

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
AS La Fortuna-Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A	₡	4,720	1,279
AS Orotina Garantía de Cumplimiento PROYZA S.A.		4,720	1,279
AS Aguas Zarcas-construcción-Constructora Navarro Y Avilés S.A.		5,389,732	411,774
AS Alajuela Oeste-Diseño-Consorcio Puentes Dia S.A.		153,081	4,467
Garantía de Cumplimiento RQ Ingeniería de Transito S.A.		12,532	192
AS Acosta -Construcción - Constructora Navarro y Avilés S.A.		2,847,743	-
AS Carrillo-Equipamiento-Constructora Navarro y Avilés S.A.		-	-
AS Acosta -Diseño-Constructora Navarro Y Avilés S.A.		-	-
AS Cariari-Equipamiento-P Y P Construcciones S.A.		758,221	-
AS Cóbano-Diseño-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		69,467	-
AS Nicoya-Diseño-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		93,936	-
AS Garabito-Diseño-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		98,079	-
AS Orotina- San Mateo-Construcción-Van Der Laat y Jiménez S.A.		1,149,925	-
AS Talamanca-Diseño-Navarro y Avilés S.A.		26,696	-
AS La Unión-Equipamiento-Van Der Laat y Jiménez S.A.		-	205,887
Garantía de cumplimiento INTRACA S.R.L - EIFSV		2,160	-
AS Aguas Zarcas-Equipamiento-Constructora Navarro Y Avilés S.A.		94,708	-
AS Talamanca- Equipamiento-Navarro Y Avilés S.A.		13,606	-
Sucursal-Nicoya-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		698	-
Sucursal-Cóbano-Anteproyecto-Constructora Gonzalo Delgado S.A.		506	-
AS Alajuela Oeste-Construcción-Consorcio Puentes DIA S.A.		90,912	-
<b>Total</b>	<b>₡</b>	<b>88,280,057</b>	<b>15,809,463</b>

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

#### **Nota 7 Cuentas y comisiones por cobrar**

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

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	₡	-	38,490,154
Constructora Navarro y Avilés, S.A.- Aguas Zarcas P Y P Construcciones S.A.		76,165,852	2,481,369
		2,467,639	399,724,382

*(continúa)*

**Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017**

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

*(continuación)*

	<u><b>2025</b></u>	<u><b>2024</b></u>
Constructora Navarro y Avilés, S.A.- Carrillo	₡ -	291,800,983
Constructora Navarro y Avilés, S.A.- La Fortuna	₡ -	572,089,816
Constructora Navarro y Avilés, S.A.- Acosta	335,127,449	-
Constructora Navarro y Avilés, S.A.- Talamanca	47,201,324	-
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.-Orotina	731,808,613	-
Puentes Y Calzadas Infraestructuras S.L.U.- Alajuela Oeste	688,110,058	-
	<b>₡ 1,880,880,935</b>	<b>₡ 1,304,586,704</b>

**Nota 8 Terrenos**

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

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

**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 noviembre, 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:

**Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017**

Notas a los estados financieros

Al 30 de noviembre de 2025 y 2024

(en colones sin céntimos)

<b>Contratos de Cesión de Derechos de Uso de Bienes Inmuebles</b>	<b>Fecha Firma de Contrato</b>
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
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 noviembre el saldo acumulado de las “Construcciones en proceso” es el que se indica a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
₡	61,452,852,723	33,181,667,399
<u>₡</u>	<u>61,452,852,723</u>	<u>33,181,667,399</u>

**Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017**

Notas a los estados financieros

Al 30 de noviembre de 2025 y 2024

(en colones sin céntimos)

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

<b><u>Obras por centro de costos:</u></b>		<b><u>2025</u></b>	<b><u>2024</u></b>
01. Orotina - San Mateo	₡	2,828,040,375	616,947,220
02. La Fortuna		9,712,117,099	9,440,533,454
03. Alajuela Oeste		830,385,219	260,829,435
04. Bagaces		486,279,793	254,443,755
05. Cariari		9,905,670,512	3,990,329,684
06. Guápiles		224,700,103	209,047,586
07. Liberia		233,523,837	206,552,370
08. Carrillo		10,475,306,149	5,759,261,795
09. Aguas Zarcas		8,427,840,234	1,760,485,931
10. Cóbano		331,594,071	210,111,507
11. Desamparados 3		162,887,730	145,058,937
12. Acosta		5,620,467,902	419,641,865
13. Nicoya		433,592,087	248,842,929
14. Talamanca		525,677,932	309,488,149
15. Pérez Zeledón		807,884,165	430,970,403
16. Garabito		478,692,306	259,313,639
17. La Unión		7,536,018,795	6,815,369,630
18. Aguirre - Quepos		141,102,417	91,886,158
19. Alajuela Sur		136,650,081	116,023,168
20. Buenos Aires		272,206,903	161,427,574
21. Cartago		131,431,256	117,834,481
22. Ciudad Quesada		138,668,703	109,528,985
23. Goicoechea		187,905,692	155,891,032
24. Grecia		132,371,894	111,274,548
25. Heredia - Cubujuquí		299,913,507	232,837,140
26. Heredia - Virilla		151,343,104	102,330,368
27. Moravia		136,408,129	105,939,180
28. Paraíso Cervantes		115,248,830	96,705,636
29. Poás		113,397,043	95,763,806
30. San Ramón		144,950,514	121,318,884
31. Sucursal Poás		6,482,710	5,236,526
32. Sucursal Guápiles		12,900,740	11,033,126
33. Sucursal Liberia		18,727,563	16,001,990
34. Sucursal Cóbano		16,336,831	9,560,130

(continúa)

**Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017**

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

<i>(continuación)</i>	<b><u>2025</u></b>	<b><u>2024</u></b>
35. Sucursal Desamparados	18,727,563	16,001,990
36. Sucursal Pérez Zeledón	14,348,013	12,272,147
37. Sucursal Quepos	8,545,871	7,299,687
38. DRCS Desamparados	25,866,105	22,102,600
39. Sucursal Nicoya	23,772,345	10,622,579
40. Sucursal Batán	7,646,770	5,848,573
41. Sucursal Chomes	7,646,770	5,848,573
42. Sucursal Ciudad Neily	9,027,736	6,882,452
43. Sucursal Miramar	8,723,899	5,848,573
44. Sucursal Parrita	7,646,771	5,848,573
45. Sucursal Puriscal	7,646,771	5,848,573
46. Sucursal San Joaquín de Heredia	10,857,770	8,271,032
47. Sucursal San Rafael de Heredia	10,857,770	8,271,032
48. Sucursal San Vito	10,375,398	6,882,452
49. Sucursal Valverde Vega	7,646,770	5,848,573
50. DRCS Atlántica	15,815,352	12,051,847
51. DRCS Brunca	15,815,352	12,051,847
52. DRCS Chorotega	15,815,352	12,051,847
53. CLOG	49,346,119	13,993,428
<b>Total</b>	<b><u>₡ 61,452,852,723</u></b>	<b><u>₡ 33,181,667,399</u></b>

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 noviembre de 2025 correspondiente a la economía que ha significado esa no sujeción en el costo de las construcciones en proceso es de **₡ 9,093,461,268**.

#### **Nota 11 Cargos por pagar diversos**

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

**Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017**

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

	<b><u>2025</u></b>	<b><u>2024</u></b>
Comisión por pagar a BCR Fiduciario (a)	₡ 27,685,000	27,685,000
Impuestos retenidos a terceros por pagar (b)	31,209,502	57,913,464
Acreedores varios (c)	53,723,306	35,813,567
Retención garantía Volio y Trejos Asociados S.A. (d)	17,285,472	17,285,472
Retención garantía Constructora Navarro y Avilés S.A. (d)	702,944,701	781,456,025
Retención garantía Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A. (d)	141,289,344	323,254,804
Retención garantía PYP Construcciones S.A. (d)	469,938,047	200,364,797
Retención garantía Constructora Gonzalo Delgado S.A. (d)	31,928,877	10,704,794
Retención garantía Consorcio Puentes Dia S.A. (d)	102,508,290	15,661,412
<b>Total</b>	<b>₡ 1,578,512,539</b>	<b>1,470,139,335</b>

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

## Nota 12 Patrimonio

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

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

**Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017**

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

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

Al 30 de noviembre, el saldo acumulado de los aportes realizados por la CCSS corresponde a:

	<b><u>2025</u></b>	<b><u>2024</u></b>
Aportaciones en especie (ver nota 9)	₡ 1	₡ 1
Aportaciones en efectivo	<u>97,433,581,981</u>	<u>37,735,219,413</u>
	<b><u>₡ 97,433,581,982</u></b>	<b><u>₡ 37,735,219,414</u></b>

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

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

<b>Nº de Desembolso</b>	<b>Fecha</b>	<b>Monto</b>
<b>73</b>	10/04/2024	741,673,047
<b>74</b>	30/04/2024	1,390,389,441
<b>75</b>	24/05/2024	2,341,193,239
<b>76</b>	02/07/2024	2,907,268,556
<b>77</b>	09/08/2024	1,674,076,686
<b>78</b>	27/08/2024	2,302,835,433
<b>79</b>	25/09/2024	2,836,667,476
<b>80</b>	23/10/2024	3,575,723,988
<b>81</b>	21/11/2024	2,138,069,823
<b>82</b>	13/12/2024	6,286,202,111

*(continúa)*

**Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017**

Notas a los estados financieros

Al 30 de noviembre de 2025 y 2024

(en colones sin céntimos)

*(continuación)*

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

**Acumulado al 30 de noviembre de 2025**      **₡ 97,433,581,981****Nota 13 Cuentas de orden**

Al 30 de noviembre, las cuentas de orden corresponden a las garantías de cumplimiento, recibidas por las contrataciones que requiere el Fideicomiso. Están compuestas de la siguiente manera:

**Garantías de cumplimiento:****Electrónicas:**

	<b>Fecha de Emisión</b>	<b>Fecha de Vencimiento</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
CDS Corporación de Desarrollo Sigma S.A.	28/08/2024	01/09/2025	₡ 18,879,698	19,455,912
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	28/10/2025	30/04/2026	424,953,350	-
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	02/04/2024	04/03/2025	-	403,882,597
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	20/06/2022	20/11/2025	462,806,220	462,806,220
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	20/06/2022	20/11/2025	476,346,667	476,346,667
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	19/12/2023	15/01/2025	-	692,834,000
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	09/12/2024	11/02/2026	810,900,000	-
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	25/09/2024	27/12/2027	561,841,050	561,841,050
Constructora Navarro y Avilés, S.A.	25/09/2024	27/12/2027	88,109,225	90,798,350
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	36,995,177	-
Consultoría y Diseños S.A.	13/02/2025	17/05/2028	27,996,397	-

*(continúa)*

**Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017**

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

*(continuación)*

	<b>Fecha de Emisión</b>	<b>Fecha de Vencimiento</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Volio Trejos	02/04/2024	30/11/2026	₡ 335,559,640	345,801,040
Antonio Cardona Zúñiga	30/01/2025	31/12/2025	11,363,144	-
Castellón Arquitectura & Asociados S.A.	06/12/2023	06/09/2026	9,771,800	9,771,800
Castellón Arquitectura & Asociados S.A.	02/11/2023	06/09/2026	10,849,102	10,849,102
Castellón Arquitectura & Asociados S.A.	13/09/2024	04/05/2026	11,095,000	11,095,000
Castellón Arquitectura & Asociados S.A.	07/04/2022	16/09/2024	-	13,097,500
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	16/05/2022	29/08/2025	-	331,450,399
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	31/08/2023	11/10/2024	-	-
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	31/08/2023	11/10/2024	-	40,619,857
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	09/05/2025	10/08/2026	304,730,346	-
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	27/02/2025	27/10/2026	308,578,362	-
Constructora Van Der Laat & Jiménez S.A.	27/02/2025	27/10/2026	234,841,868	-
Central de Servicios PC, S.A.	01/10/2024	29/02/2028	7,404,153	7,630,131
Central de Servicios PC, S.A.	01/10/2024	29/02/2028	6,835,290	7,043,906
Central de Servicios PC, S.A.	01/10/2024	29/02/2028	7,383,305	7,608,646
Central de Servicios PC, S.A.	01/10/2024	29/02/2028	5,230,958	5,390,609
Coopevictoria, RL	06/01/2023	06/10/2024	-	-
Coopevictoria, RL	06/01/2023	06/10/2024	-	-
PYP Construcciones S.A.	06/05/2024	22/09/2025	26,717,036	26,717,036
PYP Construcciones S.A.	03/12/2021	03/06/2025	50,000,000	50,000,000
PYP Construcciones S.A.	03/12/2021	02/06/2025	409,588,634	409,588,634
PYP Construcciones S.A.	16/01/2024	05/02/2025	-	694,704,535
PYP Construcciones S.A.	02/09/2025	02/12/2025	31,849,000	-
Despacho Carvajal & Colegiados CPA	31/01/2022	31/03/2025	-	113,479
Proyectos Ingeniería Arquitectura S.A.	23/09/2025	23/09/2028	12,409,750	-
Consultora Estructural G.A.Y Asoc. CEGA S.A.	07/11/2025	30/06/2026	23,619,012	23,619,012
Consultora Estructural G.A.Y Asoc. CEGA S.A.	07/11/2025	08/08/2026	30,194,705	30,194,705
Consultora Estructural G.A.Y Asoc. CEGA S.A.	23/04/2024	23/04/2027	35,652,221	35,652,221
Consultora Estructural G.A.Y Asoc. CEGA S.A.	24/04/2024	23/04/2027	14,812,625	14,812,625
Teleservicios Digitales JBM S.A.	28/12/2024	28/11/2025	911,062	939,060
Donald Mora Monge	03/05/2023	05/07/2027	973,312	973,312
Pablo Morales Jiménez	26/03/2024	27/03/2025	218,250	218,250
GEOCAD Estudios Ambientales	28/03/2023	28/05/2027	273,780	273,780
INTOPO SRL	11/05/2023	12/07/2027	1,389,132	1,389,132
TOPOCAT, S.A.	02/05/2023	02/07/2027	997,800	997,800
HIDROINGENIERIA S.A.	13/07/2023	17/09/2027	2,888,034	2,888,034
DLZ Carbón	17/07/2027	14/09/2027	2,163,069	2,229,087

*(continúa)*

**Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017**

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

*(continuación)*

	<b>Fecha de Emisión</b>	<b>Fecha de Vencimiento</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
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	511,477,263
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	2,049,187	-
Constructora Gonzalo Delgado, S. A	09/06/2025	30/03/2027	4,463,896	-
José Mauricio Ruiz Cubillo	13/09/2023	04/11/2026	1,881,000	1,710,000
Consorcio Arquitectura Ingeniería Internacional	30/11/2024	31/12/2025	13,465,608	-
PROYZA S.A.	08/10/2024	25/05/2027	992,780	1,023,080
PROYZA S.A.	27/10/2023	24/06/2026	1,985,560	2,046,160
PROYZA S.A.	08/09/2025	08/01/2027	2,730,145	-
PROYZA S.A.	08/09/2025	08/01/2027	2,730,145	-
Eduardo Antonio Lima Calvo	27/02/2024	25/04/2025	-	423,000
Eduardo Antonio Lima Calvo	27/02/2024	25/04/2025	-	429,000
Pablo Contreras Vásquez	24/09/2024	26/12/2025	744,585	767,310
INGEOTEC, S.A.	01/03/2023	31/03/2027	257,300	257,300
Gestión y Consultoría Integrada GCI S.A.	26/07/2024	30/06/2025	1,789,240	1,789,239
Gestión y Consultoría Integrada GCI S.A.	29/07/2024	30/09/2025	-	1,789,239
Puentes Y Calzadas Infraestructuras S.L.U.	17/10/2025	01/02/2027	729,261,911	-
Puentes Y Calzadas Infraestructuras S.L.U.	25/10/2023	30/01/2027	313,645,053	313,645,053
Puentes Y Calzadas Infraestructuras S.L.U.	28/12/2023	31/07/2027	315,446,040	315,446,040
Puentes Y Calzadas Infraestructuras S.L.U.	28/12/2023	31/07/2027	289,614,780	289,614,780
Puentes Y Calzadas Infraestructuras S.L.U.	03/01/2024	31/07/2027	193,076,520	193,076,520
Puentes Y Calzadas Infraestructuras S.L.U.	26/10/2023	30/01/2027	209,096,701	209,096,702
Puentes Y Calzadas Infraestructuras S.L.U.	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	19,785,609	20,389,473
Ingeniería de tránsito y carreteras INTRACA S.R.L.	03/07/2025	04/01/2027	560,500	-
PMO Estrategia y Gestión De Proyectos S.A.	12/11/2024	31/03/2026	3,483,180	3,483,180
PMO Estrategia y Gestión De Proyectos S.A.	12/11/2024	31/03/2026	3,294,900	3,294,900
PMO Estrategia y Gestión de Proyectos S.A.	13/03/2025	13/05/2026	3,108,000	-
PMO Estrategia y Gestión de Proyectos S.A.	13/03/2025	13/05/2026	3,108,000	-
SERVA DEL NORTE SA	07/07/2025	07/10/2025	1,347,500	-

*(continúa)*

**Fideicomiso Inmobiliario CCSS /BCR 2017**

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

*(continuación)*

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

**En efectivo:**

RG INGENIERÍA DE TRÁNSITO SA	25/11/2024	-	₡ 506,500	506,500
Compañía proyectos ambientales PROAMSA	10/03/2023	10/05/2027	285,000	-
IMNSA Ingenieros Consultores	24/02/2023	-	155,884	-
Ingeniería de tránsito y carreteras INTRACA S.R.L.	19/12/2023	-	337,750	337,750
Consorcio Arquitectura Ingeniería Internacional	13/01/2024	-	1,500,000	3,000,000
Consorcio Arquitectura Ingeniería Internacional	15/11/2021	31/12/2025	-	13,465,608
Sergio Greenwood Ávila	10/08/2023	-	1,872,000	1,872,000
Sergio Greenwood Ávila	10/08/2023	-	1,456,000	1,456,000
Ingeniería de tránsito y carreteras INTRACA S.R.L.	10/07/2025	04/01/2027	247,500	-
MYV Soluciones Geotécnicas S.A.	22/02/2023	-	229,545	-
PROYZA S.A.	20/06/2023	-	134,022	134,022
PROYZA S.A.	20/06/2023	-	134,022	134,022

**Garantías Ambientales:**

SETENA del Área de Salud Orotina	11/01/2023	11/03/2024	₡ 8,090,814	8,090,814
SETENA del Área de Salud Cariari	09/03/2023	09/05/2024	9,919,959	9,919,958
SETENA del Área de Salud La Unión	06/07/2023	15/04/2025	-	8,697,477
SETENA del Área de Salud La Fortuna	03/07/2023	16/01/2025	8,172,543	8,172,543
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	-
SETENA del Área de Salud de Cóbano	10/10/2025	15/01/2027	8,546,175	-
SETENA del Área de Salud de Garabito-Jacó	10/10/2025	15/01/2027	9,663,183	-
SETENA del Área de Salud y Sucursal de Nicoya	10/10/2025	15/01/2027	10,380,175	-
SETENA del Área de Salud Talamanca	10/10/2025	15/01/2027	9,509,912	-
Garantía Cumplimiento MOPT Área de Salud de Carrillo			-	152,442,839
<b>Total garantías</b>			<b>₡ 9,808,014,342</b>	<b>9,311,256,523</b>

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

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

### **Nota 14 Gestión del riesgo operacional y financiero**

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

#### **a.- Riesgo de liquidez**

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

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

#### **b.- Riesgo de mercado**

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

#### **c.- Riesgo de tipo de cambio**

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

#### **d.- Riesgo de tasa de interés**

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

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

### **Nota 15 Hechos relevantes**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Anexo I:**  
**Balance de comprobación**

**FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSS/BCR 2017**  
**BALANCE DE COMPROBACION**  
**AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2025**  
**EN COLONES COSTARRICENSES**

<b>ACTIVO</b>		<b>SALDO INICIAL</b>	<b>DEBITOS</b>	<b>CREDITOS</b>	<b>SALDO FINAL</b>
711-03-0-00-00	Depósitos a la vista en entidades financieras del país	23,920,813,309.19	465,685,758.14	1,996,131,725.83	22,390,367,341.50
712-01-0-00-00	Inversiones al valor razonable con cambios en resultados	10,640,002,781.65	-	-	10,640,002,781.65
712-05-0-00-00	Instrumentos financieros vencidos y restringidos	1,942,811,231.69	71,064,673.21	423,901,224.18	1,589,974,680.72
712-08-1-00-00	Cuentas y productos por cobrar asociados a inversiones en instrumentos financieros	76,139,522.66	22,611,784.99	10,471,250.24	88,280,057.41
714-00-0-00-00	Cuentas y comisiones por cobrar	1,240,352,860.49	729,271,555.99	88,743,481.52	1,880,880,934.96
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	60,585,063,122.82	943,103,051.78	75,313,450.88	61,452,852,723.72
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>99,374,918,829.50</b>	<b>2,231,736,824.11</b>	<b>2,594,561,132.65</b>	<b>99,012,094,520.96</b>
<b>PASIVO</b>					
724-08-0-00-00	Cargos por pagar diversos	1,941,336,847.27	495,534,023.46	132,709,714.92	1,578,512,538.73
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>1,941,336,847.27</b>	<b>495,534,023.46</b>	<b>132,709,714.92</b>	<b>1,578,512,538.73</b>
<b>PATRIMONIO</b>					
731-01-0-00-00	Aportaciones en efectivo	97,433,581,981.23	-	-	97,433,581,981.23
731-02-0-00-00	Aportaciones en especie	1.00	-	-	1.00
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>97,433,581,982.23</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>97,433,581,982.23</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>99,374,918,829.50</b>	<b>495,534,023.46</b>	<b>132,709,714.92</b>	<b>99,012,094,520.96</b>
<b>SUMAS IGUALES CUENTAS DE BALANCE</b>		<b>-</b>	<b>2,727,270,847.57</b>	<b>2,727,270,847.57</b>	<b>-</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b>					
771-99-1-00-00	Cuentas de Orden Deudoras del Fideicomiso	9,102,808,877.85	705,205,464.22	-	9,808,014,342.07
772-99-1-00-00	Cuentas de Orden Acreedoras del Fideicomiso	(9,102,808,877.85)	-	705,205,464.22	(9,808,014,342.07)
<b>SUMAS IGUALES</b>		<b>-</b>	<b>3,432,476,311.79</b>	<b>3,432,476,311.79</b>	<b>-</b>

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

## MOVIMIENTO DE CUENTA CORRIENTE

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CSSBCR 2017

Su número de cuenta es 00104513720 COLONES

Movimiento Realizado Del 01-11-2025 Al 30-11-2025

Fecha Contable	Número	Descripción	Salidas de Efectivo	Entradas de Efectivo
05/11/2025	1184308	Redención de los Fondos de Inversión Popular Mercado de Dinero Colones-Popular SAFI .	-	364,983,306.87
05/11/2025	1184312	Redención de los Fondos de Inversión Popular Mercado de Dinero Colones-Popular SAFI .	-	60,705,925.66
05/11/2025	15390927	Suscripciones de los Fondos de Inversión Popular Mercado de Dinero Colones-Popular SAFI .	43,268,550.76	-
05/11/2025	2952552	Pago Factura 0010000101000003688 a VANDERLAAT & JIMINEZ S.A., correspondiente al " OC'S #3-10 del Área de Salud de Orotina".	118,337.86	-
05/11/2025	2952552	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
05/11/2025	3920452	Pago Factura 0010000101000003687 a VANDERLAAT & JIMINEZ S.A., correspondiente al " OC'S #3-8-10: del Área de Salud de Orotina \$".	1,997,236.05	-
05/11/2025	3920452	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
05/11/2025	16110273	Pago Factura 00100001010000001475 a Constructora Navarro y Avilés, S.A., correspondiente al "Avance n.2 de Equipo Médico, Etapa N.4 Equipamiento, Área de Salud de Aguas Zarcas.	124,465,838.33	-
05/11/2025	16110273	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
05/11/2025	13212804	Pago Factura 0010000101000000877 a PABLO MORALES JIMENEZ, correspondiente al "Estudios de Impacto Ambiental: AS -Alajuela, Poás.".	1,788,500.00	-
05/11/2025	13212804	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
05/11/2025	12670897	Pago Factura 0010000101000000522 a DAVID GUILLERMO GARCIA ZUÑIGA correspondiente al "Dirección de proyectos, Área salud Agua Zarcas. (20 de Sept al 19 de Oct 2025) "	558,129.60	-
05/11/2025	12670897	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
05/11/2025	6345258	Pago Factura 0010000101000000523 a DAVID GUILLERMO GARCIA ZUÑIGA correspondiente a la "Dirección de proyectos, Área salud Carrillo. (20 de Sept al 19 de Oct 2025)".	558,129.60	-
05/11/2025	6345258	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
05/11/2025	1911289	Pago Factura 0010000101000000524 a DAVID GUILLERMO GARCIA ZUÑIGA correspondiente al "Viáticos: Área salud Agua Zarcas. (20 de Sept al 19 de Oct 2025)" .	418,156.79	-
05/11/2025	1911289	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
05/11/2025	6071688	Pago Factura 0010000101000000579 a Gestión y Consultoría Integrada GCI S.A., correspondiente al " Avance #12: Dirección de proyectos, Área salud BA (Oct25)" .	1,078,000.00	-
05/11/2025	6071688	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
05/11/2025	14898198	Pago Factura 0010000101000000580 a Gestión y Consultoría Integrada GCI S.A., correspondiente al " Avance #5: Dirección de proyectos, Área salud Aguirre (Oct25)" .	1,078,000.00	-
05/11/2025	14898198	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
05/11/2025	2860402	Pago Factura 0010000101000000397 a PROYZA S.A., correspondiente al " Avance #44: Dirección de proyectos, Área salud Cariari. (16 de Sept al 16 Oct 25)" .	585,478.22	-
05/11/2025	2860402	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
05/11/2025	3534171	Pago Factura 0010000101000000398 a PROYZA S.A., correspondiente al " Viáticos: Dirección de proyectos, Área salud Cariari. (16 de Sept al 16 Oct 25)" .	505,162.03	-
05/11/2025	3534171	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
05/11/2025	9963127	Pago Factura 0010000101000000399 a PROYZA S.A., correspondiente al " Avance #24: Dirección de proyectos, Área salud Alajuela Oeste. (23 de Sept al 23 Oct 25)" .	686,035.83	-
05/11/2025	9963127	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
05/11/2025	8814098	Registro pago Factura 0010000101000000404 a PROYZA S.A., correspondiente al " Viáticos: Dirección de proyectos, Alajuela Oeste. (23 de Sept al 23 Oct 25)" .	211,910.65	-
05/11/2025	8814098	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
05/11/2025	11979164	Pago Factura 0010000101000000401 a PROYZA S.A., correspondiente al " Avance #24: Dirección de proyectos, Área salud Acosta. (23 de Sept al 23 Oct 25)" .	686,035.83	-
05/11/2025	11979164	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
05/11/2025	2070207	Pago Factura 0010000101000000402 a PROYZA S.A., correspondiente al " Viáticos: Dirección de proyectos, Acosta. (23 de Sept al 23 Oct 25)" .	618,508.26	-
05/11/2025	2070207	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
05/11/2025	13841628	Pago Factura 0010000101000000403 a PROYZA S.A., correspondiente al " Avance #21: Dirección de proyectos, Área salud Talamanca. (24 de Sept al 24 Oct 25)" .	676,107.85	-
05/11/2025	13841628	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-

## MOVIMIENTO DE CUENTA CORRIENTE

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSSBCR 2017

Su número de cuenta es 00104513720 COLONES

Movimiento Realizado Del 01-11-2025 Al 30-11-2025

Fecha Contable	Número	Descripción	Salidas de Efectivo	Entradas de Efectivo
05/11/2025	3136316	Pago Factura 0010000201000000047 a ALFREDO MESEGUER CABALCETA, correspondiente al " Mes #9 A2: Servicios profesionales en arquitectura" .	2,450,000.00	-
05/11/2025	3136316	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
05/11/2025	2695884	Pago Factura 00100001010000000980 a CONSULTORIA Y DISEÑOS S.A., correspondiente al " Etapa #1 Anteproyecto 5% AS-Heredia, Virilla.".	2,819,950.85	-
05/11/2025	2695884	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
05/11/2025	14943876	Pago factura 00100001010000000179 a SERVA DEL NORTE S.A., correspondiente al "OC#2: Confección de un canal de tierra 100% AS-Heredia, Virilla.." Pago factura 00100001010000000139 a SERGIO ULRIC GREENWOOD AVILA, correspondiente al "Av#23: Dirección de proyecto AS-ORO (16 de Sept al 15 Oct 25)" Pago factura 00100001010000000140 a SERGIO ULRIC GREENWOOD AVILA, correspondiente al "Viáticos: Dirección de proyecto AS-ORO (16 de Sept al 15 Oct 25)" Pago factura 00100001010000000245 a PMO ESTRATEGIA Y GESTION DE PROYECTOS S.A., correspondiente al "Avance #7: Dirección de proyectos, Área Salud Bagaces (24 de Sept al 24 de Oct 2025)" Pago factura 00100001010000000246 a PMO ESTRATEGIA Y GESTION DE PROYECTOS S.A., correspondiente al "Avance #7: Dirección de proyectos, Área salud Heredia, Cubujuqué (24 de Sept al 24 de Oct 2025)" Pago factura 00100001010000000247 a PMO ESTRATEGIA Y GESTION DE PROYECTOS S.A., correspondiente al "Avance #7: Dirección de proyectos, Área salud Pérez Zeledón (24 de Sept al 24 de Oct 2025)"	7,736,154.50	-
05/11/2025	3370134	Pago Factura 0010000201000000006 PUENTES Y CALZADAS INFRAESTRUCTURAS SLU, correspondiente al "Adelanto 10% Etapa: Construcción AS - Alajuela Oeste." .	678,213,577.22	-
5/11/2025	3370134	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
5/11/2025	11356367	Registro devolución de garantías de participación correspondientes al PROYECTO ÁREA DE SALUD DE CARRILLO DE LA CONTRACTORA NAVARRO Y AVILES S.S.A.".	425,687,699.53	-
5/11/2025	11356367	Comisiones Bancarias.	1,533.00	-
6/11/2025	118321	Pago factura 02100001010000000419 del Banco de Costa Rica correspondiente a la Comisión por pagar al Fiduciario por la administración del Fideicomiso de Octubre 2025.	27,685,000.00	-
14/11/2025	92743983	Registro redención de la Inversión de la Garantía ambiental SETENA del Área de Salud La Unión \$ 15,830 Noviembre 2025.	-	8,697,476.90
18/11/2025	13922151	Registro pago de impuestos de renta retenidos (15%) y (2%) a los pagos realizados por concepto de Dietas y pagos realizados a proveedores del Fideicomiso en Octubre 2025.	42,169,440.00	-
20/11/2025	10093508	Suscripciones de los Fondos de Inversión Popular Mercado de Dinero Colones-Popular SAFI .	27,796,122.45	-
20/11/2025	5768420	Pago Factura 00100001010000000649 a NORTE Y SUR ARQUITECTOS S.A., correspondiente al "Entregable III 30% AS-Buenos Aires.".	28,850,101.34	-
20/11/2025	5768420	Comisiones Bancarias.	1,518.00	-
20/11/2025	12073415	Pago por la dieta al miembro del Comité de Vigilancia Cesión 10-2025 Luis Bernardo Sáenz Delgado.	64,025.40	-
20/11/2025	12073415	Comisiones Bancarias.	1,518.00	-
20/11/2025	11036395	Pago por la dieta al miembro del Comité de Vigilancia Cesión 10-2025 Carlos Eduardo Quirós Cabezas.	64,025.40	-
20/11/2025	11036395	Comisiones Bancarias.	1,518.00	-
20/11/2025	6768248	Pago por la dieta al miembro del Comité de Vigilancia Cesión 10-2025 Carlos Eduardo Granados León.	64,025.40	-
20/11/2025	6768248	Comisiones Bancarias.	1,518.00	-
20/11/2025	14088160	Pago Factura 00100001010000000334 y NC 0010000103000000091 de P Y P CONSTRUCCIONES S.A., correspondiente al " Avance #15: Etapa Equipamie	16,465,446.02	-
20/11/2025	14088160	Comisiones Bancarias.	1,518.00	-
20/11/2025	12208500	Pago Factura 00100001010000000335 a P Y P CONSTRUCCIONES S.A., correspondiente al " Avance #2 OC#10: Rayos X Área de Salud Cariari.".	11,821,775.40	-
20/11/2025	12208500	Comisiones Bancarias.	1,518.00	-
20/11/2025	8449861	Pago Factura 00100001010000000336 a P Y P CONSTRUCCIONES S.A., correspondiente al " Av#24 Etapa construcción: Área de Salud Cariari.".	12,558,607.94	-
20/11/2025	8449861	Comisiones Bancarias.	1,518.00	-
20/11/2025	14274416	Pago Factura 0010000201000000008 a PUENTES Y CALZADAS INFRAESTRUCTURAS SLU, correspondiente al "Avance #2: Etapa Construcción Área de	90,459,467.70	-
20/11/2025	14274416	Comisiones Bancarias.	1,518.00	-
20/11/2025	8149606	Pago Factura 00100001010000000346 a Donald Mora Monge correspondiente al "Roles servicios de Topografía: Área de Salud Batán, Limón".	904,737.50	-
20/11/2025	8149606	Comisiones Bancarias.	1,518.00	-
20/11/2025	3978830	Pago Factura 00100001010000000089 a MAURICIO RUIZ CUBILLO, correspondiente al "Avance #25: Dirección de proyectos, Área salud Cóbano (26 de Sept al 25 de Oct 2025)".	1,396,500.00	-
20/11/2025	3978830	Comisiones Bancarias.	1,518.00	-

## **MOVIMIENTO DE CUENTA CORRIENTE**

FIDEICOMISO INMOBILIARIO CCSSBCR 2017

Su número de cuenta es 00104513720 COLONES

Movimiento Realizado Del 01-11-2025 Al 30-11-2025

Fecha Contable	Número	Descripción	Salidas de Efectivo	Entradas de Efectivo
20/11/2025	13378920	Pago Factura 0010000101000000059 a PABLO ANTONIO CONTRERAS VÁSQUEZ, correspondiente al "Avance #25: Dirección de proyectos, Área salud Garabito. (26 de Sept al 25 de Oct25)".	1,225,000.00	-
20/11/2025	13378920	Comisiones Bancarias.	1,518.00	-
20/11/2025	11497178	Pago Factura 00100001010000002309 a MYV SOLUCIONES GEOTECNICAS S.A., correspondiente al "Estudio geotécnico: AS-Uruca."	9,227,190.00	-
20/11/2025	11497178	Comisiones Bancarias.	1,518.00	-
20/11/2025	6052668	Pago Factura 00100001010000002310 a MYV SOLUCIONES GEOTECNICAS S.A., correspondiente al "Estudio de infiltración: AS-Uruca."	393,693.44	-
20/11/2025	6052668	Comisiones Bancarias.	1,518.00	-
20/11/2025	5667424	Pago Factura 0010000101000000090 a MAURICIO RUIZ CUBILLO, correspondiente al "Viáticos: Dirección de proyectos, Cobano. (26 de Sept al 25 de Oct	926,903.23	-
20/11/2025	5667424	Comisiones Bancarias.	1,518.00	-
20/11/2025	1529660	Pago Factura 0010000101000000091 a MAURICIO RUIZ CUBILLO, correspondiente al "Avance #25: Dirección de proyectos, Área salud Nicoya.(26 de Sept al 25 de Oct 25)".	1,396,500.00	-
20/11/2025	1529660	Comisiones Bancarias.	1,518.00	-
20/11/2025	16020354	Pago Factura 0010000101000000092 a MAURICIO RUIZ CUBILLO, correspondiente al "Viáticos: Dirección de proyectos, Nicoya. (26 de Sept al 31 de Oct 25)".	926,903.23	-
20/11/2025	16020354	Comisiones Bancarias.	1,518.00	-
20/11/2025	9194578	Pago factura 0010000101000000392 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al " Reconocimiento de honorarios según el Arancel tarifable mes #6 (Oct25). Área de Salud Orotina."		
		Pago factura 0010000101000000393 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al " Inspección: AV#6 Oct25 Área de Salud Orotina."		
		Pago factura 0010000101000000394 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al " Viáticos Inspección: (Oct25) Área de Salud Orotina."		
		Pago factura 0010000101000000395 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al " Viáticos Inspección: (29 de Oct25) Área de Salud Orotina."		
		Pago factura 0010000101000000396 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al " OC#1: Av#7 V2 Oct25 Regencia Ambiental Área de Salud Acosta."		
		Pago factura 0010000101000000397 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al " Viáticos Reg Amb: (Oct25) Área de Salud Orotina."		
		Pago factura 0010000101000000398 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al " OC#1: Av#11 Oct25 Regencia Ambiental Área de Salud Acosta."		39,350,108.98
		Pago factura 0010000101000000399 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al " Viáticos (01 al 31 Oct25) Área de Salud Acosta."		
		Pago factura 0010000101000000400 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al " Inspección: AV#11 Nov25 Área de Salud Acosta."		
		Pago factura 0010000101000000401 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al " OC#2: Av#9 Oct25 Regencia Ambiental Área de Salud AO."		
		Pago factura 0010000101000000402 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al " Inspección: AV#1 Oct25 Área de Salud AO."		
		Pago factura 0010000101000000403 a Castellon Arquitectura y Asociados S.A., correspondiente al " Viáticos Inspección: (Oct25) Área de Salud AO."		
		Pago factura 0010000101000000177 a SERVA DEL NORTE S.A., correspondiente al "OC#1: Elaboración e instalación de rótulo. AS-Heredia, Virilla."		
		Pago factura 00100002010000205431 a Radiográfica Costarricense S.A, correspondiente al "Sistema de compra Pública-SICOP: Periodo Oct25"		
20/11/2025	10474897	Pago Factura 0010000101000001488 a Constructora Navarro y Avilés, S.A., correspondiente al "Avance #11: Etapa Construcción del Área de Salud de Acosta	385,702,588.64	-
20/11/2025	10474897	Comisiones Bancarias.	1,518.00	-
28/11/2025	4513720	Registro de intereses ganados en cuenta corriente BCR al 31-10-2025.	-	30,867,805.71
28/11/2025	1094	Reembolso para el pago de Multas e intereses por pagar correspondiente al pago tardío de los impuestos del periodo Octubre 2025.	-	431,243.00
28/11/2025	14118531	Registro pago de Multas e intereses por pagar correspondiente al pago tardío de los impuestos del periodo Octubre 2025.	421,598.00	-
<b>Cantidad</b>	<b>Valor</b>			
Débitos	81	1,996,131,725.83		
Créditos	5	465,685,758.14		
<b>Saldos</b>				
Anterior		23,920,813,309.19		